Norsk takst

VERDITAKST LANDBRUK

Landbrukseigedom

LADE, Saurdalsvegen 502, 6140 SYVDE

Gnr 91: Bnr 2
1511 VANYLVEN KOMMUNE

UTFØRT AV:

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Telefon: 70 04 52 20
E-post: even@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Lars Olav Tvergrov
Telefon: 908 91 944
E-post: lars.olav@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

OSE
Råd som realiserer visjonar

- PLAN OG ARKITEKTUR
- BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
- BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
- TAKST

Dato befaring: 28.10.2022
Utskriftsdato: 15.11.2022
Oppdrag nr: 65

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Dette takstoppdraget er rekvirert av adv. Jørund Knardal som ei oppdatering av landbrukstakst utført februar 2021 av Eilert Hovden. Samstundes vert det utarbeidd tilstandsrapport for våningshuset (eige dokument).

Eigedomen er ein konsesjonspliktig landbrukseigedom då den er på over 100 dekar bebygd totalareal. På bakgrunn av dette, er oppdraget definert som ein landbrukstakst etter konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og formålsparagrafen gir retningslinjer om kva bruk og utnytting som skal leggast til grunn ved verdsetjing av ein landbrukseigedom i fritt sal.

Taksten omfattar bruket si innmark og utmark og dei rettar som bruket måtte ha. Vidare omfattar den alle bygningar som bruket disponerer. Reiskap og lausøyre som måtte vere på bruket, er halde utanfor taksten.

I taksten har ein lagd til grunn dyrkamarka og beitet sin bruksverdi og bygningane er vurdert utfrå nedskriven kostnadsverdi og skjøn. Skog/utmark er vurdert utfrå bruksverdi med utgangspunkt i balansekvantum for skog og elles anna utnytting. Ein har lagd synfaring, tidlegare takst og skjøn til grunn. Rettar som bruket har er nemnt for seg. Dei enkelte delar og verdielement av eigedomen er i utgangspunktet verdsett etter ei heilheitsvurdering i samsvar med hovudprinsippa i konsesjonslova, kombinert med takstmennene sitt skjønn.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningsliner og gjeldande konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i rundskriva M-1/2021 og M-3/2002, gitt generelle retningsliner som verdisetting av konsesjonspliktige eigendomar skal bygge på. Det er ikkje meininga at retningslinene skal følgjast slavisk, men det er ope for at takstmannen kan nytte skjøn.

Verdivurderinga er utført etter beste skjøn og overtyding. Verdivurderinga er utført i høve til gjeldande instruks. Anmerkningar om heft er ikkje vurdert ut over det som eventuelt er beskrive og angitt i takstdokumentet. Driftslausøyre er ikkje med i takstgrunnlaget. Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilseier. Taksten bygger i hovudsak på forhold konstatert ved synfaring, opplysningar gitt av rekvirent/eigar, att desse er rette og informasjon i vedlagte dokument.

Bygningsmassen er vurdert etter prinsippa for ein landbrukstakst, som berre beskriv bygningane nøkternt basert på visuell besikting. Dette er IKKJE ein tilstandsrapport i henhold til ny forskrift av 01.01.2022. Takstmannen gjer difor merksam på at det IKKJE er undersøkt systematisk for eventuelle fukt-, råte- og soppskader, og evt. andre byggskader. Ved reine forbrukarkjøp anbefales det i ht. forskrift at en utarbeider ein tilstandsrapport på våningshus/bolighus på landbrukseigedomen.

Eigar SKAL lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om det er feil/manglar som må/bør rettast opp.

ODELSLOV OG ÅSETE

Dagens arealkrav etter Odelslova sin §2 med endring gjeldande frå 01.09.2017 er at eigedommen skal ha meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord (dyrka jordbruksareal), eller meir enn 500 daa produktiv skog. Eigedommen sin del i realsameige skal reknast med. For slik eigedom gjeld også buplikt, sjå lengre ned. Arealgrensa vart også endra frå 01.09.2017 i Konsesjonslova.

Som jordbruksareal reknast i denne samanheng fulldyrka og overflatedyrka jord samt jord som utan vidare kultivering er egna til kulturbeite og slåttemark. Jord som må ryddast eller drenerast reknast ikkje med, heller ikkje bebygd areal, tun og vegareal.

Ved overdraging av eigedomar til odelsberettiga person, kan odelstakst fastsett av rettsleg instans/myndigheit leggast til grunn. Verdien vil kunne baserast på andre forutsetningar enn marknadsverdi og kan difor vere ein annan enn salsverdi etter konsesjonslova i den opne marknaden.

