

Landbrukstakst

Landbrukseiendom

Fossevegen 109

3692 SAULAND

Gnr. 80 Bnr. 8

HJARTDAL KOMMUNE



Utført av:

Takstmann Joar Lofthus

IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S

Landbrukstakst

Landbrukseiendom

Fossevegen 109

3692 SAULAND

Gnr. 80 Bnr. 8

HJARTDAL KOMMUNE

Oppdraget gjelder

På oppdrag for Kjell Olav Fosse har Idland & Lofthus Taksering AS v/ Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag over gården Fosse med Gnr 80/Bnr 8 i Hjartdal Kommune
Taksten har ingen vurdering av bygningens tekniske tilstand. Markedsprisen blir satt på bakgrunn av befaring, innhentet opplysninger og en totalvurdering av eiendommens komponenter.
Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov.

Premisser

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

Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov.
Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved taksering er det 2 hovedprinsipper som følges:

1) Odelsloven § 49:

”Verdsetting ved odelstakst skal gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig etter forholdene på stedet, og som er forenelig med at eiendommen hovedsakelig blir landbruksformål.”

2) Retningslinjer for verdisetting av landbrukseiendommer ved ”fritt salg” vil tilnærmet falle s med odelslovens verdifastsettelse.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 regulerer omsetningen av fast eiendom på det marked. Lovens §9 nevnes spesielt:

”Ved omsetning av landbrukseiendommer skal det bl.a. særlig legges vekt på at en avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.”

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen, vedsettelsen ved konsesjonen skal bygge på.

Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 7/2002, M4/2004 og M1 2010 veiledende

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer.

Denne kapitaliseringsrentefoten er lagt til grunn ved bruksverdiregninger for den landbruksmessige del av eiendommen samt eiendommens øvrige ressurser, mens bebyggelsen er skjønnsmessig vurdert som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Rundskrivet gir også muligheten til å tillegge en boverdi til kostnadsverdien på boliger.

I rundskriv M-7/2002 skal det heretter brukes en kapitaliseringsrentefot på 4 % ved avkastningsverdiregninger for skog i konsesjonssaker.

En påpeker ellers for ordens skyld at det i rundskrivet er uttalt at i de tilfeller det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning utover en årlig langsiktig avvirkningsplan. Skog som må avvirket raskt verdiberegnes for seg.

Etter at lov av 28. november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) trådte i kraft 1. januar 2004, har Landbruksdepartementet vurdert behovet for enkelte endringer når det gjelder prisreguleringen for landbrukseiendommer. De gjeldende retningslinjer fremgår av rundskriv M-3/2002-Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, og rundskriv M-7/2002 om kapitaliseringsrentefoten m.m. for skog.

Departementet fastsetter med dette følgende tillegg/endringer i de gjeldende retningslinjer:

Kapitaliseringsrentefot ved verdsetting av jord.

Kapitaliseringsrentefoten må avspeile den økonomiske virkelighet som omgir en kjøper. Den generelle renteutviklingen den senere tid tilsier at kapitaliseringsrentefoten for jord bør være vesentlig lavere enn 7 % slik den er angitt i rundskriv M-3/2002. På samme måte som for skog er det ønskelig at også kjøpere av jord i større grad enn tidligere tar ansvaret for sine økonomiske disposisjoner. Det vil samtidig være en forenkling at jord-og skogbruksarealer har samme kapitaliseringsrentefot. Den økte avkastningsverdi på jordbruksareal som vil komme, får forhåpentligvis den følge at en større andel jordbruksarealer blir solgt fram for fortsatt å være leiet ut på usikre vilkår for brukeren. Ved verdiberegning av jordbruksarealene skal det som nå tas utgangspunkt i årlig fremtidig nettoavkastning. Her må produksjonsinntekter og produksjonskostnader oppdateres.

På bakgrunn av ovenstående bestemmer departementet at kapitaliseringsrentefoten på jordbruksarealer ved konsesjonsbehandling heretter skal være 4%.

Kapitaliseringsrentefot på skog.

Regjeringens forslag til statsbudsjett for 2003 representerer en omlegging av skogpolitikken. Denne omleggingen medfører bl.a. at skogeierne i større grad enn tidligere må ta ansvar for å opprettholde de langsiktige avvirkningsmulighetene i skogen. Dette tilsier etter departementets oppfatning at skogeieren også bør gis større handlefrihet ved avgjørelsen av hvilken pris han eller hun skal kjøpe skog.

