



EIENDOMSTAKST



Småbruket Rue m/gjestehytte - Nordbygdi i Seljord Gnr 38, bnr 2 og 12 i Seljord kommune

Adresse: Nordbygdivegen 225 og 227, 3840 Seljord

Markedsverdi/konsesjonsverdi: kr 2 900 000

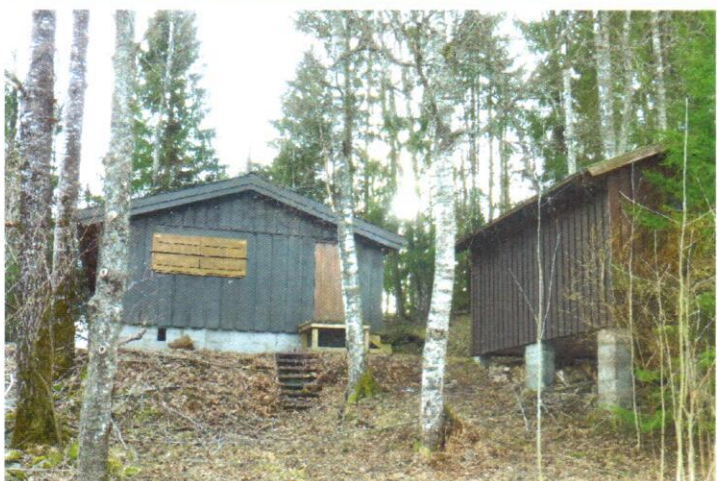
Beregnet låneverdi: kr 2 500 000

Takstøkonom NBT/Eiendomsmegler MNEF

Åsmund Bringsås

Hegnivn 4, 3840 Seljord Tlf. 35 05 08 63, mob. tlf. 99 22 94 80

E-post: aasmu-br@online.no Org.nr. 981 576 063 mva



Verditakst

for Rue m/gjestehtytte - Nordbygdi i Seljord gnr 38, bnr 2 og 12 i Seljord kommune

Takstgrunnlag:

Takstøkonom Åsmund Bringsås foretok lørdag 8. mars 2014 befaring på eiendommen der eier Jon Bjerketvedt var tilstede og ga opplysninger om eiendommen til takstøkonomen.

Utmarka ble ikke besikttet. Opplysninger fra Seljord kommune og Gårdskart skog + landskap er således i det vesentlige lagt til grunn for beregning av utmarksressursene.

Som grunnlag for takstuttalen er innhentet/lagt fram følgende:

- Kart over eiendommen
- Arealoversikt/jordregister
- Utdrag av Norske Gardsbruk over Rue
- Takstmannens foto av bygningsmassen
- Opplysninger gitt av oppdragsgiveren
- Grunnboksopplysninger fra Statens Kartverk

Eier/oppdragsgiver: Jon Bjerketvedt, Svinholtvn 43, 3914 Porsgrunn

Beliggenhet:

Eiendommen Rue (Hegnin) har en sydvendt, fredelig og landlig beliggenhet i gammelt kulturlandskap i Nordbygdi i Seljord kommune.

Fine tur- og rekreasjonsområder sommer og vinter i nærområdene. Kort veg - ca 2 km - til Seljord sentrum med div. butikker og kjøpesenter, godt barnehage-, skole- og kulturtilbud samt offentlig kommunikasjon m.m.

Arealgrunnlag:

Arealet består av 1 teig og er iflg Gårdskart skog + landskap oppgitt slik:

Dyrket mark og innmarksbeite oppgitt til ca 47,7 daa.

Skog med høy bonitet oppgitt med ca 105,7 daa. Uproduktiv skog og anna areal samlet ca 4,9 daa - tilsamen ca 158,3 daa (jfr vedl kart). Produktivt drivverdig skogareal er beregnet til ca 105 daa. Totalt drivverdig volum i hogstklasse 3 - 5 er beregnet til ca 800 m³. Produksjonsevne pr daa er beregnet til 0,35 m³ og balansekvantum/årlig tilvekst er beregnet til ca 35 m³.

Driftsforholdene i det meste av skogarealet vurderes som i gjennomsnitt noe tungdrevet - for det meste i brattlendt område.

Av stående kubikkmasse beregnes ca 400 m³ å være et naturlig hogstkvantum som kan avvirkes i de nærmeste årene. Rotnettoen settes til kr 125,-/m³ og kapitaliseringsprosenten til 4%.