Ved overdraging på bakgrunn av åsete har åsetesarvingen krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter forholda, særleg med tanke på at den som tek over kan makte å bli sittande med eigedomen.

Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.

KONSESJONSLOV OG BUPLIKT

Alt erverv av fast eigedom er i utgangspunktet underlagt konsesjonslova og det må søkast konsesjon, men loven angir unntak basert på karakter og begrensa storleik m.m., samt unntak basert på ervervaren si stilling. Loven gjeld også for etablering av bruksrett og utleige med varigheit meir enn 10 år.

Eigedomen sitt totalareal ligg i dette tilfelle over dagens konsesjonsgrense på 100 daa bebygd totalareal og/eller 35 daa dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka jordd), kfr. Konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98, §4 med seinare endringar, gjeldande frå 16.3.2012 og 01.09.2017. Unntaka frå konsesjonskrav er angitt i lovens §4 og 5. Også her skal eigedomens del i realsameige reknast med.

Konsesjonsfridomen er knytt til eigedomens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseigedom, må eigedomsomgrepet i jordlova §12 leggast til grunn for vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Høyrer det part i sameigarpart til eigedomen, skal den forholdsmessige adelen av sameigarparten sitt areal trekkast med ved vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Dersom det til eigedomen høyrer bruksrett som ikkje kan omsettast separat, og som isolert ville kunne utløyse konsesjonsplikt etter § 3, fører dette til at ervervet utløyser konsesjonsplikt, sjølv om den eigedomen som vert omsett er under 100 daa.

I vurderinga av totalarealet for dette bruket, er berre det areal som kjem fram i Gårdskart lagt til grunn fordi sameigeparten ikkje er dokumentert. Vi har erfaring for at vurderinga av totalareal inkl. sameigepart og konsesjonsplikt praktiserast noko ulikt frå kommune til kommune.

Buplikt kan settast som vilkår for konsesjon, og buplikt kan være personleg eller upersonleg.

For bebygd eigedom med meir enn 35 daa jordbruksareal eller meir enn 500 daa produktiv skog må ervervar av eigedomen med heimel i lovens §5 (unnatak for konsesjon) og §6 (buplikt), busette seg på eigedomen innan eit år og sjølv bu der i minst 5 år. Det er et krav at ervervaren tek eigedomen som sin reelle bustad iht. folkeregisteret.

Potensiell kjøper av konsesjonsbelagt eigedom utanom familie/odelsrekkefølge må søke konsesjon for kjøp av eigedomen. Dersom konsesjon blir gitt. må landbruksmyndigheitene godkjenne salsprisen. For bebygde konsesjonspliktige landbrukseigedomar med kjøpesum under kr. 3.500.000,- er myndigheitenes prisvurdering/prisregulering utelet.

Tidlegare rundskriv nr. M-3/2017 frå Landbruks- og Matdepartementet (LMD) er saman med andre tidlegare publiserte rundskriv elles, oppheva og erstatta av rundskriv M-1/2021 (25.05.2021). Einaste unnatak er rundskriv M-3/2002 vedr. priser på landbrukseigedom ved konsesjon, som gjeld enno.

Søknad om konsesjon skal evt. sendast kommunen v/ordførar på skjema fastsett av departementet.

JORDLOV OG DRIVEPLIKT

Jordlova av 12.05.1995 nr. 23, sist endra 01.07.2019, har som formål å legge tilhøva til rette for at arealressursane i landet kan brukast på den måte som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Vern av jordbruksareal og dyrkbar jord m.m. er regulert gjennom jordlova, utan arealavgrensing, ved at eigar/ervervar av jordbruksareal etter §8 har driveplikt i heile eigartida. Ny eigar må innan eit år ta stilling til om han/ho vil drive jordbruksareala på eigedomen sjølv, eller leie dei bort. Driveplikt kan stettast ved å leige bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Ein leigeavtale må vere skriftleg og vare i minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til seie opp. Departementet kan etter søknad gi heilt eller delvis fritak frå driveplikta.

Etter jordlova gjeld driveplikt for alt jordbruksareal, i utgangspunktet uavhengig av arealas storleik eller karakter. Bruksstorleik, avkastningsevne på areala m.m. er m.a. element som skal vurderast i tilfelle ein vil søke om fritak frå driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a.

VERDIVURDERING GENERELT

Oppdraget er definert som fastsetting av eigedomen sin omsetningsverdi ved omsetning i den frie marknad. Grunnlaget for taksten er konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behov for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser
5. Hensynet til bosettingen.

Loven skal sikre vern om landbruket sine produksjonsmiddel på den eine sida, samstundes som den skal ivareta og tilgodesjå samfunnsinteressene elles. Formålsparagrafen i konsejonslova gir retningsliner for kva bruk og utnytting som skal leggast til grunn ved verdsetting av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdiberekninig for jordbruksareal og skog/ utmark, er det i skriv M-3/2002 og M-1/2021 frå LMD (Landbruks- og matdepartementet), gitt tilrådingar vedkomande prisar og konsesjon på landbrukseigedomar. Ved fastsetting av konsesjonsverdi vert det tilrådd verdsetting av enkeltkomponentane

etter følgande prinsipp:

a) Jord og skog: Avkastningsverdi (bruksverdi ved korn-/grasproduksjon eller skogsdrift)
b) Bygningar: Kostnadsverdi (nedskreven gjenanskaffelsesverdi)
c) Rettigheiter/andre ressursar: Avkastningsverdi eller kostnadsverdi avhengig av rettighetens art

Ved verdiberekning av konsesjonsbelagte eigedomar skal det nyttast ein kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksareal og skog. For rettigheiter og andre ressursar nyttast ein variabel kapitaliseringsrentefot på 4 - 12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntektspotensiale og risikoen forbunde med dette, samt takstmannens skjønnmessige vurdering. Inntekt frå utleige av rettar og -ressursar er rekna for å gi ei forholdsvis stabil inntekt over tid. Takstmennene har valt å bruke 7 % kapitaliseringsrente på inntekt av slike ressursar (om ikkje anna står).

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eigedomen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til 1.095.000 kr.

Verdien på våningshuset, inkl. buverdi (tomteverdi) er 375.000 kr. + 100.000,-. Dette svarer til ein m2-pris på ca. 4.358 kr/ m2 P-rom for våningshuset på ca. 109 m2 P-rom. Til info. kan opplysast at det har vore omsett reine bustadegedommar i Syde og nabobygder siste 5 åra for ein snitt m2-pris på ca. 8.632 kr/m2 P-rom. Våningshuset på denne landbrukseigedomen ligg då godt under dette snittet. Sett i lys av at dette er vurdert som eit totaltleronoveringobjekt og ligg på konsesjonsbelagt eigedom, vurderer vi det slik at verdien er i det prisleiet det bør vere.

Eigedomen ligg Sørdalen, ca. 5 km frå Syvde sentrum, med nærbutikk, skule og anna tenesteyting. Til Fiskå sentrum med rådhuset i Vanylven kommune, butikksenter, kommunal og privat tenesteyting, er det ca.17 km. Jordbruksareala på eigedomen har vore delvis hausta av naboar seinere åra. Det er jakt- og fiskerett på eigedomen, noko som vi reknar med gjer den attraktiv. Eigedomen har produktiv skog som dekker eige behov for ved pluss noko sal. Vidare har den ein liten part i fallrettar som er bygd ut og gir inntekt frå falleige. Ettersom dette er ein konsesjonsbelagt eigedom, må eventuell kjøpar formelt søke om konsesjon hjå kommunen.

Basert på ovanståande, og at det for tida er mange liknande objekt ute i marknaden, har takstmennene fastsett marknadsverdien for eigedomen med grunnlag i eigedomen sin "samla konsejonsverd".

Marknadsverdi (konsesjonsverdi):	**Kr. 1 095 000**

ØRSTA, 15.11.2022

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Landbrukstakstmann hjå OSE AS
Telefon: 70 04 52 20

Lars Olav Tvergrov
Seniortakstmann i OSE AS
Telefon: 908 91 944

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Jørund Knardal
Takstmenn:	Even Øverbø, Lars Olav Tvergrov
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.02.2021. - Eilert Hovden. Tidlegare landbrukstakstmann hjå OSE AS.
	Befaringsdato: 28.10.2022. - Oddvar Engjaberg. Takstmann hjå OSE AS. Tlf. 456 13 947