Finansdepartementet foreskriver i sitt rundskriv R-14/99 at diskonteringsrenten bør ta utgangspunkt i en risikofri diskonteringsrente og et risikotillegg. Den risikofrie diskonteringsrenten er i rundskrivet satt til 3,5 %. Risikotillegget for prosjekter med lav risiko er satt til

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

0,5 %, og diskonteringsrenten blir da 4 %. Rundskrivets sats for prosjekter med lav risiko bør i fremtiden også kunne benyttes som veiledning for valget av kalkulasjonsrentefot for skog.

Ved beregninger av statens petroleums- og finansformue legges det også en realrente på 4 % til grunn, jf. vedlegg til regjeringens langtidsbudsjett. Skogbrukslovens krav til utholdende skogbruk, plikt til å sørge for ny skog etter foryngelseshogst og bortfallet av tilskudd til skogkultur, tilsier at samme vurdering kan legges til grunn for skog.

Under henvisning til ovenstående bestemmer departementet at kapitaliseringsrentefoten for skog skal være 4 % ved verdiberegning av skog i konsesjonssammenheng.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Taksten 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.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, bygge godkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt ville avgjort salgssummen.

Arealer som er oppgitte i taksten er hentet fra Nijos kartverk og opplyst av eier avvik kan oppstå.

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS/BOLIGSALGS RAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

Revisjon

Revidert 20.06.2013 uten befaring, eier opplyser at ingen endringer er skjedd.

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Markedsverdi

Eiendommen Fosse med Gnr 80 Bnr 8 ligger i Sauland i Hjartdal kommune.

Eiendommen anses å være en middels stor jord- og skogbrukseiendom med et totalt areal på ca 2 929 dekar.

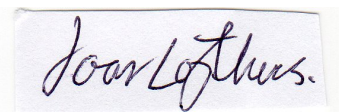
Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befaring, opplysning fra eier/omviser, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter.

Eiendommens verdi er vurdert etter beste skjønn.

Eiendommen er konsesjonspliktig, verdisettelse skal da skje i henhold til konsesjonsloven av 28/11-2003, nr 98, § 8 nr 1 og gjeldene Rundskriv M-3/2002, M-7/2002 og 4/2004 i tråd med et ønske om samfunnmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer angir verdivurderingen hvilken antatt pris man kan forutsette at landbruksmyndighetene vil godkjenne etter praktisering av konsesjonslovens regler.

Markedsverdien settes skjønnsmessig til: **Kr** **3 650 000**

20.06.2013



Takstmann Joar Lofthus
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Rekvirent

Rekvirert av: Kjell Olav Fosse Tlf.: 91316964

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.10.2012

- Kjell Olav Fosse Eier Tlf.: 91316964
- Joar Lofthus Takstmann Tlf.: 95024822

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Arealoversikt Driftsplan for skogen EDR	Nijos. Elektronisk utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 08.10.2012 Eier var tilstede og ga muntlige opplysninger om eiendommen

Kildehenvisninger

Grunnbokutskrift:	Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Egne observasjoner:	Kommentar tomt Adresse, hjemmelshaver, gårdsnr., bruksnr., regulering, adkomst, tilknytning vann, forsikringsopplysn.
Eier:	Adresse, eiendomsnavn, konsesjonsforhold, regulering, kommuneplan, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, kommentar ligningstakst, kommentar skattetakst
EDR:	Hjemmelshaver

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 80 Bnr. 8
Hjemmelshaver:	Kjell Olav Fosse
Eiendommens arealer:	Eiet grunn. Areal hentet fra Nio's kartverk, skogbruksplan og opplysning fra eier. Det er noe avvik fra total areal i skogbruksplan. Bør sjekkes opp.
Konsesjonsplikt:	Ja, eiendommen er konsesjonsbelagt og har bo- og driveplikt.
Adkomst:	Fra offentlig med privat gårdsvei, ca 75 meter.
Vann:	Privat.
Avløp:	Privat.
Regulering:	Regulert landbruksområde.
Kommuneplan:	Ikke innhentet.
Offentl. avg. pr. år:	Foreligger ikke.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige forsikring.
---------------------------	------------------------

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Foreligger ikke.
Skattetakst:	Foreligger ikke.

