

SALGSOPPGAVE
IDYLLISK SMÅBRUK TIL SALGS PÅ MILAND



Smedshusveien 30
3658 Miland

BELIGGENHET

Småbruket ligger idyllisk til på Miland, ca. 11 km fra Rjukan sentrum. Tomten er meget solrik.

BOLIGHUSET (CA. 145 KVM BRA).

Byggeår.

Bolighuset er et opprinnelig tømret hus fra 1890 som er påbygd i 1965. Det er senere renoverert og normalt vedlikeholdt. I tillegg finnes det en driftsbygning på eiendommen som er bygd ny i år 2005, lager/garasje av eldre årgang og et stabbur fra år 1890.

Etasjer.

Boligen består av 2 etasjer og kjeller,

Arealer

1.Samlet bruttoareal (BRA) er 145 kvm.

Grunnforhold/Fundamentering.

Takstmann antar at grunnmuren står på morenemasser.

Bygget står på betongmur.

Konstruksjonsmetode over grunnmur.

Veggene i boligen er kledd med tømmermannspanel, liggende panel og eternittplater.

Tak m/tekking.

Taket er tekt delvis med bølgeblikkplater og delvis med shingel.

Takrenner er av stål.

Vinduer.

Vinduene er av eldre årgang, antagelig fra 1960-tallet. Vinduene er koblede. De fleste er doble. Men noen av dem er enkle vinduer.

Oppvarming.

Bolighuset oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

Piper og ildsteder.

Antatt teglsteinspipe. I stuen er det en hvitmalt peis og i gamlestua er det en etasjeovn for vedfyring. På det ene soverommet på loftet er det også en vedovn.

Tv og Internett

Boligen har installert parabolantenne og det er innlagt fiberoptisk nettverk. Dette nettverket gir tilgang til en meget god internettløsning. En kan også få TV-sendinger via det fiberoptiske nettverket.

Vedlikehold.

Det fremgår av taksten at boligen er bygd omkring år 1890, deretter påbygd i 1965 og senere renoveret og normalt vedlikeholdt..

For ytterligere informasjon om boligeiendommens bygningstekniske utforming og tilstand, vedlikehold, mangler, vurderinger m. v. henvises til takst over eiendommen utferdiget av godkjent takstmann Thomas Dalene datert den 19.06.2014.

Og til boligsalg rapport utferdiget av godkjent takstmann Øyvind Reinertsen datert den 28.04.2015.

I. ETASJE (CA. 79 KVM BRA)(Herav 79 kvm P-rom og 0 kvm S-rom)

I. etasje består av:

GANG (Ca.7,5 kvm)

Gangen har fliser på gulvet og malt panel på veggene og i taket. Rommet har et vindu som vender mot nord. Ytterdøren er malt og har et lite vindu. Det er montert 3 doble elektriske kontakter på veggen. Det er en hattehylle og klesskap i gangen. Fra gangen er det inngang til stuen.

NYSTUE (Ca. 30 kvm)

Stua har parkett av laminat på gulvet og malt panel på veggene og i taket. I stua er det en flott hvitmalt peis for vedfyring. Fra stua er det svingtrapp med solide trinn opp til 2. etasje. Rommet har vinduer som vender mot nord og syd. Fra stua er det dør med direkte adgang til terrassen utenfor som ligger i sydlig retning. Det er montert 10 doble elektriske kontakter og en 3-delt elektrisk kontakt i rommet. Fra stua er det dør inn til kjøkken, gang og gamlestua.

GAMLESTUA/SPISESTUA (Ca. 22 kvm)

Gamlestua har tregulv og veggene består av laftede tømmerstokker som er malt. I taket er det malt panel med dragere. I rommet finnes en flott etasjeovn for vedfyring. På veggene er det montert 6 doble elektriske kontakter og en enkel elektrisk kontakt. Gamlestua har vinduer som vender mot nord og øst. Veggklokken som står i gamlestua, samt en del av de rosemalte møblene følger med eiendommen ved salget. Fra gamlestua er det dør ut til kjøkkenet og nystua. Gamlestua er meget godt bevart i gammel stil.

