



NORSK
LANDBRUKSTAKST

**LANDBRUKSTAKST OVER
BREKKHUS
GNR. 379 BNR. 7 OG 10
GNR. 400 BNR. 4 MED IDEELL 1/15
I
VOSS HERAD
VESTLAND FYLKE**



MARKNADSVERDI KR 4.800.000,-.

SERTIFISERT TAKSTMANN
Kolbein L. Ure, MNLT
Telefon: 90118476
E-post: kolbein@vorek.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Vossestrand Rekneskapskontor AS
Myrkdalsvegen 5, 5713 Vossestrand
Telefon: 56530040
Organisasjonsnr.: 998 913 268

Dato
22.09.22

Initialer
K. L. Ure

Side 1 av 8

Føresetnader og mandat

Oppdragets omfang og mandat

I samband med finansiering/lån skal det utarbeidast verditakst over eigedomen.

Generelle føresetnader

Denne rapporten er utarbeida av ein uavhengig takstmann, som ikkje har noko tilknytning til partane.

Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldande konsesjonslov.

Landbruksdepartementet har i ulike rundskriv gjeve generelle retningslinjer som verdsetjing av konsesjonspliktige eigedomar skal byggja på.

Retningslinjene opnar for skjønn.

Eigar skal lesa gjennom dokumentet før bruk og gje attende melding til underteikna dersom det fins feil eller manglar i dokumentet som bør rettast opp.

Verdivurderinga er utført ifylgje gjeldande instruks og etter beste skjønn og overbevisning. Takstmann er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som ein ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt eigedomen slik god skikk tilseier.

Verdivurderinga gjev ei samla vurdering, med ei enkel beskriving og verdsetjing av landbrukseigedomen (marknadsverdi).

Marknadsverdi er i denne samanhengen den verdien eigedomen vert vurdert til å ha ved fritt sal, med hensyn til gjeldande reglar i Konsesjonslova §9. Landbruksdepartementet gjev i rundskriva M 3/2002, M 3/2017 veiledande retningslinjer for verdsetjing av konsesjonspliktige eigedomar. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved berekning av avkastningsverdi for jord og skog skal vera 4%.

Fylgjande verdiprinsipp vert nytta ved verdivurdering av landbrukseigedomar i samband med konsesjon:

For jord og skog vert nytta avkastningsverdi (bruksverdi).

For bygningar (driftsbygningar, våningshus, kårhus) vert det nytta kostnadsverdi (nedskriven gjenskaffelsesverdi).

For enkelte bustadhus/hytter kan det vera aktuelt å nytta årleg netto utleigeverdi som verdisetjingsgrunnlag.

Takstmann legg til grunn at alle bygningar og bruken er godkjend av rette instans og i hht gjeldande forskrifter, dersom ikkje anna er nemnt under omtale av objekta.

For rettar og andre ressursar som høyrer til eigedomen vert det nytta enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi. I nokre tilfelle vert det ein rein skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien ein kjem fram til byggjer på eigen befaring, opplysningar gjeve under befaringa og framlagd dokumentasjon. Takstmann er ikkje ansvarleg for eventuelle feil i framlagde opplysningar.

Ein tek atterhald om råde, soppskadar og andre skadar i bygningar, då bygningsbeskrivinga kun er ein generell beskriving.

Ein tek atterhald om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjonar, då dette krev fagkyndig kontroll

Føresetnader arealberekningar

Verdisetjing av Landbrukseigedomar er basert på konsesjonslova og gjeldande rundskriv utarbeida av landbruksdepartementet. Dette inneber at eventuelle bustadhus på ein landbrukseigedom skal verdsetjast etter andre prinsipp enn det som vert nytta ved verditaksering av vanleg bustadeigedom. For arealmåling av bygningar på landbrukseigedomar vert brukt bruttoareal (BTA). Desse måla vert brukte ved sal og alle andre typar oppdrag.

TAKSTREKVIRENT

Oppdraget er gjeve av Torstein Trå og Tove Østlie, Teigdalsvegen 878, 5707 Evanger.

