

Landbrukstakst

Maren F. Sverdrups veg 65
7990 Naustbukta

Gnr: 95 Bnr: 6



Bygningssakkyndig
Inge Rygg

Rapport kode: 175696
Opprettet: 29.08.2025
Utskrift: 19.09.2025

ABC-takst as

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541



Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Inge Rygg

Bygningsansvarlig

Takstingeniør/bygningssakkyndig Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget.

ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

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.

Undertegnede takstingeniør utfører:

- * Tilstandsrapport NS 3600 av enebolig/flermannsbolig/fritidsbolig
- * Plantegninger av bygninger
- * Energiattest av boliger
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Verdivurdering av bolig, fritidsbolig.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendom/konsesjonsbelagte eiendom
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer



AKTIV BYGG CONTROL

NITO

MEDLEM AV NITO
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

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

Odelstakst § 49 har fått begrepet «bruksbestemt markedsverdi». Verdsettninga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturleg og påreknleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiendommen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål og kva en vanlig kjøper vil betale for eiendommen.

Takstmann fastsetter kun markedsverdien etter § 49 og tar ikke stilling til fordeling mellom partene.

Taksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsettning av landbrukseiendommen (markedsverdi).

Konsesjonsrundskrivene er ikke bindende ved verdsettelsen.

Denne taksten formål er en takst etter Odelstakst § 49 dvs at det kreves ikke konsesjon. Takstmann har allikevel brukt konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv som hjelpeberegninger og takstmann er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 fra Landbruks- og mat-departementet.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand må det innhentes en tilstandsrapport. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht gjeldende forskrifter. Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.

Forutsetninger arealberegning

Verdsettning 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.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Magne Tangen

Rekvirert dato: 21.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg -Takstmann
Pål Magne Tangen

Besiktigelsesdato: 28.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

ABC-takst as har fått i oppdrag å utføre en tilstandsrapport NS 3600 på enebolig Maren F. Sverdrups veg 65 + integrert verditakst + Landbrukstakst av konsesjonspliktig landsbruks-eiendommen.

Eier var tilstede og ga opplysninger.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Maren F. Sverdrups veg 65, 7990 Naustbukta

Kommunnr: 5060

Kommune: Nærøysund

Gnr

Bnr

95

6

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Pål Magne Tangen

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter

Dato

Kommentar

Grunnboksutskrift

01.09.2025

Innhentet

Eier's opplysninger

29.08.2025

Eier var tilstede og ga opplysninger

Egenerklæring

11.09.2025

Innhentet

Boliger / våningshus

Enebolig/våningshus

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1958		
	1993	Tilbygg
	2020	Innvendig oppussing



Enebolig er generasjonsbolig med 2 leiligheter i 1. og 2. etasje. Deler av underetasje er leilighet. Det henvises videre til tilstandsrapport.

Uthus/eldre driftsbygning

Byggeår

År ikke kjent



Generelt

Eldre driftsbygning/fjøs/låve. Ikke hensiktsmessig driftsbygning i dag og passer best til lager/hensetningsplass. Grunnmur av betong/sparemur - registrert vesentlige sprekker/setninger. Trevegger med stående kledning - Skjevheter/fuktpåkjent/manglede vedlikehold. Saltak uten undertak, utvendig med rusten bølgeblikkplater.

Uthus/utebod

Byggeår

År ikke kjent.



Uthus/utebod av enkelt malt laftebygg/tre. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp.

Servicehytte

Byggeår

1995



Generelt

Servicehytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av stående kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp.

Toppen 1 -hytte

Byggeår

2009



Generelt

Toppen 1 hytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. Innredet med normal standard. Innlagt vann.

Lillebo -hytte

Byggeår

1990



Generelt

Lillebo 1 hytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk i, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. Innredet med normal standard.

Toppen 2 -hytte

Byggeår

2012



Generelt

Toppen 2 hytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. innredet med normal standard. Innlagt vann.

