

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom med konsesjon ESPÅ Ekreim, Vanylvsvegen 2034, 6144 SYLTE

Gnr 34: Bnr 2
1511 VANYLVEN KOMMUNE



UTFØRT AV:

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø

Telefon: 70 04 52 20

E-post: even@oseing.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Lars Olav Tvergrov

Telefon: 908 91 944

E-post: lars.olav@oseing.no

Rolle: Uavhengig takstmann



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

Dato befaring: 18.03.2022

Utskriftsdato: 18.12.2023

Oppdrag nr: 177



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

Denne takstrapporten er utarbeidd på oppdrag frå noverande eigar av 34/2 i Vanylven. Utgangspunkt er takstrapportar over eigedomen av 31.03.2022 og 16.02.2023 og opplysningar frå eigar.

Taksten omfattar bruket si innmark og utmark og de retter som bruket måtte ha. Videre omfattar den alle bygningar som bruket disponerer.

Redskapene og løsøre som måtte være på bruket, er holde utenfor taksten.

Hva av materialer og løsøre som eventuelt blir med på salget, avklares og spesifiseres nærmere av selger.

I det følgende er de enkelte deler og verdielement av eiendommen i utgangspunktet verdsett etter ei helhetsvurdering i samsvar med hovedprinsippene i konsesjonslova, kombinert med takstmennene sitt skjønn.

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.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann 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.

ODELSLOV OG ÅSETE

Arealkravet etter Odelslova sin §2 med endring gjeldende frå 01.09.2017 er at eigedommen skal ha meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord (dyrka jordbruksareal), eller meir enn 500 daa produktiv skog. Eigedommen sin del i realsameige skal reknast med. For slik eigedom 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 eigedomar 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 skjønn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter forholda, særleg med tanke på at den som tek over kan makte å bli sittande med eigedomen.

Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.

KONSESJONSLOV OG BUPLIKT

Alt erverv av fast eigedom 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.

Eigedomen sitt totalareal ligg i dette tilfelle over dagens konsesjonsgrense på 100 daa bebygd totalareal og/eller 35 daa dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka jorrd), kfr. Konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98, §4 med seinare endringar, gjeldende 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 landbruksmyndighetene godkjenne salsprisen. For bebygde konsesjonspliktige landbrukseigedomar med kjøpesum under kr. 3.500.000,- er myndighetenes prisvurdering/prisregulering utelet.

Tidlegare rundskriv nr. M-2/2016 frå Landbruks- og Matdepartementet (LMD) er saman med andre tidlegare publiserte rundskriv elles, oppheva og erstatta av rundskriv M-3/2017 (01.09.2017). 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 vurderes i tilfelle ei vil søke om fritak fra driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a.

VERDIVURDERING GENERELT

Oppdraget er definert som fastsetting av eiendommen sin omsetningsverdi ved omsetning i den frie marknaden. Grunnlaget for taksten er konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom, 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 friluftsinnteresser
5. Hensynet til bosettingen.

Loven skal sikre vern om landbruket sine produksjonsmiddel på den ene siden, samtidig som den skal ivareta og tilse samfunnsinteressene elles. Formålsparagrafen i konsesjonslova gir retningslinjer for kva bruk og utnytting som skal legges til grunn ved verdsetting av eiendom i fritt sal. I samband med bruksverdiregning for jordbruksareal og skog/utmark, er det i skriv M-3/2002 og M3-2017 fra LMD (Landbruks- og matdepartementet), gitt tilrådinger vedkommende priser og konsesjon på landbrukseiendommer. Ved fastsetting av konsesjonsverdi vert det tilrådd verdsetting av enkeltkomponentene etter følgende prinsipp:

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

Ved verdiberegning av konsesjonsbelagte eiendommer skal det nyttas en kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksareal og skog. For rettigheter og andre ressurser bruker en variabel kapitaliseringsrentefot på 4 - 12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntekspotensiale og risikoen forbundet med dette, samt takstmannens skjønnsmessige vurdering. Inntekt fra utleie av retter og -ressurser er reket for å gi ei forholdsvis stabil inntekt over tid. Takstmennene har etter en helhetsvurdering valt å bruke 7 % kapitaliseringsrente på inntekt av slike ressurser (om ikke 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

Jord-, skog-, utmarksareal, bygninger og andre ressurser på bruket er vurdert ut fra bruksverdi, nedskrevet kostnadsverdi og skjønn i tråd med hovedprinsipp og føringer gitt i konsesjonslovgivinga og gjeldende rundskriv om kva bruk og utnytting som skal legges til grunn ved verdsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Eigedomen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til 1.370.000 kr.

