

# Verditakst for landbrukseiendom



## Ådlandsvegen 1003

5919 FREKHAUG

Gnr. 337 Bnr. 4"ÅDLAND SØNDRE"

Alver kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 2 900 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 586 308  
**Befaringsdato** 12.10.2023  
**Rapportdato** 31.10.2023

**Rapportansvarlig** Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Takstmann: Helge Fjellro  
Vavollen 144, 5610 ØYSTESE  
Tlf.: 41140500  
E-post: post@helgefjellro.no

# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Ådlandsvegen 1003	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	5919 FREKHAUG	4631	Alver	337	4"ÅDLAND SØNDRE"	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Småbruk med stort utmarksareal.	4631	Alver	337	5"NYBORG"	
Rekvirent	Kent Roy Gullaksen sitt dødsbo					
Hjemmelshaver(e)	Kent Roy Gullaksen sitt dødsbo					
Befaringsdato						
Tilstede/opplysninger gitt av	Arvid og Jarle Gullaksen samt takstmann Helge Fjellro					

## Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014 og NS 3940. For Landbrukseiendommer er arealmåling gjort i forhold til BTA. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase og gårdskart. Taksten er bygd på retningslinjene som NTF har utarbeidet for landbrukstaksering. Det tilsier at for jord, skog og utmark skal avkastningsverdien som "rotnetto" legges til grunn. I praksis blir den påregna kapitalinntekta kapitalisert. Det er likevel mer vanlig å benytte normtall pr da som er utregna på samme grunnlaget. En skal ta hensyn til bonitet/vekstevne, arrondering, høyde over havet etc.

Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir gjerne skjønnsmessig vurdert eller at en også bruker avkastningsevne. Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, kommunes webkart og NIBIOs Gårdskart. Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører jordleie eller lignende. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Denne taksten oppfyller ikke kravene til en Tilstandsrapport basert på ny forskrift fra 01.01.2022.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

Opplysninger gitt ved befaring. Matrikelutskrift og ubekreftet utskrift fra grunnboka fra Statens Kartverk. Kartdata hentet fra NIBIOs Gårdskart.

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4 km	0,2 km	0,2 km	5 km	Fast dekke.

## Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Heftelser: Diverse utskiftinger, bestemmelser om veg, vannrett, elektriske kraftledninger, skjønn, erklæringer/avtaler, vann/kloakkledninger, bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg samt registrering av grunn etc. Viser til rekvisittens bekreftede utskrift av grunnboka.

## Eiendomsopplysninger

Eiendommen består av 2 bruksnummer. Gnr./bnr.: 337/4 har 732 364,5 m<sup>2</sup> areal. Består av hele eiendommens område rundt Ådland i tillegg til stor utmarksteig. Arealet er i flg. kart fordelt på 12 teiger. Gnr./bnr. 337/5 er i kartdata oppgitt med 320 256,9 m<sup>2</sup> areal. Dette arealet er fordelt på 5 teiger. Denne teigen har ingen bygninger. På eiendom 337/4 er det ført opp våningshus, garasje, driftsbygning og naust. Naust oppført i ca. 1990 - 91. Løe oppført i 1956, siloer bygd senere. Garasje ca. 1980. Boligens tømra del flytta hit i 1956, tilbygd i ca. 1982 - 84. Eiendommen har i flg. Gårdskart 21,9 daa jord og 6 daa innmarksbeite, relativt mye skog og utmark. Utmarka greser til Storavatnet og grense i Mjåvatnet, Havrevatnet og Midtvatnet.

## Merknader

Eiendommen tilfredsstillende ikke kravene om Odel. Eiendommens størrelse gjør at det er konsesjon, eiendommen er underlagt jord og skoglov. Kommunen kan ilegge boplikt etter § 11 i konsesjonslova.

Generelle opplysninger:

**Konsesjon:** Eiendommens totalareal er på over 100 dekar. Ifølge arealopplysninger fra NIBIO/Gårdskart pr 16.09.2020 er det ikke knyttet lovpålagt boplikt etter konsesjonslovens § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg.