KJØKKEN (Ca. 10 kvm)

Kjøkkenet har parkett av laminat på gulvet og tapet på veggene. I taket er det malte takessplater.

På kjøkkenet er det kjøkkenvifte. Kjøkkenvinduet vender mot vest.

Fra kjøkkenet er det dør inn til gamlestua/spisestua og nystua. På kjøkkenet er det hele 7 doble elektriske kontakter og 1 enkel elektrisk kontakt.

På kjøkkenet er det 2 doble underskap og 5 enkle underskap. Det er 3 doble overskap og 3 enkle overskap. Det er 6 skuffer på kjøkkenet. Det er benkeplate av tre.

BAD/TOA L ETT (Ca. 7 kvm)

Nyrestauert bad i 2014/2015. Fliselagt gulv med varmekabler. Våtromsplater på veggene. Hvitmalt våtromspanel i taket. To nye uldal vinduer vendt mot nord. Porsgrunn dusjkabinett, Gustav Berg toalett og kledlig IKEA baderomsinnredning. Alt av rør og elektrisk er nytt på badet og ned i kjeller. Rør og elektriker arbeid, samt støp og flislegging av gulv er utført av fagfolk. Utførelsesbevis ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

LITEN GANG (Ca.1,5 kvm)

Gangen har parkett av laminat på gulvet og malte plater på veggene og i taket. Fra gangen er det dør til bad, stue og kjeller.

TERRASSE (Ca. 20 kvm)

Terrassen ligger flott til på sydsiden av huset og har praktfull utsikt mot Gaustatoppen mot vest og Rollagåsen mot sørøst. Terrassen har trykkimpregnert plattning og malt rekkverk av stål. Fra terrassen er det terrassedør med direkte adgang, fra nystua.

OVERBYGD PLATTING VED INNGANGSPARTI (Ca. 12 kvm)

Koselig overbygd plattning som ligger på vestsiden av huset ved inngangspartiet er belagt med fliser. Eier opplyser at man bør være observant på at flisene blir svært glatte vinterstid. Plattningen er overbygd med tak, og den har svært flott utsikt mot vest til Gaustatoppen. Det er montert utelos ved inngangsdøren på veggen.

2. ETASJE (CA. 68 KVM BRA)(Herav 68 kvm P-rom og 0 kvm

S-rom)

GANG 2. ETASJE (Ca.8,2 kvm)

Gangen har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene og i taket. Fra gangen er det dører inn til 4 soverom. Det er svingtrapp med solide trinn fra gangen og ned til 1. etasje. Rommet har et vindu som vender mot nord. I gangen finnes sikringsskapet. Dette er nytt i 2014. På veggen er det montert en dobbel elektrisk kontakt. Gangen har skap integrert i veggen med dører.

SOVEROM 1 (Ca. 9,25 kvm)

Soverommet har vinylbelegg på gulvet og plater av plast på veggene. Disse er lette å rengjøre. I taket er det malte plater. Rommet har et vindu som vender mot øst. På veggen er det montert en panelovn og 1 dobbel og 1 enkel elektrisk kontakt. Fra rommet er det dør ut til gangen i 2. etasje.

SOVEROM 2 (Ca. 8 kvm)

Soverommet har vinylbelegg på gulvet og plater av plast på veggene. I taket er det malte plater. Rommet har et vindu som vender mot øst. Det er montert panelovn og en enkel elektrisk kontakt på veggen. Fra rommet er det dør ut til gangen i 2. etasje.

SOVEROM 3 (Ca. 21 kvm)

Soverommet har vinylbelegg på gulvet og vegger av laftet tømmer som er malt. I taket er det delvis malte plater og delvis panel. I rommet er det en flott vedovn for vedfyring. Det er montert 3 doble elektriske kontakter og 1 enkel elektrisk kontakt på veggene. Rommet har et

vindu som vender mot nord. Fra soverommet er det dør ut til gangen i 2. etasje

SOVEROM 4 (Ca. 21 kvm)

Soverommet har gulv av sponplater og malte plater på veggene. I taket er det malte plater. Rommet har et vindu som vender mot syd. Det er montert panelovn og 3 enkle elektriske kontakter på veggene. Fra rommet er det dør ut til gangen i 2. etasjen.

