



**Takst &
Eiendomstjenester**

Byggmester Hugo Vedaa

LANDBRUKSTAKST
over
" Nyheim "
Gnr. 57 bnr. 8

Sætrevikvegen 63
5917 ROSSLAND

Meland kommune
(nr. 1256)

Takst &
Eiendomstjenester AS
Skodvinvegen 112
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Foretaksregisteret:
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285
hugo@mestertakst.no
www.mestertakst.no

Telefon: 56 36 07 88

Bestilt av: Øistein Sandstå Jacobsen
Advokatfullmektig MNA

Hjemmelshavere: Reidun J. Blom Skjelanger, Karin E. Blom Helland
Irene R. N. Nyheim Johnsen, Herdis Blom,
Tove Janne Blom

Mobilttf. **906 80 888**

Tilstede ved besiktigelse: Herdis Blom
Irene R. N. Nyheim Johnsen

Øistein Sandstå Jacobsen

Hugo Vedaa

Dato for besiktigelse: 17. oktober 2017

Dato for rapport: 07. november 2017

Utført av: Hugo Vedaa

Landbruk/næring/bolig
Tilstandsrapporter
Kvalitetssikring
Spesialrådgiver
Skattetakster
- verk og bruk
Naturskade
Skjønn



Dokumentasjon

Grunnlaget for taksten er opplysninger fra kopidatabasen Gårdskart til Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) i målestokk ca. 1: 10 000, med arealopp-gave. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlag og arealopp-gave. Opplysninger om arealfordeling ble gjennomgått ved befaring.

Eiendomsopplysning

Eiendommen er på totalt ca. 177 daa. Ligger sør/vest vendt i landlige omgivelser. Beregnet areal i Matrikkelen for gnr. 57 bnr. 8 er 177 334, 5 kvadratmeter. Den grenser til nabobruk, sjø og offentlig vei. Avstand fra Sætrevik til Frekhaug som kommunesenter er ca. 23 km. Avstand til Bergen sentrum er ca. 50 km.

Jordbruksarealet

Fulldyrket jord	14,1 daa
Overflatedyrket jord	0,0 daa
Innmarksbeite	15,6 daa
Skog M	2,9 daa
Annet areal; uproduktiv skog, grunnlendt fastmark	144,7 daa

Bygninger

Bolig, byggeår 1934. Tilbygget ca. 1965.

Fullverdiforsikret hos: Gjensidige Forsikring. Forsikringsbevis nr.: ikke forevist.

Bygningen har gulv på / mot grunn, kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	p-rom	s-rom
Loft	16 m ²	15 m ²	0 m ²	15 m ²
Etg. 2	64 m ²	57 m ²	53 m ²	4 m ²
Etg. 1	64 m ²	57 m ²	54 m ²	3 m ²
Kjeller	56 m ²	46 m ²	0 m ²	46 m ²
Sum arealer	200 m ²	175 m ²	107 m ²	68 m ²

Arealer er målt innvendig med Hilti lasermåler, ihht. NS 3940:2012. BTA er beregnet.

Loft; bodarealer.

Etg.2.; gang med trapperom til loft, 2 soverom, kjøkken, bod, stue.

Etg.1.; vindfang/gang med trapperom til 2. etg., bad, kjøkken, bod, 2 stuer.

Kjeller; bodarealer, enkelt vaskerom.

