



## Taksering av eiendommen

### ”Smedshus”



**Gnr 111 bnr 7 i Tinn kommune**

**Hjemmelsinnehaver:** Christine Mortensen.

Morten Melgård Hansen Smedshusveien 30 3658 Miland

**Oppdraget:** Undertegnede takstmann har fått i oppdrag og vurdere eiendommens sin markedsverdi/låneverdi.

**Innledning:** Denne eiendommen er ikke en odelseiendom og den skal heller ikke etter siste lovendring vurderes etter konsesjonslovens bestemmelser om verdisetting av landbrukseiendom.

Landbrukseiendommer på mindre enn 500 produktive da skog, (25 da jord) er ikke underlagt konsesjonsbestemmelser angående prisvurdering. Prisvurdering utelates dersom avtalt pris ikke overstiger 2,5 millioner. Bebyggelsen må i så tilfelle ha en brukbar standard (Nytt pr 17/2 2010, rundskriv M-1/2010 og M-2- 2012).

Takstmannen sier seg habil. Takstmannen er frittstående uten noen bindinger til aktører i eiendomsbransjen. Rapporten er skrevet i fritekst. Kvalitets – og kontrollfunksjoner er vurderinger etter takstmannens egne rutiner.

Taksten er takstmannens sannsynlige markedsverdi beregnet på basis av innhentet informasjon om frivillig salg av mindre skogteiger, og en skjønnsmessig vurdering av eiendommen, inklusivt beliggenheten.

Oppdragsgiver skal lese igjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil / avvik av betydning for konklusjonen, som bør rettes.

Taksten er rekvirert av eiere i forbindelse med vurdering av eiendommens belåningsverdi. Takstmannen sier seg habil.

**Befaring** ble foretatt 2/6 2014 av takstmannen. Denne taksten er en oppgradering av tidligere takst. Eiere har gitt informasjon om eiendommen over telefon og e-post med bilder.

**Beskrivelse** Eiendommen ligger på Miland i Tinn. Adkomst er fra riksveien 37 fra Mæl mot Rjukan via er kommunal vei.

Avstand til Rjukan er ca 11 km eller 11-12 minutter.

Eiendommen i 2 teiger er på 59,3 dekar totalareal med mulig tilleggeiendom ved oppmåling av Heggøyvelta på 28,4 da. 12 da er dyrka mark. Et fjellområde, hvor det tidligere var en seter, på 15 da hører til. (Kilde Gårdskart)

Bebyggelsen består av våningshus, lager/garasje, en ny driftsbygning og et gammelt bur. Eiendommen har en fri og usjenert beliggenhet med svært gode utsiktsforhold. Førsteintrykket av eiendommen er et pent velholdt tun, med vånings hus som har vært renoveret og bra holdt, og en ny driftsbygning som mangler ferdigstillelse av et rom og oppussing av byggetomta.

Den ligger i et pent kulturlandskap i et attraktivt strøk i kanten av et regulert boligfelt i Tinn kommune. Det er fremmet en reguleringsplan i området.

#### Opplysninger om eiendommen:

Eier/ hjemmelsinnehaver	Christine Mortensen og Morten Melgård Hansen ideell ½ del.
Eiendomsbetegnelse	Landbrukseiendom i LNF – område.
Kommune	Tinn
Hjemmel tinglyst	2014
Forsikringer	Fullverdi,
Butikk/service	Rjukan Miland –
Skoler	Rjukan
Vannforsyning	Kommunal vannforsyning
Avløp	Slamavskiller og spredegrøfter.
Oppvarming	Ved strøm. Peis.



## Takstmann landbrukseiendom

### Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning

---

Strømforsyning	3 – fas. Nye sikringskap. Oppgradert anlegg. Lokale kabler er nedgravd.
Renovasjon	Kommunal ved huset, Off avg. Ca kr 12 000/år
Postombæring:	Ved gården
Dokumenter	Kart. Diverse dokumenter.
Opplysninger innhentet fra	Samtale med forrige og nåværende eiere. Landbrukskontoret. Bygdebøker. Kart. Eiendomsverdi as. Div dok. Megler
Odel	Nei.
Andre opplysninger	Det vises til oppdaterte opplysninger i grunnboka. Fibernett- parabol. Det er lagt til rette for vintersport ved eiendommen. Arealavik i eiendomsverdi.no
Kommunal eiendomsskatt	Nei, ikke på landbruk i Tinn

**Våningshuset:** Dette er opprinnelig et tømra hus fra 1890 som er påbygd i 1965. Det er senere renovert og normalt vedlikeholdt. Det er nå på ca 79 m<sup>2</sup> boa i første etasje, totalareal er ca 145 m<sup>2</sup>. Det er mange rom i den gamle kjelleren under huset. I tillegg er det en 2 år gammel terrasse. Arealene er vanskelig å måle pga stedvis lave takhøyder og knevegger. Huset har ikke noe spesielt særpreg etter påbyggingene. Det står på en betongmur på ukjente grunnforhold, antagelig morene. Taket er tekt med plater og shingel. Veggene er kledd med tømmermannspanel, liggende panel og eternittplater. (3 vegger). Se bilder. Det inneholder i første etasje: Gang. Stue, kjøkken, gammelstue, nystue, wc, bad, Andre etasje inneholder 4 soverom og en gang (nb lave dørhøyder, men gode bruksrom.) Kjellerrommene nyttes i hovedsak til ”teknisk” og som lagerrom. Her må påregnes reovering.

Rommene er moderne innredet. Det er tatt vare på mye av huset opprinnelige særpreg i bl a ”gamlestua”. Badet er ved årskiftet 2015 med renovert med nytt gulv med varmekabler og ny innredning med dusj og toalett av godt merke. Arbeidet med badegulv, røropplegg og elektrisk anlegg i baderommet er utført av fagfolk.

Overflatene er i hovedsak malte paneler. Gulvene i første etasje er laminatgulv, linoleum og tregulv. Vinduer er av eldre årgang, antagelig 60 tallet, koblede og noen enkle vinduer og der noen også har sprekk i glasset.

Kjøkkenet er i bjørkelaminat.

Rommene er lyse og trivelige med god bruksverdi for en familie.

**Lager /garasje:** Dette er et enkelt gammelt uisolert reisverksbygg som er panelt med låvepanel. Taket er tekt med plater. Det er innlagt strøm. Bygget er bra oppmalt. Det har bruksverdi som enkelt kaldt lager.

**Driftsbygning:** Den er bygd nytt ca i 2005 etter godkjente tegninger (210 m<sup>2</sup> bya) og forskrifter fra byggeåret.

Det gjenstår noe innredningsarbeid og avslutninger samt fullføring av tomtearbeidet med oppussing og evt beplantning.

Bygget er isolert og det er innlagt strøm og vann. I hovedetasjen er det innredet 3 gode stallplasser og tilhørende fasiliteter, for hest.

Det er innmontert heveporter med god høyde og gulvene er kjørbare.

I underetasjen, som er bygget i betong, er det innredet praktiske verkstedlokaler. Bygget er egnet for flere slags innredning og bruk.

Rørholt 3960 Stathelle	Org.nr. 969 455 145	Telefon 35975517 Mobil 90146011	E-post: <a href="mailto:tdalene@online.no">tdalene@online.no</a>
---------------------------	---------------------	------------------------------------	--

**Bur:** Dette er et tradisjonelt stabbur fra 1890 på 15 m<sup>2</sup>. Se bilder. Det er i dag i bruk som sommerstue/hobbyrom for ungdommer.

**Jorda.** Den er på 12 da jord dyrka jord og 25 da beite. Tidligere produksjon har vært frukt dyrking med epler plommer pærer. (godt lokalklima). De siste årene er den brukt til beite for hest.

**Skog:** Den ligger i flere teiger.

**Liset:** Dette er et ca 15 da fjellområde som tidligere har vært en seter. Området er vanskelig tilgjengelig etter at veien er flomskadet. Teigen ligger høyt ca 800 moh og her er kun vedskog.

Skogen har periodevis blitt aktivt drevet med vedhogst og virke til eget bruk. For bonitetsfordelig, se Gårdskart. Det er mye god mark(bonitet) i teigene. Den lettest tilgjengelige skogen er hogd de siste årene.

Teigen ligger i et område hvor det er jaktinteressene men eiendommen har ingen inntekt fra jaktutleie.

**Andre forhold:** Det har vært en rekke jordskiftesaker angående grenser. Veirett til nabo (se grunnboka)

**Vurderinger:** Eiendommen er i dag å betrakte som en fin boplass med stor tomt med et bra bolighus. Her er muligheter for videre utvikling arealer på eiendommen og driftsbygning til "Nye næringer i landbruket".

Det er i dag tilbud om leie av hestebokser for brutto 4500/mnd og verkstedlokaler til 2000/mnd. Teknisk verdi av driftsbygningen er antagelig høyere enn markedsverdien. Driftsbygningen vurderes vel egnet for videre ombygging/innredning.

Det nyttes 4 % kapitaliseringsrente i kalkulasjonen av verdien av skog.

Eiendommen har bostedsverdi med tillegg for egenverdien av nærhet til friluftsliv og fiske. Det spekuleres ikke i mulige nye boligtomter ved gården, da det ikke er meldt inn innspill til rulleringen av kommuneplanen.