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseigedom
Eier:	Jon Sverre Holme
Hjemmelsovergang:	12.12.2008 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 800 000
Beliggenhet:	Eigedomen ligg med tunet i eit spreidd busett landbruksområde i Sørdalen i Vanylven.
Bebyggelsen:	I tunet har eigedomen bustadhus, driftsbygning, steinhus og vedhus. I tillegg ei hytte på fjellet.
Konsesjonsplikt:	Det er lagt til grunn at konsesjonslovgivinga gjeld for denne landbrukseigedomen, då den er på over 100 dekar bebygd totalareal.
Kommuneplan:	I følgje arealdelen til gjeldande kommuneplan for Vanylven (planID 1511001, vedteken 2014, sjå kartvedlegg), ligg: - eigedomane utanfor regulert område - eigedom i område med areal øyremerka som næringsareal for landbruk (LNFR-areal) - delar av eigedomen langs Saurdalselva innafor område med arealbruk 'bruk og vern av sjø og vassdrag' - landbruksareala og tilgrensande areal innanfor hensynsone landbruk - store delar av eigedomen innanfor hensynsone ras- og skredfare.
Adkomstvei:	Direkte tilgang frå Saurdalsvegen.
Tilknytning vann:	Eigen brønn
Tilknytning avløp:	Septiktank med kommunal tømming
Borett:	I følgje grunnboka ligg det føre tinglyst burett frå 1991 for Hans E. Hansen Lade og hustru, men denne antas å ikkje vere aktuell lengre (sjå vedlegg og grunnbok).
Heftelser:	Det ligg føre ulike heft på bruket (sjå grunnbokutskrift). Eventuelle panteheft etc. på eigedomen, vil bli sletta ved eventuell overtaking.
Andre forhold:	Bruket har: - beiterett i ut- og fjellmark - vederlag for nedslagsfelt/fallrettar i samband med kraftproduksjon på ca. 10.000 kr/år. - ulike avtaler med Syvde Idrettslag
Jakt og fiske	Bruket har fiskerett og jaktrett på små- og storvilt. Deltek i storvald og storviltjakta opplyst å omfatte kring 2,5 dyr for bruket her.
Terrengforhold	Eigedom ligg i eit ras- og flaumutsett område, og det ligg ei stor steinblokk like ved tunet. I NVE sine aktsemdkart er tunet vurdert å ligge rett i utkant for mogleg utløpsområde for snøras, og noko lengre frå faresone for jord- og flaumskred. Jordbruks- og andre areal langs vassdraga er flaumutsette. Sjå elles vedlagte kartutsnitt og tilstandsrapport.
Kulturminner	Steinhuset er i SEFRAK-registeret (SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner). Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringane fungerer meir som eit varsko om at det sannsynlegvis vil bli gjort ei lokal vurdering av verneverdi før det evt. blir gjeve løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er frå før 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjend. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving, sjølv om kulturminnemyndigheitene (fylkeskommunen) tilrår å verne bygget.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 91 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Jon Sverre Holme
Adresse:	Lade, Saurdalsvegen 502, 6140 SYVDE

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart frå gardskart.nibio.no			Fremvist		Ja
seeiendom.kartverket.no			Innhentet		
eiendomsverdi.no			Innhentet		
Situasjonskart frå kommunekart.com/klient/sunnmorska			Innhentet		Ja
Bilete		Tatt under synfaringa	Innhentet		Ja
NVE aktsemdkart på kartkatalog.nve.no/#kart			Innhentet		
Tidlegare landbrukstakstakst frå 2021 (Eilert Hovden)		Frå OSE AS sitt arkiv	Innhentet		Ja
Rekvirent (munnlege)			Innhentet		
Grunnbokutskrifter			Innhentet		Ja