Generelle opplysninger om eiendommen

Dyrket mark:	31,0 da
Innmarksbeite:	3,7 da
Skogareal:	1 415,0 da
Annet areal:	1 480,0 da
Sum:	2 929,7 da

Beskrivelser

Beliggenhet:	<p>Eiendommen Fosse med Gnr 80/Bnr 8 ligger i Sauland i Hjartdal kommune på vestsiden utenfor Omnesfossen langs Fossevegen .</p> <p>Eiendommen ligger ca 4,5 km fra Sauland sentrum med skole, butikk, kommunehus, legesenter o.l.</p> <p>Eiendommen ligger forholdsvis sentralt til mellom Notodden og Hjartdal. Eiendommen ligger i en liten grend med spredt bosetting.</p> <p>Fin utsikt over fjellende og flott kulturlandskap omkring.</p> <p>Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei med ca 75 meter privat gruset innkjøring den siste delen.</p>
Bebyggelse:	<p>Våningshuset på gården er fra rundt 1920 og i utgangspunktet en tømmerbygning som har tilbygd 2 soverom og gang i letg.</p>

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

	<p>Bygningen har gjennom tiden og spesielt i senere tid blitt omfattende vedlikeholdt/rehabiliterert utvendig og innvendig og bygningen fremstår som meget bra.</p> <p>På tun er det oppført en traktor garasje på ca 50m², oppført i 1960. Det står også et redskapshus på 175m², oppført antatt 1988. Det står et eldre bur på eiendommen i 2 etasjer med svalegang i 2 etasje. Det er også en bilgarasje på tun med plass til 2 biler, areal ca 40m². Oppført i 1980.</p> <p>I følge opplysning ligger det en liten seterhytte/jakthytte ved Himingen, i enden på bilvei. Denne er oppført på 1950 tallet. Blir benyttet til sporadisk overnatting i forbindelse med jakt eller lignende, denne er ikke befart.</p> <p>Hovedtyngden av bygningene på eiendommen fremstår å være i bra stand.</p> <p>Produksjon: Eiendommens fulldyrket areal opplyses å være ca 31 dekar i følge skog og landskap sine beregninger. Den største teigen ligger nedenfor eiendommen ved hovedveg og er på ca 16 dekar, teig 2 ligger på oversiden av husene. Det blir drevet korn og gress produksjon på arealene, arealene blir bortleid til nabo.</p> <p>Odel: I følge opplysning er det odel på eiendommen.</p> <p>Jakt/Utmark: Det er jaktrett på eiendommen. Eiendommen er medlem i jaktlag. Det jaktes elg, rådyr, hjort og småvilt. Det er og fiskemulighet i tjern/elv. I jaktlaget eiendommen er med i jaktes det pt omlag 12 elg, fordelt på ca 15 parter.</p> <p>Planstatus: Eiendommen er hovedsakelig avsatt til landbruk, natur og fritid (LNF) i gjeldene kommuneplan.</p> <p>Arrondering: Eiendommen er delt opp i flere teiger, det fulldyrket arealet ligger i all hovedsak omkring bygningene. Det er totalt 5 forskjellige teiger på eiendommen. 1 liten teig på skogsbilvei inn mot Himingen, denne er på omlag 4 dekar, en tidligere stulsro. 1 større teig inn mot Himingen i enden på traktorveien, her er det en del skog + 2 andre teiger lengre inn mot Slettefjell ovenfor Slåkadalen. Disse er vanskelig tilgjengelige. Deler av skogsteigene ligger forholdsvis vanskelig tilgjengelige og det må påregnes en del kostnader vedrørende bygging av traktorveier o.l. for å få ut tømmer. Det er i teigen ved Himingen ca 4 km med traktorvei. Eiendommen er medlem i skogsbilvei som fører inn hit, bomveg. Denne er ca 6 km lang og var pusset opp rundt 2000.</p> <p>Servitutter i grunn: 25.03.1958 414 BESTEMMELSE OM VEG Vegvesenets betingelser vedtatt</p> <p>04.02.1980 485 BESTEMMELSE OM VEG</p>
--	---