Grillhytte

Byggeår

2014



Generelt

Grillhytte fundamentert på betongplate på grunn. Laftebygg av beiset tre, saltak tekt med asfaltapp.

Scenebygg/sanitært

Byggeår

2015



Generelt

Betongdekke på grunn. Sanitært i u.etasje. Trevegger med liggende og stående kledning. Pulttak som er utvendig tekt med asfaltapp. Flere uferdigheter, 1.etasje er åpent bygg og således veldig utsatt for værskader. Bygning er helt begrenset kontrollert og anbefales å kle igjen åpning. Scene-etasje kan foreksempelvis innredes til annet utleiformål som kan gi avkastning.

Beto

Sjøhus/brygge

Byggear

2015



Generelt

Betongdekke på grunn. Tomme rom uferdig i u.etasje. Trevegger med osb-plater vurderes revet, sjekke kvalitet på bindingsverk som har stått åpent i lang tid. Åpent bygg og således veldig utsatt for værskader. Bygning er helt begrenset kontrollert og anbefales å kontrollere om bygning/treverk er brukbart.

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Landbruks-eiendom med konsesjonsplikt som ligger i Sildvika/Naustbukta i Nærøysund Kommune. Bygningene består av våningshus med 3 leiligheter, eldre driftsbygning og campingplass med 3 hytter m/ felles sanitæranlegg m.m. Avstand til Kolvereid er ca. 2,4 km. Eiendommen har lang strandlinje mot både Sildvika og Naustbukta. Vid og fin utsikt mot sjø/fjell og landlige områder. Ved campingplass er det planert området ved grillhytte og seneplass.

Dyrket mark er 27 da og ligger i tilknytning til bebyggelsen. Dyrkbar jord er snudd og oppad sådd. 138 da produktiv skog, eiendommen totalt på ca 370 da. Eiendommen er tilknyttet privat vann/grunnboret, privat kloakk med septiktank.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig/våningshus