Teknisk beskrivelse



Grunnmur vurderes godt fundamentert på fjell/faste masser. Grunnmur av sparebetong med delvis utvendig puss.
Drenering vurderes å være i dårlig stand og må utbedres. Synlig fukt i kjeller.
Levetid for drenering er ihht. Byggforsk ca. 20-60 år.
Nedløpsrør fra takrenner skal føres vekk fra grunnmur/veggliv.
Bærende vegger av plank, sparebetong.
Yttervegger av plank. Uisolert. Kledt med liggende enkeltfalset trekledning.
Innvendig platekledt og tapetsert /strie/malt, panel.
Takkonstruksjon type Manzard av sperr. Tekket med skiferstein type lapp. Papptekking på tilbygg.
Stige på tak til skorstein. Takrenner og nedløp av plast på tilbygg, for øvrig ingen takrenner.
Vinduer med 1- lag glass, 2- lag isolerglass i trekarmen.
Gulver er kledt med beleg, tregulv, parkett, keramiske fliser.
Ytterdør er lakkert MDF, malt kjellerdør.
Innvendige skillevegger av plank som er platet og tapetsert /strie/malt, panel.
Innvendige dører hvitlakkert fylling, finé.
Kjøkkeninnredning type Huseby med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Keramiske fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator med utluting i yttervegg.
Kjøkkeninnredninger i 2. etasje med malte fronter.
Himlinger er platet og malt, plater 60x120 cm plater i forband (omskjøt). Panel/malt panel.
Innvendige trapper av tre, tett (opptrinn). Lav høyde i ganglinje. Ikke håndlist på vegg. Trapper er ikke ihht. dags krav.
Enkeltløpet teglsteinspipe. Pusset over tak. Toppavdekning. Det opplyses at det er gitt pålegg om riving/sanering av skorstein på grunn av dårlig tilstand.
Fyringsenhet er strøm og fast brensel. Varmekabel i gulv på bad og vindfang/gang utenfor bad.
Brannslukningsapparat og røykvarslere ihht. krav.
Bad 1. etg. med keramiske fliser på gulv og varmekabler. Vegger kledt med baderomspanel.
Servant, toalett, dusj.
I kjeller er enkelt vaskerom med utslagsvask, støpejernsluk i gulv.
Varmtvannsbereider i kjeller.
Boligen har enkel naturlig ventilering. Spalteventiler i overkarm på noen vinduer.

Luftspenninntak. Inntak og sikringsarrangement på loft.
Avløpsrør i boligen og grunnen av soil/plast. Vannledninger av kobber.

Tilknyttet offentlig vannledning.
Avløpsanlegg er septiktank med sprede / kistegrøft.
Elektriske anlegg og sanitæranlegg er utenfor takstmannens fagområde og er derfor ikke kontrollert.

Bygningen har enkel standard. Den trenger betydelig oppussing og standardheving.

Teknisk vurdering – skader

Det elektriske anlegget er i dårlig stand. Ifølge opplysning defekt etter lynnedslag.
Tilbygg med gulv på grunn og trebjelkelag mot grunn uten at her er kryperom.
Sprekk/setning i grunnmur. Synlig fukt i nedre del av grunnmur mot gulv.
Bygningen har mitskader. Råteskade i yttervegger.
Lekkasje ved skorstein som trekker ned i bygningsmassen.
Det er påregnelig at bygningen har skeivheter og setningsskader.
Bygningen er ikke isolert i hovedbygningen, tilbygget vurderes isolert.
Ved oppussing og standardheving av bygningen er det påregnelig at flere byggt tekniske avvik blir avdekket.



Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til takstorganisasjoner eller andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført ihht. NS 3451 og arealmåling ihht NS 3940.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått med eventuelle saker vedrørende eiendommen.

Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese gjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.

Rapporten beskriver ikke tilstand på jord- og utmarksarealer, eventuelle sikringer av skrenter, brønner eller kummer.

Driftsbygning. Bygget ca. 1900.

Bruttoareal ca. 90 m² på grunnplanet.

Låve med inngang til lager og silo.

Gjødselkjeller.

Yttervegger/grunnmur/ringmur forutsatt av teglstein med puss / sparebetong.

Etasjeskillere av trebjelkelag / betong. Delvis gulv på grunn.

Yttervegger i gavler av reisverk av tre kledt. Kledt med trekledning.

Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med bølgeblikkplater.

Betongsilo.

