

VERDITAKST LANDBRUK

Landbrukseigedom med konsesjon STOREGJERDE, Hallebygda 117, 6084 LARSNES

Gnr 30: Bnr 2, bnr 3
1514 SANDE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Telefon: 971 01 758
E-post: even@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20
Organisasjonsnr: 994 525 174



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

Dato befaring: 12.10.2023
Utskriftsdato: 24.11.2023
Oppdrag nr: 164



Takstingeniørens 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 takstopdraget er rekvirert av advokat Jørund Knardal i samband med at han er medhjelpar ved tvangssal av eiegenomen. Oppdraget er definert som ein landbrukstakst med fastsetting av eiegenomen sin omsetningsverdi ved sal i den frie marknad under omsyn til gjeldande rammebetingingar og konsesjonslova sitt regelverk

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. Men, det aller meste av driftslausøyre, traktorar og maskiner som befann seg på bruket ved synfaring, kjem til å følgje med vederlagsfritt. Det bemerkes at dette utgjer ein del verdiar, men tilstanden er høgst usikker.

I det følgjande er dei enkelte delar og verdielement av eiegenomen i utgangspunktet verdsett etter ei heilheitsvurdering i samsvar med hovudprinsippa i konsesjonslova, kombinert med takstmennene sitt skjønn.

Egne forutsetningar

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

Verdivurderinga er utført etter beste skjøn og overtiding. Verdivurderinga er utført i høve til gjeldande instruks. Anmerkingar 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 ikkjeer undersøkt systematisk for eventuelle fukt-, råte- og soppkader, og evt. andre byggskader. Ved reine forbrukarkjøp anbefales det i ht. forskrift at en utarbeider ein tilstandsrapport på våningshus/bolighus på landbrukseiegenomen.

Oppdragsgjevar 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 eiegenommen skal ha meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord (dyrka jordbruksareal), eller meir enn 500 daa produktiv skog. Eiegenommen sin del i realsameige skal reknast med. For slik eiegenom 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 eiegenomar til odelsberettiga person, kan odelstakst fastsett av rettsleg instans/myndigheit leggst 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 eiegenomen.

Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.

KONSESJONSLOV OG BUPLIKT

Alt erverv av fast eiegenom 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.

Eiegenomen sitt totalareal ligg i dette tilfelle over dagens konsesjonsgrense på 100 daa bebygd totalareal og/eller 35 daa dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka jord), 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 eigedomssomgrepet i jordlova §12 leggst til grunn for vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Høyrrer 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 høyrrer 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 friluftinteresser
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 konsesjonslova gir retningslinjer for kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetting av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdirekning 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 følgende prinsipp:

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

Ved verdiberekning av konsesjonsbelagte eigedomar skal det nyttast ein kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksareal og

Matrikkel: Gnr 30: Bnr 2, bnr 3

Kommune: 1514 SANDE KOMMUNE

Adresse: STOREGJERDE, Hallebygda 117, 6084 LARSNES

Ose AS

Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA

Telefon: 70 04 52 20



skog. For rettigheter og andre ressursar nyttast ein variabel kapitaliseringsrentefot på 4 - 12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntektspotensiale og risikoen forbunde med dette, samt takstmannens skjønmessige vurdering. Inntekt frå utleige av rettar og -ressursar er rekna for å gi ei forholdsvis stabil inntekt over tid. Takstmennene har valt å bruke 6 -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

Basert på ei samla vurdering av konsesjonsverdien for eiendomen med jord-, skog-, utmarksareal, andre resursar, rettar og plikter, og i tråd med prinsipp og føringar gitt i konsesjonslovgivinga og gjeldande rundskriv om kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendomar, er samla konsesjonsverdi for denne eiendomen satt til:

300.000 kr.

Det presiserast at det må reknast med betydeleg oppryddingsarbeider på eiendomen i form av riving av bygningar og generell opprydding/fjerning av betydelege mengder lausøyre, bilvrak, traktorar og maskiner frå bygg og rundt om på eiendomen. Dette bidrar til å dra ned verdien på eiendomen.

Konsesjonsverdi:

Kr.