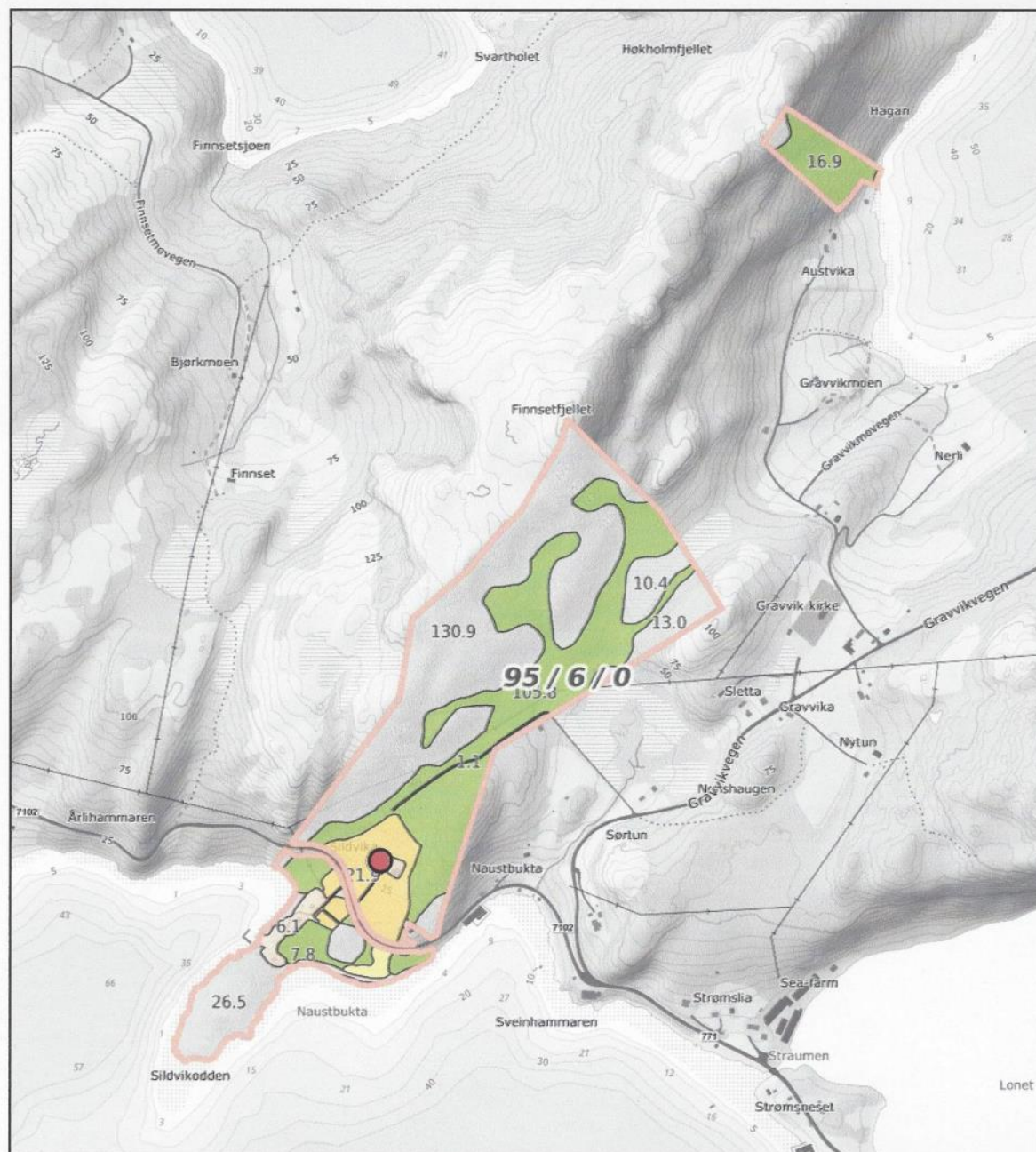
Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2.etasje	82	19
1.etasje	106	26
u.etasje	102	
Sum:	290	45
Sum BRA:	290	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2.etasje	BRA-i: Trapperom, gang, 3 soverom, kjøkken, stue TBA: Balkong/terrasse
1.etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, garderobe, 3 ganger, trapperom TBA: Veranda/terrasse
u.etasje	BRA-i: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom, bod, grovkjellerbod

Kart



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.09.2025 14:21
Eiendomsdata verifisert: 10.09.2025 14:20

GÅRDSKART 5060-95/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/6/0



Markslag (AR5) 7 klasser	
TEGNFORKLARING	
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)	
25.9	
0.0	
3.0	28.9
138.0	138.0
193.1	
10.3	203.4
0.0	0.0
370.3	370.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Bygningsbeskrivelse

Enebolig/våningshus

Fundamenter

Beskrivelse

Antas betong/banket, ikke synlig

Grunnmur

Beskrivelse

Plasstøpt betong/murt/sparemur, utvendig malt og i front forblendet med isoporplater/fasadeplater, registrert løse isoporplater/sprekker/setninger

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Betongdekke i u.etg og trebjelkelag for 1. og 2.etg.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer fra 1984 og noen nyere. Eldre vinduer med fuktpåkjenninger/råte. Malt ytterdør til stue er utett.

Yttervegg

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er av trevegg, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeårene. Stående profilert kledning. Registrert fuktpåkjenninger med flassete maling.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Valmtakkonstruksjon, av sperrer/åser/understøttelser på kaldloft. Inspisert kun fra luke pga lav høyde. Registrert eldre fuktpåkjenninger på kaldloft, men ikke indikert fukt ved besiktigele.

Yttertak

Beskrivelse

Shingelpapp fra ukjent år. Registrert noe mosegrodd. Forventet levetid på taktekke har passert halvpart.

