

Landbrukstakst

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 5, bnr 8, bnr 24
Kommune: 1826 HATTFJELLDAL KOMMUNE
Betegnelse: Landbrukseiendom
Adresse: Krutfjellveien 915, 8695 HATTFJELLDAL



Dato befarings: 29.06.2021
Utskriftsdato: 25.08.2021
Oppdrag nr: 1649

UTFØRT AV:
Marvin Egil Breimo
Telefon: 75 11 91 90
E-post: marvin@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Ing. Arnor Breimo
Telefon: 990 37 800
E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

På oppdrag fra Erika Bjørkås og Harry Nicolaisen er Helgeland Byggekontroll AS anmodet om å avholde takst over jord eiendommen "Steinlid" og "Søråsen" gnr. 47 bnr. 8 og gnr. 47 bnr. 5 i Hattfjelldal kommune.

Oppgitte arealer for eiendommen er tatt ut fra gårdskart.

Oppdraget er definert til fastsettelse av salgskost over eiendommen. Ved verdifastsettelse er det tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.nov 2003 nr. 98, som regulerer omsetningen av fast eiendom på det frie marked.

§1 sier: Denne lov har som 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 ganglige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1 Landbruksnæringen.
- 2 Behov for utbyggingsgrunn
- 3 Allmenne naturvern- og friluftsinnteresser
- 4 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedr. fast eiendom

Som bestemmelsene viser har §1 i konsesjonsloven generelle retningslinjer for hvilken utnyttning eller bruk av eiendommen verdsettelse ved konsesjon skal bygge på.

Landbruksdepartementet har i rundskriv M-1/2021 med endringer av M-2/2021 gitt retningslinjer for verdsettelse av konsesjonspliktig eiendomservervelse.

Disse retningslinjene legges til grunn ved takstberegningen.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent for rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmann verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaringen.

Rapportdata	
Kunde:	Erika Bjørkås
Takstmenn:	Marvin Egil Breimo, Arnor Breimo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.06.2021. - Harry Nicolaisen. Tlf. 957 34 150 - Arnor Breimo. Tlf. 990 37 800 - Marvin Egil Breimo. Daglig leder / takstøkonom. Tlf. 75 11 91 90

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1826 HATTFJELLDAL Gnr: 47 Bnr: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	308 723,7 m ² Arealkilde: Matrikelinformasjon fra Se Eiendom (usikkert areal).
Hjemmelshaver:	Dan Rikard Bjørkås (død).
Adresse:	Krutfjellveien 915 A og B, 8695 Hattfjelldal.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikelareal på 308.723,7 m ² er et usikkert areal, og at det foreligger en eldre skylddelingsforretning tinglyst 07.06.1924. For å finne eksakt tomteareal må grenser i skylddelingsforretning oppgås og beregnes.
Matrikkel:	Kommune: 1826 HATTFJELLDAL Gnr: 47 Bnr: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	869 226,1 m ² Arealkilde: Matrikelinformasjon fra Se Eiendom (usikkert areal).
Hjemmelshaver:	Dan Rikard Bjørkås (død).
Adresse:	Søråsen.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikelareal på 869.226,1 m ² er et usikkert areal, og at det foreligger en eldre skylddelingsforretning tinglyst 27.06.1911. For å finne eksakt tomteareal må grenser i skylddelingsforretning oppgås og beregnes.

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 5, bnr 8, bnr 24
Kommune: 1826 HATTFJELLDAL KOMMUNE
Adresse: Krutfjellveien 915, 8695 HATTFJELLDAL



Matrikkel:	Kommune: 1826 HATTFJELLDAL Gnr: 47 Bnr: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 958,1 m ² Arealkilde: Matrikelinformasjon fra Se Eiendom (usikkert areal).
Hjemmelshaver:	Dan Rikard Bjørkås (død).
Adresse:	Uglvassveien 6, 8695 Hattfjelldal.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikelareal på 2958,1 m ² er et usikkert areal, og at det foreligger et målebrev tinglyst 16.12.1982 - målebrev ikke forevist.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utskrift fra grunnboken - gnr. 47 bnr. 5	20.07.2021			1	Ja
Eiendomsverdi - gnr. 47 bnr. 5	25.06.2021			3	Ja
Matrikelinformasjon og kart fra Se Eiendom - gnr. 47 bnr. 5		Udatert		3	Ja
Utskrift fra Digitalarkivet - gnr. 47 bnr. 5		Udatert		4	Ja
Utskrift fra grunnboken - gnr. 47 bnr. 8	20.07.2021			1	Ja
Eiendomsverdi - gnr. 47 bnr. 8	25.06.2021			4	Ja
Matrikelinformasjon og kart fra Se Eiendom - gnr. 47 bnr. 8		Udatert		3	Ja
Utskrift fra Digitalarkivet - gnr. 47 bnr. 8		Udatert		4	Ja
Utskrift fra grunnboken - gnr. 47 bnr. 24	25.08.2021			1	Ja
Eiendomsverdi - gnr. 47 bnr. 24	25.08.2021			2	Ja
Matrikelinformasjon og kart fra Se Eiendom - gnr. 47 bnr. 2		Udatert		3	Ja
Utskrift fra Digitalarkivet - gnr. 47 bnr. 24		Udatert		4	Ja
Gårdskart	23.04.2021			1	Ja
Hovedtall		Udatert		5	Ja
Situasjonsplan	24.04.1972			2	Ja
Tegning våningshus	03.05.1979			1	Ja
Tegning driftsbygning	19.02.1964			5	Ja
Tegning redskapshus nr. 1	19.01.2004			1	Ja
Bilde av redskapshus nr. 2	22.08.2021	Det bemerkes at dette redskapshus ikke er besiktiget samt at bilde og opplysninger for beskrivelse er gitt av eier.		1	Ja

Beskrivelse og verdivurdering

Eiendommene er skog og jordbruksseiendommer på til sammen 1181,0 dekar.

Av dette er:

Fulldyrket jord:	90,5 dekar
Innmarksbeite:	35,4 dekar
Produktiv skog:	825,4 dekar
Annet markslag:	219,0 dekar
Bebyggd, samf, vann, bre:	10,7 dekar

Samlet areal 1181,0 dekar

Eiendommen ligger ca. 8 km nord/øst for kommunesenteret Hattfjelldal kommune. Avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole er ca. 8 km. Avstand til off. kontorer og kolonialforretninger er 8 km. Nærmeste jernbanestasjon er Trofors - ca. 42 km. Nærmeste flyplass - Mosjøen lufthavn er ca. 92 km. Fra eiendommen er utsikt mot Bjørkåsen samt omkringliggende jord og skogsområder.

Regulering:

Eiendommen er regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Vann- og avløp:

Privat vannforsyning - egen brønn på eiendommen med falltrykk. Det bemerkes at tilstand på brønn og vannledning er ukjent samt at vannkvalitet ikke er kontrollert.
Privat avløpsanlegg, trolig med septiktank og overløp til terreng. Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp.

Våningshus

Oppført frittliggende våningshus i 1. etg. med kjeller i 1964/65 samt tilbygget på nordvestre side i 1979.

Bygning fundamentert med betong på grunn av løsmasser (trolig morene). Kjelleryttervegger av plaststøpt betong, dels isolert med tresonitt på innvendig side. Yttervegger i 1. etg. av isolert bindingsverk, på utvendig side kledd med stående bordkledning (tømmermannspanel) og liggende bordkledning i gavlspisser. Saltak av tre med plassbygd takstoler, isolert med mineralull i mellom undergurter, bordtro og taktekke av bølgeplater av aluminium på opprinnelig del og av stål på tilbygget del. Doble vindskier og vannbord. Takrenner og nedløpsrør av plast. I kjeller er det støpt gulv på uisolert grunn i alle rom foruten i indre bodrom i tilbygget del hvor det er gulv av løsmasser/grus. Som etasjeskille er trebjelkelag med ukjent isolering. Skillevegger i kjeller av betong og noe lettvegger av tre. Skillevegger i 1. etg. av tre. Vinduer av tre med koblede glass i kjeller og av tre med 2 og 3-lags glass i 1. etg. Ytterdør av teak med felt av 2-lags glass og dørpumpe.

Overflater i kjeller:

Gulv: Betong og grus.

Vegger: Upusset tresonitt, betong og trepanel.

Himling: Huntonittplater og stubbloftkledning.

Overflater 1. etg.:

Gulv: Vinylbelegg og teppebelegg.

Vegger: Malt trepanel, strie, vinyltapet, tapet og tynnpanel.

Himling: Malte himlingsplater.

Innvendige dører:

Finerte dører.

Trapper:

Plassbygd tretrapp med repos og sving mellom kjeller og 1. etg. Det bemerkes at barnesikringslister mellom trinn og rekkverk mangler samt at fri høyde i trapperom er under 2,00 meter.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av heltre/huntonitt med glatte malte dører. Benkeplate av stål med oppvaskkum og utslagsvask. Løs 3-platers komfyr og kombinert kjøl-/fryseskap.

Bad/wc:

Vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Vinyltapet på vegger. Skap med speil og overlys/stikk. Veggmontert servant. Gulvmontert toalett. Dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj/stang. Veggmontert lufteventil.

Garderobeskap:

Plassbygde garderobeskap på alle soverom.

El. anlegg:

El. inntak via luftspenn. Inntakssikring på kaldloft. El. skap med strømmåler og jordfeilautomater. Hovedsikring 25A. 3 kurser på 10A og 1 kurs på 20A. Som belysning er taklamper og hengelampe. Hovedsakelig åpen installasjon. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

Piper (2 stk.):

Pipe for kjøkkendel er av tegl med luftekanal og halvbeslag over tak. Pipe for stuedel er av tegl i kjeller og av leca videre ut over tak. Det bemerkes at sotluker er rustet og at på pipe for kjøkkendel er i dårlig forfatning med synlige sotvanmerker og synlige skader over tak. Piper er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av feier.

Varmeanlegg:

Vedkomfyr på kjøkken og vedovn i stue. El. panelovn på bad, for øvrig løse el. radiatorovner.

Rørøpplagg og varmtvann:

Bunnledning av soil og gulvsluk av soil i kjeller. Avløpsrør av plast og gulvsluk av plast 1. etg. Vannledninger av plast og kobber (provisorisk opplagt i kjeller). Varmtvannsbereder på 30 liter, provisorisk montert i kjeller.

Ventilasjon:

Naturlig ventilering med lufteventiler og luftespalter i vinduer.

Rominndeling:

Kjeller: Trapperom/gang, snekkerbod, gang/bod, potetbod og 2 bodrom.

1. etg.: Entre, kjellernedgang, kjøkken med spiseplass, soverom nr. 1, bad/wc, soverom nr. 2 og soverom nr. 3.

Kaldloft: Adkomst fra soverom via takluke med stigebrapp.

Areal:	BTA	BRA	P-ROM	
Kjeller:	95 m ²	85 m ²	-----	Innvendige takhøyder: 1,98 - 2,08 m.
1. etg.:	96 m ²	89 m ²	86 m ²	Innvendige takhøyder: 2,37 - 2,39 m.
Samlet areal:	191 m ²	174 m ²	86 m ²	

Øvrige arealer:

Overbygget inngangsparti - svalgang: 1,26 m x 5,50 m = Ca. 7 m².
=====

Tilstand:

Utvendig:

På kjellermur er det flere sprekker og Kjellermur er sprukket og innpresset.

Kjellerytterdør er oppråtnet.

Bordkledning er slitt av elde/sprukket, noe partielt råteskadd samt malingslitt. Det er ikke montert musebånd bak bordkledning.

Koblede kjellervinduer er råteskadd (også knust glass) og alle isolervinduer i 1. etg. er utgått på dato.

På yttertak er plater av bølgealuminium og bølgeblikk slitt/noe bunglet (bølgeblikkplater er også rustangrepet). Bordtakbeslag mangler. Vindskibord og vannbord er råteskadd. Endedeksel mangler på takrenne.

Overbygget inngangsparti - svalgang er i dårlig forfatning samt mangelfullt fundamentert.

Kjeller:

På støpte gulv er det noe sprekker og oppsmuldet betong.

På yttervegger er det flere sprekker og noe innpressinger grunnet tele-/jordpress samt noe sprekker i støpte skillevegger grunnet trykk fra yttervegg.

Vanninntrengning i deler av kjeller - fukt på gulv ved befaring og råteskader i nedre deler av trevegger, dører m.m.

I indre bodrom i tilbygget del hvor det er gulv av løsmasser/grus er det råte og muggangrep under stubbeloft og i underkant av gulvbjelker (ukjent om det er råte i bunnsvill/bjelker over stubbeloftkledning).

1. etg.:

Generell overflateslitasje og veggtepet er dels oppklort.

Kjøkkeninnredning og avløpsrør fra oppvaskkum og utslagsvask er utgått på dato.

På bad/wc er det ingen terskel mot dør, ingen spalte for tilluft i underkant av dør og dørblad er skadd. Uheldig med rørgjennomføring i gulv og vinyltapet på vegger er løsnet i nedkant. Vindu er innenfor våtsone til dusj.

Kaldloft:

Det er ingen lufting mot raft og vindsperre mangler dels i topp av isolasjon.

Synlig ekskrementer og ganger i isolasjon etter mus (ukjent omfang).

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 5, bnr 8, bnr 24
Kommune: 1826 HATTFJELLDAL KOMMUNE
Adresse: Krutfjellveien 915, 8695 HATTFJELLDAL



Verdiansettelse:

Slik som bygningen står i dag antar vi at en kunne fått inn en husleie på kr. 7.000,- pr. mnd. ved utleie av bygningen.

Årsløse: kr. 5 000,- x 12 mnd. = kr. 60.000,-
Fradrag for forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, vedlikehold mv.: kr. 30.000,-

Netto: kr. 30.000,-
=====

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 (100:4=25) vil våningshus få følgende verdi:
kr. 30.000,- x 25 = kr. 750.000,-.

Våningshus settes til en verdi av:

kr. 750.000,-

Kårstue

Oppført frittliggende kårstue i 1 1/2. etg. med kjeller i 1959/60.

Bygning fundamentert med betong på grunn av løsmasser (trolig morene). Kjelleryttervegger av plasstøpt betong, dels isolert med tresnitt på innvendig side. Yttervegger over kjeller av bindingsverk med ukjent isolering, på utvendig side kledd med liggende bordkledning. Oppsaddlet plassbygd saltak av tre med bordtro og taktekke av bølgealuminium. Himling mot flat del av kaldloft er isolert med mineralull (ukjent lufting og isolering i skråe takdeler. Doble vindskier og vannbord. Takrenner og nedløpsrør av plast. I kjeller er det støpt gulv på uisolert grunn.. Som etasjeskille er trebjelkelag med ukjent isolering. Skillevegger i kjeller av betong. Skillevegger i 1. etg. av tre. Vinduer av tre med enkle, boblede og 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre (ubehandlet) med 1-lags glass. El. inntak og el. skap med jordfeilautomater av nyere dato. Installasjoner mangler dels og må overgå. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

Rominndeling:

Kjeller: Utvendig adkomst, inndelt med 2 bodrom.

1. etg.: Yttergang, gang, bad, soverom med oppgang til loft, kjøkken og stue.