300 000

ØRSTA, 24.11.2023

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Jørund Knardal
Takstingeniør:	Even Øverbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.10.2023. - Even Øverbø. Sivilagronom, uavhengog landbrukstakstmann OSE AS, pedolog. Tlf. 971 01 758 - Inger Lise Storegjerdet. Yngste syster til avdøde. Tlf. 458 87 866 - Kjartan Bleie. Ektemann til Inger Lise. - Advokat Jørund Knardal. Rettsoppnemd medhjelpar. Tlf. 70 07 70 07

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseigedom med konsesjon
Eier:	Torleiv A. Storgjerde (død)
Hjemmelsovergang:	25.02.1977 Type: Familieoverdragelse
Beliggenhet:	Eigedomane ligg i spreidd bebyggd landbruksområde utanfor regulert strok i Hallebygda, Sande kommune. Frå tunet er det vel 2 km til Larsnes med nærbutikk, skular, og Sande rådhus.
Bebyggelsen:	I tunet har eigedomen våningshus, gamal stove og driftsbygning med diverse tilbygg. I skogen vest for tunet står det ei bud, og i Storegjerdebukta ligg eit falleferdig naust som høyrer bruket til.
Konsesjonsplikt:	<p>Dette er i utgangspunktet ein konsesjonspliktig landbrukseiendommen, då den er på over 100 dekar bebyggd totalareal.</p> <p>Konsesjonslova av 28. november 2003 fastset at alle tileigningar/kjøp av fast eigedom, og stifting av bruksrett for lengre tid enn 10 år, kjem inn under konsesjonsplikt. Konsesjonsplikt innebær at kjøpar må søke kommuna (der eigedomen ligg) om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen. Du kan søke via skjemaet 'Eigenerklæring om konsesjonsfritak ved overtaking av fast eigedom'. Søknaden vert handsama av kommunen, og positivt vedtak må ligge føre før skøyte vert tinglyst.</p>
Kommuneplan:	Eigedomen er ikkje regulert, og ligg på areal avsett til næringsareal for landbruket (LNFR-areal). Sjøteigen grenser inn til det regulerde bustadfelt Storehaugen, og inneheld eit mindre område som er bandlagt etter lov om kulturminner med tilhøyrande hensynsone
Adkomstvei:	Privat grusveg med vedlikehaldsetterslep opp i tunet frå offentleg veg.
Tilknytning vann:	Privat brønn. Opplyst at vatnet er avstengt.
Tilknytning avløp:	Truleg privat løysing av ukjent tilstand
Borett:	I følge grunnboka ser det ikkje ut til å ligge føre noken tinglyst burett på eigedomen (sjå vedlegg).
Heftelser:	Det ligg føre panteheft på bruket. John H. Storegjerde har rett til utskilt tomt. For utdjuing om panteheft, andre heft og påteikningar, sjå grunnbok.
Andre forhold:	<p>Det må reknast med betydeleg arbeid med opprydding på eigedomen i form av riving av hus og generell opprydding /fjerning av diverse lausøyre, bilvrak, traktorar og maskiner frå bygg og rundt om på eigedomen. I verste fall kan dette representere ei miljøbombe.</p> <p>Bruket har truleg beiterett til felles utmark/fjellmark til liks med nabobruk.</p>
Jakt og fiske	Bruket inngår i Hallebygda jaktfelt, som er med i storvaldet Gurskøy sør. Jaktfeltet har 11 dyr + frie kalvar. Jeger får 1/4-del av skutt vakse dyr, og 1/2-part av kalv. Resten av kjøtet blir fordelt etter tur, og utdeling notert. Grunneigarar som ønskjer, har høve til å jakte, elles er det jegare frå bygda. Alle grunneigere må betale ca. 50 kr/kg for kjøt dei får. Netto innbetalt blir utbetalt til grunneigarane ut frå del av samla skyld. For dette bruket er det vurdert at det utgjør ca. 3 %, eller ei årleg utbetaling på ca. 500 kr/år. Det er almann tilgang til sjøfiske.
Kulturminner	<p>Gamlestova, buda og naustet 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.</p> <p>På sjøteigen er det registrert eit automatisk freda kulturminne (Kulturminnelova §4).</p> <p>Ut over det ser det ikkje ut til å vere opplysningar i offentleg registere om andre kulturminne på eigedommen.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1514 SANDE Gnr: 30 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Torleiv A. Storgjerde (død)
Adresse:	Hallebygda 117, 6084 LARSNES
Matrikkel:	Kommune: 1514 SANDE Gnr: 30 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Torleiv A. Storgjerde (død)
Adresse:	Hallebygda 119, 6084 LARSNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart frå gardskart.nibio.no			Fremvist		Ja
seeiendom.kartverket.no			Innhentet		
eiendomsverdi.no			Innhentet		Ja
Sunnmørskart		Kartutskrift	Innhentet		Ja
Bilete		Tatt under synfaringa	Innhentet		Ja
SEFRAK-opplysningar		Kart frå kilden.nibio.no og registreringsskjema via GISline.no	Innhentet		Ja
Synfaring		Munnlege opplysningar	Innhentet		
Grunnbokutskrifter			Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrka jord	daa 48,4
Overflatedyrka jord	daa 0,0
Innmarksbeite	daa 9,4
Produktiv skog	daa 3,4
Anna markslag	daa 55,2
Bebygd, vatn, vegar m.m. (gardstun/tunareal og gardsveg utgjer ca. 4,3 dekar)	daa 4,3
Ikkje klassifisert	daa 0,0
Sum arealer:	daa 120,7

Kommentar
Inkluderer eit areal på totalt ca. 5 dekar som i gardskart står som 'Uregistrert jordsameige'.


Kommentar
Eigedomane er ei driftseining.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket i dag
Odel	I følgje arealklassifiseringa i Gardskart hjå NIBIO rundt tidspunkt for takst, oppfyller eigedomen dagens arealkrav i § 2 i Odelslova, då den står med vel 48 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 (same arealgrenser som i § 2 i Odelslova). Men det er opp til kommunen å vurder om det skal stillast vilkår om buplikt etter konsesjonslovas § 11 i kvar einskild konsesjonssak.
Driveplikt	Eigedomen er ei driftseining med driveplikt etter Jordlova sin § 8. Driveplikta gjeld frå fyrste dekar for alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite). Ein kan velje om ein vil drive jorda sjølv, eller leige bort til andre. Dersom du leiger bort jorda, må du inngå avtale for 10 år. Vi tilrår skriftleg avtale. 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.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1915 Kilde: Ca byggeår opplyst ved synfaring</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Var bustad for avdøde, står avstengt</p>

Verdivurdering	
Bruksverdivurdering:	<p>Huset har synlege teikn på lekkasjer, er vurdert å være i dårleg teknisk stand, og har så stort vedlikeholdsetterslep at det er vurdert som ikkje regningssvarande å sette i stand. I tillegg er det så fullt av kattskit at det er vurdert som kondemnabelt. Ut frå dette er bruksverdien på sjølve bygget sett til nullverdi.</p> <p>Ein vil vanlegvis kunne føre opp ny bygning i staden for den gamle, og verdien av dette kjem til uttrykk gjennom buverdien, men det er tatt omsyn til at huset bør rivast.</p>

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Grovkjeller	40	Ca areal. Grovkjeller med påbegynt bad
Hovudetasje	54	Gang med trapp loft og kjeller, kjøkken, 2 stover, spiskammers, 2 bislag (utvendige lagerrom på vel 5 m2 til saman)
Loft	47	Loftsgang, 2 soverom, 3 kvistrom
Sum bygning:	141	

Kommentar areal

Areal er oppgitt i BRA. Alt vurdert til S-rom ut frå tilstand.