**Konklusjon:** Eiendommen Smedshus, Gnr 111 bnr 7, blir etter disse vurderingene og innhentede opplysninger som nevnt i taksten vurdert til en markedsverdi/lånetakst av.

**Kr 2 950 000.-**

Rørholt 3960 Stathelle	Org.nr. 969 455 145	Telefon 35975517 Mobil 90146011	E-post: <a href="mailto:tdalene@online.no">tdalene@online.no</a>
---------------------------	---------------------	------------------------------------	--



Vurderingen er gitt etter beste skjønn og overbevisning. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og manglende opplysninger om feil og avvik som han ikke kunne oppdage, etter å ha undersøkt angående eiendommen, slik god skikk tilsier. Den er basert på befaring, dokumentlesning og innhentede opplysninger.

Bamble 17/1 2015



Thomas Dalene

Vedlegg: Kart. Bilder. Sett: Reguleringsplan med bestemmelser (1977). Kommunale opplysninger. Kontrollrapport Tinn energi. Anlegg godkjent. Energimerkingsattest. Grunnbokutskrift. Skjøte. Jordskiftesaker – grensegang. Vegretter. Lysløype. Egenerklæringskjema. Protector. E-post med opplysninger. Bilder fra renoveringen



Våningshuset med ny terrasse.





Våningshuset fra tunet med tilbygget.



Buret





Driftsbygning med stall og verksted

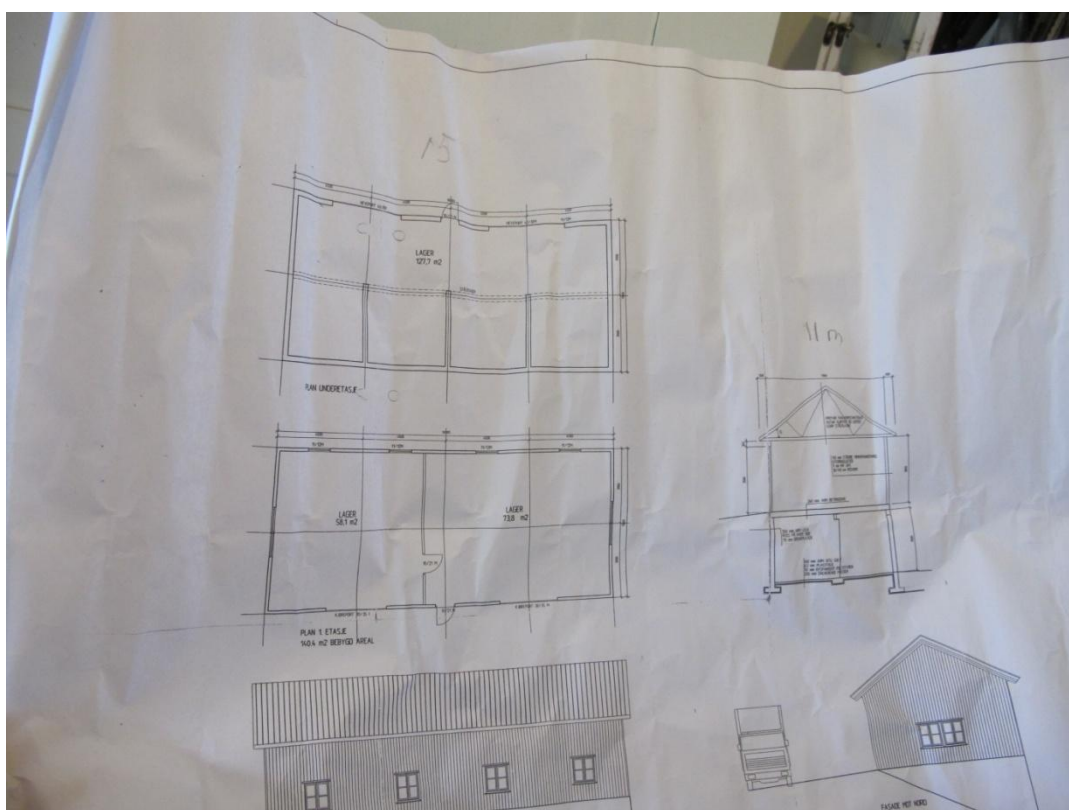


Garasje/lager.



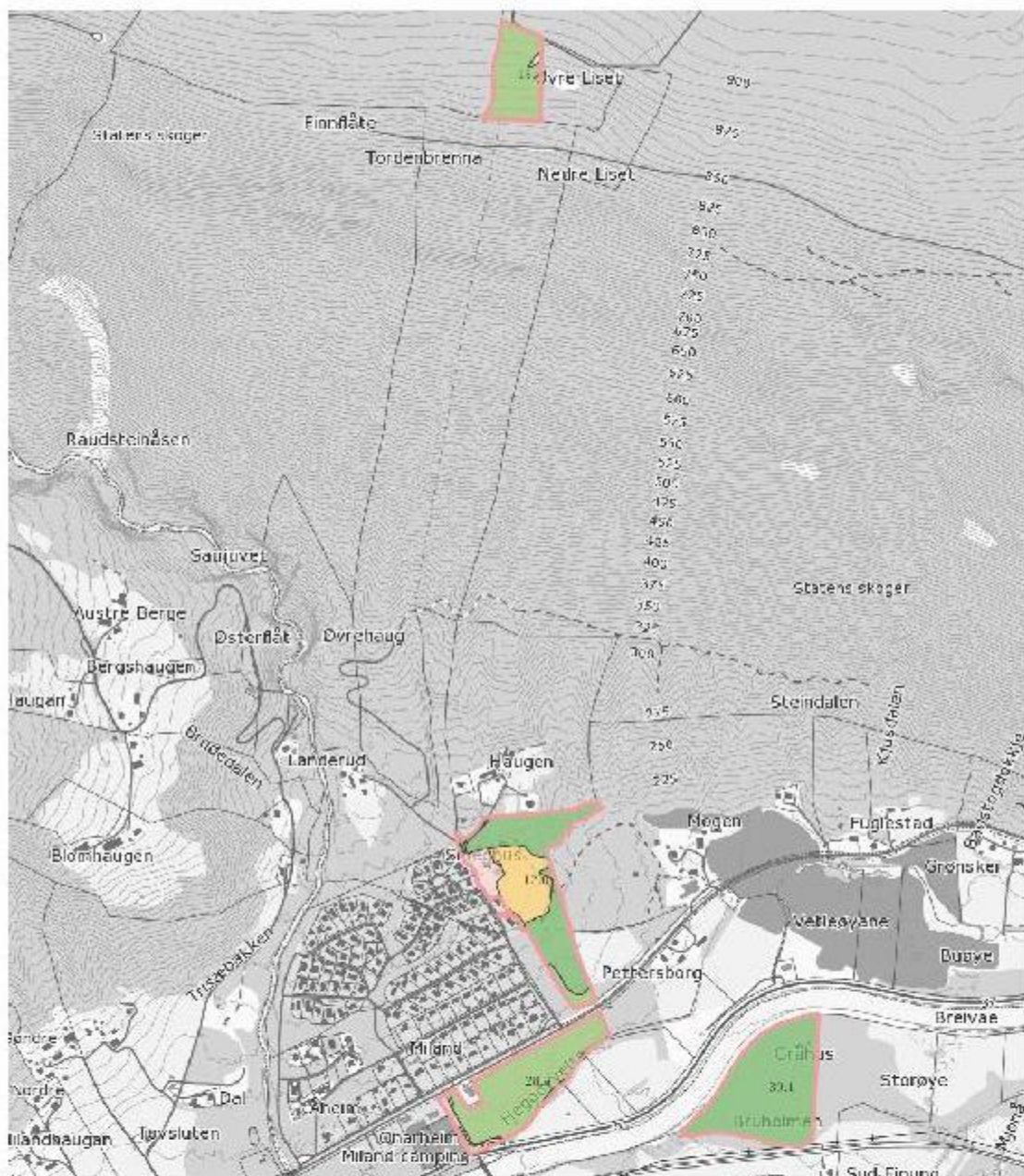


Beliggenhet i kant av regulert boligfelt og utsikt



Tegninger driftbygningen.





<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 13.06.2014</p>	<p>Markslog (ARS) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <p>Fulldyrka jord</p> <p>Overflededyrka jord</p> <p>Innmærksbeite</p> <p>Skog av særø høg bonitet</p> <p>Skog av høg bonitet</p> <p>Skog av middels bonitet</p> <p>Skog av lav bonitet</p> <p>Uproduktiv skog</p> <p>Myr</p> <p>Åpen jorddekt fastmark</p> <p>Åpen grunnendt fastmark</p> <p>Bebygg, samf, vann, bre</p> <p>Ikke klassifisert</p> <p>Sum:</p>	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <p>12.0</p> <p>0.0</p> <p>0.0</p> <p>12.0</p> <p>0.0</p> <p>64.4</p> <p>45.9</p> <p>0.4</p> <p>0.0</p> <p>110.7</p> <p>0.0</p> <p>1.1</p> <p>0.0</p> <p>1.1</p> <p>6.3</p> <p>0.0</p> <p>6.3</p> <p>130.1</p> <p>130.1</p>	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>■ Eiendomsgrenser</p>
---	--	---	---