Eiendommens arealer		
Fulldyrka jord	daa	42,6
Overflatedyrka jord	daa	3,0
Innmarksbeite	daa	18,0
Produktiv skog	daa	143,1
Anna markslag	daa	449,3
Bebygd, vatn, vegar m.m. (av dette utgjer gardstun/tunareal ca. 1,7 dekar)	daa	5,3
Ikkje klassifisert	daa	0,0
Sum arealer:	**daa**	**661,3**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eigedomen ligg med tunet ved fylkesvegen i eit spreidd busett landbruksområde i Sørdalen i Vanylven, og består av totalt 22 eigedomsteigar (sjå kartvedlegg). Det er ca. 17 km til Fiskå og rådhuset i Vanylven kommune, og ca. 5 km til Syvde sentrum.
Produksjon	Bruket har ikkje vore i sjølvstendig drift på mange år og deler av dyrkaareal er hausta av anna bruk.
Odel	I følgje arealklassifiseringa i Gardskart hjå NIBIO rundt tidspunkt for takst, oppfyller eigedomen dagens arealkrav i § 2 i Odelslova, då den har minst 35 dekar full- og overflatedyrka jord til saman. Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.
Buplikt	Taksteigedomen sine areal med fulldyrka jord og produktiv skog ligg i dette tilfelle over hovudregelen om areal som automatisk gir buplikt.
Driveplikt	Etter jordlova gjeld driveplikt for alt jordbruksareal, i utgangspunktet uavhengig av arealas storleik eller karakter. Driveplikta kan stettast ved eiga drift, eller ved skriftleg avtale med andre om å drive jorda. Ved evt. søknad om fritak frå driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a, er bruksstorleik, avkastningsevne på areala m.m. mellom dei element som skal vurderast.
Bonitet	Bruket ligg med mesteparten av jordbruksarealet i dalbotnen. Det produktive skogarealet er vurdert hovudsakleg til til høg (ca. 60 %) og middels bonitet (vel 38 %), resten særs høg. Anna markslag er hovudsakleg jorddekt og skrinn fastmark, men og noko myr og uproduktiv skog. Sjå elles skog.

Bygninger på eiendommen

Bustadhus

Bygningsdata

Byggeår: 1920 Kilde: Eldre bygning, sjå tilstandsrapport for detaljar

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Einebustad på 1,5 etasje + kjellar. For tida ubebudd.

Tilbygg på ca. 15 m2 til hovudetasjen, ukjent byggeår. Sjå tilstandsrapport for fleire detaljar.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	950 000
Verdi:		Kr.	375 000
Bruksverdivurdering:	Dette vel 100 år gamle våningshuset er ei mindre bygning med ei bueining. Det har låg standard som bustad, og framstår som slitt og utidsmessig i høve dagens krav til einebustadar/fritidsbustadar. Bustaden er i hovudsak i opphavleg stand frå byggeår, og det er gjort litte av oppgradering inn- og utvendig, jfr. tilstandsrapport. Bustaden framstår som eit totalrehabiliteringsprosjekt, noko som vil bety betydelege kostnadar forbunde med oppgradering. Opplysningar tyder på ein byggekostnad for ein eventuell ny bustad som denne, på kring 3,65 mill. kr. Noverdien på bygninga må vurderast ut frå alder, slitasje, vedlikehald, endra byggekrav og kor eigna den er. Kjellar er i dag uinnreidd og tilstand gjer den uaktuell for oppgradering til opphaldsrom. Hovedetasje har dei vanlege rom for eldre bustader, loftet manglar bad/toalett i tilknytning til roma her. Alder på bygninga tilseier at tekniske løysingar ikkje tilfredstiller dagens krav med omsyn til mellom anna dimensjonering, isolering, fuktsperrer o.a. Men fordi bygninga ligg på ein landbrukseigedom, regulert av konsesjonslova sine reglar, og ikkje i eit attraktivt bustadfelt, kan vi ikkje legge til grunn meir enn 35-45 % av berekna nedskriven teknisk verdi som bruksverdi på dette våningshuset.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjellar-etasje	75	Grovkjellar med 2 kjellarrom (låg takhøgd). Sjå elles tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal.
Hovud-etasje	91	Gang, gang med trapp til loft, kjøkken, 2 stover, soverom, bad/vaskerom og toalett. Sjå elles tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal.
Loft-etasje	55	Loftsgang, soverom, kontor, 3 kott og disponibelt øoftsrom. Sjå tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal.
Kaldloft/kryploft		Sjå tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal.
Sum bygning:	221	

Kommentar areal

Sjå tilstandsrapport for detaljar og kommentarar om areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus

Bygning, generelt

Tekst frå takst i februar 2021 (Eilert Hovden):