2. etg.: Trapperom og åpent loftrum.

Kaldloft: Adkomst fra loft via åpning i himling.

Areal:	BTA	BRA	P-ROM	
Kjeller:	57 m ²	50 m ²	-----	Innvendige takhøyder: 2,37 - 2,39 m.
1. etg.:	62 m ²	56 m ²	56 m ²	Innvendige takhøyder: 2,11 - 2,38 m.
Loft:	43 m ²	41 m ²		Innvendige takhøyder: 0,70 - 2,28 m.
Samlet areal:	162 m ²	147 m ²	56 m ²	

Merknader P-rom:

Lofetasjen er ikke ferdigstilt og således ikke medtatt i P-rom.

Tilstand:

Bygningen betraktes som et restaureringsobjekt samt at vann trenger inn i kjeller.

Verdiansettelse:

147 m² BRA a kr. 22.000,- Ca. kr. 3.250.000,-
Fradrag for elde og bruk - manglende vedlikehold kr. 2.850.000,-

kr. 400.000,-
=====

Eldre våningshus settes til en verdi av:

kr. 300.000,-

Driftsbygning med tårnsiloer

På eiendommen er oppført frittliggende driftsbygning. Oppføringsår er henholdsvis 1950 og 1970. Først oppførte driftsbygning er oppført i 2. etg. med gjødselkjeller, sist oppførte tilbygg oppført i 1. etg. Gjødselkjeller oppført i betong med støpt betongdekke - gulv i husdyrrom. Bakre del og sist oppførte tilbygg fundamentert på ringmur i betong med betonggulv generelt. 1. etg. - først oppførte fjøsdel og sist oppførte tilbygg oppført i bindingsverk i tradisjonell byggtførelse i tråd med byggeår. Første oppførte driftsbygning har låve - plass for tørrhøy i 2. etg samt plass for innlegging av gress i tårnsiloer. Som yttertak i først oppførte driftsbygning er saksetaksperrer med oppsadlet tak tekket med bølgeblikk. Som adkomst er kjørebru i røstvegg. Som yttertak på tilbygg er oppsadlet tak - tekket med bølgeblikk.

Rominndeling:

1. etg.: Husdyrrom, rom for uttaking av for fra tårnsiloer, lagerrom for kraftfor, melkerom, oppholdsrom, inngang, rom for smådyr samt skur uk. låvebru.

Areal:	BTA	BRA
1. etg.:	177 m ²	167 m ²
2. etg.:	115 m ²	109 m ²
Samlet areal:	292 m ²	276 m ²

Øvrige arealer: Skur uk. låvebru: 20 m². Låvebru: 13 m².

Tilstand:

Først oppførte driftsbygning er 71 år gammel og sist oppførte tilbygg er 51 år gammel. Normalt regner vi en avskrivning på en driftsbygning til 30 år. Normalt vil en kunne benytte 2. etg - låve som lagerrom, men i nevnte tilfelle er det anordnet plass for innlegging av gress i silokummer med det til følge at det ikke er plass for lagring. Driftsbygningen er ikke så dårlig at det er fare for at storm - vind skal ta den.

Driftsbygning settes til en verdi av:

kr. 0,-

Eldhus/vedbod

På eiendommen er det oppført et eldhus rundt 1960 med tilbygget vedbod rundt 1980.

Eldhus: Fundamentert på støpt ringmur. Som gulv er støpt gulv på grunn og trebjelkelag med bord/plater i topp. Yttervegger av tre med ukjent isolering, på innvendig side kledd med plater og på utvendig side kledd med stående bordkledning. Oppsadlet plassbygd tretak med kledd himling og taktekke av bølgeblikkplater. Vinduer av tre med enkle glass. 2 ytterdører av tre med labank.