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

	<p>Rettighetshaver: 0827 / 80 / 32 / Bestemmelse om vann/kloakkledning</p> <p>16.03.1982 834 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighetshaver: 0827 / 80 / 32 /</p> <p>04.11.2008 894754 JORDSKIFTE Nedre Telemark Jordskifterett</p> <p>Saksnr. 0800-2005-0030 AASE SØNDRE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE</p> <p>30.09.2009 727494 JORDSKIFTE Sak:820-2007-0001 Slåkjavegen GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE</p> <p>Forøverig se grunnboken.</p>
--	--

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Våningshus

Byggeår:	1938-1942. Antatt byggeår
Anvendelse:	Brutto grunnflate 147m ² 2 etasjer + kjeller og loft
Ombygd:	Pusset opp gjennom tiden.
Tilbygd:	Rundt 1984, soverom og gang

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
Kjeller	120	4 enkle kjellerrom NB: Noe lav takhøyde.
1. etasje	147	Gang, mellomgang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, mellomgang 2, kjellernedgang
2. etasje	121	Trapperom, kontor, 2 soverom, bad, bod, garderobe
Loft		Lagringsareal
Sum bygning	388	

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Våningshus	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Grunnforholdene er hovedsakelig morenemasser med innslag av noe leire. Bygningen er oppført med betongstøpte murer av plasstøpt stein med en del ifylt sparestein. Kjellervegger ca 35cm tykke. Uisolert betongstøpt dekke.</p> <p>Tilbygd del oppført i lecablokk, krypkjeller konstruksjon med ventiler i murer. <i>Påkostninger:</i> Grunn mur tilbygg fra ca 1984. <i>Vedlikehold ol:</i> Enkelte små setningsriss er registrert. Det bør etableres flere friskluft ventiler i kjellerareal.</p> <p>212 Drenering Antatt ikke nedlagt. Det er ikke pålagt platonplast mot murer på hovedbygning. Tilbygd del har nedlagt platonplast.</p> <p>221 Gulv på grunn Kjeller med betongstøpt dekke av eldre dato. <i>Vedlikehold ol:</i> Normale forvittringer er registrert.</p> <p>224 Frittstående dekker Etasjeskille over mur er trebjelkelag, pålagt hovedsakelig eldre gulvplank som bærende overflate. Etasjeskille mot kjeller er isolert i senere tid med mineralull opplyser eier. 1/3 av etasjeskille mot 2etg er også isolert med mineralull, resterende med sagflis. <i>Vedlikehold ol:</i> Enkelte små skjevheter må påregnes i gammel bygningsdel men anses som uvesentlig med tanke på bygningens konstruksjon. Etasjeskille er delvis ikke isolert etter dagens normer.</p> <p>225 Yttervegger Vegger på eldste del oppført i laftverk, utvendig pålagt papp og kledd med stående tømmermanns kledning. Tilbygd del oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. Innvendig pålagt plater og trepanel.</p>



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

227 Takkonstruksjoner

Tak oppført som valmtak av plassbygde taksperrer av 4"x5,5", utvendig pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og takstein som taktekke. Etasjeskille mot loft er isolert med mineralull.

Langs takfot er det takrenner fra midten av 1980 tallet. Nedløp langs vegger er nye i 2009.

Takrenner og nedløp på tilbygd del er fra 2009.

Vedlikehold ol:

Takkonstruksjon på tilbygd del er ikke inspisert.

232 Taktekning og membraner

Tak er tekket med takstein fra midten av 1980 tallet.

Tilbygd del har pappshingel fra 2009.

233 Vinduer

Vinduer fra 2009 med 2-lag isolerglass og utvendig avtagbare sprosser i 1 og 2etg.

Enkelte eldre vinduer i kjeller.

235 Ytterdører og porter

Hovedinngangsdør fra nyere dato, isolert fabrikkfremstilt type med 2-lag isolerglass.

Verandadør i 2etg fra 1990 tallet med 2-lag isolerglass.

244 Innvendige dører

Innvendige dører 1 og 2 etg fra 2008, formpresset hvite profilerte dører.

Enkelte dører med glass.

251 Utvendige overflater

Stående malt tømmermanns kledning fra eldre dato, forholdsvis nymlat.

Påkostninger:

Nymlat i 2009.

253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Kjeller:

Betongstøp.

1etg:

Vindfang har fliser m/varmekabler fra 2008. Mellomgang , stuer og kjøkken har laminat fra 2008. Soverom og mellomgang med slipt og lakkert furugulv, fra 2008.

2etg:

Kontor har eldre teppe. Soverom har slipt lakkert furugulv, mellomgang har laminat fra 2008.

Garderobesrom har belegg fra rundt 2000.

Vedlikehold ol:

Overflater fremstår som bra.



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Kjeller:

Hovedsakelig eldre betong.

1etg:

Hovedsakelig eldre trepanel som er malt i 2008-2009. Peis-stue med flott synlig laftverk.

Kjøkken har malte plater, malt i 2009.

Tilbygde soverom har malte overflater fra rundt 2008.

2etg:

Hovedsakelig malt trepanel og malte plater. Hovedtyngden er malt i senere tid og fremstår som bra.

Vedlikehold ol:

Overflater fremstår som bra.

255 Overflater på innvendig himling

Kjeller:

Rubord m/noe lys.

1etg:

Hovedsakelig eldre trepanel og takess plater. Delvis malt i senere tid og fremstår som bra.

2etg:

Hovedsakelig malt trepanel og takess plater av noe eldre dato, malt i senere tid. Fremstår som bra.

Vedlikehold ol:

Overflater fremstår som bra.

261 Trapper og ramper

Innvendig trapp til 2etg av tre av eldre dato med nymalte overflater.

Flotte dreide stolper i trappeåpning 2etg.

Innvendig trapp til kjeller av tre, enkel plassbygd type.

262 Balkonger

Ved inngangsparti og på gavlside er det oppført en ny stor veranda med isolerte punktfundament som er betongstøpt, pålagt impregnert trebjelkelag og spalteplank og malt rekkverk. Plassbygd trapp til terreng. Totalt areal 1 etg ca 65m².

I 2etg er det en lufterveranda oppført i 2009 med impregnert bjelkelag, spalteplank og malt rekkverk.

Areal ca 12,2m².

Vedlikehold ol:

Verandaer fremstår som bra.

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Bygningen har 2 røykpiper, oppført i teglstein. Teglstein forblendet over tak, tilknyttet peiser og ovner.

Delvis betongpusset, malte og teglstein forblendet brannmurer.

Påkostninger:

Det er ikke utført noen spesielle tiltak uten om feiing.

Vedlikehold ol:

Normale forvittringer og sotutredelser i røykkanal må påregnes som følge av sure røykgasser gjennom tid.

Vanlig vedlikehold må påregnes.

270 Fast inventar, generelt

Garderoberoom med plassbygde hyller for lagring av klær mm.

310 Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad/Vaskerom oppbygd i 2011 beliggende i 1etg med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskiner. Paneovn på vegg.

Stråleovn på vegg. Bad og utstyr fra 2011.

Bad 2etg oppbygd i 2005 med 2 servanter, wc steamdusj kabinett av nyere dato, boblebadekar i hjørne som er innebygd med fliser.

Ved inngangsparti er det wc av nyere dato.

I kjeller står en eldre 150 ltr v.v.bereder som opplyses å være byttet varmekolbe samt en 198 ltr v.v.bereder fra 1994.

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Bygningen er tilknyttet privat vann fra borhull som er etablert rundt 2000.

I kjeller er det en trykktank og trykkpumpe.

Innvendig trykkvannsrør til bad 2etg av nyere dato, pex rør-i-rørsystem.

Rør forøvrig er av noe eldre dato, hovedsakelig kobber.

Privat avløpsanlegg med septiktank av betong utenfor bolig.

Rør fra tank til innvendig antatt eldre betongrør.

Innvendig hovedsakelig pvc-rør av noe varierende dato.

Vedlikehold ol:

Rør og avløpsanlegg fungerte tilfredsstillende ved en enkel test på stedet.

Normal vedlikeholdstid på denne type rør er 35-45 år.

Vanlig vedlikehold må påregnes.

Private avløpsanlegg har noe begrenset levetid, etablering av nye spredegrøfter kan påregnes.

320 Varme, generelt

Hovedoppvarming fra en stor flott etasjeovn type Ulefoss i stue 1etg.

I peis-stue står en åpen gruepeis med betongpusste og teglstein forblendet overflate.

På soverom 2etg står en åpen kombipeis.

