



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

LANDBRUKSTAKST

Landbruk

Bleskestad, 4244 NESFLATEN

Gnr 68: Bnr 2, bnr 4

1134 SULDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Byggmester Leiv K. Haga

Telefon: 977 44 848

E-post: leiv@takst-team.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TAKST TEAM AS

Løkkeveien 87, 4008 STAVANGER

Telefon: 51 50 24 30

Organisasjonsnr: 911 571 757

Dato befaring: 03.07.2013

Utskriftsdato: 31.08.2013

Oppdrag nr: 20132111



<http://rapport.ntf.no?Id=01134532613083111232720132111>



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.ntf.no.

Oppdraget gjelder

Verditakst landbrukseiendom

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn. Stølsbu er ikke besikteget. Opplysninger om denne med bilder er fremlagt av eier.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdsetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Bolig på en landbrukseiendom skal ikke sammenlignes med verdi på en boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Konklusjonen avspeiler hva eiendommen kan omsettes for på det åpne marked.

Markedsverdi:	Kr.	1 750 000
----------------------	------------	------------------

STAVANGER, 31.08.2013

Byggmester Leiv K. Haga
Daglig leder
Telefon: 977 44 848



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/rekvirent:	Meglerhuset, Solveig Hansen AS. Tlf. 916 00 812
Takstmann:	Leiv K. Haga
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.07.2013. - Reidar Hagen. Eier. Tlf. 452 85 185 - Rolf Henry Pedersen. Eiendomsmegler. Tlf. 916 00 812 - Leiv K. Haga. Takstmann. Tlf. 977 44 848
Revisjoner:	Dato: 31.08.2013 Tatt med avsnitt om jakt og fiske

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Landbruk
Hjemmelsovergang:	17.01.1997 Type: Annet Beløp: Kr. 300 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Bleskestad, ca. 9 km fra Nesflaten og ca. 56 km fra Sand.
Bebyggelsen:	Eldre bebyggelse i varierende stand og preget av noe manglende vedlikehold senere år.
Standard:	Enkel bygningsmessig standard. Driftsbygning ikke etter dagens standard.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig
Kommuneplan:	Kommuneplanen viser området som LNF-område
Adkomstvei:	Privat
Tilknytning vann:	Privat
Tilknytning avløp:	Privat

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1134 SULDAL Gnr: 68 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Reidar Hagen
Matrikkel:	Kommune: 1134 SULDAL Gnr: 68 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Reidar Hagen

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke forsikret.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket og overflatedyrket jord	daa	25,4
Innmarksbeite	daa	27,3
Skog med middels til høy bonitet	daa	297,3
Skog med lav bonitet og uproduktiv skog	daa	1 046,6
Myr, jorddekt fastmark, skrinfastmark og bebygd, samf., vann, bre etc	daa	70,3
Ikke klasifisert areal	daa	3 154,3
Sum arealer:	daa	4 621,2

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendom med stort areal der det meste er "ikke klasifisert" utmark. Små arealer med dyrket jord og skog med vaskelig tilkomst.
Produksjon	Eier har ingen egen drift på gården for tiden. Delvis bortleid til naboer.
Odel	Det er opplyst å være odel på eiendommen.
Arrondering	Dyrket areal og beiter ligger i området rundt tunet. Skogen ligger innover i dalen og tildels bratt og ufremkommelig.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1868 Kilde: Opplyst av eier Anvendelse: Bolig Tilbygg: År: 1966 Iflg. fremlagte tegninger ble boligen ombygd/påbygd i ca. 1966 siste gang. Kjøkken og bad er fornyet etter den gang.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 300 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	650 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	650 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	40	Uinnredet kjeller (lav takhøyde)
1. etasje	101	V.f., gang, kjøkken, stue, mellomgang, dusj/wc, soverom , rom med gammelt kjøkken, bakgang
2. etasje	75	Gang, 5 soverom
Sum bygning:	216	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Gammelt bolighus som er påbygd og modernisert flere ganger. Grunnmur i gråstein, betong og betongblokker. Yttervegger dels i tømmer og dels i bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel. Innvendig malte flater/panel. Etasjeskillere i tre med dels synlige bjelker. Malte tak. Gulv med laminat og vinylbelegg. Saltak i tre med naturskifer. Vinduer i tre med isolerglass. Oppvarming med elektrisk og fast brensel. (For tiden ikke tilkoblet strøm). Kjøkken og bad av "nyere" dato. Noe varierende vedlikehold. Synlige vannlekkasjer fra grunnmur innvendig i kjeller.	