Til info er gjennomsnittlig m2 pris pr. m2 P-rom på rene boligeiendommer på strekket Sylte, Fiskå, Eidså, som er solgt de siste 3 åra ca. kr. 10.500,-.

Basert på at denne boligen med 106 m2 P-rom har renoveringsbehov, har takstmann landet på en m2 pris som er noe under dette snittet, dvs. på kr. 9.433,- pr. m2 P-rom, om en ser vekk fra verdien på driftsbygning, naust, rettigheter, jordbruksareal og skog.

Disse verdiene er beregnet samlet til å utgjøre kr. 370.000,- i tillegg til verdien på boligen og boverdien, jfr. de forskjellige verdikomponentene på siste side.

Verdi på våningshuset med boverdi/tunverdi er 700.000,- + 300.000,- = 1.000.000,-

Småbruket ligger landlig og idyllisk til for seg selv ved Ekremselva og ligg i spredd bebygd landbruksområde på sørsiden av Syltefjorden, ca. 10 km fra Fiskå sentrum. Det er jaktrett på eiendommen og således antas at gjør eiendommen attraktiv. Eiendommen har også strandlinje og eget naust som også vurderes og gjøre eiendommen attraktiv. Eiendommen er konsesjonsbelagt og eventuell kjøper må formelt søke om konsesjon på eiendommen og fritak for eventuell boplikten.

Basert på ovenstående så har takstmann etter en helhetsvurdering fastsatt konsesjonsverdien til eiendommen med grunnlag i eiendommens ulike verdikomponenter til:

Konsesjonsverdi	Kr.	1 370 000
------------------------	------------	------------------

ØRSTA, 18.12.2023



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



Lars Olav Tvergrov
Seniortakstmann i OSE AS
Telefon: 908 91 944

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ruben Bakke
Takstmenn:	Even Øverbø, Lars Olav Tvergrov
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.03.2022. - Ole Kristian Ekrem. Deleigar. Tlf. 454 92 052 - Even Øverbø. Landbrukstakstmann i OSE AS. Tlf. 971 01 758 - Lars Olav Tvergrov. Seniortakstmann og landbrukstakstmann i OSE AS. Tlf. 90891944
Revisjoner:	Dato: 16.02.2023 Dette er rapport der kun eigar og dato er endra i høve til den opphavlege landbrukstaksten av 31.03.2022 Dato: 18.12.2023 Stadfesting av tidlegare takstrapport av 16.02.2023