'Våningshuset er ein eldre bygning med ein mindre kjellar, hovedetasje og loft. Ytre areal omlag 75 m2 for hovedetasje og loft, ein litt avgrensa kjellar og eit tilbygg til hovedetasje i ei høgde på omlag 15 m2 Kjellar er i naturstein mur, har betong og hellegolv, enkel rominndeling og lågt under tak. Her er uisolert og glas manglar. Kjellar opplyst å vere rimeleg turr. Hovedetasje har hovedinngang med tropp til loft og eigen kjøkken-inngang. Her er gangar, kjøkken, 2 stover, soverom, bad/ vaskerom og toalett. Her er tregolv, belegg- og laminat på golv, profilerte plater, panel og tapet veggar og panel tak. Deler av kjøkken er renovert og med golvvarme, bad/vaskerom har belegg på golv m/golvvarme. Loftet inneheld loftsgang, 2 soverom, kontor og kott. Her er tregolv, belegg- og teppe på golv, panel veggar og tak, delvis skråtak. Takside mot vest har opplett. Deler av loftsrom under oppgradering. Bustaddel har reisverk og ytterveggar i tre, eldre og nyare isolerglas og skifer tak på eldste del og papp på taket på tilbygg. Deler av trekledning er skifta og her er etterisolert, resten er uisolert. Her er delvis takrenner, pipehatt på ein av to piper og skifer tak opplyst å vere rimeleg tett. Bygninga har elektrisk oppvaiming i dag, vatn frå bruket sin brunn og avlaup til septiktank m/tøming. Elektrisk anlegg opplyst å vere kontrollert. Det er ikkje undersøkt for eventuelle fukt, sopp eller råteskader og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullgod tilstandsrapport. Bygninga treng litt vedlikehald.'

Sjå elles tilstandsrapport for ytterlegare detaljar og informasjon, og bilete.

Driftsbygning

Bygningsdata

Byggeår: 1963 Kilde: Takst 2021

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Står ubrukt.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	150 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygninga er ikkje i bruk, og utan grunnkvote på geit-- eller kumjølk, er mogleg bruk i landbruksamanheng, kjøtproduksjon på storfe eller sau. Bygninga sin husdyrdel har bingeplass for sauehald til kring 50 vinterfôra sau, noko samsvarar med bruket sitt grovforgrunnlag. Bygninga sin tilstand tilseier at den enklast kan omgjerast til sauehald. Det er uvisst kva utbetring gjødsellager og siloar treng, og om ein må ha innreiing i husdyrrom. Låvedel er romsleg og med god takhøgde for utnytting som reiskapslager/anna lager. Vurdert ut frå alder, teknisk tilstand, behov for vedlikehald og eventuell ombygging til aktuell produksjon, er driftsbygninga gitt ein skjønsmessig bruksverdi som enkelt lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjellar	170	Gjødsellager under husdyrdel av bygninga.
Fjøs-etasjen	227	Inngang, tidlegare mjølkerom, sauebinge, storfebåsar, ungdyrbingar, geitfjøs, 3 siloar
Låve-etasje	227	Lagerareal og 3 siloar
Sum bygning:	624	

Kommentar areal

Ca. 227 m2 grunnflate

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Tekst frå takst i februar 2021 (Eilert Hovden):

'Driftsbygninga er oppført i 1963 med areal omlag 227 m2 Gjødsellager under del av bygninga er i betong, med to treportar. Tilstand uviss og portar held ikkje dagens krav. Husdyrdel over gjødsellager inneheld inngang, tidlegare mjølkerom, binge for sau, 7 båsar for mjølkekyr og bingar for kalv/ungdyr. Båsar og bingar for kalv/ungdyr har betong ribber direkte til kjellar. Vidare er her geitfjøs med bingar for 30 mjølkedyr på treribber direkte til kjellar. Elles er her 3 innvendige siloar i betong under låvegolv og treverk over låvegolv. Det er uvisst om siloar held dagens krav. Låvedel har betong dekke, reisverk i tre, veggar i tre og stålplater og eternit, bølgeblekk og stålplater tak. Tak syner lekkasje. Bygninga tilknytt elektrisk anlegg, uvisst kva tid det sist var kontrollert. Vatn fråkopla. Det er ikkje undersøkt for eventuelle fukt, sopp eller råteskader og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullgod tilstandsrapport. Deler av bygninga treng vedlikehald.'

Sjå elles bilete for meir informasjon.

Vedhus

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Eldre bygning med ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Vedlager...

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Vedhus er ein vanleg bygning på gardsbruk, men denne treng oppgrdering, og er gitt ein skjønsmessig bruksverdi ut frå det.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	32	Vedrom
Sum bygning:	32	

Kommentar areal

S-rom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedhus

Bygning, generelt

Tekst frå takst i februar 2021 (Eilert Hovden):

'Vedhus er ein eldre bygning med betong golv, veggar og tak. Ytre areal omlag 32 m2. Taket er dekt med stålplater. Vindu og dør manglar, bygninga ikkje tilknytt straumnett og den treng oppgradering.'

Sjå elles bilete for meir informasjon.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.