KJELLER (CA. 41 KVM BRA)(Herav 0 kvm P-rom og 41 kvm S-rom)

KJELLERGANG 1 (Ca. 19,8 kvm)

Kjellergangen har murgulv og murvegger. I taket er det panel. Rommet har 2 vinduer som vender mot øst. Det er montert 2 nye doble elektriske kontakter i kjellergangen. Samt nytt uttak til vaskemaskin. Fra rommet er det trapp opp til 1. etasje og dører inn til kjellerrom, matbod og en utgangsdør til hagen.

MATBOD (Ca. 5 kvm)

Matboden har murgulv og vegger som består av delvis mur og delvis malt panel. I taket er det panel. På veggen er det montert hyller for oppbevaring. På veggen er det montert en dobbel elektrisk kontakt. Fra matboden er det dør ut til kjellergangen.

KJELLERROM (Ca.5.5 kvm)

Kjellerrommet har gulv og vegger av mur. I taket er det plank. Det står en Ozo varmtvannsbereder i rommet. Denne er fra 2013. På veggen er det montert 1 ny dobbel elektrisk kontakt, og det er dører ut til kjellergang og inn til vin/potetkjelleren.

VIN/POTETKJELLER (Ca.10 kvm)

Vin/potetkjelleren har jordgulv og vegger av steinmur. I taket er det plank Rommet egner seg veldig godt til lagring av diverse varer som for eksempel, vin, poteter, syltetøy etc. Dette fordi rommet er mørkt og har lav temperatur hele året. Fra rommet er det dør ut til kjellerrommet.

STABBUR (CA. 13,6 BRA (Herav 13,6 P-rom og 0 kvm S-rom)

Stabburet er bygd i 1890 og har vegger av laftede tømmerstokker. Stabburet har tregulv. Taket er dekket med stålplater. Stabburet består av 2 rom med døråpning imellom og har fungert som oppholdsrom for ungdom. Stabburet har et vindu som vender mot vest. Foran inngangspartiet på nordsiden av stabburet er det steinheller og tretrapp.

LAGER/GARASJE (CA. 22 BRA (Herav 0 P-rom og 22 kvm S-rom)

Lageret/garasjen er av eldre årgang. Bygningen har murgulv. Det er et reisverkbygg som er panelt med låvepanel. Taket er dekket med stålplater. Bygningen har en enkel dør av tre som enkelt kan gjøres om til dobbel dør og stående kledning som er malt. Inne i lageret/garasjen er det 2 båser som brukes til oppbevaring av høy og sagflis.

DRIFTSBYGNING (CA. 192 BRA (Herav 0 P-rom og 52 kvm S-rom))

Driftsbygningen som er bygd i 2005, har 2 etasjer med stall med boksinnredning, salrom, lagerrom og hems i 2. etasje. I 1. etasje er det stort verksted/utegang til hest. Rommene i 2. etasje er isolert. 1. etasje i bygningen har støpt betong i gulv, vegger og tak. I 2. etasje er det støpt betonggulv og panel på vegger og i taket. Utvendig er driftsbygningen kledd med stående panel som er malt. Taket er dekket med stålplater.

I 1. etasje er det innredet til bilverksted. Verkstedet har et bruksareal på ca. 96 kvm. Det er innlagt 3-fas strøm i verkstedet. Verkstedet består av ett rom med 3 skillevegger. Det er montert 2 industriporter/garasjeporter (leddporter) med adgang fra øst. Det er også adgang til verkstedet via en ståldør. Tidligere har 1. etasje vært brukt som verksted. I dag brukes det ene rommet av de tre til utegang for hest. Dette kan lett gjøres om til verksted igjen.

I 2. etasje er det innredet rom til stall med plass til 3 hester. Stallen har et bruksareal på ca. 41,6 kvm. Det er betonggulv og panel på veggene og i taket. Boksinnredningen er hvitmalt og det er god takhøyde i rommet. Det er innlagt strøm og vann i stallen. På veggen er det montert en panelovn. Rommet har 2 vinduer som vender mot nord og et vindu som vender mot øst. Det er 2 lufteluker i veggene. Det anbefales å montere inn flere lufteluker i rommet. Fra stallen er det dør med adgang inn til salrommet. Det er luke til hems i taket. Inngang til stallen fra vestsiden av bygningen.