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1950 Kilde: Opplyst av eier Anvendelse: Ikke i bruk

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	200 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	190	Gjødsellager
1. etasje	190	Rom for sauer (ca. 120 m2), gjødsellager
2. etasje	190	Låve/lagerrom, gammelt fjøs
Sum bygning:	570	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Eldre umoderne driftsbygning som i dag ikke er i bruk til husdyrhold. Siste bruk var til sauehold. Grunnmur i gråstein og betong/betongblokker. Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepanel. Saltak i tre som er tekket med bølgeeternitt. Innlagt strøm og vann, men strømmen er for tiden frakoblet.	

Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	150 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	150 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	65	Åpen garasje uten dør
Sum bygning:	65	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Dobbel garasje oppført med yttervegger i betongblokker. Saltak med selv bærende takstoler i tre - tekket med profilerte metallplater. Støpt gulv. Innlagt strøm som ikke er tilkoblet. Det gjenstår endel avsluttende arbeider på bygningen.	

Stølsbu

Bygningsdata	
Byggeår:	1994 Kilde: Opplyst av eier
Anvendelse:	Sankebu

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	630 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	430 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi Det er muntlig opplyst om bruksrett for tidligere eier, men dette er ikke lagt frem dokumentasjon på og ikke gjort fradrag for i taksten.	Kr.	430 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	45	Stue/kjøkken, soverom, bod, rom for snurreddass
Sum bygning:	45	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsbu	
Bygning, generelt	
Hytte oppsatt med isolert bindingsverk på betongfundamenter. Saltak i tre med pappshingel. Vinder i tre med isolerglass. Innvendig panel og tregulv. Montert solcellepanel og snurreddass. Oppvarming med vedovn.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Kr.	150 000
Dyrket og overflatedyrket mark er oppgitt til 25,4 da. I hovedsak delt i to teiger som ligger i området rundt gårdstunet.		
Skog	Kr.	250 000
Skogen er oppgitt til ca. 503 da. Herav ca. 298 da med høy bonitet og resten - ca. 205 da med lav bonitet. Skogen ligger vanskelig til med dårlig tilkomst og det er resurskrevende å ta ut skogen. Dette avspeiles i verdien som er satt på skogen.		
Innmarksbeite	Kr.	80 000
Innmarksbeite er oppgitt til ca. 27,3 da. Ligger i området rundt gårdstunet og dyrket areal. Brukt til sauebeite.		
Utmarksarealer/uproduktiv skog	Kr.	100 000
Restarealet som består av uproduktiv skog, myr, jorddekt fastmark, skrin fastmark, bebyggd, samferds, vann, bre og ikke klasifisert utgjør ca. 4.066 da. Over 3150 da av dette er tildels snaufjell.		
Jakt og fiske	Kr.	50 000
Til eiendommen ligger vanlige jakt- og fiskeretter på egen grunn. Kommunen fastsetter årlig kvoter for felling av dyr basert på eiendomsareal. Nødvendig areal for felling av dyr kan variere fra år til år bl.a. avhengig av dyrebestanden.		
Sum andre verdikomponenter:	Kr.	630 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	650 000
	Driftsbygning	Kr.	200 000
	Garasje	Kr.	150 000
	Stølsbu	Kr.	430 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	150 000
	Skog	Kr.	250 000
	Innmarksbeite	Kr.	80 000
	Utmarksarealer/uproduktiv skog	Kr.	100 000
	Jakt og fiske	Kr.	50 000
Samlet verdi:		Kr.	2 060 000