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

1. etasje Bad/Vaskerom	<p>Varmekabler i yttergang og på bad 2etg, tilleggsvarme fra elektrisk.</p> <p>400 Elkraft, generelt Elektrisk anlegg av noe eldre dato, hovedinntaksskap i stabbur. Fordelingsskap i trappegang 2etg med hovedsakelig porselensikringer. Noe nyere automatsikringer til bad. Ledningsnett er ligger hovedsakelig åpent, noe utskifting av ledningsnett er gjort opp gjennom tiden. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal oppgradering av anlegget kan påregnes.</p> <p>700 Utendørs, generelt Gårdsplass ved bolig fremstår som fin, stor opparbeidet flat plen. Gruset biloppstillingsplasser.</p>
Kjøkkenen	<p>250 Overflater, generelt Gulv: nytt belegg fra 2011 Vegger: våtromsplater fra 2011 Himling: takess plater <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke tilfredsstillende fall og høyde tilknyttet gulv.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom Ny baderomsinnredning med overliggende speil. <i>Påkostninger:</i> 2011</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Montert toalett, dusjkabinett og enkelt opplegg for vaskemaskiner. <i>Påkostninger:</i> 2011</p>
2. etasje Bad	<p>272 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning fra rundt 2000, heltre med heltre speilfyllingsdører og profilerte skuffer. Heltre benkplate med nedfelt servant. Fliser mellom benkplate og overskap. Vifte over komfyrplass, nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin. Enkelte overskap med glassdører. <i>Påkostninger:</i> Kjøkkeninnredning er pusset opp i 2009 med malte overflater, pålagt ny heltre benkplate samt fliser mellom benkplate og overskap + oppvaskmaskin, integrert ny platetopp og komfyr m/vifte.</p> <p>250 Overflater, generelt Himling: trepanel m/spottbelysning og speil, fra 2005 Vegger: keramiske fliser fra 2005</p>

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

	<p>Gulv: betongstøp pålagt varmekabler, membran og keramiske fliser, oppbygd i 2005 <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke tilfredsstillende fall og høyde på membran tilknyttet gulv.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom 150cm innredning av nyere dato, type Merlin 2010 med 2 sidestilte høyskap. Skapdører i formpresset hvitmalt type. Benkplate med 2 servanter. Speil og speilskap med belysning. Vifte på yttervegg.</p>
--	--

Traktorgarasje

Byggear:	1960. Opplyst på befaring.
Anvendelse:	Brutto grunnflate 50m ² 1 etasje

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	50	Ett rom
Sum bygning	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Traktorgarasje	<p>200 Bygning, generelt Bygningen er oppført på armert betongstøpt dekke med 30cm høy ringmur påsatt bindingsverk av 2,5"x4" og 2"x4", utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. Tak er oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt sperrer, åser og bølgeblikk plater som taktekke. Plassbygde dører i begge gavlene.</p> <p>Innvendig betongstøpt dekke, vegger og himling har synlig konstruksjon. <i>Vedlikehold ol:</i> Enkelte setningssprekker er registrert i betongdekke. Øvrige overflater er moderat slitt. Vanlig vedlikehold må påregnes.</p>

Redskapshus

Byggear:	1988. Opplyst på befaring.
Anvendelse:	Brutto grunnflate 175m ² 1 etasje

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	175	Lagringsareal
Sum bygning	175	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Redskapshus	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Bygningen er oppført med armert betongstøpt dekke. Bakvegg og sidevegger er oppført med 140cm høy mur i systemblokk, påsatt bindingsverk konstruksjon av 2"x6", utvendig kledd med stående tømmermanns kledning.</p> <p>Takkonstruksjon oppført som saltak av plassbygde w-takstoler, utvendig pålagt armert plast, lekter og profilerte stålplater som taktekke.</p> <p>I front er det montert 3 brede skyveporter.</p> <p>Innvendige overflater er ikke kledd.</p> <p>Bygningen har innlagt strøm og enkel belysning.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Bygningen fremstår i bra stand, kun normalt vedlikehold må påregnes.</p>

Stabbur

Byggeår:	Eldre dato. Byggeår ukjent.
Anvendelse:	Brutto grunnflate 14m ² 2 etasjer

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	14	Ett rom
2. etasje	30	Svalegang og ett rom
Sum bygning	44	