HEIMELSHAVAR

I flg. utskrift frå eigedomsregisteret er det Torstein Trå, fødd 16.09.53, som har heimel til eigedomen.

TAKSTMANN

Rapporten er utarbeida av: Kolbein L. Ure som er medlem i Norsk Landbrukstakst. Til stades ved synfaringa var begge takstrekvirentar saman med takstmannen.

EIGEDOMEN

Kommunenr 4621

Gardsnr. 379 Bruksnr. 7

Gardsnr. 379 Bruksnr. 10

Adresse Teigdalsvegen 878, 5707 Evanger

Eigedomen er forsikra i Gjensidige og skogen i Skogbrand.

Gamal ettegard sidan 1886, der bruksnr. 7 vart lagt til dette bruk i 1928. Vidare har eigedomen rettar i Teigdalsalmenningen, gnr. 400 bnr. 4 ein ideell 1/15. Eigedomen ligg 13 km frå Evanger og 32 km frå Voss sentrum og soknar til Evanger skulekrins når det gjeld barneskule. Tunet ligg 175 m.o.h.

Eigedomen er konsesjonspliktig og det vil vera lovpålagt buplikt sjølv ved sal innanfor nær familie. Det kviler odel på eigedomen, noverande eigar har heimla eigedomen sidan 15.05.1979.

Det vart drive med sau fram til 2015, etter det har dyrka jord og beite vore bortleigd. Gardsskogen er godt driven og fornya med planting etter hogst. Det føreligg 2 frikraft avtalar med Eviny Fornybar. Ein på 20.500 KWH og ein på 26.500 KWH. Utbygging av Storagroe med avtale og jordskifte frå 2011 vart lagt på vent. Planen er teken fram att.

Bygningsmassen på eigedomen er godt vedlikehalden og eigarfamilien bur her. Det er berre ei bueining som er funksjonell og vel stelt.

Når det gjeld eigedomen sitt areal syner ein til NIBIO sine gardskart. Desse karta må likevel justerast noko med det som ligg i eineeige og det som ligg i felleseige. Her fylgjer ein det som er framlagt av heimelshavaren sine kart og forklaringar.

Løhaugen	fulldyrka	22,6	da
Myrane	fulldyrka	3,3	da
Hagen	fulldyrka	0,75	da
Øvsta og Nedsta Ekro	fulldyrka	8,1	da
		<u>34,75</u>	<u>da</u>
Oksahaugen	beite/overflatedyrka	17,5	da
Stølsleite	beite	36,5	da
Revakroken	beite	2,5	da
Kaldhaugen	beite	14,5	da
		<u>71,0</u>	<u>da</u>
Stølsleite	lauvskog	36,5	da
Revakroken	granskog	2,5	da
Kaldhaugen	lauvskog	14,5	da
Budalen	granskog	93,0	da
Fuglaleiken	gran/lauvskog	137,0	da
Storaskreo	gamal slåttemark	14,1	da
Solhjelleslåttene	gamal slåttemark	33,8	da
Nedre Svåslåtto	andre markslag	47,6	da
Svalderlii	lauvskog	82,0	da
Flåtaskreo	andre markslag	41,0	da
		<u>502,0</u>	<u>da</u>
Samla areal		<u>607,75</u>	<u>da</u>

Felleseige etter kart er ikkje rett. I realiteten går stølssameiga på Ormaset og Rapp vidare mot Eksingadalen og Vaksdal kommune og er i følgje heimelshavaren om lag 10 til 11 kvadratkilometer for Brekkhus samla. Eigedomen eig 1/15 av Teigdalsalmenningane, som har eit areal på 114,6 da etter kart.

Vatn har eigedomen frå eigen brønn, medan kloakken er septiktank og spreiegrøfter.

Nedanfor fylgjer ein kort omtale av dei ymse takstobjekt, og til slutt ei vurdering med verdsetjing av eigedomen.