Salrommet i 2 etasje har betonggulv og malt trepanel på veggene. Salrommet har et areal på ca. 2,8 kvm. Det er dør fra salrommet ut til stallen.

Lagerrommet har betonggulv og panel på veggene og i taket. Lagerrommet har et bruksareal på ca. 52 kvm. På den ene veggen er det adgang til hems via åpning på veggen. Rommet har vinduer som vender mot syd og øst. Adgang til lagerrommet via en garasjeport (leddport) og dør på vestsiden av bygget. Det er innlagt strøm i lagerrommet. Rommet kan brukes som kombinert lagerrom og/eller garasje.

LANDBRUKSAREAL

Eiendommens landbruksareal består av 2 separate teiger. Den er på ca. 60 dekar totalt, men med mulig tilleggsareal ved oppmåling av Heggøyvelta ved samarbeid med Statskog som eier naboeiendommen.

Eiendommen Smedshus gnr. 111, bnr. 7 i Tinn har et areal på ca. 59323,5 kvm. Vi viser til utskrift fra webmatrikkelen til Tinn kommune datert den 02.06.2014 for gnr. 111, bnr. 7 i Tinn.

I følge www.gardskart.no består landbruksarealet på eiendommen av følgende markslag:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Fulldyrka jord: | ca 12 dekar |
| Høybonitet skog: | ca 23,3 dekar |
| Middels bonitet skog: | ca 17,5 dekar |

Lav bonitet skog: ca 0,4 dekar
Åpen jorddekt forstmark: ca 1,1 dekar
Bebygd areal mv.: ca 6,3 dekar

Eiendommen Liset som tilhører Smedshus gnr. 111, bnr. 7 i Tinn, er en teig som tidligere har vært seter. Teigen ligger ca. 800 moh og består nå kun av skog til vedhogst. Det er ikke seterhus der lenger.

Tomtearealet rundt husene på Smedshus er for det meste flat. Tomta er meget solrik og har fantastisk utsikt mot Gaustatoppen i vest og Rollagåsen i øst. Den er pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed, tujahekk og diverse trær som blodbøk og edelgran.

På eiendommen står det ca. 50 frukttrær, i hovedsak eple- og plommetrær. Eiendommen har derfor potensiale til fruktdyrking i middels omfang.

I hagen er det etablert sti som er belagt med steinheller. Eiendommen har gruset innkjørsel med god plass for parkering av biler.

Våningshuset og driftsbygningen på Smedshus er tilknyttet offentlig vann, men har egen septiktank som tømmes årlig av kommunen. Det er adkomst til eiendommen via kommunal veg.

ADKOMST

Man følger riksveg 37 i ca. 5,2 km fra Mæl mot Rjukan. Sving av veien til høyre hvor det er skiltet til Miland, sving deretter til høyre igjen i første vegkryss og kjør ca. 600 meter. Deretter svinger man til venstre inn på Smedshusvegen, fortsetter rett fram i ca. 150 meter før man svinger inn til høyre og fortsetter ca. 15 meter til man er fremme ved husene på gården.

Kommer man vestfra fra Krosso, følger man riksvei 37 i ca. 13,9 km gjennom Rjukan Sentrum og videre til man kommer til vegkrysset hvor det er skiltet til Miland. Sving deretter til høyre igjen i første vegkryss og kjør ca. 600 meter. Deretter svinger man til venstre inn på Smedhusvegen, fortsetter rett frem i ca. 150 meter før man svinger inn til høyre og fortsetter ca. 15 meter til man er fremme ved husene på gården.

HEFTELSER

Servitutter:

Tinglyst 08.02.1913 med dagboknr.900317- Statskog SF har og uhindret fremkomstrett med tømmer og velteplass på eiendommen.

Tinglyst 02.02.1938 med dagboknr. 91- Bestemmelse om veg, bestemmelse om gjerde.

Tinglyst 14.08.1997 med dagboknr. 2496. Bestemmelse om veg.