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Stabbur	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Eldre tradisjonelt laftet stabbur som er flyttet på tunet, oppført med natursteins fundament, underliggende trerammer.</p> <p>Vegger oppført i laftverk i 2 etasjer, 2etg med svalegang utvendig kledd med stående tømmermanns kledning.</p> <p>Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon med synlige takåser innvendig, utvendig pålagt undertak, papp og enkel krummet eldre takstein som taktekke.</p> <p>Plassbygd trapp ved inngangsparti, plassbygd trapp til svalegang 2etg. Plassbygde dører.</p> <p>Innvendig er bygningen ikke befart.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Bygningen fremstår i god stand tatt alder i betraktning. Normale forvittringer i overflate. Eier opplyser at tak er dårlig og må skiftes. Vedlikehold må påregnes.</p>

Garasje

Byggeår:	1980. Opplyst på befaring.
Anvendelse:	Brutto grunnflate 40m ² 1 etasje

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	40	Biloppstillingsplass
Sum bygning	40	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Bygningen er oppført på armert betongstøpt dekke.</p> <p>Vegger er oppført av 2"x4", utvendig kledd med stående tømmermanns kledning.</p> <p>Tak oppført som saltak av plassbygde taksperrer, utvendig pålagt lekter og bølgeblikkplater som taktekke.</p> <p>2 enkle vinduer på bakvegg, i front er det 2 heveporter.</p> <p>Innvendige overflater er ikke kledd.</p>

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

	<p>Bygningen har innlagt strøm. <i>Vedlikehold ol:</i> En del forvittringer i betongstøpt dekke er registrert. Bygningen fremstår forøvrig i grei stand. Vanlig vedlikehold må påregnes.</p>
--	--

ANDRE VERDIKOMPONENTER

Dyrket mark

<p>Eiendommens fulldyrket areal er i følge opplysning omlag 31 dekar. Arealet er oppdelt i 2 teiger, 1 teig ved hovedveg samt teig 2 ovenfor redskapshus og tun. Arealet blir p.t bortleid til nabo som driver korn/gress produksjon. Arealet anses å være noe vanskelig arrondert på oversiden av husene. Jorda anses å være forholdsvis grei, antatt hovedsakelig molljord. Ut fra jordas beskaffenhet og egnethet for kornproduksjon, arrondering og størrelse mener vi en riktig konsesjonsverdi for dyrket mark er ca 4 500,- pr dekar.</p>	<p>Kr 139 500</p>
--	-------------------

Skog

<p>Skogsarealet er ikke befart, opplysninger er hentet fra skogbruksplan, opplysninger fra eier og tatt ut fra Nios kartverk. Eiendommens areal er fordelt på ca 5 teiger. De 2 teigene lengst inn mot Slettefjell og Slåkadalen anses å være uproduktive. Det er teigen ved Himingen og Heimteigen som anses å være teiger man kan forvene tømmerproduksjon på. Heimskogen ligger ovenfor bygningene. Teigen ved himingen ligger ca 6,5 km innenfor en bomveg som eiendommen er medeiger i, veien ble pusset opp i 2000 og fremstår som forholdsvis bra. Det er en lundeplass i enden av veien, her er det også opparbeidet noe traktorvei i forbindelse med tidligere skogsdrift. I følge opplysning er det omkring slutten på 1990 tallet hogd ut ca 400m³ i teigen ved Suhiming. Rundt 2000 er det hogd ca 200m³ i Heimteigen. I følge eldre skogsplan opplyses det å være en stående m³ masse på ca 8900m³ før disse hogstene med en total tilvekst på 238m³. Produksjonsevnen opplyses å være 420m³.</p> <p>Skogens hogstklassefordeling er som følger:</p> <p>Hogstklasse 1, 1% Hogstklasse 2, 19% Hogstklasse 3, 4% Hogstklasse 4, 16% Hogstklasse 5, 59%</p>	<p>Kr 1 000 000</p>
---	---------------------

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Markslagsfordeling på bonitet:

Hovedtyngden av skogen ligger i lavere bonitet, ca 56%. Fra bonitet 8 og lavere. 35% har middels bonitet (14 og 11).

Ca 9% har høy bonitet, fra 17 og oppover.

Treslagsfordeling:

I følge skogbruksplan er følgende fordeling, gran 39%, furu 51% og lauv 10%.