Steinhus

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Eldre bygning som er i SEFRAK-registeret

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Har mellom anna vore nytta som hønsehus.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Steinhuset har hatt ulik bruk med åra. Bygninga, som er i SEFRAK-registeret, treng oppgradering, og har nok større historisk verdi enn bruksverdi i dag. Ut frå det er den gitt ein skjønsmessig, men beskjeden bruksverdi.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	17	Ope rom
2. etasje	17	Hønsehus
Sum bygning:	34	

Kommentar areal

Ca. 41 m2 BRA (S-rom)

Konstruksjoner og innvendige forhold - Steinhus

Bygning, generelt

Tekst frå takst i februar 2021 (Eilert Hovden):

'Steinhus er ein eldre bygning med ytre areal omlag 17 m2. Her er veggar i naturstein, fyrste høgda har ope rom med jordgolv, andre høgda har tregolv og her er bølgeblekk tak. Har mellom anna vore nytta som hønsehus. Bygninga ikkje tilknytt straumnett og treng oppgradering.'

Sjå elles bilete for meir informasjon.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.

Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Eldre bygning
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Fjellhytte

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	30 000
Bruksverdivurdering:	Hytta på fjellet har uviss bruksverdi, og er opplyst å trenge vedlikehald. Største verdien er nok i fritidssamanheng. Ut frå dette er den difor gitt ein skjønsmessig bruks- og fritidsverdi.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	24	Bygninga er ikkje synfart
Sum bygning:	24	

Kommentar areal

Uisolert, så vurdert som S-rom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Bygning, generelt

Tekst frå takst i februar 2021 (Eilert Hovden):

Hytte på fjellet er ein eldre bygning med med ytre areal opplyst til 24 m2. Her er naturstein ringmur, tregolv, reisverk i tre og stålplater tak. Bygninga opplyst å vere uisolert og med enkle glas. Bygninga er ikkje synfaren og opplyst å trenge vedlikehald.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.

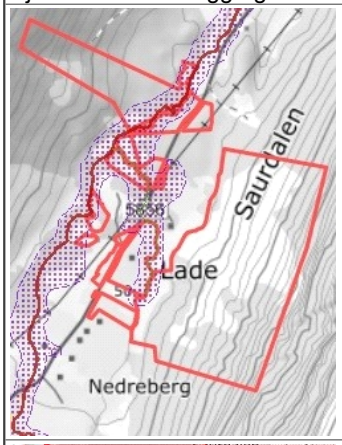
Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

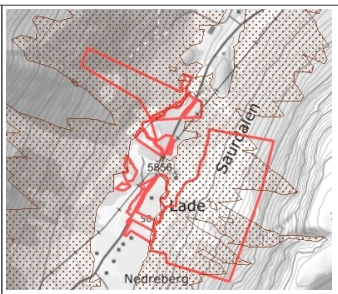
Utendørs, generelt

Tunarealet er etter Nibio sine registreringar på ca. 1,7 daa. delvis opparbeidd, og er i dag nytta som areal for tunbygningar og hage.

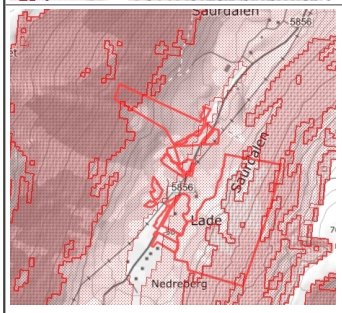
Sjå elles kartvedlegg og bilete for meir informasjon.