Tilbygget vedbod: Fundamentert på kreosotimpregnerte jernbanesviller. Som gulv er trebjelkelag med spaltegulv av plank. Yttervegger av uisolert bindingsverk, på utvendig side kledd med stående bordkledning satt kant i kant. Oppsadlet plassbygd tretak av enkel konstruksjon og tekket med profilerte stålplater.

Areal:	BTA	BRA
1. etg.:	75 m ²	55 m ² (Eldhusdel 28 m ² og vedboddell 27 m ²).

Tilstand:

Eldhus er i dårlig forfatning med store skjevheter og råteskader. Tilbygget vedbod har noe skjevheter og beveges med telen. Bordkledning er malingslitt og takkonstruksjonen er svak.

Verdiansettelse:

Slik som bygningen står i dag er kun vedboddell egnet for bruk.

Vedboddell settes til en verdi av:

kr. 50.000,-

Redskapshus nr. 1

På eiendommen er oppført frittliggende redskapshus, oppføringsår er ukjent. Bygning fundamentert på lastein/naturstein. Bygning oppført i 2" x 4" vindingsverk med utvendig kledning av bord satt kant i kant. Som gulv er bord lagt kant i kant. Som yttertak er oppsadetlretak tekket med profilerte takplater. Adkomst via labankdør.

Areal:	BTA	BRA
1. etg.:	12 m ²	11 m ²

Tilstand:

Bygningen er slitt, har noe råteskader og trenger utvendig behandling.

Merknad:

Bygning ble i sin tid benyttet til lagring av hesjepåler og hesjestreng. Bruk av hesjepåler og streng ble avvirket for 30-40 år siden og følgelig har ikke bygningen vært i bruk siden.

Redskapshus nr. 1 settes til en verdi av:

kr. 15.000,-

Sommerfjøs

På eiendommen er oppført frittliggende sommerfjøs, oppføringsår er ukjent. Bygning er fundamentert på stokker og kreosotimpregnerte peler. Yttervegger oppført av stenderverk med utvendig kledning. Som yttertak er oppsadetlretak tekket med bølgeblekk. Som gulv i sommerfjøs er trebjelkelag med 2" treplank i topp. Som adkomst er stor labankdør for inntak av dyr og gangdør inn til forliggende lite rom og dør derfra inn til husdyrrom.

Areal:	BTA	BRA
1. etg:	44 m ²	40 m ²

Tilstand:

Bygningen har store skjevheter og råteskader, har ingen bruksverdi.

Sommerfjøs settes til en verdi av:

kr. 0,-

Garasje/lagerbygg

På eiendommen er det oppført en garasje/lagerbygg som er tiltenkt å benyttes som saghus for produksjon av materialer. Byggeår 2002 og 2008.

Bygget er fundamentert med ringmur og gulv av betong. Yttervegger er oppført med 50x150mm bindingsverk c/c 110 cm, med horisontale spikerslag/kubbinge c/c 80cm, veggene er boltet fast til ringmuren og vindavstivet med skråbord på innvendig side. Ytterveggene er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er saltak oppbygget med fabrikkbygde W-takstoler c/c 110 cm, som taktekke er det lagt TP20mm stålplater. I røstveggen mot nordvest var det montert en leddport i aluminium med glassfelt, portbladet er ca 325x332 cm. Ytterdøren med glass og aluminium har et karmål på ca 100x210cm.

I bygningen er det innmontert et eldre sagverk med trekraft basert på traktor som ikke har vært i bruk.

Areal:	BTA	BRA
1. etg.:	178 m ²	167 m ²

Tilstand:

Bygningen har noe generelle skjevheter etter en tidligere utbedret skade ved skjevbelastning vinteren 2020.

Verdiansettelse:

Slik som bygningen står i dag antar vi at en kunne fått inn en husleie på kr. 2.500,- pr. mnd. ved utleie av bygningen, noe som tilsier kr. 150,- pr. m² år.

