

SALGSOPPGAVE

SVIMBIL SKOG I TINN

TIL SALGS



Midttjønn

BELIGGENHET:

Svimbil skog i Tinn Austbygd ligger fint til nær riksveg 364 i en avstand av ca. 7 km fra Austbygde sentrum i Tinn kommune.

Den del av eiendommen som ligger på nordsiden av riksvegen, ligger solrikt til mellom Gjuvsjø og Midttjønn med lett adkomst fra riksvegen.

Eiendommen ligger gunstig til med bare ca. 2,5 timers kjøring fra Oslo og kun ca. 1 times kjøring fra Kongsberg. Avstanden til nærmeste by som er Rjukan, er kun 37 km eller omkring 40 minutters kjøring.

OFFENTLIG REGULERING:

Den delen av eiendommen som ligger på nordsiden av riksvegen er regulert til fritidsbebyggelse. veger, tekniske anlegg og felles areal.

Den delen av eiendommen som ligger på sydsiden av riksvegen, er regulert til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

AREALBESKRIVELSE:

Eiendommen er ikke bebygd og består i hovedsak av skogarealer/LNF-område. Den del av eiendommen som ligger på nordsiden av riksvegen, er på ca. 100 dekar. Den er regulert til fritidsbebyggelse med 7 tomter.

Eiendommen ligger fra ca. 6-800 m.o.h. Eiendommens totalareal er på 571 dekar. En teig av eiendommen er som nevnt regulert, slik at deler av arealet oppgitt som produktiv skog i oppstillingen, blir noe feil i henhold til reguleringsbestemmelsene for det regulerte arealet. Ved hyttebygging i området kan man ikke drive normal avvirkning av skog der. Tynning og skogskjøtsel er tillatt, men ikke snauhogst i.h.t. reguleringsbestemmelsene.

Teig 1 er på ca. 470,2 dekar. Mesteparten av skogen der er granskog, bjørk og furu. Skogen er av eldre årgang. Området har 2 mindre plantefelt med ungskog av gran. I nærheten av Åstjønn består området av myrlandskap med spredt furuskog. I området mellom Åstjønn og eiendommens grense mot naboeiendommene ved Ringberg, har det tidligere blitt avvirket relativt mye skog, slik at det der er foretatt snauhogst. Området er definert som jord- og skogbruksområde/LNF område der man kan forholde seg til skogbruksplanen ved utnyttelse av eiendommen.

Teig 2 på ca. 100,8 dekar har skog og myrlandskap og er som nevnt regulert til fritidsbebyggelse med 7 tomter, veier, fellesområder, friluftsmål m.m. Innenfor reguleringsområdet er det fra før fradelt en tomt som er bebygd. Utbygging av området er foreløpig ikke påbegynt, slik at arealet pr. dags dato framstår som urørt skogområde. Det er adkomstveg inn i området med avkjøring fra riksveg 364. Denne skal brukes som felles adkomstveg til hyttene i hele reguleringsområdet. Fra denne adkomstvegen må det bygges veg og annen infrastruktur inn til de 7 regulerte hyttetomtene. Vegen vil bli ca. 400 meter lang. Ifølge reguleringsbestemmelsene er det tillatt å legge inn vann i hyttene forutsatt at det etableres godkjent renseanlegg for gråvann. I hver hytte må da installeres avløpsfrie toalettløsninger. I den forbindelse henvises det til utarbeidet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Tinn kommunestyre. Reguleringsplanen for Midtjønn-Gjuvsjø er datert 11.11.2010. Reguleringsplanen er utarbeid i fellesskap med 2 naboeiendommer som eies av Statens Skoger og Ole Sten Hjeljord.

Totalt produktivt skogareal for hele eiendommen er registrert til 424 dekar. Herav er skogareal registrert som åpen og lukket hogst på ca. 282 dekar. Hele 142 dekar er registrert utenfor beregning (skogtype 3). Total kubikkmasse er oppgitt til å være 4494 kubikkmeter. Mesteparten av skogen er lett tilgjengelig, men en del av terrenget er bratt og vanskelig å avvirke. Det er derfor nødvendig å bygge en del veger for å få tak i alt tømmeret som står i hogstklasse 5. Alternativt kan en leie veg av naboeiene der det ser ut til å være relativt godt utbygd vegnett. Det henvises til oppdatert skogbruksplan datert 01.02.2011. Skogen i hogstklasse 5 er mellom 120 og 150 år gammel og består hovedsakelig av furu, men også noe gran og lauvskog. Da det er relativt mye gammel skog på eiendommen, kan denne med fordel avvirket, slik at ny skog kan plantes. Særlig bør gammel granskog avvirket. Det er et relativt

stort volum av gammel skog i hogstklasse 5, men det er også ungskog og yngre produksjonsskog i hogstklasse 2 og 3.