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom med konsesjon
Eier:	Ruben Bakke
Hjemmelsovergang:	03.11.2022 Type: Fritt salg
Beliggenhet:	Landbrukseiendommen har adresse Vanylvsvegen 2043 på Espå på Ekrem, og ligg i spreidd bebygd landbruksområde på sørsiden av Syltefjorden, vel 10 km fra Fiskå sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen på tunet består av våningshus fra 1949, driftsbygning fra 1930 og lita, eldre smie i tunet, naust nede ved Syltefjorden. I tillegg skal eiendommen være medeier i ett sel antatt på stølen Brenslene på fjellet ovenfor Ekreimsdalen. Selet er ikke besiktiget av takstmann eller nåværende eier og eksakt tilstand og lokalisering må nærmere avklares. Det ser også ut til at det kan være noe som vi antar er en "vårfjøs" på nederste teigen i Ekreimsdalen. Dette bygge er heller ikke befart. Tilstand på dette bygget er ukjent og er ikke verdiberegnet.
Konsesjonsplikt:	Det er lagt til grunn at konsesjonslovgivningen gjeldet for denne landbrukseiendommen, då den er på over 100 dekar bebygd totalareal.
Kommuneplan:	Eiendommen ligg på areal avsett til LNF-formål i arealdelen til gjeldende kommunedelplan for Vanylven kommune.
Adkomstvei:	Tunet ligg rett ved siden av Vanylvsvegen (Fv. 61).
Tilknytning vann:	Egen privat egen brønn antatt i teigen ovenfor fylkesveien. I boligen er det montert humusfilter. Det er ikke tatt vannprøve av brønnen, men eier opplyser at vannet er "drikkende"
Tilknytning avløp:	Privat anlegg, avløp til betong septiktank med kommunal slamtømming annet hvert år.
Boret:	Det er eller skal ikke foreligge eller være noen boretter etter salget.
Andre forhold:	Se egen utarbeidet tilstandsrapport for nærmere beskrivelse tilstand på våningshuset. Det er driveplikt på alt jordbruksareal (sjå elles jordleie under heftelser).
Heftelser:	For heftelser, se grunnbokutskrift. Eventuelle heftelser pant etc. på eiendommen, vil bli slettet ved eventuell overtakelse. Det foreligger kun muntlig jordleieavtale med nabo, som driv med husdyr. Avtalen kan forlenges eller sies opp. Ny eier må innen 1 år etter overtaking, avklare om drift i ega regi eller leie bort til andre. Kommunen vil sannsynligvis sette krav om skriftlig jordleieavtale for ny eier. For nærmere avklaring, rår vi til at ny eier tar kontakt med landbrukskontoret i kommunen. Det foreligger felles veirett på «veiparsel» ned til nausteiendommen/arealet med naboen nedenfor fylkesveien.
Jakt og fiske	Eiendommen har fiskerett som grunneier i Ekreimselva, som går gjennom eiendommen. Elva fører bl.a. ørret. Bruket er eit av 9 grunneier med jaktrett i jaktfelt 05 Haugen, Mårse og Krakset, som er del av Søre Vanylven storvald. For tida er det forbud mot jakt på storfugl og hare grunna lite vilt, men oppfordra til å jakte rev. Jaktfelt 05 har utarbeidet plan, og disponerer per dato 31 dyr (6 kalver, 14 ungdyr, 5 eldre hanndyr og 6 eldre hodyr) over 5 år. Dette innebærer ca. 6 dyr pr år fordelt på ca. 5 vaksne dyr og 1 kalv. Jakta utføres fortrinnsvis av jegerne blant grunneierne. Jegerne får kjøtet av alle kalvene og dyr ut over grunneierparten, som er 1/2 dyr per grunneier. Dette bruket får kjøtt av 1/2 hjort.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 34 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Ruben Bakke, Kråmyrvegen 14, 6007 ÅLESUND
Adresse:	Vanylvsvegen 2043, 6144 SYLTE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart frå gardskart.nibio.no					Ja
Eiendomsverdi.no					Ja
Situasjonskart/kommunedelplan					
Tilstandsrapport på våningshuset av 24.03.2022		OSE AS sitt arkiv			
Skograpport/-data frå Skogportalen (kilden.nibio.no)					
Tidlegare landbrukstakstakst av 31.03.2022		OSE AS sitt arkiv			
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen			
Grunnbokutskrift					

Andre forhold	
Skattetakst:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

Eiendommens arealer	
Fulldyrka jord	daa 21,3
Overflatedyrka jord	daa 0,0
Innmarksbeite	daa 3,3
Produktiv skog	daa 40,9
Anna markslag	daa 110,1
Bebygd, vatn, vegar m.m. (av dette utgjør gardstun ca. 0,6 dekar)	daa 1,2
Ikkje klassifisert	daa 0,0
Sum arealer:	daa 176,8