Årsleie: kr. 150,- x 178m ² =	kr. 30.000,-
Fradrag for forsikring, vedlikehold, strøm m.m. RS	kr. 10.000,-
Netto	kr. 20.000,-

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 (100:4=25) vil våningshus få følgende verdi:
kr. 20.000,- x 25 = kr. 500.000,-.

Garasje/lagerbygg settes til en verdi av:

kr. 500.0000,-

Eldre tømmerhus og hus for dyr/lager på gnr. 47 bnr. 24

På eiendommen er oppført frittliggende eldre tømmerhus og hus for dyr/lager rundt 1920.

Eldre tømmerhus:

Areal:	BTA	BRA
1. etg.:	52 m ²	48 m ²
2. etg.:	52 m ²	48 m ²
Samlet areal:	104 m ²	96 m ²

Hus for dyr/lager:

Bygningen står for forfall og er således ikke oppmålt eller besiktet.

Tilstand:

Bygningene betraktes som moden for sanering og har således ingen verdi.

Eldre tømmerhus og hus for dyr/lager settes til en verdi av:

kr. 0,-

Redskapshus nr. 2

På eiendommen er oppført frittliggende redskapshus rundt 1985. Bygning er fundamentert på støpt ringmur og har jordgulv. Bygning oppført i 2" x 4" bindingsverk med utvendig kledning av stående bordkledning. Som yttertak er oppsadetlretak tekktet med profilerte takplater. Innmontert vindu og plassbygd 2-fløyet labankport.

Areal:

Bygningen er ca. oppmålt og har en lengde på ca. 8 m og bredde på ca. 6 m = Ca. 48 m² BTA.

Tilstand:

Moden for behandling. Undertak er ikke montert.

Redskapshus nr. 2 settes til en verdi av:

kr. 70.000,-

Fulldyrka jord og innmarksbeite

I følge gårdskart er det 90,5 dekar fulldyrka jord og 35,4 dekar innmarksbeite, som samlet er 125,9 dekar.

Fulldyrka jord og innmarksbeite er i dag utleid fra 01.08.2018 og frem til 01.08.2028 (10 år). I følge kontrakt kan leieavgiften reguleres etter 5 år. Leiepris pr. år er kr. 3.000,-.

Verdiansettelse:

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 ($100:4=25$) vil fulldyrka jord og innmarksbeite få følgende verdi:
kr. 3.000,- x 25 = kr. 75.000,-

Fulldyrka jord og innmarksbeite settes til en verdi av:

kr. 75.000,-

Merknad:

Leieprisen på kr. 3.000,- pr. år synes å være noe lav. Normalt kan jordverdien på fulldyrka jord være nærmere kr. 3.000,- pr. dekar på fulldyrka jord i god hevd. Innmarksbeite har normalt en jordverdi på kr. 300,- pr. dekar. I nevnte tilfelle er ikke fulldyrka jord i god hevd, noe som tilsier at store deler av fulldyrka jord burde vært ompløyd og innsådd på nytt. Fulldyrka jord er i middels hevd og settes til kr. 1.500,- pr. dekar og innmarksbeite til kr. 300,- pr. dekar.

Fulldyrka jord: 90,5 dekar a kr. 1.500,- kr. 135.750,-
Innmarksbeite: 35,4 dekar a kr. 300,- kr. 10.620,-

kr. 146.370,-

Så fremt fulldyrka jord og innmarksbeite ikke har vært kontraktsfestet ville verdien ha vært: kr. 146.000,-

Skogen

I følge gårdskart er det 825,4 dekar med produktiv skog på eiendommen.

I følge skogbruksplanen fra 1983 er det en tilvekst på 93 m³ barskog uten bark og 25 m³ bjørkeskog uten bark. I følge skogbruksplanen fra 1983 er det en trekapital på 3429 m³ barskog og 1568 m³ bjørkeskog.

I tidsperioden fra 1983 og frem til år 2020 er det ikke kjent hvor mye skog som er tatt ut. År 2020 ble det tatt ut 1352 m³ granskog og 45 m³ bjørkeskog. Området hvor skogen ble tatt ut er nært opp til kjørbare skogsbilveier således små driftskostnader med fremdrift av virke. Området hvor gjenværende skog står har varierende transportlengde på virke for å få det frem til kjørbare skogsbilveier. I følge kart skal det være greit å komme frem med hogstmaskin for hogst og fremdrift. Skogsarealene hvor det ble tatt ut skog år 2020 er snauhugget hvoretter det ikke er foretatt etterplantning. Det er ukjent hva som står på eiendommens skogfond, men vi antar at det står en del penger det slik at en får inndekket innkjøp av granplanter samt inndekket frakt og utplantning av granplantene.

Normalt vil det ta 90-100 år fra planting og til en har hogstmoden skog. Da det i år 2020 ble tatt ut en anselig skogsmengde samhold mot årlig tilvekst vil vi anta at en kan ta ut ca. 30 % av årlig tilvekst av granskog og 50 % tilvekst av bjørkeskog. Det vil si 30 m³ granskog og 12 m³ bjørkeskog.

Etter hogst og fremdrift av virke frem til kjørbare skogsbilveier sitter en igjen med en avkastning på kr. 200,- pr. m³ granskog og kr. 30,- pr. m³ bjørkeskog.

Granskog: kr. 250,- x 30 m³ = kr. 7.500,-
Bjørkeskog: kr. 30,- x 12 m³ = kr. 360,-

Årlig avkastning på skogen kr. 7.860,-

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 ($100:4=25$) vil skogen få følgende verdi:
kr. 7.860,- x 25 = kr. 196.500,-

Skogen settes til en verdi av:

kr. 200.000,-

Verdien av elgjakt

Forutsetninger for beregningen:

Grunnlaget for utarbeidelsen av jaktinntekter er hentet fra tabell utarbeidet av DN.
Arealkravet for jakt av elg i området er 3.000 daa.
Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg.
Det forutsettes at eiendommen hører til et grunneierlag / jaktområde.
Det er brukt en kapitaliseringsrente på 7 % ved utregning av bruksverdien på elg.

Årlig jaktutbytte på eiendommen:	120 kg /3.000daa x 1170 daa = 46,8 kg / år.
Verdien av årlig jakt:	46,8 kg/år x 80 kr/kg = 3.744 kr / år.
Årlig avkastning av elgjakt i overskuelig fremtid:	kr.3.744 / 0,07 = kr.53.486,-.

Etter beregningen fastsettes elgjakt til en verdi av:

kr. 53.000,-

Samlet verdi

1. Våningshus	kr. 750.000,-
2. Kårstue	kr. 300.000,-
3. Driftsbygning med tårnsiloer	kr. 0,-
4. Eldhus/vedbod	kr. 50.000,-
5. Redskapshus nr. 1	kr. 15.000,-
6. Sommerfjøs	kr. 0,-
7. Garasje/lagerbygg	kr. 500.000,-
8. Redskapshus nr. 2	kr. 70 000,-
9. Fulldyrka jord og innmarksbeite	kr. 75.000,-
10. Skogen	kr. 200.000,-
11. Verdien av elgjakt	kr. 53.000,-

Samlet verdi: kr. 2.013.000,-

Markedsvurdering

Eiendommen har ikke et potensiale som familiebedrift, noe som tilsier at en må ha annet arbeide som hovednæring.
Eiendommen er en konsesjonseiendom, og har således bo- og driveplikt.

Eiendommens samlede markedsverdi vurderes til:

Kr. 2 000.000,-

-----kronertomillioner00/100-----

HBK A/S MOSJØEN, 25.08.2021
Heigeland Byggekontroll A/S
Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstøkonom
Telefon: 75 11 91 90
Festleysgate 10
8656 MOSJØEN
Tlf: 75 11 91 90

Ing. Arnor Breimo
Telefon: 990 37 800