Synlig taktekke er kun besiktiget fra bakkeplan.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Veranda/balkong i 2.etasje fra 1995. Tekt med papp under terrassebord. Konstruksjonen kan være en risiko med tanke på hvis asfalpapp blir utett.

Ildsteder og skorsteiner

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe opprinnelig. 2. etasje har 2 synlige sider som strider i mot dagens brannforskrifter. Utvendig med helbeslag/stål. Feieluke i kjellerbod.

Oppvarming

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft og el-ovner

Kjøkken 2.etasje

Beskrivelse

Innredning av hvit profilerte fronter, oppvaskmaskin og komfyr. Normal slitasje/funksjon.

Kjøkken 1.etasje

Beskrivelse

Innredning av hvit glatte fronter fra 2020, integrert platetopp, komfyr, vinskap og oppvaskmaskin. Normal slitasje/funksjon.

Kjøkken U.etasje

Beskrivelse

Innredning av hvit folierte fronter, oppvaskmaskin og komfyr. Noe bruksslitasje.

Bad 2.etasje

Beskrivelse

Belegg 1990-talls med oppbrett på tregulv. Vegger av malt liggende panel. Begrenset fall til sluk. Sanitærutstyr: dusjkabinett, klosett, innredning med hvite profilerte fronter m/vask.

Bad 1.etasje

Beskrivelse

Belegg 1990-talls med oppbrett på tregulv. Vegger av malt liggende panel. Begrenset fall til sluk. Sanitærutstyr: dusjkabinett, klosett, hvit profilert fronter innredning m/vask og opplegg for vaskemaskin.

Bad U.etasje

Beskrivelse

Belegg med oppbrett på betonggulv. Registrert fall til sluk. Sanitærutstyr: vask, dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater: Hovedsaklig laminat/belegg.
Veggoverflater: Hovedsaklig malt plater/panel.
Himlingsoverflater: Malt panel/tak ess-plater

Normal standard.

EL-anlegg

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler i gang. Ingen synlige umiddelbare tiltak nødvendig.

VVS-anlegg

Beskrivelse

Synlig vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller ved trykktank og i avluke/veggkonstruksjon i u.etasje. Plast avløpsrør/sluker. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2003. Varmepumpe luft til luft, Mitsubishi fra ukjent år.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Mangel på kjøkkenventilator 1.etasje og u.etasje

Boligverdi

Boligverdi av boliger/ våningshus på eiendommen

Boliger	Boligverdi
Enebolig/våningshus	3 000 000,-

Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger

Øvrige boliger / bygninger på eiendommen

Inntekter - Boliger / bygninger	Leieinntekter pr. år
Utleie sokkelleilighet	66 000,-
Kostnader - Boliger / bygninger	Kostnader pr. år
Ansatt kostnader ved fullt utleie pr år:	6 000,-
Inntekter pr. år:	66 000,-
Kostnader pr. år:	6 000,-
Sum øvrige boliger / bygninger:	60 000,-
Kapitaliseringsrente (%):	8,0%
Verdi øvrige boliger / bygninger:	750 000,-

Ansatt/estimert avkastning på utleie u.etasje er opplyst av eier.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig/våningshus	9 200 000,-	3 954 000,-	5 246 000,-
Uthus/eldre driftsbygning	900 000,-	800 000,-	100 000,-
Servicehytte	460 000,-	200 000,-	260 000,-
Uthus/utebod	150 000,-	70 000,-	80 000,-
Toppen 1 -hytte	1 150 000,-	450 000,-	700 000,-
Lillebo -hytte	210 000,-	130 000,-	80 000,-
Toppen 2	690 000,-	250 000,-	440 000,-
Grillhytte	300 000,-	50 000,-	250 000,-
Senebygg/sanitær	1 100 000,-	700 000,-	400 000,-
Sjøhus/brygge	250 000,-	200 000,-	50 000,-
Sum	14 410 000,-	6 804 000,-	7 606 000,-

