

LANDBRUKSTAKST

"Sørstrand"

Skagaveien 18, 8724 SAURA

Gnr 6: Bnr 2

1828 NESNA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Wiggo Paulsen

Telefon: 924 81 580

E-post: takstpartner@outlook.com

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstpartner DA

8813 LØKTA

Telefon: 924 81 580

Organisasjonsnr: 982 591 848

Dato befaring: 06.10.2023

Utskriftsdato: 29.01.2024

Oppdrag nr: 202433



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

Undertegnede takstmann er blitt kontaktet av eiere av gården for å avgi en landbrukstakst på eiendommene Gnr 6 bnr 2 og 11 i Nesna kommune. Landbrukstaksten skal benyttes i forbindelse salg av eiendommen i det åpne markedet.

Vurderingen baserer seg kun på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

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

Landbrukstaksten er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Landbrukstaksten 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.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen antas å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området og under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M3/2002, M1/2021 og M 2/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer.

Landbruksdepartementet har bestemt at kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Følgende verdiprinsipper nyttes ved taksering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårbolig) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art.

I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien det er kommet fram til, bygger på egen befaring og opplysninger gitt under denne og framlagt dokumentasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle

feil i framlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord- og skogbruk" er støtte for beregningene.

Det tas forbehold om råde, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll.

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Ønskes nærmere kontroll av byggeteknisk forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto på dagen for befaring.

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

Gården er full drift med svinehold og sauehold. Stor drift som krever mye arbeidskraft.
Fulldyrka jord ligger tett ved driftsbygningen.
Meget flott beliggenhet i nærheten av sjøen.

Eiendommen har en boverdi som må vurderes ved verdsettingen.

I flg rundskriv M - 3/2002 fra Mat- og Landbruksdepartementet, kan det gis tillegg for boverdi. Dersom boligen ligger på en landbrukseiendom som også kan tjene som bosted for yrke utenom landbruket, kan det være grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer med alminnelig prisnivå på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. Et slik tillegg av boverdi må likevel ikke få negative følger for en aktiv landbruksdrift på eiendommen.

I dette tilfelle er boverdien ikke tillagt vekt på grunn av beliggenhet og omfattende drift på eiendommen.

Markedsverdien gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard og beliggenhet.

Markedsverdi:	Kr.	5 470 000
----------------------	------------	------------------

LØKTA, 29.01.2024

Wiggo Paulsen
Telefon: 924 81 580

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helge Jørgensen
Takstingeniør:	Wiggo Paulsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.10.2023. - Helge Jørgensen . Eier. - Anne Grete Jørgensen . Eier. - Wiggo Paulsen. Tlf. 924 81 580