Eiendommens areal er under grensen. Grensen ligger på 35 daa full-/overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog. Ved et konsesjonspliktig salg (egenerklæring om konsesjonsfrihet) der kommunen kan pålegge boplikt etter konsesjonslovens § 11 da eiendommen er større enn 100 dekar totalareal.

Formålet med konsesjonsloven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, verne landbrukets produksjonsarealer og sikre gode eier- og bruksforhold, også for kommende generasjoner. I konsesjonsloven er det tatt inn en egen bestemmelse om priskontroll. Priskontrollen skal bidra til å sikre rekruttering til landbruket, god ressursforvaltning og stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Dette skal skje gjennom å sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommene som omsettes. - Hensikten med priskontrollen er å se til at eiendommen har en samfunnsmessig forsvarlig pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken. Meningen er at eiendommen skal kunne finansieres ved inntjeningen fra landbruket, uten at kjøper må stille med alt for mye egenkapital. Arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygd eiendom ble fastsatt i rundskriv M-1/2010. Endret flere ganger, sist i februar 2016 ble beløpet hevet til 3,5 mill. kroner som oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Ordlyden i konsesjonsloven § 9 forutsetter at ervervet skal tjene landbruksformål. Dette innebærer at erverv av rene uproduktive arealer faller utenom priskontrollen.

**Driveplikt:** Eier av eiendommen vil i utgangspunktet være pålagt driveplikt etter jordlovens § 8 på landbruksarealene. Driveplikten kan også oppfylles ved bortleie ved varighet minst 10 år.

Konsesjonsloven §§ 6, 7 og 11 Se også § 5 2.ledd Boplikt – når inntreffer dette

Nullkonsesjon § 7 Boplikt i kommuner som ønsker helårs bosetning Egne forskrifter

Lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens § 6 og § 5 2.ledd når kjøper overtar konsesjonsfritt. Eiendommen er større enn 35 daa full- /overflatedyrka eller mer enn 500 daa produktiv skog Krav til bolig

Boplikt som konsesjonsvilkår (fritt salg) jfr. § 11 Konsesjonspliktig eiendom dvs enten ubebygd eller eiendom større enn 100 daa eller 35 daa full-/overflate -dyrka

**Odel:**

# Verditakst for landbrukseiendom

Odelsrett kan hevdist til fast eiendom som nemnt i § 2. Slik eiendom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

Eiendom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.

Ein eiendom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendomen er over 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget blir rekna eiendomen sin del i realsameige.

## Beliggenhet

Boligen, garasje og driftsbygningen ligger på Ådland, naust i Ådlandsvågen. Frittliggende landlig område. Ligger i landlig område med boliger og fritidsboliger.

## Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	21,9 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	6,0 daa	<b>27,9 daa</b>
Skog av særskilt høg bonitet	30,2 daa	
Skog av høg bonitet	276,3 daa	
Skog av middel bonitet	113,4 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	<b>419,9 daa</b>
Uproduktiv skog	399,1 daa	
Myr	16,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	80,3 daa	<b>495,5 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	109,4 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>109,4 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>1 052,7 daa</b>

## Opplysningskilder, merknader

Opplysninger baseres eier og Gårdskart.

## Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	1,0 daa	Nei	0 - 320	Kr. 350	Kr. 350
Innmarksbeite	6,0 daa	Nei	170 - 320	Kr. 50	Kr. 300
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>7 daa</b>				<b>Kr. 650</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>7 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 16 250</b>

**Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.**

\* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

## Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Jorda er opplyst å være holdt i hevd de senere år. Grøftesystem/drenering er eldre og er ikke undersøkt nærmere.

## Kommentarer

Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger



# Verditakst for landbrukseiendom

som tilleggsmasjone under objekttype Teig i matrikkelen."