Verdien av skogbruksarealene beregnes slik:

Beregnet tilvekstverdi	35 x 125/0,04 =	avrundet	kr 110 000,-
+ beregnet avvirkningsverdi	400 x 125 =	avrundet	kr 50 000,-

Verdien av skogbruksarealet beregnes til **kr 160 000**

Jorbruksarealene ligger i nær tilknytning til gardstunet og bygningsmassen på Rue: Det er p t ikke husdyr på garden og arealene nyttes til grasproduksjon for naboeiendom. Deler av innmarka på sydsiden av Nordbygdivegen er lagt inn under regulering for næring/industri/landbruk (LNF-område), men p t ikke fradelt hovedeiendommen med eget bnr.

Verdien av jordbruksarealet beregnes til **kr 140 000**

Jakt og fiske:

Eiendommen har ikke elgjakt eller fiskeretter - bortsett fra småviltjakt på egen eiendom.

Vann og avløp:

Eiendommen har kommunal vannforsyning og privat avløp til septiktank og spredegrøft.

Bygningsmasse:

På eiendommen er det oppført følgende bygninger:

Våningshus:

Oppført i bindingsverk i 2 etg + kjeller. Byggeår oppgitt til 1956 og betydelig restaurert i 2006 og senere.

BRA/BOA/P-rom 192/133/133 m² utvendig/innvendig kledd med panel eller plater. Bad/wc/vaskerom har flislagte vegger. Fundamentert på murt/støpt grunnmur.

Saltak tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

Innhold: 1.etg.: Vindfang/entre, kjøkken, stue, soverom og bad/wc/vaskerom.

2.etg.: Trappegang, 3 soverom og dusjbad/wc.

Kjeller: Kjellerboder under deler av huset.

Bygningen trenger noe oppussing utvendig snarlig, men er betydelig oppgradert i seneste år med bl a ny takteking, nytt kjøkken, 2 nye bad/wc, nytt rørapplegg, nye vinduer og ytterdør m.m.

Beregnet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi

kr 1 550 000

Uthus/driftsbygning:

Oppført i bindingsverkskonstruksjon i 1958. Fundamentert på murt/støpt fundament. Utvendig kledd med ståede panel. Saltak tekket med sinkplater. Bygningen har ei grunnflate på ca 230 m², delvis i to etasjer. Bygningen trenger noe restaurering/vedlikehold/oppgradering dersom den skal benyttes til dyrehold. Bygningen har i senere tid vært benyttet til lager med noe ombygging til dette formålet.

Beregnet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi

kr 575 000

Garasje/vognskjul:

Oppført i uisolert bindingsverk-konstruksjon. Byggeår ikke oppgitt. Utvendig kledd med stående panel.

Fundamentert med ringmur på jordgrunn. Pulttak tekket med plater.

BRA = 60 m².

Innhold: Garasjerom, carport og vedskjul.

Bygningen framstår som vanlig vedlikeholdt - uten å være oppgradert i forhold til byggetiden.

Beregnet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi

kr 75 000

Gjestehytte/gårdshytte (gnr 38, bnr 12):

Oppført dels i laftet konstruksjon/dels i bindingsverk i ca 1982 i en etg. Fundamentert på lecamur/lecapilarer. Saltak tekket med plater. Hytta er oppført med enkel standard med innlagt el.strøm. Vann/avløp er ikke innlagt. Hytta framstår som vanlig vedlikeholdt - uten å være oppgradert i særlig grad i forhold til byggetiden.

BRA/BOA/P-rom = 50 m².

Innhold: Entre/oppholdsrom m/liten kjellerdel, stue m/vedovn, kjøkken og soverom m/4 soveplasser i køyesenger.

I tillegg enkelt, uisolert uthus/vedskjul. BRA 16 m². Fundamentert på lecapilarer. Saltak tekket med plater.