Kartutsnitt frå NVE sitt aksemdkart for flaum



Kartutsnitt frå NVE sitt aksemdkart for jord- og flaumskred



Kartutsnitt frå NVE sitt aksemdkart for snøskred

Kartutsnitt av ortofotokart over tunet frå Gardskart hjå NIBIO

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrkamark	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsett ut fra grasdyrking. Dyrkamarka er registrert med ca. 42,6 dekar fulldyrka jord fordelt på fleire teigar rundt tunet (sjå kartvedlegg). Overflatedyrka jord utgjer 3 dekar, men er ikkje i bruk og blir difor vurdert i lag med innmarksbeite (sjå under). Teigane med fulldyrka varierar i storleik, helling og arrondering, og nokre teigar er til dels arbeidskrevjande å hauste maskinelt. Deler av arealet trenge drenering og deler er hausta med beitepussar. Basert på slik bruk, er dyrkamarkai snitt vurdert å gje ei årleg grunnrente på vel 100 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot, gir dette dyrkamarka verdien: 100 kr/daa : 0,04 = 2.500 kr/daa. Samla verdi vurdert til (avrunda):	110 000
Innmarksbeite	Bruket er registrert med 18 dekar innmarksbeite. Inkl. 3 dekar overflatedyrka (sjå over), utgjer det totalt 21 dekar. Desse areala er er ikkje i bruk og delvis tilvakse med skog. Slik areala ligg i dag vert dei med skog vurdert til 40 % av fulldyrka, eller ca. 1.000 kr/dekar. Samla verdi vurdeert til (avrunda):	20 000
Skog	Bruket er registrert med snautt 145 dekar produktiv skog i mange teigar nede i dalen og oppe på fjellet. Til vanleg skal skog verdsetjast med utgangspunkt i årleg avvirkning der den årlege inntekta vert kapitalisert. Det som er av skog er spreidd lauvvirke i til dels bratte områder med stort sett manglande driftsvegar, og langt i frå all produktiv skog vil vere økonomisk drivverdig. Skjønsmessig vurderer vi ein årleg verdi på lauvvirke for utnytting til ved til eige bruk/sal etter kostnader, på 2.000 kr samla for skogen. Kapitalisert skogverdi etter 4 % vert då (avrunda):	50 000
Utmarksareal	Anna markslag med myr, veggrunn, jordekt fastmark, bebygd m.m., utgjør totalt ca. 450 dekar. Ettersom bruket ikkje har eigne husdyr som kan nytte beiteretten i eiga og felles utmark, er arealet vurdert til i snitt å gje ei årleg grunnrente på vel 2 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot gir dette verdien: 2 kr/daa : 0,04 = 50 kr/daa. Samla verdi for desse areala vurdert til (avrunda):	25 000
Jakt og fiske	Fiskeretten har i dag marginal økonomisk verdi, mens jaktretten, særleg på hjort, er attraktiv i fritidssamanheng, og har økonomisk verdi i form av kjøt. I tillegg har jakt- og fiskerettane fritids- og naturverdi. Jaktretten er verdsett ut fra opplysninger om at dette bruket sin del i hjortejakta utgjer ca. 2,5 dyr. Avskytinga er sjeldan 100 %, og det er vurdert at retten utgjer netto 2 hjort. Om vi legg til grunn ei snittvekt på ca. 40 kg/hjort, og ein kjøttpris på ca. 75 kr/kg, utgjør årlig verdi av hjortejakt (avrunda): (40 kg/hjort x 75 kr/kg) x 2 hjort = 6.000 kr/år. Inkl. fiske- og fritidsverdien og kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det ein kapitalisert verdi på (avrunda):	90 000
Buverdi	For små landbrukseigedomar og landbrukseigedomar med deltids drift, er det høve til å legge til ein buverdi med ei øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlege landbrukseigedomar skal buverdi spegle tun-/tomteverdien. Ut frå type eigedom og kor eigedomen ligg i høve til arbeidsmarked, kommunesenter, kommunikasjon, tomteprisar, tilstand på våningshus, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløysingar m.m., er det funne å være grunnlag for å legge til en liten buverdi på:	100 000
Vederlag for nedslagsfelt/ fallrettar:	Bruket er opplyst å ha ei årleg inntekt på kring 10 000 kr i vederlag for nedslagsfelt i samband med kraftproduksjon. Kraftverket vart sett i drift i 2017, har dermed hatt ein relativt kort driftsperiode, og utbetaler vederlag etter inntekt frå produksjon. Kapitalisert etter 8 %, ut frå litt varierande inntekter som her og relativt kort driftsperiode, gir verdien (avrunda):	125 000

Andre verdikomponentar	Rekvirent er ikkje kjent med andre rettigheiter eller resursar av økonomisk verdi på bruket.	
Sum andre verdikomponenter:		**520 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus	Kr.	375 000
	Driftsbygning	Kr.	150 000
	Vedhus	Kr.	10 000
	Steinhus	Kr.	10 000
	Hytte	Kr.	30 000
Andre verdikomponenter:	Dyrkamark	Kr.	110 000
	Innmarksbeite	Kr.	20 000
	Skog	Kr.	50 000
	Utmarksareal	Kr.	25 000
	Jakt og fiske	Kr.	90 000
	Buverdi	Kr.	100 000
	Vederlag for nedslagsfelt/fallrettar:	Kr.	125 000
	Andre verdikomponentar		
Samla konsejonsverdi:		**Kr.**	**1 095 000**