

Verditakst for landbrukseiendom



Langenuvegen 380
5687 FLATRÅKER
Gnr. 1 Bnr. 2
Tysnes kommune

MARKEDSVRDI

Kr. 1 600 000



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

Oppdragsnr. 539 512
Befaringsdato 21.08.2020
Rapportdato 17.10.2020

Rapportansvarlig Nesttun Taksering AS
Takstingeniør: Roger Johannessen
Ulsmågåsen 39, 5224 NESTTUN
Tlf.: 92239494
E-post: post@nesttuntaksering.no



**NESTTUN
TAKSERING AS**

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Langenuvegen 380	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	5687 FLATRÅKER	4616	Tysnes	1	2	
Verdisettingsformål	Verditakst					
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	John Vidar Agersborg					
Hjemmelshaver(e)	Agnar Severin Skår					
Befaringsdato	21.08.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	John Vidar Agersborg					

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.

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. 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. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Verditaksten er utført iht. Nitotakst sine regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Taksten er bestilt i forbindelse med finansiering.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Matrikelinfo
Forsikringsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
17 km	0,1 km	0,1 km	12 km	Fast dekke

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er registrert heftelser i grunnbok, panteobligasjon og servitutter. Kjøper må sette seg inn i grunnbok før kjøp.

Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger langs Langenuen et like stykke før Hodnanes fergeleie.

Eiendommen har våningshus, garasje, uthus, driftsbygning og naust. I tillegg er det et naust på naboeiendommen gnr1 bnr 1.

Bygningsmassen er i dårlig forfatning.

Verditakst for landbrukseiendom

Privat avløp, privat vann, opplyst ved befaring.

Det er ca 14 daa med fulldyrket mark og beite. Arealet er ikke høstet ved befaring.
 Det er ca 343 daa barskog og lauvskog av forskjellig kvalitet.

Gården er med i hjorteval hvor denne eiendommen har 3 dyr. Totalt har valet 16 dyr.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i spredt landbruksområde langs Langenuen.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	4,8 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	10,7 daa	15,5 daa
Skog av særs høg bonitet	83,2 daa	
Skog av høg bonitet	180,0 daa	
Skog av middel bonitet	80,1 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	228,9 daa	572,2 daa
Myr	4,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	221,9 daa	226,1 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	7,0 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,0 daa
Sum		820,8 daa

Opplysningskilder, merknader

Nibio Gårdskart

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka mark	4,8 daa	Nei	100	Kr. 400	Kr. 1 920
Innmarksbeite	10,7 daa	Nei	100	Kr. 150	Kr. 1 605
Sum jordbruksareal	16 daa				Kr. 3 525
Jordbruksareal (daa)	16 daa			Verdi	Kr. 88 125

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.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	228,9 daa	Verdi pr. daa	Kr. 15	Sum verdi	Kr. 3 434	
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	68 daa	68 daa	68 daa	69 daa	70 daa	343 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 30				Total skogverdi	Kr. 257 250
					Total verdi skog / utmark	Kr. 260 684
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0				
	Furu m ³ u.b.	0				
	Lauv m ³ u.b.	0				
	Tilvekst m ³ u.b.	0		Årstall for skogtaksten		
	Prod. evne m ³ u.b.	0		Innestående skogfondkonto, pr.	Kr.	0

Verditakst for landbrukseiendom

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

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen består av barskog, furu og gran. teigene ligger til vei, men det er bratt adkomst både på oppsiden og nedsiden av Langenuvegen. På nedsiden av Langenuvegen rundt gårdshuset og en teig på oppsiden av langenuvegen er i hovedsak lauvskog.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	20 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	500 000
-------------------------------	-----	--------	-------------------------------	-----	---------

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

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er opplyst til rekvisit at det er areal til jakt på 3 stk hjort på denne eiendommen. Arealtyper som medregnes for jakt på hjortedyr: Skogareal og myr under skoggrensa er de arealtypene som skal regnes som tellende areal. I tillegg kan jaktrettshaver søke om å få godkjent andre arealtyper som tellende areal, vil primært være områder som etter plan- og bygningsloven er lagt ut som LNF(R)-områder. I mange kommuner felles for eksempel en stor andel av dyrene på innmark. I slike områder vil det være helt naturlig at kommunen godkjenner hele eller deler av innmarksarealet som tellende areal. Det er jakt i området som avikles i henhold til de regler valdet bestemmer. Rekvirent har ikke deltatt i jakten, opplysninger om jakt må innhentes av leder for valdet.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	0
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	0

Kommentarer til sameieområder

Det er ingen sameieteiger tilhørende denne eiendommen.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	1/2	1900		100	Kr. 800 000	2	3	Kr. 48 000
Naust som ligger innefor molo på bruk 1/1	1/1	1900		35	Kr. 300 000	5	3	Kr. 45 000
Naust på bnr 1/2	1/2	1950		30	Kr. 250 000	5	4	Kr. 50 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 143 000

Beskrivelse av Driftsbygning

Landbruksbygning tilpasset sauedrift. Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein/ murkonstruksjon. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og plateledning. saltak konstruksjon med utvendig tekking med plateledning. Takkonstruksjon har rast sammen. Bygningen vurderes som kondemnablel.



174245444 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Beskrivelse av Naust som ligger innefor molo på bruk 1/1

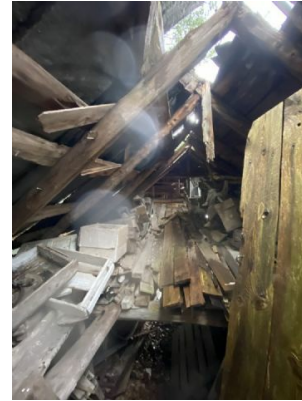
Naust oppført med grunnmur i naturstein.

Verditakst for landbrukseiendom

Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, saltak konstruksjon med skifertekking. Takkonstruksjon er i ferd med å gi seg. Det er vesentlige råteskader i konstruksjonen. Nøstet må fjernes om det faller ned og kan da ikke settes opp igjen i henhold til servitutt..



Naust med båtopptrekk.



Beskrivelse av Naust på bnr 1/2

Naust oppført med grunnmur i betong med sparestein. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner med utvendig platekledning og trekledning. Vinduer med enkle glass og trekarmer. Saltak konstruksjon tekket med åndelineplater. Naustet har behov for vesentlig vedlikehold.



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 500 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	900 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	600 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	600 000

Boligverdi

Byggeår	1900	Rehab. år	1976	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 600 000

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 "Taksteringsbransjens 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 godkjenning 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.

Verditakst for landbrukseiendom

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	12	0	12	12		kjeller
Hovedetasje	94	90	0	90	Entre, gang, bad, 2 stuer, kjøkken og soverom.	
Loft	30	30	0	30	2 soverom, gang	
Sum	136	120	12	132		
Sum alle bygninger	136	120	12	132		

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på fjell og faste masser.
Ringmur med stubbloftskonstruksjon.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Over grunnmur er våningshuset oppført i tømmerplank med utvendig trekledning, samt bindingsverk med utvendig trekledning.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass og trekarmer.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak konstruksjon med ark på hovedbygget. Tilbygget på østsiden med skråtak.
Tekket med platekledning.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med utvendig murpuss.
Ved ovn.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Bad og vaskerom

Enkelt bad med belegg på gulv og platekledning på vegger.
Badet inneholder badekar, toalett, servant
Badet er fra 1976 og er utidsmessig.
Badet må renoveres.

Kjøkken

Kjøkkenet med slette fronter. Enkel standard. Kjøkkenet må skiftes ut på grunn av elde slitasje.

Innvendige overflater

Eldre overflater med stor bruksslitasje. Lekkasje i himling på tilbygg.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	16 daa	Kr. 5 508	Kr. 88 125
Skog	343 daa	Kr. 750	Kr. 257 250
Uproduktiv skog / utmark	229 daa	Kr. 15	Kr. 3 434
Jakt og fiske			Kr. 500 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 143 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 600 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 1 591 809

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010, M-2/2012, M-1/2013, M-2/2016 og M-3/2017. Eiendommens antatte markedspris faller under den nedre grense for priskontroll jf. rundskriv M-2/2016. Eiendommens verdigrunnlag er jord og skogressurser samt jakt rettighet er kapitalisert med 4%. Verdigrunnlaget vurderes opp mot gjeldende lovverk og bestemmelser fra landbruksmyndighetene. Det har bodd folk i våningshuset frem til nylig. Takstmann anser våningshuset som totalrehabiliteringsobjekt.

Markedsvurdering

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

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

Kr. 1 600 000

Sted og dato

Nesttun, 15.10.2020



Roger Johannessen