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendommen Espå ligg på sørsida av Syltefjorden, med tunet rett på nedsida av Fv.61 (Vanylvsvegen). Fra tunet er det vel 9 km fra Fiskå sentrum, med kommunesenteret, skoler, butikker, offentlige og privat tjenesteytere. Det er ca. 10 km til Åheim med bl.a. lokalbutikk og skole. Bruket ligger idyllisk til langs Eikremselva og nede ved sjøen på denne eiendommen renner denne elva ut i Syltefjorden. Bruket er ett tidligere småbruk med sauehold og noe dyrka jord og skog, samt tilhørende jakt- og fiskerett.
Produksjon	Det har ikke vært dyr/eller drift på bruket på flere år. Driften med noen sauer ble avviklet på 80-tallet av forrige eier. Jordbruksareala blir nytta vederlagsfritt til slått og beite av en nabo (jfr. vedlagt kart for fordeling av teiger og marktyper).

Odel	Taksteiedommen sine areal med fulldyrka jord og produktiv skog ligg i dette tilfelle under hovedregelen om areal etter odelslovgivinga, og vi går derfor ut fra at eiendommen ikke er underlagt odelslovgivinga. Oppdraget omfatter ikke vurdering av åsetesrett/åsetestakst.
Boplikt	Taksteiendommen sine areal med dyrka jord og produktiv skog ligg i dette tilfelle UNDER hovedregelen om areal som automatisk gir boplikt. MEN, det er opp til kommunen i hver enkelt konsesjonssak å vurdere om det skal stilles vilkår om boplikt etter konsesjonsloven §11. Denne eiendommen er under kravet på 35 daa full- og overflatedyrket areal og er således under kravet for boplikt og den som søker konsesjon etter å ha kjøpt eiendommen kan huke av i skjemaet om at en søker om fritak fra boplikten med bakgrunn i at eiendommen er under dette arealkravet, men det er så opp til kommunen å vurdere om det skal være boplikt eller ikke. Dette får en ikke avklart før en formelt søker om konsesjon på eiendommen.
Bonitet	Skog- og utmarksareala har hovedsaklig mark av middels til låg bonitet. Sjå elles skog.
Fellesveier	Bruket har eierandel i felles traktorvei med felles vedlikeholdsansvar opp i Ekreimsdalen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1949 Kilde: Ca. byggeår i følge eier Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Se egen tilstandsrapport for detaljer og tilstand våningshus. Tilbygg (i 1987) Tilbygg med skråtak i form av liten fløy med soverom i 1. etg.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	700 000
Bruksverdivurdering:	Huset er slik det står i dag opprinnelig ca. 70 år gammel og oppgradert noe på 60-70-tallet og er i hovedsak i opprinnelig stand fra denne tidsperioden og det er gjort lite oppgraderinger innvendig og utvendig. Jfr. tilstandsrapporten. Huset er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dvs. sparsteinsmur og sparsommelig isolerte/uisolerte bindingsverksvegger. Da huset ligg på en eiendom som er underlagt konsesjonslova, og har blitt benytta som bolig av tidligere eier. Nåverdien på bygninga må vurderes ut fra alder, slitasje og endra byggekrav. Men av fordi bygningen ligger på et gardsbruk på bygda, regulert av konsesjonslova, kan vi ikke legge til grunn mer enn ca. 65-75 % av teknisk nedskreven verdi for våningshuset.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Grovkjeller	55	3 lagerrom
1. etasje Hovedetasje	68	Vindfang med trapp, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad og kott.
2. etasje	52	Trappegang, 4 soverom.
Kryploft		Loftsrom.
Sum bygning:	175	

Kommentar areal

MERK: Arealet ovenfor er bruttoareal medregnet yttervegger på bygget.
Boligen har bruksareal 154 m2 og av dette 106 m2 P-rom. For nærmere arealangivelse og rominndeling, se tilstandsrapporten.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Våningshuset er på 2 etasjer pluss kjeller og mørkeloft, og har saltak med eldre skifer, og tilbygg på 1 etasje med skråtak og skifer.