Driftsbygninger

Uthus/edre driftsbygning

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
År ikke kjent		2 stk	166 m ²	2 324 000,-	95%	10%	104 580,-

Servicehytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1995		1 stk	46 m ²	460 000,-	50%	4%	220 800,-

Uthus/utebod

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
År ikke kjent		1 stk	23 m ²	150 000,-	50%	4%	72 000,-

Toppen 1 -hytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2009		1 stk	50 m ²	1 150 000,-	30%	4%	772 800,-

Lillebo -hytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1990		1 stk	14 m ²	210 000,-	50%	4%	100 800,-

Toppen 2 -hytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2012		1 stk	30 m ²	690,-	30%	4%	464,-

Grillhytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2014		1 stk	40 m ²	300 000,-	20%	10%	216 000,-

Scenebygg

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2015		2 stk	62 m ²	1 100 000,-	40%	40%	396 000,-

Sjøhus/brygge

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2015		2 stk	m ²	250 000,-	70%	40%	45 000,-

Oppsummering av driftsbygninger

Driftsbygninger

Teknisk verdi etter fradrag

Uthus/edre driftsbygning	104 580
Servicehytte	220 800
Uthus/utebod	72 000
Toppen 1 -hytte	772 800
Lillebo -hytte	100 800
Toppen 2 -hytte	464
Grillhytte	216 000
Scenebygg	396 000
Sjøhus/brygge	45 000

Sum verdi av driftsbygninger

1 928 444

Eiendomsinformasjon

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Kolvereid sentrum	2,4 km	
Rørvik sentrum	46,4 km	

Type drift på eiendommen

Utleie av eng for gras forproduksjon. Utleie av campinghytter, båter for fiske

Miljø, vernede bygninger, kulturlandskap

Eiendommens arealgrunnlag

Arealer

Type Arealer	Dekar (daa)
Fulldyrket jord	25,9
Overflatedyrket jord	0,0
Innmarksbeite	3,0
Delsum:	28,9
Skog av svært høy bonitet	0,0
Skog av høy bonitet	138,0
Skog av middels bonitet	0,0
Skog av lav bonitet	0,0
Delsum:	138,0
Uproduktiv skog	193,1
Delsum:	193,1
Myr	0,0
Åpen jorddekt fastmark	0,0
Åpen grunnlendt fastmark	0,0
Delsum:	0,0
Bebyggd, samf, vann, bre	10,3
Ikke klassifisert	0,0
Delsum:	10,3
Sum:	370,3

Jord og beite

Jord og beite

Sted / Område	Areal(daa)	Avkastning pr. daa	Avkastning pr. år
Sildvika -fulldyrket	26 daa	150 ,-/daa	3 900 ,-
Sildvika- beite	3 daa	60 ,-/daa	180 ,-
Inntekter:			4 080 ,-
Kapitaliseringsrente (%):			4,00 %
Sum daa:			29 daa
Verdi jord og beite:			102 000 ,-

Skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark

Sted / Område	Areal(daa)	Verdi pr. daa	Sum
Uproduktiv skog og utmark	203,0 daa	50 ,-/daa	10 150 ,-

Produktiv skog

Hogstklasse 1:	0,0 daa
Hogstklasse 2:	0,0 daa
Hogstklasse 3:	138,0 daa
Hogstklasse 4:	0,0 daa
Hogstklasse 5:	0,0 daa
Sum areal (daa):	138,0 daa
Årlig avkastning pr.daa:	160 daa
Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
Verdi produktiv skog:	552 000 ,-

Stående skogsvirke

Skogtakst datert	Sum skogfondkonto:	-
	Gran:	-
	Furu:	-
	Løvtre:	-
	Tilvekst:	-
	Produksjonsevne:	-

Sum skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark:	10 150 ,-
Produktiv skog:	552 000 ,-
Verdi skog og utmark:	562 150 ,-