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen. Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

Den dyrkede marka er samlet i nærheten av bruket, og benyttes fullt ut til fôrproduksjon til egen besetning. Den er noe brattlendt på enkelte partier, men kan fullt ut dyrkes med traktor. Ved nedbørrike somrer er det noe rålendt på enkelte mindre partier, og noe grøftebehov av disse områdene. Noe steinrik jord.

All dyrket mark er inngjerdet. Gjerde opplyses å ha normalt vedlikeholdsbehov.

Innmarksbeite er randsoner o.l. som ligger i tilknytning til øvrig dyrket mark.

I tillegg til ovennevnte mark er det inngjerdet et overflatedyrket mark ved "gruvan". Dette dreier seg om ca 1400 m gjerde. I følge eiers opplysning er gjerde utsatt for snø på vinteren, og økt belastning som følge av dette.

## Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	300 daa	Verdi pr. daa	Kr. 20	Sum verdi	Kr. 6 000		
Hogstklasse	1	2	3	4	5		
	0 daa	113,4 daa	276,3 daa	30,2 daa	0 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 40	Total skogverdi			Kr. 419 900		
Total verdi skog / utmark					Kr. 425 900		
<b>Stående skog</b>	Gran m <sup>3</sup> u.b.	0					
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	0					
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	0					
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	0				Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	0				Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

**Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.**

## Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

## Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

I flg. Gårdskart er de en liten teig meg barskog, ellers er det lauvskog på teigen nærmest eiendommen. På utmarksteigen er det blandingsskog med barskog og lauvskog. Skogen er ingen stor resurs som tømmer. I dag er det gode priser på ved slik at skogen har større verdi enn tidligere. Det er relativt lett tilkomst til skogområde på Ådland, ingen veidekning ellers. Skogen er ikke besiktiget nærmere av takstmann.

## Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Utmarka ligger på Høydedraget mellom vassdragene og i randsoner av produktiv skog.

## Kommentarer

For den produktive skogen er det gjort en skjønsmessig hogstklassefordeling som er satt inn i skjematoret. Dette er kun ment for å synliggjøre andelen av produktiv skog, og kan ha store avvik i forhold til den reelle fordelingen.

Takstmann har ikke befart skogen ut over kart og flyfoto. For enkeltområder vil dette kunne gi avvik ene eller andre veien, men sett under ett gir det en relativt normal pris for den produktive delen.

For den uproduktive skogen og øvrig utmark er brukt en gjennomsnitts daa pris for hele arealet samlet.

Prisantydningene er ikke ut ifra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi.

## Verditakst for landbrukseiendom

Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Det er ikke skogbruksplan for eiendommen. For den produktive skogen er det gjort en skjønnsmessig hogstklassefordeling som er satt inn i skjematoret. Dette er kun ment for å synliggjøre andelen av produktiv skog, og kan ha store avvik i forhold til den reelle fordelingen. Skogen er med bakgrunn i manglende informasjon gitt en gjennomsnittss daa pris for hele arealet. For enkeltområder vil dette kunne gi avvik ene eller andre veien, men sett under ett gir det en relativt normal pris for den produktive delen.

For den uproduktive skogen og øvrig utmark er brukt en gjennomsnittss daa pris for hele arealet samlet.

Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvokste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.

Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.

I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.

Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.

Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre. Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto hogstverdien tilbake til i dag ved hjelp av rente, diskontering. Det er vanlig å bruke ca. 2,5-4 % rente i slike beregninger, og over så langt tidsrom vil rentefoten bety mye.

En inntekt på som ligger 75 år fram i tid, vil ved rentefot 3 % være verdt ca. 11 % av den fulle verdien om 75 år, se i en diskonteringsstabell. 3 000 kr per dekar om 75 år har altså en nåverdi på ca. 330 kr per dekar. (Dette betyr at om du setter 330 kr i banken i dag til 3 % rente, vil du om 75 år ha en kapital på 3 000 kr.)