Tinglyst 14.08.1997 med dagboknr. 2496. Bestemmelse om vannrett.

Tinglyst den 23.04.2007 med dagboknr. 343555. Jordskifte. gjelder Lauvhøgdi.

Leieavtaler:

Tinglyst den 15.02.1962 med dagboknr. 252. Rettighet. Rettighetshaver: Rjukan Salpeterfabrikk, leieavtale, festekontrakt.

Tinglyst den 17.12.1970 med dagboknr. 2456. Rettighet. Rettighetshaver: Miland Idrettslag, leieavtale, festekontrakt. Tinglyst den 21.03.1983 med dagboknr. 1082. Nye vilkår i leie.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne eiendommen, henvises til hovedbruket.

Tinglyste heftelser i form av pengeheftelser utenom leieavtaler på eiendommen Smedshusvegen 30, 3658 Miland, som har matrikkelnummer gnr. 111, bnr. 7 vil bli slettet før overdragelse til ny hjemmelshaver av eiendommen.

RETTIGHETER

Eiendommen har beiterett tinglyst den 08.02.1913 med dagboknr. 900317. Denne rettigheten/servitutten hefter i gnr. 111 bnr. 2 i Tinn.

KONSESJON

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig med et samlet areal på inntil 100 dekar.

Eiendommen har ikke boplikt, men driveplikt.

ODEL

Dette er ikke en odelseiendom.

OFFENTLIG REGULERING

Eiendommen er i hovedsak regulert til LNF-område.

SALGSVILKÅR

Eiendommen selges i den tilstand den nå er.

Dersom eiendommens elektriske anlegg, pipe, ildsted, rørplegg av enhver art, byggekonstruksjon av enhver art og eiendommen for øvrig ikke tilfredsstillende de offentligrettslige krav som stilles til den ved avtaleinngåelsen, er dette ingen mangel. Selger er derfor uten ansvar for slike forhold.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring.

SKATTER OG AVGIFTER

Årlige kommunale avgifter er ca. kr. 12.030,95,- (2014).

Ligningsverdi er kr.285.070,- (2013).

DIV. TILBUD

Det er ca. 11,8 km til Rjukan Sentrum hvor en finner forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus med apotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer, taxi med mer. Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi-butikken på Bjørkhaug som ligger ca. 9,3 km fra boligen.

Rett nord for eiendommen er det etablert en lysløype i skogen. Her er det mulig å gå på ski om vinteren og gå fotturer i sommerhalvåret.

I nabohuset rett over Smedshusveien er det frisørsalong.

På Mæl ca. 5,2 km sørøst fra eiendommen er det et spisested.

I Atrå ca. 12,8 km øst for eiendommen er det dagligvare-, jernvare- og byggevareforretning.

Det er ca. 3,5 km til Mæl kirke.

I en rimelig avstand på ca. 9,2 km finner man Svadde Industriområde. Der er det brannstasjon. 2 byggevareforretninger, to VVS-forretninger/verksteder en elektrisk forretning, en møbelforretning og biltilsyn.

Nærmeste barneskole med skolefritidsordning ligger på Miland kun 10 minutters gange fra boligen. Dette er en liten barneskole som gir trygge og gode oppvekstvilkår for barna.

Avstand til nærmeste ungdomsskole er Rjukan ungdomsskole som er 9.8 km. Barna på Miland må imidlertid gå på Atrå ungdomsskole som er ca. 13 km unna.

Avstand til nærmeste videregående skole, Rjukan videregående skole, er ca. 12,9 km.

Nærmeste barnehage er Dale Bakhus barnehage som er ca. 6,8 km vest for eiendommen.

Det er også kort vei til Tinnsjøen der det er gode muligheter for fiske, bading og båtliv. På Mæl er det båthavn hvor det kan være mulig å få plass til fritidsbåt.

Ca. 11,4 km fra boligen ligger Rjukanbadet som har et meget godt og variert badetilbud til barn og voksne. Dette badet er meget populært.

Såheimshallen ligger ca. 12,7 km fra boligen. Der er det mye idrettsaktiviteter for barn og unge. Atråhallen ligger ca. 13 km øst for eiendommen.