SE EGEN TILSTANDSRAPPORT FOR DETALJER OG TILSTAND VÅNINGSHUS.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Ca. byggeår i følge eier

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Liten, eldre driftsbygning som blir brukt til lettlager

Tilbygg med ukjent byggeår i form av gjødselkumme med loft
Tilbygg med ukjent byggeår i form av liten betongsilo ved sida av låvebru

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	75 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygninga er opprinnelig fra ca. 1930, seinere tilbygd gjødsellager og utvendig silo. Bygninga er frakopla strøm, har gjennomgående lav standard, blir nå brukt som lager og er verdsatt ut fra dette. Innredning i fjøs er hovedsaklig av tre, slitt og lite egna/uegna til dyrhold etter dagens krav. Bygninga har vedlikeholdsetterslep, bl.a. malingslitt utvendig, noen råteskader på kledning og låveporter, noe kledning som mangler, og eldre, rusta takteking på låven. Ut fra alder, dagens bruk, tekniske og vedlikeholdsmessig tilstand, er den vurdert til en bruksverdi, på ca. 33 % av nedskreven teknisk verdi (avrunda).		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Gjødselgrop/-kum	27	I lite tilbygg mot sjøen (for tida uten porter)
Kumme-loftet	27	Lagerrom med skråtak over gjødsellager
Fjøsetasjen (1.etg.)	81	Kufjøs og sauefjøs (golv i kufjøs er ca. 1/2 etasje høyere enn golv i sauefjøs og gjødselkum).
Låve-etasjen 2.etg.)	80	Høyloft (over sauefjøs) og kjøring (over kufjøs)
Utvendig silo	7	Ikke i bruk (egner seg ikke for påtenkt bruk ut fra dagens krav og tilstand)
Sum bygning:	222	

Kommentar areal

Innvendig bruksareal er ca. 194 m² (S-rom). Alle areal er omtrentlige.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Eldre driftsbygning med grunnmur, fjøsmur, tilbygd gjødselkum og utvendig silo av betong (antatt sparsteinsmur), betong golv (med sprekker i fjøsa). Tømmer i etasjeskille mot låven. Låvedelen er i enkelt bindingsverk/grindverk, loftet over gjødsellager enkelt reisverk. Alt kledd utvendig med enkeltbordkledning, saltak på låven tekka med skifer, skråtak på gjødselkummen tekka med stålplater og skråtak på silo tekka med bølgeblekk, alt opplyst noe lunde tett.

Gjødselkummen har betong gulv og vegger, tilgang via portåpning uten port. Loftet over gjødselkummen har enkelt tregolv, tilgang fra ute via enkel tredør, og skråtak så det er låg takhøgde i deler av rommet.

Kufjøsene og sauefjøsene har betonggolv (delvis med sprekker) og enkle, småruta trevinduer. Kufjøsene har betongmur opp til vindua, innvendig kledde trevegger av reisverk over det. Sauefjøsene har betong yttervegger. Begge fjøsa står med treinnredning fra det var husdyr på bruket.

Golv- og taknivå i kufjøsene er ca. halv etasje over tilsvarende nivå i sauefjøs og gjødsellager.

Over sauefjøsene er det høygolv med enkelt golv av tre, over kufjøsene er kjøringa med golv av treplanker. Høygolvet har tilgang via trapper fra sauefjøs og kjøringa, og blir brukt til lettlager. Kjøringa har tilgang fra ute via smal låvebru med betongdekke og enkle doble treporter, og fra fjøsene via høygolvet. Kjøringa er brukt til å lagre lettere redskap.

Bygninga er frakopla strøm.

Noe vedlikeholdsetterslep, som f.eks. malingslitt og med behov for utvendig vedlikehold.

Totalt ca. 115 m² BTA grunnflate (inkludert silo og gjødselkummen).

Smie

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår etter opplysninger

Anvendelse/ enkel
bygningsskildring: Står ubrukt.

Verdivurdering

Bruksverdivurdering: Smie er vurdert å være i dårlig teknisk stand og kondemnabelt, og har så stort vedlikeholdsetterslep at det er vurdert som ikke regningssvarende å sette i stand. Ut fra dette er verdien på selve bygget satt til nullverdi.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	13	Rom med stor, mura grue av naturstein
Sum bygning:	13	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Smie

Bygning, generelt

Grunnmur/ringmur av naturstein med bjelkelag, enkelt reisverk kledd utvendig med stående enkeltbordkledning, saltak tekka med skifer på framsida og bølgeblekktak på baksida. Inneholder stor grue og pipe mura av naturstein. Kledning værslitt med råteskader nede, grua driv og presser ut veggen bak. Skifertaket ikke tett. Forfallen, uisolert bygning.