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	"Sørstrand"
Eier:	Anne Grete Jørgensen og Helge Johan Jørgensen
Beliggenhet:	Landbrukseiendommen ligger på Handnesøya, ei øy i Nesna kommune på Helgelandskysten. Meget flott beliggenhet vendt mot sør og vest. Utsikt utover mot naboøya Hugla i sør og innover mot kommunesenteret Nesna. På øya er det mellom 50 og 60 fastboende. Næringsveien er hovedsakelig jordbruk. Også her blir det færre gårdsbruk i selvstendig drift, men jordene blir høstet av de andre gårdsbruka som fremdeles drives. Varierte produksjoner, både melk og storfekjøtt, sauehold og denne gården med spesialisert smågrisproduksjon. Ca 350 m ned til ferjeleiet med forbindelse til Nesna og de to andre øyene i Nesna kommune, Hugla og Tomma. Dagligvarebutikk på øya, "Vika handel". Skole og alle kommunale og øvrige private tjenestetilbud på Nesna, ca. 30 min. fergetur.
Bebyggelsen:	På eiendommen er det oppført våningshus, driftsbygning, redskapshus og bilgarasje.
Standard:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige feil er registrert og tatt hensyn til i taksten. Generelt bør bygninger kontrolleres nærmere enn det som normalt gjøres ved verditaksering mht avklaring av evt feil og mangler (tilstandsrapport).
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) og kan pålegges boplikt etter Konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig salg da den har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Ved et fritt salg vil det være priskontroll dersom eiendommen omsettes for 3 500 000 kr eller mer, jfr Konsesjonslovens §§1 og 9 samt tilhørende rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter §5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.
Regulering:	Det er ikke fremlagt reguleringsplaner som omfatter eiendommen.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i LNFR område i kommuneplanens arealdel.
Adkomstvei:	Like ved asfaltert fylkesvei som går til ferjeleiet.
Tilknytning vann:	Tilknyttet et privat andelslag, Handnes Vannverk SA. Laget har mellom 12 og 14 abonnenter. Brukes pumpe, men vannet kan renne sjøl om strømmen er borte.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg. 3 kamret septiktank i betong. Avrenning til sjø. Anlegget er fra 1987.
Boret:	Ingen aktive tinglyste boretter.
Forkjøpsrett:	I flg vedlagte utskrift fra Grunnboken, er det ingen tinglyste forkjøpsretter.
Servitutter:	Se vedlagte kopi av utskrift fra Grunnboken av 25.1.2024, servitutter er ikke kontrollert.
Heftelser:	Det er gjort søk i Grunnboken på seeiendom.no. Utskrift følger vedlagt. Det understrekes at eventuell kjøper må sette seg inn i rettigheter og heftelser denne eiendommen måtte ha på andre eiendommer, og rettigheter og heftelser andre eiendommer måtte ha på denne. Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1828 NESNA Gnr: 6 Bnr: 2, 11
Hjemmelshaver:	Anne Grete Jørgensen ideell andel 1/2 og Helge Johan Jørgensen ideell andel 1/2
Adresse:	Skagaveien 18, 8724 SAURA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt/gårdskart/flybilder/kulturminner	25.01.2024	NIBIO	Innhentet	6	Ja
Grunnbokutskrift	25.01.2024	seeiendom.no	Innhentet	4	Ja
Utsnitt plankart fra kommuneplanens arealdel	25.01.2024	Nesna kommune	Innhentet	1	Ja
Matrikkel	25.01.2024	seeiendom.no	Innhentet	9	Ja
Tegninger/skisse driftsbygning og våningshus	25.01.2024	Fra eier	Fremvist	3	Ja
Egenerklæringsskjema	25.01.2024	Fra eier	Fremvist	8	Ja
Eiendomsverdi.no					
Eier					
Statens Kartverk					

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Eika. Type: Fullverdi.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	40,5
Innmarksbeite	daa	67,3
Skog av høy bonitet	daa	78,0
Skog av middels bonitet	daa	24,8
Uproduktiv skog	daa	28,6
Myr	daa	2,7
Åpen jorddekt fastmark	daa	2,3
Skrinn fastmark	daa	8,0
Bebyggd, vann, bre	daa	7,8
Sum arealer:	daa	260,0

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Gården er en landbrukseiendom i full drift. Foruten at begge eierne jobber fulltid på gården, har det vært to fast ansatte. Den ene er gått over til deltid.
Produksjon	På eiendommen er det spesialisert smågrisproduksjon. 3 ukers puljedrift. Selger ca. 3500 smågris hvert år, 102 - 104 årspurker, ca. 2/3 konsesjon. Smågrisen selges etter 9 uker, da har den en vekt på 30-32 kg. Kjøper inn alle småpurker. Inseminerer selv. I tillegg ca. 30-40 utegangersau. Disse er mer som kulturlandskapspleiere. I dag leies en del tilleggsgjord som også er grunnlagt for spredeareal. Avtalen gjelder 119,3 dekar fulldyrka jord, 44,8 dekar innmarksbeite og 196,1 dekar utmark/anna areal. Tilsammen 360,2 dekar. Avtalen er konsesjonsbehandlet av Nesna kommune, og gjelder for 30 år fra 1.1.2021.

Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO pr 25.1.2024, oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens § 2, da den har mer enn 35 dekar full- og overflatedyrka jord. Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.
Kår	Ingen tinglyste kåravtaler på eiendommen.
Bonitet	Hovedsakelig høg bonitet. 78 dekar er i høg bonitet og 24,8 dekar i middels bonitet jfr gårdskart fra NIBIO.
Arrondering	Meget god arrondering med lett hellende jorder i umiddelbar nærhet av driftsbygningen.
Miljøtiltak	Det er ikke registrerte miljøtiltak på eiendommen.
Verneplaner	Det foreligger ingen opplysninger om verneplaner som omfatter eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1978 Kilde: Oppgitt av eier Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Ved befaringen var bygningen ikke bebodd, men under oppussing.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	1 100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Sokkeletasje	110	Jfr tegning utarbeidet av Bygg og Utleie as, Mo i Rana. BRA 93 kvm. Inneholder to innganger, to ganger, dusj/WC/omklingsrom, vaskerom, kjellerstue, kontor, bod og kjølerom som tidligere var bod.
1. etasje	110	Jfr tegning utarbeidet av Bygg og Utleie as, Mo i Rana. BRA 103 kvm. Inneholder vindfang, gang, bad/WC, tre soverom, kjøkken og stue.
Sum bygning:	220	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt
Våningshuset har alminnelig størrelse og standard som var vanlig i perioden våningshuset er oppført. En hovedetasje og en sokkeletasje.
Jevnlig vedlikehold og har i dag bra standard.
Det ble ikke gjennomført fuktkontroll på våtrom eller kontroll av bygningskonstruksjon med tanke på fukt i vegger eller tak.
Eier har fylt egenerklæringsskjema, se vedlegg.
I flg skjemaet er det gjort følgende utbedringer med kun egeninnsats: - 1987 Nytt bad i sokkeletasje - 1987 Nytt vaskerom i sokkeletasje - 2008 Nytt bad i hovedetasjen
Da gården ble kjøpt i 1987 var sokkeletasjen ikke ferdigstilt. Dette ble gjort i 1987 og 1988 og ferdigattest utstedt 20.10.1988.

Våtrom i kjeller har dårlig standard og sannsynligvis også skader i konstruksjon. Rommene kan brukes, men bør renoveres.

Drenering

Drenering var tett i 1986. Lagt ny drenering i 1987 med drencrør i sandfylling.

I sokkeletasjen er det vanninntrengning i golv i gang.

Vann fra takrenner ble lagt i egen drenering i 2014.

Dreneringen er av eldre type og bør skiftes ut.

Direkte fundamentering

Bygningen er oppført på støpt bankett, Fyllt inn sand og støpt plate. Veggene i sokkeletasjen er murt opp av "Leca-stein" og utvendig pusset.

Det er saltutfelling på puss og betong. Sannsynligvis brukt sand med stort saltinnhold i betongblandingen.

Grunnen består av hard leire.

I følge egenerklæringsskjema var det tett drenering i 1986. Det medførte teleløft i sørøstre hjørne og brist i mur mot nordøst. Dette ble reparert i 1987 med utvendig støttemur.

Yttervegger

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis 10 cm isolasjon i vegger. Stående utvendig bordkledning unntatt vegg mot øst som har liggende trepanel.

I 2008 ble det skiftet noe bordkledning på vestveggene og deler av sørveggen.

I 2023 ble østveggen renoveret med isolasjonsmatter, asfaltplater, vindpapp og ny bordkledning. Tilsammen 17 cm isolasjon på denne veggen.

Takkonstruksjoner

Saltak. Lagt nytt taktekke i 2014. Lakkerte stålplater med pannemønster.

Tak/takkonstruksjon er befart utvendig fra bakken. Ingen unormale svikt eller nedbøyninger ble oppdaget.

Takrenner i stål og snøfangere ved inngangspartiet og over balkong på andre langveggen.
Feierstige montert.

Vinduer

Malte trevinduer i 2- og 3 lag isolerglass.

I 2021 ble det skiftet to vinduer i hovedetasjen mot vest.

Året etter tre nye vinduer i stue (store vinduer).

Satt inn nytt vindu i østveggen i 2023.

Vindu i kjeller er i dårlig stand, spesielt kjellerstue. Det er iflg eier kjøpt inn 7 vinduer som skal byttes ut vår/sommer 2024.

Isolerglass har en normal garanti tid på 5 til 10 år. På eldre isolerglass enn 10 år kan punktering og utettheter forekomme selv om det ikke er nevnt i denne rapport.

Ytterdører i begge etasjer er i hard tre med glassfelt av isolerglass.

Overflater på innvendige gulv

Golv er plattformgolv på bjelkelag, plater som er belagt med golvbelegg av vinyl.
Slike golv har normalt en del knirk.

På badet i hovedetasjen er det flislagt golv.

I sokkeletasje er golvbelegg lagt direkte på betongen i enkelte rom og gang. Kontor som tidligere var vaskerom er det lagt lekt 2x4" på betongen. Det samme gjelder kjellerstue der det er nedstøpt 5 cm isopor, opp lektet, 10 cm isolasjon og golvbord.

Flislagt golv på omkleddingsrom/bad. I fjøsinngangen støpt golv som er malt.

Overflater på innvendige vegger

Veggene innvendig er kledd med malte eller tapetserte huntonittplater. I stua trepanel. Flislagt vegg mellom over- og underskap på kjøkken.

På badet i hovedetasjen vannfaste plater.

I kjellerstue, gang og bod panelte vegger. Forøvrig malte plater.

Overflater på innvendig himling

I hovedetasjen malte plater.
I sokkeletasjen trepanel i gang og kjellerstue. Forøvrig malte plater.
På kvisten er det lagt 10 cm isolasjon + 5 cm sydde isolasjonsmatter.
Trapper og ramper
Strekkmalltrapp ved inngangen. Innvendig trapp i trematerialer.
Balkonger, terrasser ol.
Liten luftebalkong med utgang fra soverom.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Pipe murt opp av "Leca-element". Vedovn i stua.
Det ble registrert brist i pipe ved møne rundt 2010. Dette er utbedret og senere godkjent av brannvesenet.
Annet fast inventar
Kjøkkeninnredning fra 2007.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Innvendige og utvendige VA ledninger av kobber og plast.
I følge egenerklæringsskjema er det registrert tilbakeslag i avløpsrør fra sluk på vaskerom. Av og til registret kloakkluft i kjeller. Uvisst årsak.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
På badet i hovedetasjen er det montert badekar og veggopphegt toalett. Baderomsinnredning i laminat og nedfelt servant.
I sokkeletasjen på omkleddingsrom/dusj er det bygd dusjnisse som er flislagt direkte på huntonittplater. Dette er en konstruksjon som ofte med tiden medfører fuktskader i konstruksjonen. Det bør derfor undersøkes nøyer.
Toalett og servantskap.
Varmtvannsbereider på vaskerom. Vaskekum og sluk i golv.
Varme, generelt
Strøm supplert med vedfyring. Varme i golv på badet i hovedetasjen og i omkleddingsrom/dusj i sokkeletasje.
Brannslukking, generelt
Tilknyttet gårdens brannvarslingsanlegg.
Elkraft, generelt
Inntak via jordkabel. Nytt sikringsskap med automatsikringer montert i 2023. Arbeidet utført av Sinus på Nesna. Hovedinntaket er i driftsbygningen. Minimåler i huset. Generelt åpent ledningsnett.
I følge eier ble det utført el kontroll i 2020 og 2023. Eventuelle avvik blir lukket før salg skjer.
Det ble ikke foretatt nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1952 Kilde: Oppgitt av eier Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Kombinert svineproduksjon Tilbygg (i 1998) Første byggetrinn grisefjøs Tilbygg (i 2004) Utvidet husdyrrom mellom eldre og ny bygning Tilbygg (i 2018) Utvidet husdyrrom, (galehus) Tilbygg (i 2019) Utlastings-/vektrom

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	3 500 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødsellager rommer ca. 1100 kbm. ifølge eier.
1. etasje	1 167	Areal er hentet utfra tegning fra eier. Husdyrrom 875 kvm, eldre driftsbygning 145 kvm, lager høy/halm 45 kvm, kjøkken/rekv 26 kvm, hovedinngang 26 kvm, utlasting-/vektrom 50 kvm.
Sum bygning:	1 167	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Den eldste delen av driftsbygningen fra 1952 er i dag lager for rekvisita og småverksted. Mulig å gå inn i husdyrrom fra denne delen.