Jorda

Den fulldyrka jorda ligg i 5 teigar, der to teigar på tilsaman 26 da skil seg ut som lett drivne. Rest arealet på 9 da og 8 da overflatedyrka er ikkje eigna til maskinell drift. Innmarksbeite er og delt i fleire teigar, tilsaman er 62 da ikkje rekna som skog.

God dyrka jord, er ein viktig ressurs i Teigdalen. Der vert teke gode avlingar og produksjonsevne (grunnrente) er rekna slik:

God fulldyrka jord	26 da à kr. 250,- pr. da/år
B jord og overflatedyrka	17 da à kr. 150,- pr. da/år
Innmarksbeite	63 da à kr. 75,- pr. da/år

Ved å rekna ei kapitaliseringsrente på 4% som føreskrive vert jorda samla verdsett til kr. 345.000,-.

Skogen

I skogbruksplanen av 2010 er det rekna at her er 173 da produktiv, drivverdig skog. Det klart beste arealet er i Budalen og Fuglaleiken. Det har vore ei jamn og god avvirkning og tilplanting etter kvart.

Årleg tilvekst er rekna til 107m^3 bto.pr.år der tilveksten fordeler seg med 86m^3 på gran, 7m^3 på fura og 14m^3 på lauvskog.

I tillegg til dette kjem retten i Teigdalsalmenningen.

Basert på eit langsiktig skogbruk har ein rekna at denne skogen i gjennomsnitt vil gje kr. 12.000,- nto.pr.år. Med tillegg av retten i Teigdalsalmenningen er skogen samla verdsett til kr. 325.000,-.

Beite- og utmarksrettar

Det er gode utmarksbeite på eigedomen, men desse rettane har ofte liten verdi om det ikkje vert drive med husdyr. Av jaktrettar er det småvilt, reinsjakt i Fjellheimen og hjortejakt. Pr. i dag er hjortejakta den mest inntektsbringande. Det vert ikkje drive med utleige. Jakta vert utført av grunneigarane, der Brekkhus er eige vald med 7-8 løyve pr. år.

Saman med fiskeretten i Teigdalselva vert beite, jakt og fiskerettar verdsett til kr. 150.000,-.

Eigedomen innehar 2 frikraftavtalar med kraftselskapet Eviny. Desse avtalane vert i dag utbetalt årleg som frikraft-kompensasjon. Ein avtale har grunnlag i årleg 26.500 KWH og den andre i 20.500 KWH pr. år.

Dei høge kraftprisane som no rår i marknaden fører til store tilleggskompensasjonar. Dette bruket fekk såleis ei utbetaling for 2021 med kr. 86.000,- inkl. M.V.A. Dette inneber nok ei dobling i høve til tidlegare normal.

Frikraftavtalane er verdsett til kr. 950.000,-.

I 2011 førelåg det konkrete planar for utbygging av Storagroe på Brekkhus. Planane vart lagde på is, men er no tekne fram att. Dette kan ha verdiverknad for dette bruket som etter jordskifte har 18,75% av fall rettane. Det vil ikkje vera grunnlag for verdiauke før planane er gjennomførte.

Etter dette er posten «Beite- og utmarksrettar» verdsett til kr. 1.100.000,-

Våningshus

Dette er ein bygning oppført i 1928, tømra med natursteinsmurar. Større ombygging og omvøla har vore i 1980 og 2009. Bygningen har ei bto. Grunnflate på 91,5m², med kjellar 2 høgder og loft.

Den har slik rominndeling:

Kjellar: Doble natursteinsmurar gjer att kjellaren er på 65m². Her er vaskekjellar, verkstadrom og potetkjellar.

1 høgda: Inngang, gang, 2 stover, kjøkken, vaskerom og 1 toalett.

2 høgda: Gang, 4 soverom og stort bad.

Loft: 1 soverom, kontor, 1 stor bod og resten er kald loft.

Dette er ein oppdatert bygning der alle vindauger er frå 2009. Heile bygningen er tilleggsisolert, og har eit godt skifertak. Mot vest er det ein stor terrasse med badestamp og uteplass.

Bygningen vert etter standard, vedlikehald, område og korleis han er eigna etter dagens krav, verdsett til kr. 2.100.000,-

Reiskapshus/garasje

Bygning oppført i 2000 med ei bto. grunnflate på 38,5m² med eit isolert hobbyrom oppå. Skifertak. Verdsett til kr. 160.000,-

Eldhus

Oppført i 2000 med ei bto. grunnflate på 20m². Reisverk, kledning og uisolert. Skifertak. Utanom eldhusfunksjonen nytta til baking. Varme i golv. Verdsett til kr. 50.000,-

Driftsbygning

Eldre bygning frå 1930 med ei grunnflate på 144m², tillegg betongsilo 36m². Ordinær bygning innreda for sau 50-60 vfs. Låve og tekt med skifer.

Bygningane har lite nytteverdi utan dyr, men er i god stand, verdsett til kr. 240.000,-

Lagerbygning

Dette er den gamle driftsbygningen på bnr. 7, ombygd til lager. Står på nedsida Teigdalsvegen, har skifertak og er vedlikehalden. Nytt til ved og materiallager m.v. Bygningen har eit bto. areal på 107m² og er verdsett til kr. 80.000,-

Stølshus

Dette er ein maskinlafta bygning på 50m² oppført i 1992. Innreia med gang, stove m/kjøkkenkrok, hems, 2 soverom og bod m/snurrelass. I 2019 vart heile bygningen lekta ut, isolert og påført enkeltfalsa kledning. I tillegg vart ytterdør og alle glas skifta ut. Bygningen har torvtak, solid og fin bygning på ein stille plass. Veglaust med gangeveg frå Nesheimsfjellet, 40 min. frå Vinningsleite. Bygningen er verdsett til kr. 400.000,-



VURDERING / VERDSETJING

Dette er ein eigedom av vanleg storleik i området, lite dyrka mark, men med ressursar frå kraftutbygging og mogleg utbygging. Når det gjeld driftsmoglegheiter er vel desse begrensa til småfe/sauehald. I dag berre bortleige.

Bygningsmassen på eigedomen er teken godt vare på og har hatt eit godt vedlikehald. Sjølv bustadhuset og delvis sidebygningar vil under ei verdivurdering få eit fråtrekk. Brekkhus er ein kjempefin buplass, men må stilla litt bak når det gjeld attraktivitet og etterspurnad. Når ein nedanfor spesifiserer dei einskilde objekta må ein ta med seg at ein ikkje ser på desse som tekniske verdiar isolert sett. Eigedomen sine inntjeningsmoglegheiter og verdien som buplass er totalen.

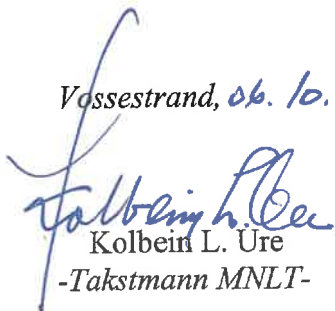
Verdispesifikasjonar:

Jord, skog og utmarksrettar	kr.	1.770.000,-
Våningshus	kr.	2.100.000,-
Reiskapshus/garasje	kr.	160.000,-
Eldhus	kr.	50.000,-
Driftsbygning	kr.	240.000,-
Lagerbygning	kr.	80.000,-
Stølshus på Rapp	kr.	400.000,-
Sum	kr.	4.800.000,-

Etter ei samla vurdering der ein legg til grunn Landbruksdepartementet sine forskrifter vedkomande prisen på landbrukseigedomar ved konsesjon og etter beste skjønn, set ein sals og konsesjonsverdien til:

kr. 4.800.000,-kronerfiremillionaråttehundretusen⁰⁰/100

Vossestrand, ob. 10. 2022


Kolbeinn L. Üre
-Takstmann MNLT-

Dato
22.09.22

Initialer


Side 8 av 8