For øvrig er det ikke mer enn ca. 18,1 km, eller omkring 25 minutters kjøring til Gaustablikkområdet med svært fine turmuligheter og andre fritidsaktiviteter sommer som vinter. Området har mange varierte alpinbakker med meget godt utbygde skiheiser/skitrekk. Området har også mange fine preparerte skiløyper vinterstid.

Det er ca. 17,1 km eller ca. 22 minutters kjøring til du er ved foten av den mektige Gaustatoppen som du enten kan bestige til fots eller komme til via Gaustabanen som går nesten til topps inne i fjellet. Banen er foreløpig bare åpen for personbefordring i perioder av året.

Med kun kort vei til Hardangervidda (ca 20 minutter i bil) er man på nord europas største høyfjellsplatå. Mulighetene her er nesten ubegrenset året rundt. Fra skiturer i spektakulære områder, oppleve villrein til bærplukking på sommeren. Hardangervidda er også treningsarena for hundekjører verden rundt. Noen av våre opplevelser kan oppleves på vår nettside, www.sabonagard.no

LANDBRUKSEIENDOMMENS DRIFTSMULIGHETER /POTENSIALE.

Eiendommen ligger til rette for mange typer landbruksrelatert og andre typer drift. Men særlig vil vi fremheve eiendommens gunstige klima og mange frukttrær som gjør det mulig å drive fruktdyrking i ikke ubetydelig grad. Dessuten gjør hesteboksene i driftsbygningen det mulig å drive hestehold eller utleie av hesteplasser av et visst omfang. Eiendommen har beitemark til hestene. Verkstedet i driftsbygningens underetasje gjør det også mulig å drive en viss verkstedvirksomhet på eiendommen. I dag brukes store deler av areal til hest og hund. Tomten er perfekt med tanke på fremtidsrettet muligheter innen hestehold. I dag har gården kapasitet til 5-6 hester. 3 på boks og 2-3 på utegang. Jordet og arealet rundt på tomten gir muligheter for et naturlig hestehold med alt fra kuppert terreng, til gode beiteområder og skogsbeiter.

Hvorvidt Tinn kommune vil realisere reguleringsplanen og erverve de områdene som er regulert til boligformål med sikte på utparsellering av boligtomter, er høyst uvisst. Men gjør kommunen det, vil eiendommen få betydelige inntekter ved salg av dette området til kommunen. Men det kan også la seg gjøre for grunneieren selv å utparsellere, opparbeide og selge boligtomter så lenge plangrunnlaget ligger til rette for det.

PRISANTYDNING

Prisantydning kr. 2.950.000,-.

Markedsverdi (normal salgsverdi) kr. 2.950.000,-.

Tinglysingskostnadene kommer i tillegg. Disse må betales av kjøper. Omkostningene dreier seg om tinglysningsgebyr til Staten som for tiden er på kr. 525,- og dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesummen.

Bud skal gis til selger.

SELGER

Christine Mortensen og Morten Melgård Hansen.

Tlf: 95964486 Tlf: 41276603

Mail: post@sabonagard.no



Ø. Bolighuset sett fra nordvest. N. Terrassen foran boligen sett fra vest



Hestene løper på jorden øst for bolighuset.



Guro Tveito Pedersen

Utsikt mot vest til Gaustatoppen



Guro Tveito pedersen

Utsikt fra gamlestuen ut i eplehagen. Rådyrene hviler i gresset.



Stort pæretre i hagen.



Opparbeidet hage.



En del av eiendommen sett fra nord





Gangen



Ø. Trappeoppgang og dør til badet. N. Kjøkkenet



Kjøkkenet



Kjøkkenet



Nystua



Nystua



Peisen i nystua



Gamlestua



Gamlestua



Terrassen med utsikt fra stua



Utsikt fra teigen Liset. 800 moh.



Gang 2. etasje



Soverom 1



Soverom 2



Ø. Soverom 3. N. Soverom 4 med tømmervegger.



Bad



Bad



Stallen



Utegang i 1. etasje i driftsbygning. Tidligere brukt som verksted og garsje.



1. etasje brukt som verksted.



Deler av eplehagen