Oppført i to etasjer. Bygd som storfe fjøs. Støpt grunnmur og vegger i tidligere husdyrrom. Golv i husdyrrom og låve er også i betongkonstruksjon.

Låven er uisolert. Reisverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med lakkerte stålplater.

Saltak tekket med "Decra" stålpanner.

Påbygg med innbygd kraftførsilo.

Dagens husdyrrom er oppført i isolerte trekonstruksjoner med 6" stenderverk. Utvendig kledd med stående bordkledning. Brannvegg mellom gammel og ny del.

Saltak. Taket er tekket med "Decra" takpanner i stål. Takrenner i stål.

I følge eier har det vært lekkasje i taket, men dette vil bli reparert.

Kjellermur og ringmur samt golv i husdyrrom er utført i armerte betongkonstruksjoner.

Husdyrrommet oppdelt i flere rom. Se vedlagte skisse utarbeidet av eier.

- Fødeavdeling med 14 fødebinger, drektige ungpurker og sykebinge
- 5 binger med småpurker
- Bedekningsavdeling med plass til råne
- Smågrisoppdrett med 5 kombibinger, avvente smågris, ungpurker og drektige purker
- Fødeavdeling II med 14 fødebinger og de minste avvente smågriser
- Bedekningsavdeling II
- Avdeling for de største avvente smågris og drektige ungpurker.
- Flere lagerrom
- Hovedinngang med smittesluse, pauserom og garderobe
- Teknisk rom
- Utlastningsrampe-/vektrom med utvendig lasteramp
- Utkjøringsrampe gjødsel

Drifta ble lagt om til SPF-gris i 2022. Det ble da gjennomført betydelig renoveringsarbeid i bygningen og de største vedlikeholdsoppgavene ble gjennomført.

Det som var av dårlig innredning ble skiftet ut. Ventilasjons- og gjødselanlegget ble utbedret. Nytt slidedekke i bingene. I tillegg innredet inngang, kontor og smittesluse for dyrlege.

Innredning i stål. Skillevegger hovedsakelig i malt betong.

Innvendig vegger og himling er kledd med malt/lakkert trepanel. Nederste delen av veggene er beslått med stålplater i dyresonen.

Hydraulisk gjødseltrekk.

Eget ventilasjonsanlegg for hver avdeling. Skråhimling som gjør bedre luftkvalitet. Ikke montert overrislingsanlegg. Har brannkontroll hvert år.

Utvendig gjødselkum oppført like utenfor driftsbygning, rommer 950 kubikk.

4 kraftførsiloer på henholdsvis 12 tonn, 2 stk. på 8 tonn og en på 6,5 tonn.



Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 2008 Kilde: Oppgitt av eier

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Oppført på armert betong- plate og ringmur. Høg ringmur på to vegger i bakkant.
Uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. 5 meter høyde på rafta.
Vegger utvendig kledd med lakkerte stålplater.
Røstet takkonstruksjon med tekke av lakkerte stålplater.
4 porter mot gårdsplassen, derav en er delt i to, egentlig 5 porter.

Ligger litt i bakkant ovenfor våningshus og driftsbygning.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	400 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	270	Oppmålt.
Sum bygning:	270	

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2008 Kilde: Oppgitt av eier

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Dobbel bilgarasje.
Oppført på armert betong- plate og ringmur. Uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. Vegger utvendig kledd med tømmermanns kledning.
Liggende kledning i gavlvegg.
Røstet takkonstruksjon med tekke av stålplater.
En vippeport og en bladport samt dør vendt mot våningshuset.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	60 000
--------	--	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	55	Oppmålt
Sum bygning:	55	

Uthus

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Skjul for utegående sauer.
Oppført i uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. Enkel konstruksjon. Veggene er kledd med malte stålplater.
Taket er tekket med malte stålplater med pannemønster.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	10 000
--------	--	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje		
Sum bygning:	0	

Lekkestue

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Liten bygning oppført i trekonstruksjoner plassert i hagen.
Fullisolert, innlagt strøm.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	10 000
--------	--	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	9	Oppgitt av eier
Sum bygning:	9	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	I følge gårdskart fra NIBIO er det 40,5 dekar fulldyrka jord på Gnr 6 bnr 2. Jordene er flate eller lett hellende. Jordsmonnet består av gammelt havbotn. Silt og noe sandholdig moldjord. Jordene er godt vedlikeholdt og fremstår som i god hevd. Det tas normalt to høstinger. Godt gjødsla med næringsrik blautgjødsla fra gris. Jorda høstes av eier, og grovføret blir brukt til sauene. Verdsettelsen av jorda gjøres utfra grasproduksjon. Det kan påregnes avlinger rundt 500 f.em pr dekar når jorda er i god hevd. Dette gir en verdi på kr 4800 pr dekar, samlet verdi 194 400 kr.	194 400
Skog og utmark.	Skogen består av 78 dekar skog i høg bonitet, 24,8 dekar skog i middels bonitet, jfr gårdskart fra NIBIO. Skogen er hovedsakelig løvskog, med noe innslag av barskog, sitkagran. Teigen ligger et stykke fra tunet, men skogen har grei adkomst. Det er ikke fremlagt skogplaner fra eksterne kilder, eller aktivitetsoversikt på skogen. Eier opplyser at det kan være 320 kubikk med plantefelt barskog i H3 og H4. Skogen ansees som ikke lønnsom driftsmessig og er kun til eget uttak som ved og materialer. Øvrige utmarksområdet består av 28,6 dekar uproduktiv skog, 2,7 dekar myr, 2,3 dekar jorddekt fastmark og 8 dekar skrin fastmark. Arealene inkl skogen på tilsammen 144,4 dekar, verdsettes samlet til 300 kr pr dekar. Det gir en verdi på 43 320 kr.	43 320
Utleieforhold/leieinntekter	Det er ikke oppgitt leieinntekter eller andre inntektsbringende utleieforhold på eiendommen.	
Jakt og fiske	Gården er med i elgjakt. Det tilkommer eiendommen ca 5-7 kg kjøtt hvert år, alt etter avskyting. Jaktfeltet har en kvote på 5 dyr. Verdien settes til 500 kr årlig. Kapitaliseres med en rente på 4 %, samlet verdi 12 500 kr.	12 500
Havn/beite	I følge gårdskart fra NIBIO, er det 67,3 dekar innmarksbeite på eiendommen. Lett tilgjengelig og brukes til beite for sauene. Verdsettes til kr 2100 pr dekar. Samlet verdi 141 330 kr.	141 330
Andel i felles maskinverksted	Eier av gården har i dag en andel i et felles maskinverksted. Dette ligger et stykke fra gårdstunet. Laget har også noen felles landbruksmaskiner. Alle andelseiere har nøkkel til bygget. Årlig kontingent dekker faste kostnader. Hver enkel eier skriver arbeidstimer for variable kostnader.	
Sum andre verdikomponenter:		391 550

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 100 000
	Driftsbygning	Kr.	3 500 000
	Redskapshus	Kr.	400 000
	Garasje	Kr.	60 000
	Uthus	Kr.	10 000
	Lekestue	Kr.	10 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	194 400
	Skog og utmark.	Kr.	43 320
	Utleieforhold/leieinntekter		
	Jakt og fiske	Kr.	12 500
	Havn/beite	Kr.	141 330
	Andel i felles maskinverksted		
Samlet verdi:		Kr.	5 471 550

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Eldre driftsbygning

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 2
Kommune: 1828 NESNA KOMMUNE
Adresse: Skagaveien 18, 8724 SAURA

Takstpartner DA
8813 LØKTA
Telefon: 924 81 580



Driftsbygning



Inngangsparti





Innvendig eldre driftsbygning



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 2
Kommune: 1828 NESNA KOMMUNE
Adresse: Skagaveien 18, 8724 SAURA

Takstpartner DA
8813 LØKTA
Telefon: 924 81 580



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 2
Kommune: 1828 NESNA KOMMUNE
Adresse: Skagaveien 18, 8724 SAURA

Takstpartner DA
8813 LØKTA
Telefon: 924 81 580



Redskapshus



Utkjøring gjødsel