Beregnet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi (inkl. uthus/vedskjul)

kr 400 000

Sammendrag/konklusjon:

Eiendommens verdi samlet:

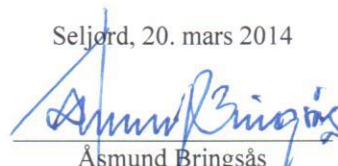
Verdien av jord/skog	kr 300 000
Våningshuset	kr 1 550 000
Uthus/driftsbygning	kr 575 000
Garasje/vognskjul	kr 75 000
Gjestehytte m/uthus	<u>kr 400 000</u>
Beregnet salgsverdi/konsesjonsverdi	kr 2 900 000

Beregnet låneverdi

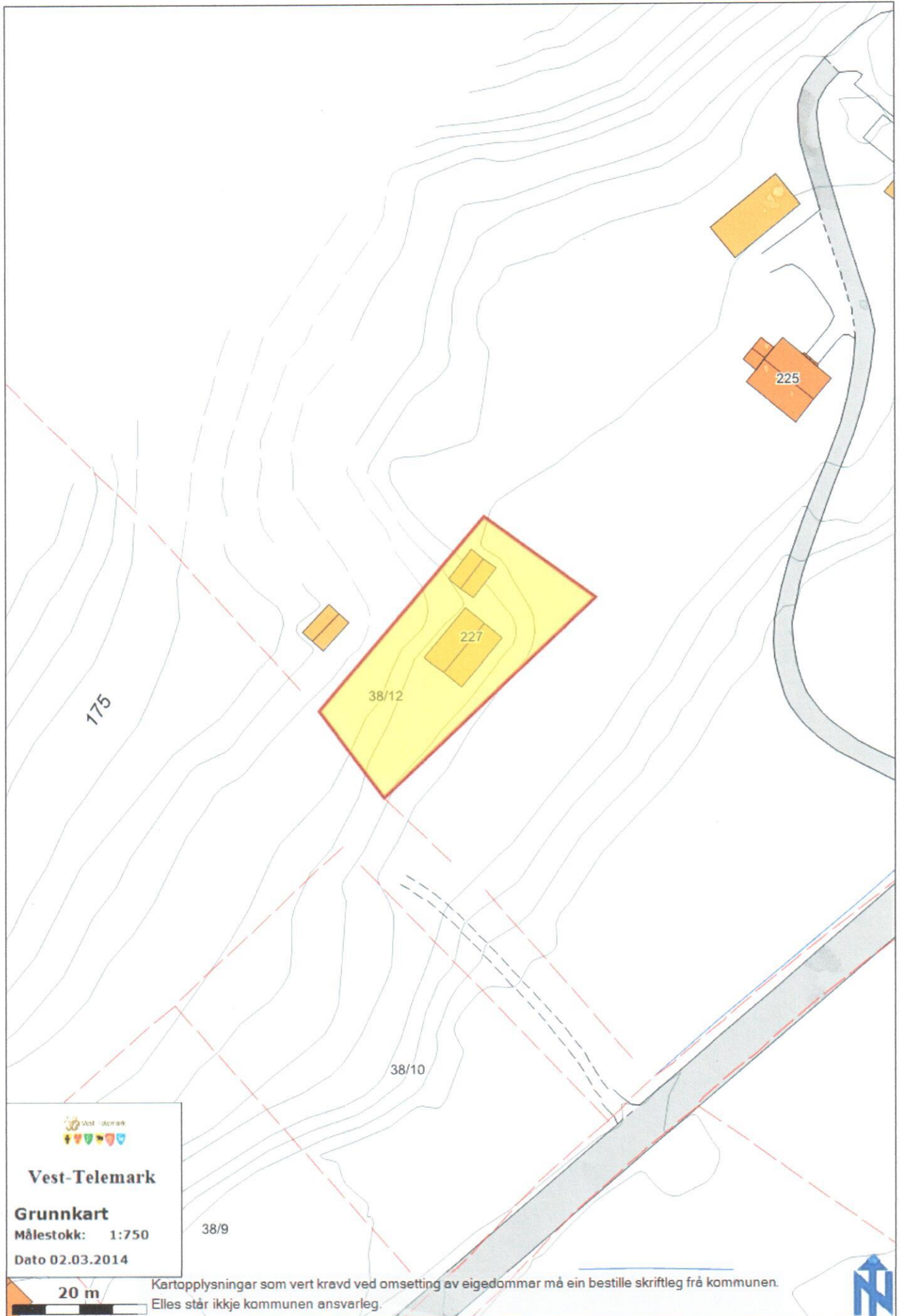
kr 2 500 000

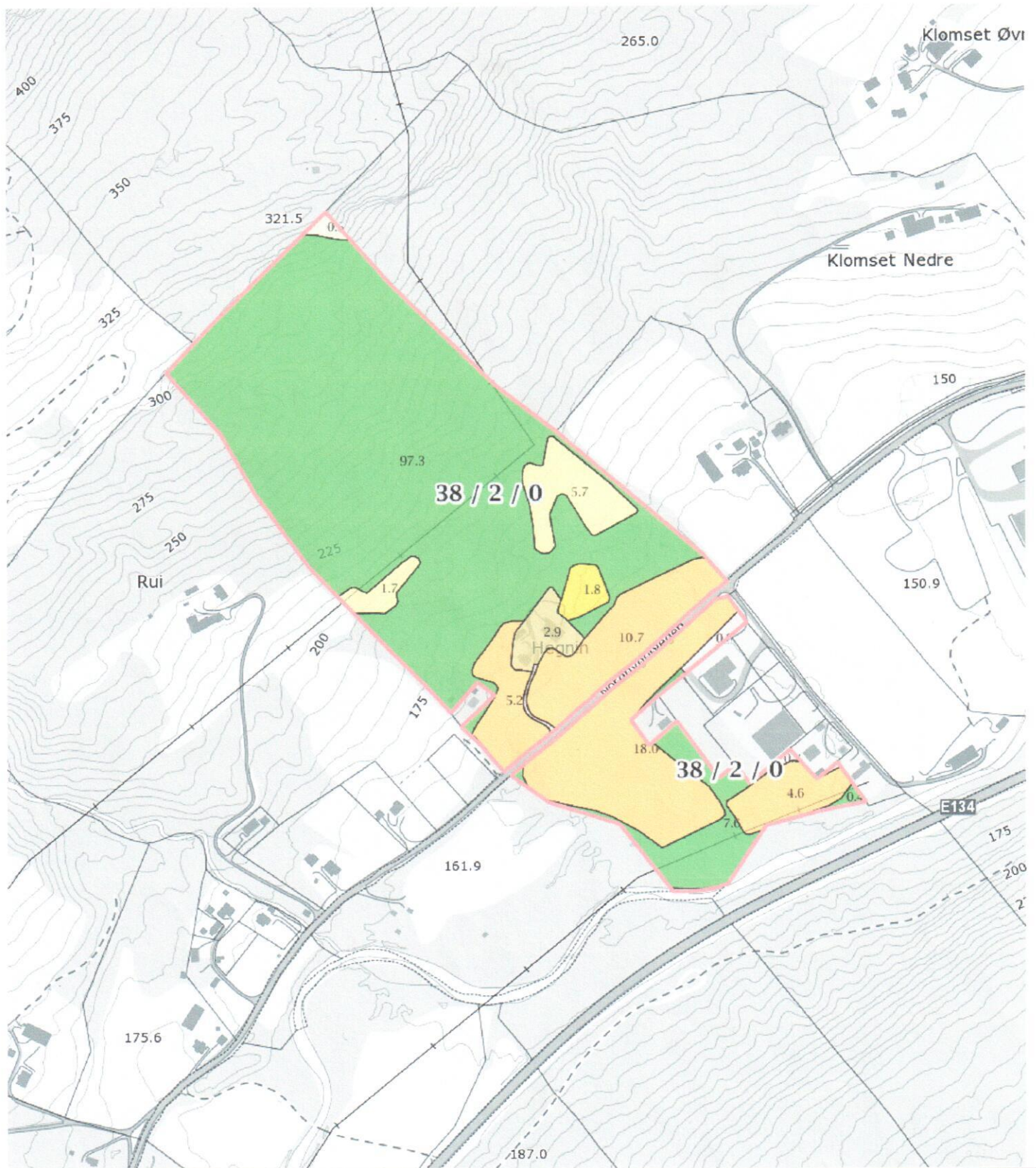
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning, basert på befaringen på eiendommen og de foreliggende opplysningene om eiendommen gitt av eier/oppdragsgiver.

Seljord, 20. mars 2014


Åsmund Bringsås
Takstøkonom/eiendomsmegler

Vedlegg: Gardskart over eiendommen
Foto av bygningsmassen





0 50 100 150m
 Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 02.03.2014

GÅRDSKART 0828-38/2
 Tilknyttede grunneiendommer:
 38/2



Markslag (AR5) 13 klasser
 TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog av særs høg bonitet
- Skog av høg bonitet
- Skog av middels bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen grunnlendt fastmark
- Bebyggd, samf, vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum:**

AREALTALL (DEKAR)	
38.5	
1.8	
7.4	47.7
0.0	
105.7	
0.0	
0.0	
0.0	
0.6	106.3
0.0	
2.9	
0.0	2.9
1.4	
0.0	1.4
158.3	158.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser