

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM

LØVNES GNR/BNR 724/1, 729/2

ORKLAND KOMMUNE I TRØNDELAG FYLKE.



Utført av:

sertifisert takstmann landbruk. MNLT. Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

Org.nr 969 137 097 mva.

Utsyn fra tunet



INNHOLDSFORTEGNELSE:

Side

Innledning

3

Beliggenhet og generell beskrivelse

3-4

Jordbruksareal og skog/jakt

5

Bygninger

6-9

Samlet vurdering og takst

10

Verdivurderinger

11

INNLEDNING.

Etter henvendelse fra Knut Nordgård ble undertegnede takstmann MNLT Rasmus Skålholt anmodet om å avholde verditakst over landbrukseiendommen Løvnes gnr/bnr 724/1,729/2 Verrafjordsveien 768, 770, 1334 beliggende i Verrafjorden Agdenes i Orkland kommune i Trøndelag Fylke. Det ble bekreftet at oppdragsgiver/hjemmelshaver er skifte etter Odd Martin Fladseth. Viser til utskrift fra grunnboken.

Befaringen ble foretatt torsdag 13.03.2025. Bjørg Fladseth Nordgård, Knut Nordgård, Solfrid Fladseth Rosten og Magnar Fladseth var tilstede. Det ble orientert om eiendommen, bygningene og skog/utmark. Takstmannen hadde fri adgang til alle deler av eiendommens arealer og bebyggelse. OPPDATERT TAKST 15.05.2025.

Ved befaring/verdivurdering forelå følgende dokumenter:

- Skog og landskap (NIBIO) gårdskart og ortofoto med arealopplysninger.
- Arealoversikt bygninger.
- Utskrift fra grunnboken.

Under befaringen ble det gjennomgått opplysninger om eiendommens heftelser og servitutter fra tinglysingen, statens kartverk.

BELIGGENHET OG GENERELL BESKRIVELSE.

Eiendommen ligger ved Lauvneset ved Fv. Verrafjordsveien i Agdenes i Orkland kommune, ca. 30 km fra Lensvik. Det er ca. 8 km til Lysheim oppvekstsenter skole og barnehage 1-7 trinn. Til nærmeste dagligvarebutikk i Mølnebukt er det ca. 10 km. Til Selva og veikryss Fv. 710 er det 10 km. I Lensvik finnes de fleste offentlige tjenester, barnehage, 1-10 skole og idrettshall/kulturhus. Det er også dagligvarebutikk, byggvare samt flere handels, nærings og service bedrifter. Det er hurtigbåtanløp til Trondheim, ca. 4 avganger/ankomst i døgnet. Denne turen tar 30 minutter. Det er ca. 20 minutter kjøretid til Valset ferjekai som har forbindelse til Brekstad og Ørland hovedflystasjon, nasjonal kampflybase. Det er ca. 60 minutter kjøretid til regionsenteret Orkanger, Orkdal kommune. Det er for øvrig gode kommunikasjonsmuligheter fra Fv. 710, kollektivtransport. Eiendommen ligger i et område med småbruk, spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i nærheten. Tun/bygninger ligger meget fint og idyllisk til med fritt utsyn utover deler av Verrafjorden.

Eiendommens samlede arealer er i følge gårdskart:

Jordbruksareal: 54,9 da

Produktiv skog: 728,6 da

Annet markslag: 2589,2 da

Restareal: 111,5 da

Sum arealer: 3484,2 da

Bebyggelse: Våningshus, driftsbygning, maskingarasje, redskapshus, naust. Etter ønske fra oppdragsgiver er skogshusvære og uthus/stall ikke medberegnet i taksten, beliggende på Espe innerst i Verrafjorden.

Vannanlegg: Privat.

Avløp: Privat. Det er opplyst å ikke foreligge offentlige pålegg om avløpsendringer.