Ikke innlagt strøm/lys.

Naust

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Naust

Gjenoppbygd (i 1992) etter nyttårsorkanen, bl.a. med ny ringmur, fornya bærekonstruksjon og ny kledning (bortsett fra deler i front).

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	75 000
Bruksverdivurdering:	Naustet er vurdert å være i normal teknisk stand, og er vurdert til normalt godt vedlikeholdt, med har behov for nye porter og kledning over portene. Det er ikke kjørbær vei ned til naustet i dag, og ikke innlagt vatn og strøm. Ut fra alder, teknisk tilstand, vedlikehold, impregnert kledning og betong ringmur, bruk og beliggenhet, er naustet gitt bruksverdi (inkl. fritidsverdi).		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	30	Helt rom
Sum bygning:	30	

Kommentar areal

Innvendig bruksareal er ca.26 m2

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust

Bygning, generelt

Naust med med tradisjonell byggemetode. Betong ringmur og grus/ fjøregulv.
Vegger med impregnert enkeltpanelt bindingsverk fra tidlig 90-tallet.
Naustet er tekket med bølgeblikktak. Dobbelt port mot støa so mer felles med nabonaustet.
Portene og kledning over er eldre og er slitt og det er råteskader nede på portene.
Ikke innlagt strøm/lys.

Sel/hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent byggeår i følge eier.
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Sel

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Selet er ikke synfart, og tilstand er ukjent. Det er ikke kjørbare vei fram til selet i dag, og det er 3 bruksberettigede bruk til det. På bakgrunn av dette og beliggenhet i LNFR-område, er det gitt en beskjeden bruks- og fritidsverdi.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	16	Omtrentlig areal målt i kart
Sum bygning:	16	