De fleste skoger i Norge består av en blanding av eldre og yngre skog og vi kan ut fra eksemplet antyde at verdien ligger et sted mellom 330 og 3 000 kr per dekar.

Generelt vet vi også at den vanlige omsetningsprisen for skog i Norge ligger på fra 5-600 til kanskje 1 500 kr per dekar.

Skal det sies noe mer eksakt om verdien av skogen, må vi ha mye mer opplysninger om skogen, helst fra en ny skogbruksplan.

### Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	4 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	100 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	---------

**Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %**

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

### Opplysningskilder, beskrivelse

Det er opplys å være fellingsløyve for en Hjort. Felles jakt med nabo.

### Kommentarer

Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over ett lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	337/4	1956		350	Kr. 3 500 000	2	1	Kr. 70 000
181 - Garasjeuthus annekst til bolig	337/4	1980		40	Kr. 260 000	5	7	Kr. 91 000
183 - Naust båthus sjøbu	337/4	1990		106	Kr. 2 200 000	6	7	Kr. 924 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							<b>Total verdi</b>	<b>Kr. 1 085 000</b>

### Beskrivelse av 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnummer: 176027460. Driftsbygningen ble oppført i 1956. Oppført av betong, pusset mur og reisverk. Pusset malt og plata med malingsflasket Aluminiumsplater og bølgeblekk. Saltak, trekonstruksjon tekket med Eternitt. Tradisjonell vestlandsløp med kombinasjonsdrift. I kjeller er det verksted, tidligere fjøs i 1. etasje og redskap/garasje på låven. Det er 25 år siden det var drift med egne dyr. Grunnflate ca. 170 m<sup>2</sup>. Ut over verdi som redskapshus og lager har bygningen ingen driftsverdi.



### Beskrivelse av 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnummer: 176027487. Betongplate på mark, betongsteinsmur, reisverk med liggende malt trekledning, saltak tekket med profilerte plater. 2 stk vippeportar i front, en med fjernbetjent moter. Vinduer med 3 - lags glass fra 1980. Stedvis råteskadet kledning.



## Verditakst for landbrukseiendom



### Beskrivelse av 183 - Naust båthus sjøbu

Bygningsnummer: 13007756. Betongplate på mark, båtopptrekk, kai og flytebrygge. Uisolert bindingsverk, kledd med stålplater, store doble tredører til båtoppdrag og mindre dører til kai fra naust. Dør og port mot parkering kledd med stålplater, Saltak, trekonstruksjon tekket med stålplater. Sredvis skeivheter. Antar byggefeil el. annet.



*Naust*





# Verditakst for landbrukseiendom



## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: 113 - Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 750 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	3 087 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 662 500
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 662 500</b>

## Boligverdi

Byggeår	Rehab. år		
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>			<b>Kr. 1 650 000</b>

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

113 - Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Loft	37	36	0	36	Gang med trapp og 2 soverom	
1. etasje	82	78	0	78	Gang m/trapp, dusjbaderom, kjøkken, stue, mellomgang, bad-/vaskerom og soverom.	
Kjeller	75	29	39	68	Gang m/trapp og vaskerom.	Verksted, teknisk rom, boder.
<b>Sum</b>	<b>194</b>	<b>143</b>	<b>39</b>	<b>182</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>194</b>	<b>143</b>	<b>39</b>	<b>182</b>		

## Kommentarer til arealberegningen

Takhøyde i kjeller ca. 2,12 m. I baderom i tilbygg 2,26 m takhøyde, høyere ellers. Arealet er oppmålt innvendig og beregnet utvendig. BRA P-Rom er bruksareal med fratrukk for boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom o.l. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som

# Verditakst for landbrukseiendom

avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene  
Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, badrom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

## Kommentarer til arealberegningen

Grei planløsning.

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: 113 - Våningshus

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundamenter til fast grunn/fjellgrunn. Grunnmur av uisolert betong. Ingen grunnmursplast eller isolering. Uisolert betonggulv, på denne tiden var det ikke vanlig med dampsperre mot grunnen.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Oppført av høvla tømmerlaft, isolert rundt 1979 - 1980, opplyst å være ca. 10 cm mineralull, asfaltplater, lekter og liggende enkeltflaset trekledning, malt for 4 år siden.

### Dører og vinduer

Uisolert entredør, altandør i soverom fra 1992, uisolerte kjellerdører. Vinduer fra 1973, 1976, 1980 og 1990 - tallet. Malingslitte karmen utvendig.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, uisolert trekonstruksjon, taket er tekket med skiferlapp fra byggeår. Taket er besikket fra bakkenivå.

### Piper og ildsteder

2 stk teglsteinspiper, beslått over tak. Det er opplyst at en pipe ble foret for ca. 20 år siden. Vedovn og eldre kamin i stue.

### Oppvarming

Luft/luft varmepumpe ca. 6 år gammel i stue, ellers elektriske ovner etter behov.

### Bad og vaskerom

Baderom fra 1986. Belegg på gulv med varmekabler i betong, våtromsplater på vegger, malte plater i tak. Nyere wc, deffekt dusjkabinett, servant, speil og lys over. Baderom må påregnes oppgradert.

Lite baderom fra 1964 må påregnes oppgradert.

Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin. Betonggulv, betongvehher, panel i tak. En må påregne oppgradering av vaskerom.

### Kjøkken

Kjøkken oppgradert i 1979/80, ny keramisk platetopp for 2 år siden, litt eldre stekeovn, nisje for oppvaskmaskin. Ventilator, stålbeslag, fliser på vegg over benk. Belegg på gulv, malte plater, malt tak. Spisekrok på kjøkken.

### Innvendige overflater

Gulv: Betonggulv i kjeller. Tregulv med belegg og laminat, lakkert og malte tregulv.

Vegger: Plata vegger med maling og tapet samt noe panel.

Tak: Malte Huntonittplater, malte porøse plater og malte takplater.

Variierende alder og slitasje.

### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Offentlig vann, avløp til septik med spredningsgrøft. Vannrør av kobber, avløpsrør av PVC.

### Elektrisk anlegg

Åpen tavle med skrusikringer, synlig elektrisk anlegg. Må påregnes oppgradert.

### Annet

# Verditakst for landbrukseiendom

Luftebalkong utenfor soverom. Betongtrapp på terreng opp til inngang

## Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

**Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.**

Ingen drift på eiendommen pr dato.

## Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

### Kommentarer / merknader

Det er registrert fredet kulturminne lokalisert til Søre Ådland - Funnsted - Fetts fk. Boligen er registrert sefrakminne, ingen bygninger er fredet.

## Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	7 daa	Kr. 2 321	Kr. 16 250
Skog	420 daa	Kr. 1 000	Kr. 419 900
Uproduktiv skog / utmark	300 daa	Kr. 20	Kr. 6 000
Jakt og fiske			Kr. 100 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 085 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 650 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 3 277 150</b>

### Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen(markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven.



# Verditakst for landbrukseiendom

## Markedsvurdering

### Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Verdien er satt etter beste skjønn på eiendommen sett under ett. Med i den helhetlige vurderingen er også beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt inkl. anvendelse og tilstand. Slike eiendommer som dette har i dag større verdi som boplass, og en må se vekk fra avkastning i forhold til landbruksdrift. Bygningsmassen har relativt stort etterslep på vedlikehold. En kjøper må påregne store kostnader med oppgradering av boligen først og fremst. I dagens marked er dette ett viktig moment. Stort naust, kai og flytebrygge med veitilkomst oppveier en del av nevnte forhold. En har sett på sammenliknbare salg i ett større område. Verdien er satt etter beste skjønn.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrukk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

### Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Kongsjensloven

**Kr. 2 900 000**

#### Sted og dato

Øystese, 31.10.2023



Helge Fjellro