Leieavtaler/inntekter: Utleie av dyrkajord. Feste av hyttetomter, 10.000,- pr. år somer kapitalisert med 20 år.

Grunnboksopplysninger: Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi.

Odel/konsesjonsplikt: Eiendommen er en odelseiendom og er konsesjonspliktig ved omsetning til andre enn odelsberettiget, nær familie og det offentlige.

Kommunens arealplan: Viser LNF område, samt regulert areal for hyttefelt. Det er opplyst å være 2 ledige tomter, disse settes til 150.000,- pr. tomt.

Det ble opplyst om at eiendommen ikke inngår i utbyggingsområder i kommunal planlegging. Taksten avgis med grunnlag i at eiendommen nyttes som vanlig landbrukseiendom.

Det tas forbehold om råte og soppskader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes nærmere kontroll av byggtekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne, og fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene. Det er som takstdokument benyttet takstmal tilpasset for verditakst landbrukseiendommer.

JORDBRUKSAREAL.

Dyrkajorda på eiendommen er i hovedsak rasjonelt beliggende på hver side av Verrafjordsveien, ned mot fjorden og rundt hyttevei/tun/bygninger. Arealene betegnes som svakt hellende til flatlendt og er godt arrondert. Jorda er god maskinjord der det er en del behov for vedlikeholdsgrøfting. Jorda er moldrik fra sjøavsetninger og er til dels steinrik men betegnes som vanlig lettdrevet. Det er opplyst å være sporadisk myrjord på deler av arealene vest for tunet. Jorda noe svak bæreevne for maskiner og er holdt godt i hevd.

Jorda drives aktivt med grasproduksjon og leies ut til nabogårdsbruk. Arealene er godt meget godt egnet for grasdyrking/beite og gir gode avlinger ved normal tilførsel av gjødsel.

Det er beregnet netto jordverdi på 180,- pr. da. Kapitaliseringsrente 4 %. 4.500,- pr. da.

SKOG.

Skogen på eiendommen ligger i tilknytning til hyttevei, avlingsveier og kantsoner på dyrkajorda, Lauvnesheia, Espedalen, samt arealer ved Verrafjorden. Skogen består av gran, furu og mye lauvskog. Eiendommen har lett tilgjengelig vedskog, samt noe sporadisk tømmerkog egnet til eget uttak/bruk. Arealene på eiendommen er mindre godt egnet for effektiv drift og skogkulturarbeid med hogstmaskiner.

Det er ikke utarbeidet skogbruksplan for eiendommen. Skogens avkastningsverdi er således beregnet med bakgrunn i bonitetskart, gjennomsnittsberegninger, opplysninger og skjønn. Det er beregnet årlig tilvekst på 0,30 m³ pr. da produktiv skog, samt sett hen til at skogen i hovedsak har verdi som vedskog.

Det er beregnet årlig tilvekst etter fratrekk for topp og råte på 220 m³. Netto 140,- pr. m³. Kapitaliseringsrente 4 %.

UTMARK/JAKT.

Årlige verdier fra jakt. Arealgrunnlaget tilsvarer 3 hjort og noen rådyr, ca. 150 kg kjøtt til 80,- pr. kg. **12.000,- pr. år. Kapitaliseringsrente 6 %.**

BYGNINGER.



VÅNINGSHUS:

Byggeår 1988. Grunnflate 110 m². Bolighus typisk for byggeåret med sokkel og hovedplan som er delt inn i 2 boenheter med separate innganger. Oppført etter byggeårets standard og norm i bindingsverk med isolerte bjelklag i etasjeskiller, huset er isolert etter byggeårets standard. Fundamentert på lecamur/støpt mur og betongplate. 2 lags H-vinduer isolerglass. Taket er tekket med plater. El-skap automatsikringer.

Inneholder: Sokkel med garasje, vf, yttergang, gang/hall/trapperom, teknisk rom/bod, stue med kjøkkenkrok, 2 soverom, badrom/wc. Hovedplanet: Arbeidsinngang, vaskerom, hovedinngang, gang/hall, romslig stue, kjøkken, 2 soverom, badrom/wc, altan.

Det er tregulv av plater med vinylbelegg. Vegger har panel og malt tapet. Himling har tak-ess/malte plater. Kjøkkeninnredninger fra byggeåret i heltre furu. Badrommene er nylig oppgradert og har våtromsplater på vegger, våtromsbelegg på gulv, vaskeservant/innredninger, dusjkabinett.

Våningshuset fremstår som godt funksjonelt og har lav grad av bruksslitasje. Det er nylig oppgradert badrom, for øvrig er det ikke foretatt innvendige oppgraderinger siden byggeåret. Utvendig er det utført jevnlig vedlikehold som maling m.v. Med bakgrunn i dagens standard og materialvalg er det et behov for noen innvendige oppgraderinger. Huset har god bostandard med bakgrunn i byggeåret.



DRIFTSBYGNING:

Byggeår 1979. Grunnflate ca. 300 m², derav husdyrrom med tilstøtende rom ca. 200 m², silo/forsentral og plansilo ca. 100 m², låven ca. 100 m². Tradisjonelt fjøs/låvebygning oppført etter byggeårets standard og norm i bindingsverk med bjelklag i etasjeskiller. Fundamentert på støpt møkkjeller og støpt plate. Taket er tekket med plater. 2 lags fjøsvinduer. Innlagt strøm.

Inneholder: Husdyrrom med innredninger, forbrett og båser, binger for ungdyr/kalver spalteplank. Forsentral/silo. Gang/tankrom/lagerrom/garderobe. Underlåve/vedskjul. Låven er forsentral med takmontert skinnebane/silotalje og med kjørbart plankegulv, adkomst via utvendig låvebru fra bakkenivå.

Det er malt murpuss og plater på vegger og himling i fjøset, støpt dekke på gangarealer og forbrett, innredninger og båsskiller i galvanisert stål de laval fra 1990 tallet

Fjøset ble benyttet til storfehold med melkeproduksjon fram til ca. 2002. Fjøset har siden stått tomt. Bygningen er solid oppført med forholdsvis lav grad av bruksslitasje og har fortsatt nytteverdi for dyrehold. Fjøset kan benyttes til et begrenset hobby-hold av dyr som hest og småfe med noen enkle omgjøringer/tilpassinger. Innredninger/båser er i forholdsvis god stand slik at dyrehold av ungdyr og kalver av storfe også er mulig.



GARASJE/VERKSTED:

Byggeår 2020. Grunnflate 65 m². Oppført i bindingsverk/bordkledd, isolert med isolert/panelt innredet 2.etg med stue/oppholdsrom. Fundamentert på støpt plate og ringmur. Leddport motorisert. Taket er tekket med plater. 2 lags isolerglass vinduer. Innlagt strøm.

På bakkeplan med adkomst fra gårdsplassen: Maskingarasje, romslig verkstedrom. 2.etg har adkomst fra bakkeplan med repo/bru på tverrenden. Bygningen fremstår som ny og har meget god standard/nytteverdi.



REDSKAPSHUS:

Byggeår 1990 tallet. Grunnflate 120 m². Oppført i bindingsverk/uisolert og fundamentert på ringmur med innvendig betonggulv. Platetak. Ikke innlagt strøm. Leddporter på langvegg.

Inneholder: Åpent rom for traktorgarasje og redskapshus med adkomst fra portåpninger på langside. Bygningen har god nytteverdi og er i vanlig god stand med normal grad av bruksslitasje.

NAUST:

Byggeår ukjent. Grunnflate ca. 20 m². Like ved av er det naustrekke med småbåthavn med landgang og flytebrygger. Naustet er oppført i bindingsverk og fundamentert steinpunkt/treramme med tregulv. Slagport og inngangsdør. Taket er tekket med plater. Ikke innlagt strøm. Naustet har plass til båt og fiskeredskap på bakkenivå. Bygningen er noe manglende vedlikeholdt. Naustet har meget fin beliggenhet ca. 500 meter fra tunet på gården og ligger svært fint til på Lauvneset ved Verrafjorden. Det er tillagt stedsverdi/beliggenhet på naustet i tillegg til nedskrevet teknisk verdi. Naustet/beliggenheten har betydelig rekreasjons/friluftsverdi.

SAMLET VURDERING OG TAKST.

Eiendommen ligger ved Lauvneset ved Fv. Verrafjordsveien i Agdenes i Orkland kommune, ca. 30 km fra Lensvik. Det er ca. 8 km til Lysheim oppvekstsenter skole og barnehage 1-7 trinn. Til nærmeste dagligvarebutikk i Mølnbukt er det ca. 10 km. Til Selva og veikryss Fv. 710 er det 10 km. I Lensvik finnes de fleste offentlige tjenester, barnehage, 1-10 skole og idrettshall/kulturhus. Det er ca. 20 minutter kjøretid til Valset ferjekai som har forbindelse til Brekstad og Ørland hovedflystasjon, nasjonal kampflybase. Det er ca. 60 minutter kjøretid til regionsenteret Orkanger, Orkdal kommune. Eiendommen ligger i et område med småbruk, spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i nærheten. Tun/bygninger ligger meget fint og idyllisk til med fritt utsyn utover deler av Verrafjorden.

Dyrkajorda er lettdrevet grasjord og skogen er vedskog og tømmerkog egnet til eget uttak og bruk. Det er årlige verdier knyttet til jakt. Det er 2 hyttetomter klare for salg, samt inntekter fra festeavgift hyttetomter.

Våningshuset fremstår som godt funksjonelt og har lav grad av bruksslitasje. Utvendig er det utført jevnlig vedlikehold som maling m.v. Med bakgrunn i dagens standard og materialvalg er det et behov for noen innvendige oppgraderinger. Huset har god bostandard med bakgrunn i byggeåret. Fjøsset ble benyttet til storfehold med melkeproduksjon fram til ca. 2002. Bygningen er solid oppført med forholdsvis lav grad av bruksslitasje og har fortsatt nytteverdi for dyrehold. Fjøsset kan benyttes til et begrenset hobby-hold av dyr som hest og småfe med noen enkle omgjøringer/tilpassinger. Maskingarasje fremstår som ny og har meget god standard/nytteverdi. Redskapshus har god nytteverdi og er i vanlig god stand med normal grad av bruksslitasje. Naustet er noe manglende vedlikeholdt og ligger svært fint til på Lauvneset ved Verrafjorden.

Etter en samlet vurdering av relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks og avkastningsverdi, settes verditaksten for eiendommen Løvnnes gnr/bnr 724/1, 729/2 til:

Kr: 3.750.000,- kronertremillionersjuhundredeogfemtitusen. 00/100.

Det er ved beregningene og verdivurderingen sett hen til retningslinjer i landbruksdirektoratet (www.landbruksdirektoratet.no) rundskriv M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021 vedrørende prisfastsettelse på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling, samt reglene om bo og driveplikt.

**RESULTAT AV VERDIBEREGNINGENE OG VURDERINGENE VISER FØLGENDE
ENKELTVERDIER:**

Jordbruksareal:	260.000,-
Skog:	790.000,-
Jakt:	170.000,-
Hyttetomter:	300.000,-
Festetomter:	200.000,-
Våningshus:	1.100.000,-
Driftsbygning:	450.000,-
Maskingarasje:	400.000,-
Redskapshus:	50.000,-
Naust:	30.000,-
Sum:	3.750.000,-

Skålholt, 15.05.2025

Sertifisert takstmann landbruk. MNLT.

Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