Kommentar areal	
Ikke synfart. Opplyst at ligg på Brenslene. Dette bruket eier 1/3 sammen med Reidun Morseth Hjelle (1/3) og Roy Ekrem (1/3).	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sel/hytte	
Bygning, generelt	
Antatt tradisjonell utførelse med antatt bordkledde tømmervegger, saltak teknet med bølgeblikk ut fra flyfoto.	
Ikke besiktiget.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrka mark	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsett ut fra grasdyrking. Bruket har fulldyrka jord på til sammen på vel 21 dekar fordelt på 4 teiger frå sjøen nedom tunet og opp til oppom fylkesvegen (sjå kartvedlegg). Areal er relativt flate med noen kneiker, og blir nytta vederlagsfritt til slått og beite av en nabo med husdyr. Ut fra arrondering, beliggenhet og bruk, er dyrkamarka vurdert til å gi ei årlig grunnrente i dag på 180 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot gir dette dyrkamarka verdien: $180 \text{ kr/daa} : 0,04 = 4.500 \text{ kr/daa}$. Samla verdi (avrunda): $4.500 \text{ kr/daa} \times 21,3 \text{ daa}$	95 000
Innmarksbeiter	Innmarksbeita utgjør totalt vel 3 dekar, ligg som ei randsone til dyrkamarka, er tildels utfordrende å gjødsle maskinelt, er noe tilvokst med tre, og blir benyttet av naboen sine husdyr. Ut frå dette er arealet vurdert til ca. 1/3 verdi av fulldyrka, eller ca. 1.500 kr/daa. Samla verdi (avrunda): $1.500 \text{ kr/daa} \times 3,3 \text{ daa}$	5 000
Skog	Produktiv skog er verdiberegnet på grunnlag av markslagdata, skogdata på Skogportalen (sjå vedlegg), tolking av flyfoto, opplysninger fra eier ved synfaring og opplysninger fra landbrukskontoret. Landbrukskontoret har opplyst at det vart planta ca. 8 dekar sitkagran i 1961. Ved synfaringa vart det opplyst at det meste av den planta sitkagrana har gått med i diverse stormer (Dagmar m.fl.), så skogen på eiendommen består i dag hovedsakelig av naturlig lauvskog og blandingsskog furu/lauv. Den er vurdert som nyttbart til virke, hovedsakelig eget, og som ved. Det er kjørbare traktorvei i teigen med furu fram i Ekremsdalen. Lauvskogareal i teigen i lia oppom dyrkamarka heime, kan en kjøre med traktor opp til via innmark til andre bruk. Ut over det er det vanskelig tilkomst per dato.. Produktive skogareal, dagens skogfordeling og årlig tilvekst, burde tilsa et årlig balansekvantum på snautt 20 m³ samla for skogen. Driftsforholda tilsier et økonomisk drivverdig kvantum på ca. det halve, eller snautt 10 m³/år, nytta til egen ved og virke. Årlig netto verdi av skogen til slik bruk er vurdert til ca. 2.500 kr/år. Kapitalisert skogverdi (avrunda), ut frå 4 % kapitaliseringsrente.	60 000
Utmarksarealer	Anna markslag med myr, veigrunn, jordekt fastmark, bebyggd m.m. utgjør totalt vel 111 dekar. Arealet er vurdert til i snitt å gir en årlig grunnrente på 4 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot gir dette verdien: $4 \text{ kr/daa} : 0,04 = 100 \text{ kr/daa}$. Samla verdi for disse areala (avrunda): $100 \text{ kr/daa} \times 111,3 \text{ daa}$.	10 000
Jakt og fiske	Jaktretten er verdsatt ut fra opplysninger om at hjortejakta for dette bruket utgjør grunneierparten. I snitt over år utgjør hjortejakta kjøtet av ca. 1/2 dyr. Legger vi til grunn snitt slaktevekt for hjort på ca. 42 kg/dyr, og en kjøttpris på ca. 100 kr/kg, utgjør jaktretten på hjort en årlig verdi på: $42 \text{ kg} \times 0,5 \text{ stk} \times 100 \text{ kr/kg} = 2.100,- \text{ kr}$. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det en verdi på (avrunda): $2.100 \text{ kr} / 0,07 = 30.000 \text{ kr}$. Fiskeretten er skjønsmessig vurdert til å utgjøre ca. 350 kr/år. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det en verdi på (avrunda): $350 \text{ kr} / 0,07 = 5.000 \text{ kr}$. Samla er jakt- og fiskeretten, inkludert natur-/fritidsverdien, skjønsmessig vurdert til å utgjøre en verdi på (avrunda opp):	40 000
Borettsbruksrett	Det er eller skal ikke være borettsrett på bruket. Eventuell bo-/bruksrett som er på bruket, blir slettet ved overtakelsen.	

Boverdi	For små landbrukseiendommer og landbrukseiendommer med deltids drift, er det høve til å legge til enn boverdi med øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlige landbrukseiendommer skal boverdi speile tun-/tomteverdien. Ut fra kor eiendommen ligg i høve til arbeidsmarked, kommunesenter, flyplass, tilstand på våningshuset, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløsninger m.m., samt eiendommen ligger idyllisk til ved Ekremselva, er det funne å være grunnlag for å legge til en boverdi for våningshuset på 300.000 kr.	300 000
Andre verdikomponenter	Det er ikke opplyst om andre rettigheter eller resurser på bruket som eier er kjent med.	
Sum andre verdikomponenter:		510 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	700 000
	Driftsbygning	Kr.	75 000
	Smie		
	Naust	Kr.	75 000
	Sel/hytte	Kr.	10 000
Andre verdikomponenter:	Dyrka mark	Kr.	95 000
	Innmarksbeiter	Kr.	5 000
	Skog	Kr.	60 000
	Utmarksarealer	Kr.	10 000
	Jakt og fiske	Kr.	40 000
	Boret/bruksrett		
	Boverdi	Kr.	300 000
	Andre verdikomponenter		
Samla konsesjonsverdi:		Kr.	1 370 000