Felles for begge teigene er at det er ikke registrert jordbruksareal eller innmarksbeite på noen av disse. Men det kan nok være noe utmarksbeite, men dette er ubetydelig og har ikke vært utnyttet.

SKOGAREAL:

Skogarealet på eiendommen med bakgrunn i skogbruksplan av 2011 består av følgende:

Høg bonitet (17 og høyere)	0 dekar
Middels bonitet (11 og 14)	168,0 dekar
Lav bonitet (8 og lavere)	114, 0 dekar
Totalt produktivt skogareal:	282 dekar
*Utenfor beregning (skogtype 3):	142,0 dekar

*= Produktivt skogareal som ikke er økonomisk drivverdig eller av andre årsaker bør stå urørt.

ANNET AREAL:

Myr:	28,0 dekar
Skrapskogmark:	22,0 dekar
Impediment:	56 dekar
Vatn:	7,0 dekar
Veier, kraftgater o.l.:	4,0 dekar
Andre markslag:	0,0 dekar
Andre arealer:	0,0 dekar
Totalt annet areal:	147,0 dekar

Eiendommens totalareal er på 571 dekar.

JORDREGISTER FOR GNR. 1 BNR. 8 I TINN:

Med henvisning til jordregisteret har teig 1 produktiv skog på totalt 290,7, annet markslag 171,8 dekar og resterende areal på 7,7 dekar, totalt 470,2 dekar.

Med henvisning til jordregisteret har teig 2 produktiv skog på 78,8 dekar, annet markslag 21,6 dekar og resterende areal på 0,4 dekar, totalt 100,8 dekar.

BEHANDLINGSFORSLAG I PLANPERIODEN:

Ifølge behandlingsforslag i planperioden som er en 10 års periode, kan det avvirket 2.440 kubikkmeter skog, det vil si 244 kubikkmeter pr. år.

Som grunnlag for å beregne verdien av denne skogen, vil det etter takstmannens vurdering være riktig å ta utgangspunkt i et brutto årlig hogstkvantum omtrent tilsvarende tilveksten på 70 kubikkmeter. Men det må gjøres et fradrag for det regulerte området tilsvarende 7 kubikkmeter pr. år samt reduksjon på 12 % for topp og avfall.

På grunn av mye gammel skog i hogstklasse 5 kan det avvirkes et større volum på kort sikt, slik at totalt avvirkningsvolum vil utgjøre 6 kubikkmeter pr. år i planperioden. Dette i følge takstmannen. Det henvises til taksten hvor dette er beregnet.

JAKT:

Svimbil skog har tellende areal for jakt på elg og hjort (storvilt). Ifølge Torleif Grasdalen er jakta organisert i jaktlag sammen med flere naboeiendommer. Elgjakten til denne eiendommen er i dag bortleid ved muntlig avtale for kr. 1.200,- pr. år.

FISKE OG BÅTLIV:

Det hører med strandlinje i Midttjønn til eiendommen. Eieren opplyser at deler av tjønna er svært grunn, men at det er noe fisk der. Fiske i tjønna har en rekreasjonsverdi for fremtidige hytteeiere, da det er mulig å fiske der.

Det er også mulig å bruke båt uten motor på Gjuvsjø og i Midttjønn. Det hører også med strandlinje i Gjuvsjø til denne eiendommen. I følge eier er strandlinjen ca. 20 meter lang. Det er avsatt et område i reguleringsplanen der det kan gjøres tiltak med tilrettelegging for fortøyning og opplag av båter på land. Området for båtopleg ligger på Statskog sin grunn. Det er usikkert om alle hyttene i området kan bruke dette området til opplagsplass/fortøyning av båter. Dersom det ikke er mulig, har eier en strandlinje som kan brukes til dette formål.