Hovedtyngden av Heimteigen består av gran, teigen i Himing består av noe mer furu.

Det har i følge opplysning vært noe ungsskog pleie i Heimteigen, her det plantet etterhogst.

I teigen Himingen ble det satt igjen en del frøtrær.

Skogen anses å trenge noe ungskogspleie og noe vedlikehold.

Det bør utarbeides en ny skogbruksplan for å få nøyaktig data over skogen samt prioriteringer over hva som bør gjøres.

Deler av arealene anses å være noe vanskelig tilgjengelig og man må påregne en del kostnader ved utbygging av traktorvei og lignende.

Man må påregne noe samarbeid med naboer for å få til en rasjonell drift i deler av området.

Det må ikke påregnes noe vesentlig inntekt på skogsareal på noe tid.

Som beregning for skogsverdier er det tatt utgangspunkt i tilvekst på eiendommen som er opplyst i skogbruksplan til å være omlag 238m³ med en kalkulert kubikkpris på 140,-.

Det er også lagt noe vekt på stående kvanta som opplyses i eldre skogbruksplan til å være omlag 9 000m³ samt opparbeide traktorveier.

I følge opplysning ligger det en liten enkel seterhytte/jakthytte ved Himingen, i enden på bilvei. Denne er oppført på 1950 tallet. Blir benyttet til sporadisk overnatting i forbindelse med jakt eller lignende. Denne er ikke befart.

Denne er vurdert sammen med skogen.

Det er ikke utført skogbruksplan med miljøregistreringer i området, det betyr at skogeier ikke opprettholder miljøkrav i ISO 14001 etter levende skogstandard hvis det hogges i skogen.

Ved hogst må skogbruksleder kontaktes for registreringer.

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Jakt og fiske

Eiendommen er medlem i jaktlag, det er organisert jakt på elg og hjort. Det er også mulighet for jakt av rådyr og småviltjakt på eiendommen samt fiskerett. Utmarksverdi på jakt og fiske er satt til 10 000,- pr år, kaptialiseringsrente 6%.	Kr	166 666
--	----	---------

Boverdi

Etter retningslinjer fra konsesjonsloven kan det gjøres tillegg for boverdi.	Kr	450 000
--	----	---------

SAMMENDRAG VERDIKOMPONENTER

Bygg ol.:	Våningshus	Kr	1 500 000
	Traktorgarasje	Kr	50 000
	Redskapshus	Kr	200 000
	Stabbur	Kr	55 000
	Garasje	Kr	75 000
Andre verdikomp.:	Dyrket mark	Kr	139 500
	Skog	Kr	1 000 000
	Jakt og fiske	Kr	166 666
	Boverdi	Kr	450 000
Samlet verdi:		Kr	3 636 166

Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL

Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND



Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL

Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND





Eiendom: Gnr. 80 Bnr. 8 KOMMUNE HJARTDAL
Adresse: Landbrukseiendom - Fossevegen 109, 3692 SAULAND

Telemark Temmersalgslag

0827/0816350

H Ø V E R T A L L

REGISTRERT AREAL (IKKE AVRUNDET) 2237 DAA

PRODUKTIVT SKOGAREAL I BRUK

AREAL : ÅPEN HOGST 1301 DAA
LUKKET HOGST 211 DAA

KUBIKKMASSE

TOTALT 8958 M3 U.B. *)
KUBIKKMASSE, GRAN 3549 M3 U.B.
KUBIKKMASSE, FURU 4623 M3 U.B.
KUBIKKMASSE, LAUV 886 M3 U.B.
KUBIKKMASSE, PR DAA 5,9 M3 U.B.

TILVEKST

TOTALT 238 M3 U.B.
HOGSTKLASSE III-V
SUM TILVEKST 234 M3 U.B.
PR DAA 0,19 M3 U.B.
TILVEKSTPROSENT 2,7 %

PRODUKSJONSEVNE

TOTALT 420 M3 U.B.
PR DAA 0,28 M3 U.B.

BALANSEKVANTUM : ÅPEN HOGST 234 M3 U.B.
LUKKET HOGST 4 M3 U.B.
HOGSTFORSLAG PR. ÅR 210 M3 U.B.

*) ALLE VOLUMTALL ER BRUTTOTTALL, OG IKKE REDUSERT FOR
TOFF OG AVFALL.