NB! Vær forsiktig når en går inn i bygningen og særlig på låven!

Bygningen er i dårlig stand.

Naust bygget ca. 1900 har status Sefrakminne.

Bruttoareal på grunnplanet er 38 m², bruksareal 34 m².

Ringmur av gråstein/sparebetong. Gulv er stein/grus og trebord.

Yttervegger av grindverk. Kledt med stående og liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon av sperr. Tekket med aluminiumsplater / bølgeblikkplater.

Bygningen er i dårlig stand.

Jordbruk, driftsopplegg

Gården er ikke i egen drift.

Eiendommen er arrondert i 3 parseller/deler.

Drenering må påregnes å utbedre.

Grenser til nabobruk og offentlig vei.

Den har egen sjølinje.



Skog- og utmark / annet areal

Skogsarealet er blandingsskog gran, furu og noe lauvskog.
Boniteten anslås til middels høy og uproduktiv (impediment).
Arealet er forholdsvis lite.
Det foreligger ikke skogbruksplan.

Jakt og fiskerett

Eiendommen har hjorteløyve med liten andel i vald i grunneierlag.

Frasalg / festetomter

Det er ikke fradelt tomter som gir bruket inntekter.
Det opplyses å være festetomter på 2 nausttomter. Festekontrakter er ikke sett.

Det er ikke opplyst om her kan være andel av inntekter fra felles kai.

Veiretter / sjøretter

Avkjøring fra offentlig vei via felles privat vei og egen privat til bolig og driftsbygning.
Det forutsettes solidarisk vedlikeholdsplikt på felles privat vei.

Personer som har båtfester på eiendommen bnr. 8 ved offentlig kai hadde kun muntlig avtale med Reidar Blom (død).

Kår/ boretigheter

Her er ingen kår eller boretter på eiendommen.

Heftelser / særlige avtaler

Eiendommen har ikke odell, den er konsesjonspliktig.
Grunnboken, skjøte og eventuelle avtaler er ikke sett eller forevist, det henvises til dette.



Markedsvurdering i henhold til konsesjonsloven

Eiendommen ligger ved Sætrevik ca. 23 km fra Frekhaug som er kommunesenter.
Avstand til Bergen sentrum er ca. 50 km.
Barnehage i nærområdet, barne- og ungdomsskole på Rossland ca. 9 km unna.
Videregående skoler i Knarvik ca. 27 km.
Avstand til Meland Golf- og Naturpark er ca. 14 km.
Den ligger sør/vest vendt i område med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer.
Utsikt til fra eiendommen til nærområdet, over sjø og videre.
Mange gode fiskeplasser.
Solrik beliggenhet med sol midtsommer til ca. kl. 22.
Eiendommen har egen sjølinje ved S trevika.
S trevika har status som offisiell nødhavn.

Det er sjelden en eiendom med slik beliggenhet kommer for salg på det åpne marked.
Eiendommen ligger innenfor pendleravstand til arbeidsmarkedet som er Bergen.

Bygningene er i dårlig stand og trenger oppussing og standardheving.

Verdi fulldyrket jord	14,1 daa	kr. 9 000.-	kr. 126 900.-
” innmarksbeite	15,6 daa	kr. 2 000.-	kr. 31 200.-
” skog M	2,9 daa	kr. 850.-	kr. 2 465.-
” annet areal	144,7 daa	vurdert	kr. 300 000.-
” infrastruktur; vei, vann, avløp, tun, hage		vurdert	kr. 450 000.-
” enebolig		vurdert	kr. 1 300 000.-
” driftsbygning		vurdert	kr. 50 000.-
” naust		vurdert	kr. 260 000.-
Samlet sum			kr. 2 520 565.-

Etter beste skjønn er verdien på den faste eiendom satt til kr. 2 500 000.-


Hugo Vedaa

Byggmester/byggtekn.- Takst konom
Certificate PVM-SHU.