Jakt og fiske

Verdi jakt og fiske

Inntekter

Inntekter pr. år

Elgjakt	2 800,-
Småvilt	1 000,-
Opplyst fritt utak på rådyr og satt til verdi av kr.1.000,-. Fiske er tatt med i pkt. Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader	0,-

Sum inntekter pr. år: 3 800,-

Inntekter: 3 800,-

Kostnader: -

Sum jakt og fiske: 3 800,-

Kapitaliseringsrente(%): 4,00 %

Verdi jakt og fiske: 95 000,-

Opplyst fritt utak på rådyr og satt til verdi av kr.1.000,-.

Opplyses at eier har rett til å delta på Halvøya jaktlag, som er et jaktlag bestående av eiere av alle gårdsbruk i Gravvik. Videre er det fritt uttak av rådyr på eiendommen.

Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader

Inntekter og kostnader med kapitaliseringsrente (%)

Inntekter	Inntekter pr. år
Båthavn til Salmar	130 000,-
Kostnader	Kostnader pr. år
Generelt	10 000,-
Sum verdier knyttet til andre inntekter og kostnader	
Inntekter pr. år:	130 000,-
Kostnader pr. år:	10 000,-
Sum:	120 000,-
Kapitaliseringsrente (%):	10%
Verdi knyttet til andre inntekter og kostnader:	1 200 000,-

Inntekter og kostnader med kapitaliseringsrente (%)

Inntekter	Inntekter pr. år
Utleie hytter og båter ifb. fisketurisme	150 000,-
Kostnader	Kostnader pr. år
Generelt	15 000,-
Sum verdier knyttet til andre inntekter og kostnader	
Inntekter pr. år:	150 000,-
Kostnader pr. år:	15 000,-
Sum:	135 000,-
Kapitaliseringsrente (%):	10%
Verdi knyttet til andre inntekter og kostnader:	1 350 000,-

Inntekter og kostnader med kapitaliseringsrente (%)

Inntekter	Inntekter pr. år
Utleie av camping for telt/bobil/camp.vogn	30 000,-
Kostnader	Kostnader pr. år
Generelt	3 000,-
Sum verdier knyttet til andre inntekter og kostnader	
Inntekter pr. år:	30 000,-
Kostnader pr. år:	3 000,-
Sum:	27 000,-
Kapitaliseringsrente (%):	10%
Verdi knyttet til andre inntekter og kostnader:	270 000,-

Ansatt inntekter verdr. uteie er opplyst av eier.

Kårrettigheter

Verdi av kårrettigheter på eiendommen

Kårrettighet	Fradrag for kårrettighet
Ingen kårrettigheter	,-

Eiendommen har ikke kårheftelser

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	3 000 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	750 000 ,-
Driftsbygning	1 928 444 ,-
Jord og beite	102 000 ,-
Uproduktiv skog og utmark	10 150 ,-
Produktiv skog	552 000 ,-
Jakt og fiske	95 000 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	2 820 000 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-
Sum verdier av eiendommen:	9 257 594 ,-

Takstmann har ansatt en symbolsk avkastning på utleie pga at ikke mottatt regskapsoversikt og pga at de siste årene har ikke utleievirksomheten hatt noe god oppfølging.

Verdi på jakt/fiske-rettigheter er ikke estimert i takstrapport, opplyst eiendommen er med i lokalt jaktlag/elg.

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt ut i fra visuell befarings og innhentede opplysninger.

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

Landbrukseiendom på Sildvika/Naustbukta med utleie av hytter. Bra solforhold sør/vest hellende gårdstun med åpen/fin utsikt utover sjø og landlige områder.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 6 300 000,-

Maren F. Sverdrups veg 65

7990 Naustbukta

Gnr.: 95 Bnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 29.08.2025

Utskrift: 19.09.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

 ABC-takst as

Signatur

Signatur

Steinkjer - 19.09.2025

Sted - Dato



INGE RYGG