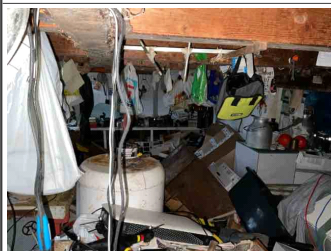
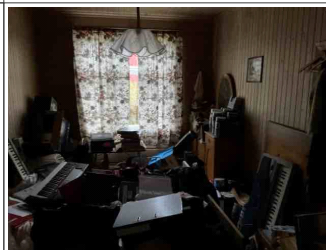
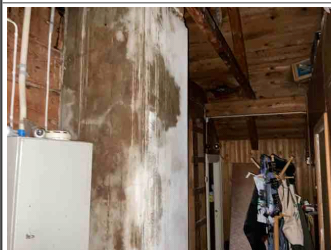
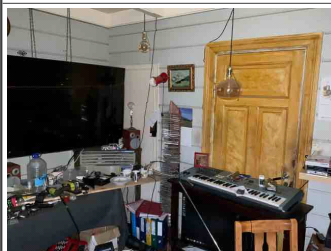
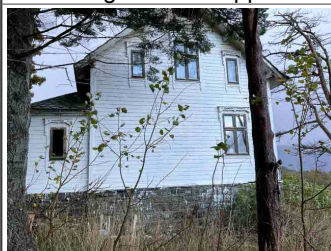
Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bustadhus på 1,5 etasje + grovkjellar, oppført i samsvar med normal byggeskikk ved byggetidspunkt, dvs. grunnmur/kjellermur av fuga naturstei, bygg elles i tre med tømmerkasse kledd utvendig med supanel, påbygg på oppsida i antatt uisolert reisverk. Huset har saltakonstruksjon på eldste, valma skråtak på tilbygg, taka tekka med skifer Det er ein del nyare vindu.

Sjå elles bileta for ytterlegare detaljar.

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



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjente byggeår

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Står ubrukt

Verdivurdering

Bruksverdivurdering: Driftsbygningen har enormt vedlikeholdsetterslep, er vurdert som ikkje eigna til husdyrhald, og representerer ein fare for omgjevnadane om den ikkje vert utbetra eller riven. Kostnadane med det er vurdert til langt ut over antatt bruksverdi, og verdien på bygget er difor sett til null.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjellaretasje	170	Gjødselkjeller/kjellar under delar av bygget
Hovudetasje	300	Bl. a. husdyrrom i nyare påbygg mot aust, siloar.
Låveetasje	150	Gamlellåven og siloane
Køyring/høglåve	65	Køyringa inn til siloane
Sum bygning:	685	

Kommentar areal

Mål ut frå kart og antatte rom. Grunnflata er på ca. 385 m².

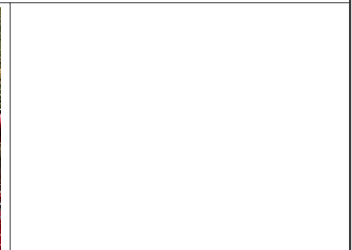
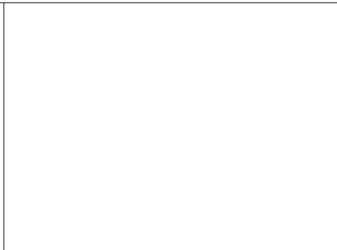
Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Eldre, mindre driftsbygning med nyare tilbygg. Eldste del har ytterveggar stort sett tekka med ståande trekledning og saltak tekka med bølgeeternitt. Tilbygga har ytterveggar med trekledning, salatkonstruksjon og noko skråtak tekka med stålplater. Høgbygg med siloar og køyring inn til desse, har møne i vinkel til bygget, saltak tekka med takplater, og platekledde reisverkveggar. På nedsida av driftsbygningen er det ein Brimer glasfibrelement gjødselkum utan gjenfylt byggegrop og sikring i form av gjerde.


Berre delar av nyare del av bygning då det vart advart mot å gå inn. Observerte mykje spor etter lekkasjer, bl.a. i overgang mellom eldre og nyar bygg, og hol i trekledning.

Sjå elles bileta for detaljar.





