

OPPGRADERING AV TAKST PÅ EIGEDOMEN GOTUHOLT, GNR. 43, BNR. 1, KYRKJESTAUL, GNR. 41, BNR. 8, OG ½ PART I HOMME SKOG, GNR. 61, BNR. 6, ALLE I KVITSEID KOMMUNE.

Etter oppdrag frå Lars Erik Wraa har undertegnede takstmenn foreteke ei oppgradering av tidlegare takst på ovnanemde eigedom.

Undertegnede hadde takst på denne eigedomen 16.10.2009. Lars Erik Wraa hadde då hjemmel på denne eigedomen, og det var han som var med på synfaringa. Kopi av denne taksten ligg vedlagt, og tener som grunnlag for oppgraderinga no.

Grunnen til at her måtte gjerast ei oppgradering på taksten no, er at her er kosta mykje på eigedomen etter taksten i 2009.

BESKRIVELSE AV DEI ENDRINGAR SOM HAR VORI GJORT PÅ EIGEDOMEN FRÅ SISTE TAKST OG FRAM TIL I DAG, OG SOM HAR PÅVIRKA VERDIEN AV EIGEDOMEN:

Skog inkl. sameige m/ jakt:

Etter ynskje frå oppdragsgjevar har no verdien av skogen inkl. sameige m/ jakt blitt splitta opp i sammendraget for verdsettinga av eigedomen. Her framkjem no egne verdiar for heimeskogen til Gotuholt, og egen verdi for andelen i sameige i Homme skog.

I skogen på Gotuholt er avvirka ca 6.500 m³ etter taksten i 2009. Siste avvirkinga var no i 2013, då det no vart avvirka ca 1500 m³. Ved verdsettinga av heimeskogen no er det teke hensyn til denne avvirkinga.

Totalt areal på sameige i Homme skog er oppgjeve å vera 789 dekar, herav produktivt drivverdig areal, 553 dekar. Arealet bestend av bare 1 teig. Gjeng skogsbilveg gjennom heile arealet. Også eindel traktorveggar.

Mest heile arealet vart uthogge i 1980 åra. Her stend mest bare ungskog i dag.

Eigedomen eig 50 % i dette sameige.

Våningshus:

Det gamle våningshuse som stod i tunet i 2009 er rive, og nytt våningshus er sett opp på same plassen som det gamle stod.

Det nye våningshuset har ei grunnflate på ca 100 m², og er bygd i 1 ½ etasje. Huset er bygd uten kjellar, og stend på støypt plate. Huset har vannboren varme både i. 1. etasje og i 2. etasje. Anlegget for vannboren varme har varmekilde frå energibrønn.

Huset er bygd i bindingsverk og kledd med ståande høvla kledning. Fint profilera listverk rundt dørar og vindauga. Vindauga i huset er 2 lags energiglas. Huset har 2 oppløft med saltak, ett mot sør (tun) og mot nord. Mot sør er det ein overbygd balkong over inngangsparti. Taket er tekt med dobbeltkrom sementstein. Takrenner og nedløp i stål. Huset har ei Lecapipe med beslag over tak. Huset er isolera slik krava var då huset vart bygd. Huset har sentralstøvsugar.

Roma i 1. etasje er vindfang, kjøkken, stugu, vaskerom/ tekn. rom, og bad m/ wc. Trappegang er ein del av stugo.

Kjøkken og vindfang har flis på golv. I stugo er Parkettgolv. I veggjar og tak er det ferdigbehandla MDF panel med Downlights i tak. Kjøkken har Sigdal innredning med kjølehjørne. Badet har flislagt golv og veggjar. Innredningen er håndvask, dusjhjørne og wc.

Roma i 2. etasje er loftstugu m/ trappegang, 4 soverom, og bad m/ wc.

Badet har flislagt golv, baderomsplater på veggjar, og måla gipsplater i taket. Innredningen er servant, dusjkabinett, og wc. Øvrige rom har samme standard som i 1. etasje.

Stabbur:

Stabburet har fått nytt tak og nytt elektrisk anlegg med ny forsyningskabel lagt i jord frå driftsbygningen.

Det gamle skifertaket er teke av, og her er lagt nytt undertak m/ lektet, sløyfer, og pappshingel. Pussa og gjort rein gamal skifer, og lagt tilbake på taket. Også nye vinsjibord i malmfuru. Fine utskorne vinsjibord. Her er og nytt elektrisk anlegg i stabburet med nye strekk, kontaktar, og lamper.

Vognskjøl:

Vognskjolet har fått nytt elektrisk anlegg og tilførselskabel lagt i jord. Vognskjolet har og fått nye takrenner.

Driftsbygning:

Taket på driftsbygningen mot tunet har fått nytt tak med nye Plannja stålplater, og her er nye stål takrenner. På baksida av bygningen er bølgeblikkplater som treng noko vedlikehald. Her er ikkje takrenner. Her er utført eindel reprasjon av treverk på taket, og nye vinsjibord i malmfuru.

I 1. etasje i fløy mot sør var tidlegare gamal enkel garasje med jordgolv. Her er grave ut mykje jord, og etterpå fylt opp med kult og sand, og støypt dekke over. Det nye golvet er isolera. Her er no ny garasje med grunnflate ca 40 m². Denne garasjen har ny leddport, 3,0 x 2,9 m.

I driftsbygningen er og nytt sikringsskap m/ automatsikringar.og jordfeilbrytar. Også mykje nytt elektrisk anlegg i driftsbygningen med 3 fas straum og mykje nye lamper og kontaktar.

Oppgradering av tun og trafikkareal:

Heile tunet inkl. ny plen rundt nytt våningshus er mykje oppgradera. Her er grove vekk mykje gamal masse. Lagt ned nye dreneringsgrøfter, og lagt ned ny jordkabel for straum til stabbur og garasje.

Her er kjørt på ny kultmasse og toppmasse, ca 340 tonn. Også kjørt på matjord på plen og anna grøntareal.

Buverdi/ tunverdi:

Etter siste takst har eigedomen fått nytt våningshus. Heile tunet er fornya med nytt grøntareal og trafikkareal. Etter taksten i 2009 har eigedomen blitt tilkobla kommunalt vannanlegg. Her er og lagt nytt kloakkanlegg med glasfibertank og filtreringsgrøft.

Ved verdsettinga av eigedomen er nytta 4 % kapitaliseringsrente.

Ved beskrivelse av husa er bare foreteke ein generell beskrivelse. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport eller eventuelt boligsalgsrapport. Ved konsesjonspliktig salg anbefales dette.

Oppdragsgjevar blir beden om å lesa nøye gjennom denne oppgraderinga og ta kontakt med undertegnede om det er ting som er feil og bør rettast.

KONKLUSJON OG VERDSETTING:

Eigedomen Gotuholt, gnr. 43, bnr. 1 m/ fl. er ein vanleg landbrukseigedom i Kviteseid kommune. Eigedomen har lite fulldyrka jord. Eigedomen har eindel areal med produktiv skog som har bra bonitet.

Eigedomen har nytt bra våningshus med god standard. På øvrige bygningar er gjort vedlikehald og oppgradering.

Tunet er mykje påkosta og her er no eit svært bra tun med bra trafikkareal.

Eigedomen har no ein svært bra buverdi.

Verdsetting:

Jord	200.000,-
Skog Gotuholt	950.000,-
Andel i sameige, Homme skog	300.000,-
Våningshus	2.400.000,-
Driftsbygning	180.000,-
Vognskjøl	20.000,-
Stabbur	150.000,-
Buverdi/ tunverdi	600.000,-

Samla full verdi 4.800.000,-

Etter ei samla vurdering og etter beste skjønn verdsettast eigedomen Gotuholt, gnr.43, bnr. 1, Kyrkjestaul, gnr. 41, bnr. 8, og ½ part i Homme skog, gnr. 61, bnr. 6 i Kviteseid kommune til denne verdi

kr. 4.800.000,- kronerfiremillionaråttehundretusen 00/100-.

Seljord, 31. desember 2013.

Takstmenn:



Auver Brokka



Nils Bjerketveit



LANDBRUKSTAKST



Kilde: Foyen Forlag – Norske Gardsbruk.

Gotuholt, gnr 43, bnr 1
Kyrkjestaul, gnr 41, bnr 8
½-part i Homme skog, gnr 61, bnr 6
Alle i Kviteseid kommune

Takstmenn NTF:

Auver Brokka
Tlf 35 05 00 50

Nils Bjerketvedt
47 27 11 31



Driftsbygning



Driftsbygning fra sørøst



Garasje/vedskjul



Garasje/vedskjul



Stabbur



Stabbur

Pumpehus

Hovedprinsipper ved verdsetting av landbrukseiendommer

I hovedsak takseres det etter 2 prinsipper:

1.

Odelsloven av 28. juni 1974 nr 58 § 49, dvs. på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som er forenlig med at den hovedsakelig blir brukt til landbruksformål. Taksten skal komme fram til hva en vanlig kjøper er villig til å gi for eiendommen under den forutsetning om bruken som framgår av loven, den såkalte bruksbestemte salgsverdi.

Odelsloven § 49:

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

Den forannevnte takstregel gjelder når en odelsberettiget tar eiendommen fra en med dårligere odelsrett. Dette er et rettslig skjønn og verdien fastsettes av en domstol.

2.

Ved verdsetting av landbrukseiendommer er det i konsesjonsloven trukket opp retningslinjer for verdsetting av denne type eiendommer. Regler og takstnivå i forbindelse med ”fritt salg” vil tilnærmet falle sammen med odelslovens verdifastsettelse.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98 regulerer omsetningen av fast eiendom på det frie markedet, 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”.

Samfunnsmessig forsvarlig pris er en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken, det gjelder bl.a. å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og gi grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Ved verdsetting er det lagt til grunn 4 % rente ved kapitalisering av framtidige inntekter. Videre er boverdi vurdert i sammenheng med bebyggelsens beliggenhet.

Oppdragets art.

På oppdrag av Lars Erik Wraa er undertegnede takstmenn Auver Brokka og Nils Bjerketvedt gitt i oppdrag å taksere eiendommen:

**Gotuholt, gnr 43, bnr 1
Kyrkjestaul, gnr 41, bnr 8
½-part i Homme skog, gnr 61, bnr 6
Alle i Kviteseid kommune**

Undertegnede har fått i oppdrag å fastsette eiendommens omsetningsverdi.

Innledning.

Befaring ble foretatt 16. oktober 2009 og til stede var i tillegg til undertegnede takstmenn: Lars Erik Wraa.

Hjemmelshaver: Lars Erik Wraa

Eiendommen er konsesjonspliktig ved omsetning utenom de unntak som følger etter erververens stilling. Eiendommen tilfredsstillter ikke kravet til odelseiendom.

I kommuneplanen ligger eiendommen innenfor det som er regulert til landbruk.

Bygninger ble gjennomgått og vurdert og landbruksarealet ble vurdert iflg opplysninger og Nijos Gårdskart.

Bygninger er befart, men er kun basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonen, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Takstmenn er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Bygninger er målt utvendig.

Oppdragsgiver bes lese nøye gjennom taksten og ta kontakt med undertegnede om det er ting som er feil og bør rettes.

Beskrivelse av eiendommens beliggenhet:

Eiendommen Gotuholt, gnr 43, bnr 1 mfl i Kviteseid kommune har postadresse: Gotuholtvegen 104A, 3850 Kviteseid.

Eiendommen har god adkomst med ca 50 m privat gårdsvei felles med nabo. Det er ca 1 km til riksvei 41 og ca 3 km til Brunkeberg og E134. Det er ca 4 km til Kviteseid sentrum og ca 13 km til Seljord sentrum.

Eiendommen ligger vestvendt og solrik med landlig beliggenhet i Lundevall Grenda.

Gården har et samlet areal iflg mottatte opplysninger på i alt ca 1.190 da i tillegg kommer ½-parten i "Hemme skog", gnr 61, bnr 8 i Kviteseid kommune som har et samlet areal på i alt ca 785 da.

Av bebyggelse er det: våningshus, driftsbygning, stabbur og vognskjul m/vedskjul.

Eiendommen ligger fra ca 150 moh til ca 700 moh.

Arealfordeling:

Markslag	Dekar
Produktiv drivverdig skog, inkl ½ part i sameie	1.200
Annet produktivt areal	65
Sum produktivt areal	1.265
Uproduktivt areal	266
Sum uproduktivt areal	266
Fulldyrka, ca	42
Overflate dyrka/innmarksbeite	7
Sum jordbruksareal	49
TOTALT	1.580

Landbruksarealet:

Beskrivelse	Jordbruk:
Jord og skog	<p>Jordbruksarealet ligger på begge sider av og adskilt av privat gårdsvei. Gårdens bebyggelse ligger på en kolle med skråninger ned mot fulldyrka areal i vestlig og østlig retning. Skråningene er vurdert som overflate dyrka areal/innmarksbeite.</p> <p>Fulldyrka areal har 2 skifter. Jordarten er i hovedsak moldblandet morenejord. Det ble opplyst at ¾ del av arealet har god arrondering, mens det resterende ¼-del har noe dårlig fungerende drenering.</p> <p>Jordbruksarealet har middels arrondering med gode driftsforhold. Arealet er bortleid og blir brukt til grasproduksjon.</p> <p>Skog:</p> <p>Skogen er fordelt på 3 områder.</p> <p>Område 1 er skogen som ligger fra gårdens bebyggelse i sørvest og strekker seg rundt dyrka areal og i nordøstlig retning og ligger på begge sider av riksvei 41.</p> <p>Område 2 ligger i sørøstlig retning fra gårdens bebyggelse på</p>

	<p>Gotuholt. Arealet strekker seg fra "Steinstolen" i vest og i østlig retning inn til Svarttjønn.</p> <p>Område 3 er ½-part i sameie "Homme skog" som ligger i vestlig retning fra gårdens bebyggelse. Man tar veien som går mellom riksvei 41 og som går til Mostøyl og E134 (Dalaneveien). Arealet ligger på østsiden av Dalaåi og på nordsiden av Hovdekleiv. Arealet strekker seg fra Hovdekleiv og i nordvestlig retning til Stigåsen.</p> <p>Av det samlede produktivt drivverdig areal inkl sameie vurderes ca 40 % å ha høy bonitet, ca 45 % har middels bonitet, mens det resterende befinner seg i lavere boniteter.</p> <p>Samlet kubikkmasse vurderes til ca 15.000 m³ som fordeler seg på følgende treslag: Ca 70 % gran, ca 25 % furu og det resterende er lauvskog.</p> <p>Årlig hogstkvantum er vurdert til 450 m³.</p> <p>Jakt:</p> <p>Heimeskogen og sameie er med i elgjaktlag. I tillegg er det småviltjakt. Jakt vurderes å ha en økonomisk verdi for denne eiendommen.</p>
<p>Bebyggelse</p>	<p><u>Våningshus:</u></p> <p>Bygget er gammelt med ukjent byggeår. Det har i dag en gr. flate på ca 150 m² i 2 etg. Bygget står i all hovedsak på gråsteinsmur med noe påstøpt. Det er noe leca under veranda. Gråsteinsmuren har frostskaader med behov for utbedring.</p> <p>Bygget er satt opp i tømmer og hele bygget er kledd med gammel høvlet faspanel. Vinduene er i all hovedsak gamle enkel vinduer. Det er byttet noen få vinduer som har isolasjonsglass. Det er lagt nytt tak i 2007 med dobbel krum sement stein. Det er takrenner og nedløp i stål. Det er 2 stk teglsteinspiper som er beslag over tak.</p> <p>Kjeller er en grovkjeller med utvendig adkomst fra vest. Det er gråsteinsvegger og loftshimling.</p> <p>1 ste etg inneholder: gang m/trappegang, mellomgang, kjøkken, 2 stuer, soverom og bad.</p> <p>2 etg inneholder: gang, arkstue, 2 soverom og 4 alkover.</p> <p>Beskrivelse:</p> <p>1 etg:</p> <p>Gang m/trappegang har malte bordgolv, malt panel i vegger og tak. Mellomgang har golvbelegg, malte plater i vegger og tak. Kjøkken har golvbelegg, malte plater i vegger og tak. Det er en enkel, eldre lite tidsmessig kjøkkeninnredning. Dagligstue har parkett på golv, malte plater i vegger og tak. Vedovn i rommet.</p> <p>Finstue har malte tregolv, tapet på vegger og malt panel i taket. Soverom har lakkert tregolv, faspanel på vegger og malte plater i taket.</p> <p>Bad er lite med golvbelegg og malte plater i vegger og tak. Badet er gammelt og skal total renoveres.</p> <p>Generelt har etasjen en lav eldre standard med behov for</p>

oppgradering.

2 etg:

Det er en gammelsvingtrapp til gang i 2 etg.

Gang har malte bordgolv og panel i vegger og tak.

Arkstue belegget på golv, plater i vegger og tak. Tak har skader i plater.

Øvrige rom har i hovedsak bordgolv med noe belegg, vegger er i tømmer/panel og i taker er det for det meste panel.

2 etg er slitt og har en gammel standard. Generelt er det behov for oppgradering av etasjen.

Det elektriske anlegget er fra 1960 tallet i 1ste etg. I 2nde etasje er anlegget gammelt. Det ble opplyst at anlegget må moderniseres.

Stabbur:

Bygget er fra midten av 1300 tallet og er freda. Iflg opplysninger er det ett av 200 stk i Norge.

Bygget står på bra fundament av hoggen gråstein. Det er bygd i tømmer i 2 etasjer med utbygde svalganger på sidene og i inngangsparti. Disse er bygd i stavkonstruksjon. Det er stående kledning i svalganger. Bygget har en gr. flate på ca 30 m². Taket er tekt med skifer.

I tillegg til nevnte svalganger i 2 etg og inngangsparti med trappegang i 1ste etasje er det 1 rom i hver etasje.

Bygget er i bra stand.

Stabburet har med dagens husholdning ikke lengre noen bruksanvendelse. Den rent estetiske verdi for denne eiendommen kommer neppe opp mot vedlikeholdskostnadene.

Garasje og vedskjul:

Bygget er oppført ca 1912 og har en gr. flate på ca 60 m². Det står på en grunnmur av hoggen gråstein. Under huset er det en krypkjeller som kan brukes som et enkelt kaldt lager.

Bygget er oppsatt i bindingsverk og kledd med låvekledning. Taket er tekt med sinkplater. Det er plasttakrenner i noe dårlig forfatning. Innvendig er det 2 rom. Det ene rommet er vedskjul med støpte golv. Andre rommet er garasje med tregolv. Garasje har dobbel utadslående tredører, mens det er enkel tredør i vedskjul. Det er innlagt strøm.

Det er et enkelt bygg og fungerer til sitt bruk.

Driftsbygning:

Bygningen er oppført i 1922 med en gr. flate på ca 300 m². Bygget er opprinnelig oppført som en allsidig husdyrbygning med fjøs, stall, grisehus, høyløer, kjørebrulåve og utvendig låvebru inn på tvers av bygningens lengde retning.

Bygget står på hoggen gråsteinspilarer, betongpilarer og betongmur. Det er vurdert at det er gjødselkjeller under ca 1/6 part av arealet.

	<p>Bygget er oppført i tømmer i husdyrrom med bindingsverk i øvrig del av bygningen. Hele bygget er kledd med låvekledning. Taket er tekt med eternittplater/bølgeblikkplater som er i noe dårlig forfatning. Det er takrenner som er dårlige. Det er ny låvebru inn fra tun i betong og fyllmasse og jerndragere med nye impregnerte plank. I tidligere høyløer er det bygd en låvetørke for høy og en liten plantørke for korn. Det er felles hovedkanal for begge tørkene. Fjøset / husdyrrommene er ikke tjenelige til husdyrhold, og uten betydelige kostnader til ombygging / ominnredning kan det ikke benyttes i forbindelse med husdyrdrift. Låven er lite hensiktsmessig, men kan benyttes til tørking, en viss lagring av korn, traktor og redskapslager, privat lagerrom og har derfor en viss om enn beskjeden verdi i denne sammenheng, Som følge av at fjøset og låven er bygget i en enhet, har eieren her en betydelig og unødvendig kostnad med vedlikehold.</p>
--	--

Heftelser/ Rettigheter	<p>Det ble opplyst at det på denne eiendommen kan være interesse for et steinbrudd i Brunkebergbakkane. Det er ikke framlagt noen godkjent omregulering for arealet og det er derfor ikke tatt hensyn til ved taksering.</p> <p>Det samme gjelder for planer om et småkraftverk i Morgedalsåi.</p> <p>For øvrig ble det opplyst at det ikke var andre rettigheter eller heftelser på eiendommen.</p>
-----------------------------------	--

Tilleggsopplysninger:

Vannforsyning	Det er privat anlegg med eget pumpehus. Anlegget er gammelt og det kan være aktuelt å koble seg til kommunal ledning som krysser eiendommen.
Kloakk	Det er privat anlegg med betongkummer.
Odel	Nei, iflg opplysninger
Konsesjon	Ja

Sammendrag:

Takstberegningen bygger på en total vurdering av eiendommens enkeltkomponenter slik at den samlede verdi framkommer etter følgende oppstilling:

Jordbruksareal	Kr	200.000,-
Skog inkl sameie m/jakt	"	1.545.000,-
Våning	"	600.000,-
Driftsbygning	"	50.000,-
Vognskjul	"	5.000,-
Stabbur	"	100.000,-
	Sum	Kr 2.500.000,-

Konklusjon:

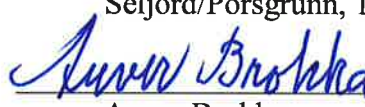
Eiendommen Gotuholt, gnr 43, bnr 1 mfl i Kviteseid kommune er en landbruks-eiendom med små ressurser i jord og skogbruk. Bygningen har en våning med betydelig påkostningsbehov. Øvrige bygninger er gamle og ikke tilpasset dagens behov med vedlikeholdsbehov.

Arbeid utenom bruket vil være helt nødvendig. Det kan være forholdsvis langt til alternative arbeidsplasser. Boverdi verdsettes til i alt kr 300.000,-.

Etter samlet vurdering og etter beste skjønn fastsetter undertegnede eiendommens omsetningsverdi til:

Kr 2.800.000,-

Seljord/Porsgrunn, 16. november 2009


Auver Brokka


Nils Bjerketvedt