Gamal stove

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: Kilde: SEFRAK: 'Bygget på nåv. sted. en gang etter 1830'</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lettlager</p>

Verdivurdering	
Bruksverdivurdering:	Bygninga har nyare stålplatetak og eit rom i bygninga blir nytta som lettlager. Nyten av lagerplassen er marginal, og bruksverdien er sett til null.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Krypkjeller		Kryprom med potetkjeller under midten av stova
Hovedetasje	68	3 rom
Sum bygning:	68	

Kommentar areal

Mål frå SEFRAK-registrering 1977

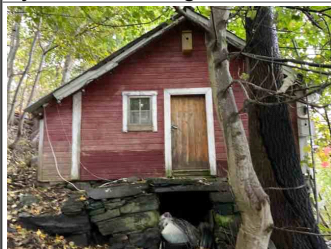
Konstruksjoner og innvendige forhold - Gamal stove

Bygning, generelt

Omtale basert på SEFRAK: - gammel stove med 1 etasjeplan pluss krypkjeller, oppført i samsvar med normal byggeskikk ved byggetidspunkt. Grunnmur/kjellermur av naturstein (tørrmur), bygg elles i tre med tømmerkasse, stavverk i vestenden og skytja langs bak-/nordsida, kledd utvendig med eldre supanel nord og aust, nyare trepanel elles, saltakkonstruksjon tekka med stålplatetak. Ikkje straum eller vatn.

Bygget har raud SEFRAK-status, dvs. det er meldeplikt til kommunen om tiltak, som så må sende saka vidare til fylkesmannen for uttale før ein kan fatte vedtak.

Sjå elles bileta og SEFRAK-registrering for ytterlegare detaljar.



Bud

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: SEFRAK: 'Ein gong etter midten av 1800-talet i følge Marie Storgjerde'

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Ubrukt, står til nedfalls.

Verdivurdering

Bruksverdivurdering: Bygninga har stort vedlikehaldsetterslep, er vurdert å vere utan bruksverdi, og er difor satt til null i verdi.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Hovedetasje	31	
Sum bygning:	31	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bud

Bygning, generelt

Bygning på 1 etasje på nyare betongpilarer, lafta opphavleg del, bindingsverk i tilbygg, tregolv på trebjelkelag, utvendig trekledning, saltakkonstruksjon tekka med bølgeeternitt og bølgeblekk.

Ikkje straum eller vatn.

Sjå elles bileta og SEFRAK-registrering for ytterlegare detaljar.



Bygning, generelt

Garasje med betong ringmur på antatt fast grunn. Grusgolv på grunn, elles tradisjonelt bygd med betong bakvegg til over grunn, trebygg uisolert bordkledd bindingsverk, saltakkonstruksjon tekka med bølgeblekk. Vippeport av tre, innlagt strøm/lys.

Sjå elles bileta for detaljar.

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

Naust

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: SEFRAK: 'Etter midten av 1800-talet meinte Marie Storgjerde'

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Står på grunn til 30/21

Verdivurdering

Bruksverdivurdering: Naustet er vurdert å vere i dårleg teknisk stand, og har enormt vedlikehaldsetterslep. Naust er ikkje lenger naudsynt for landbruksproduksjonen, men utgjer ein del av gardsbruket sine grunnressursar, og kan neppe delast i frå ettersom det ligg på grunn til anna bruk. Bruksverdien på naustet er sett til null ut frå at det er i så dårleg teknisk stand at det mest sannsynleg må rivast, noko som medfører kostnader.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	36	Naustrom
Sum bygning:	36	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust







Bygning, generelt

Eldre naust med stød. Grindbygg med naturstein soler under stolpane, jord-/grusgolv, veggjar i tre og saltakkonstruksjon tekka med bølgeblekk. Ikkje straum. Tilgang over mark frå veg ca. 50 m unna, eller via fjøra.

Sjå elles bileta og SEFRAK-registrering for ytterlegare detaljar.



Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs			
Utendørs, generelt			
Tunarealet omfattar bygningar, hage/grasmark, køyreveg og mykje defekte maskiner og rot som det må ryddast opp i.			
			
			
			

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrkamark	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsett ut fra grasdyrking. Fullldyrka jord utgjør totalt vel 48 dekar, og ligg i hovudsak nær tunet og langs vegen sør om tunet (sjå kartvedlegg). Fullldyrka areal oppom tunet ligg i beite, utgjør ca. 3,6 daa og blir verdsatt saman med beite. Fullldyrka i helling og på flatane nedom tunet er normalt godt arrondert, men på flatane er det delvis myrlendt og det kan vere utfordrande å vedlikehalde grøftane. Ved synfaring låg areala brakk. Basert på bruk som slåttemark, er dei vurdert å gje ei årleg grunnrente på 120 kr/daa, som ut frå kapitaliseringsrente på 4 % gir verdien: 120 kr/daa : 0,04 = 3.000 kr/daa. Samla verdi (avrunda):	130 000
Innmarksbeite	Registrert innmarksbeite (beiteareal) utgjør vel 9 dekar (sjå kartvedlegg). I tillegg kjem vel, 3,5 daa dyrkamark i beitet oppom tunet, så ca. 13 daa blir verdsatt som innmarksbeite. Areal er delvis tilvokse med lauvskog, delvis utfordrande å gjødsle maskinelt, og difor vurdert til 35-40 % av verdien på dyrkamarka, eller (avrunda) ca. 1.125 kr/daa Samla verdi (avrunda):	15 000
Skog	Bruket er registrert med vel 3 dekar produktiv skog (sjå kartvedlegg). Ut frå synfaring og tolking av flybilette, er det vurdert at det planta noko furu og sitkagran. I tillegg er det ein del naturleg lauvoppslag langs jorder, i beiter og i utmark, slik at produktiv skog i dag synest å utgjere ca. 15 dekar. Den vurdert som nyttbar, hovudsakleg som ved og litt virke, alt til eige bruk. Skaogarealet er stort sett relativt lett tilgjengeleg frå jordbruskarealet. Verdi er vurdert ut frå bruk som eigen ved og litt eige virke, til ein årleg verdi av ca. 1.400 kr/år. Kapitalisert skogverdi med 4 % kapitaliseringsrente, vert (avrunda):	35 000
Utmarksareal	Anna markslag med myr, veggrunn, jordekt fastmark, bebyggd m.m., utgjør totalt ca. 60 dekar. Etersom bruket ikkje har eigne husdyr som kan nytte utmarksbeitet i eiga og felles utmark, er arealet verdsatt som ein del av jaktretten	
Jakt og fiske	Jaktrett er verdsett ut frå opplysningar om grunneigarparten av hjortejakta for dette bruket utgjør ca. 500 kr/år. I tillegg kjem verdien av tilgang på rimeleg hjortekjøtt, verdien av sjøfiske og natur-/friluftsverdien, slik at årleg verdi er vurdert til ca. 700 kr/år. Kapitalisert verdi med 7 % kapitaliseringsrente, vert (avrunda):	10 000
Naustrett	Det falleferdige naustet representerer ein verdi i form av naustrett. Den er satt skjønsmessig, og inkluderer fritidsverdi og tilgang til sjø.	10 000
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 kor eigedomen ligg i høve til arbeidsmarknad, kommunesenter, kommunikasjon, tilstand på våningshus, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløyser, generelle tomtepriser i området m.m. Med bakgrunn i at våningshuset er i ein slik forfatning at bør rivast, og at buverdien på ein slik eigedom normalt ville vore rundt 300.000 kr, har vi vurdert buverdien til ca. 1/3, eller (avrunda):	100 000
Andre verdikomponentar	Det vart ikkje opplyst om andre rettigheiter eller resursar på bruket ved synfaringa.	
Sum andre verdikomponenter:		300 000

Matrikkel: Gnr 30: Bnr 2, bnr 3

Kommune: 1514 SANDE KOMMUNE

Adresse: STOREGJERDE, Hallebygda 117, 6084 LARSNES

Ose AS

Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA

Telefon: 70 04 52 20



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus		
	Driftsbygning		
	Gamal stove		
	Bud		
	Naust		
Andre verdikomponenter:	Dyrkamark	Kr.	130 000
	Innmarksbeite	Kr.	15 000
	Skog	Kr.	35 000
	Utmarksareal		
	Jakt og fiske	Kr.	10 000
	Naustrett	Kr.	10 000
	Buverdi	Kr.	100 000
	Andre verdikomponentar		
Samla konsesjonsverdi:		Kr.	300 000