INFRASTRUKTURKOSTNADER:

Totalkostnader for opparbeidet infrastruktur til 7 hyttetomter er beregnet til kr. 682.000,-. Disse kostnadene er veiledende og kun vurdert etter skjønn på grunn av manglende planer og beskrivelser. Det opplyses at kostnad til trafo er medregnet i den estimerte prisen. Hvis det viser seg at det vil være unødvendig med trafo, vil kostnaden nevnt ovenfor bli redusert med kr. 150.000,-.

TOMTEVERDI:

Samlet nettoverdi av 7 regulerte hyttetomter v/Gjuvsjø/Midttjønn i Tinn er estimert til kr. 1.180.000,-.

VERDI AV SKOG:

Netto årlig avkastning av skog som grunnlag for kapitalisering, er estimert til kr. 10.600,-.

VERDI AV JAKT:

Netto årlig verdi av jaktrettigheter er estimert til kr. 4.000,- for storvilt pluss småvilt.

VERDI AV FISKE:

Skjønnsmessig vurdering av netto årlig verdi av fiske og eventuelt fiskekort beløper seg til kr. 1.000,-.

FESTEAVGIFTER:

Sum av årlige inntekter av festeavgifter beløper seg til kr. 0,-.

KAPITALISERT VERDI:

Samlet sum av kapitalisert verdi som er eiendommens verdi, er estimert til kr. 1.545.500,- avrundet til kr. 1.550.000,-.

FORSIKRING:

Eiendommen er ikke forsikret.

YTTERLIGERE INFORMASJON:

For ytterligere informasjon om eiendommens beskrivelse og tilstand, vedlikehold, mangler, vurderinger m.v. henvises til takst over eiendommen utferdiget av godkjent takstmann Jon Lilleland datert den 24.01.2012.

HEFTELSER:

Servitutter i grunn:

Erklæring/avtale – Rettighetshaver: Televerket, bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. tinglyst den 05.02.1964 med dagboknr. 217.

Bestemmelse om båt plass – tinglyst den 11.09.2007 med dagboknr. 719998.

Bestemmelse om veg – tinglyst den 11.09.2007 med dagboknr. 719998.

Rettighetshaver til veg og båt plass er eiendommen gnr.1, bnr. 11 i Tinn. Dette er en bebygd tomt utskilt fra eiendommen i 2005. Eier opplyser at rettigheten gjelder vegrett til hytta og rett til båt plass i Midttjønn.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne eiendommen, henvises til hovedbruket. Hovedbruket er gnr. 1, bnr. 4 i Tinn med fradelingsdato den 19.08.1916.

ODEL:

Eiendommen er ikke odelsjord i henhold til odelslovens §2. Arealkravene til odelsjord er minst 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrket jord, eller minst 500 dekar produktiv skog. Odelsloven ble endret den 19.06.2009 og trådte i kraft 01.07.2009.

BORETT/KÅR MV.:

Det foreligger ingen kår, borett eller andre rettigheter på eiendommen.

KONSESJONSPLIKT M.M.:

Eiendommen er konsesjonspliktig da arealet overstiger 100 dekar.

BO- OG DRIVEPLIKT:

Det er verken bo- eller driveplikt på eiendommen. Eiendommen er ikke bebyggt og det er ikke registrert jordbruksareal der.

SALGSVILKÅR:

Eiendommen selges i den tilstand den nå er.

PRISANTYDNING:

Prisantydning kr. 1.300.000,-.

Markedsverdi (normal salgsverdi) kr. 1.550.000,-.

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 eiendomsmegleren.

SELGER:

Thorleif Grasdalen og Hans Grasdalen

EIENDOMSMEGLER:

*Advokat Øivind Rogne Olsen Eiendomsmegling
Sam Eydes gt. 69
3660 Rjukan
E-post: post@advokatrjukan.no
www.advokatrjukan.no*

*Tlf. : 35 09 18 80
Telefaks: 35 09 82 44
Mob.tlf.: 97 51 99 71*



Myr og skogsområde ved Åstjønn



Myr og skogsområde ved Åstjønn



Myr og skogsområde ved Åstjønn



Midtjønn



Midtjønn



Midttjønn



Bekken fra Hafoss renner her ut i Midttjønn



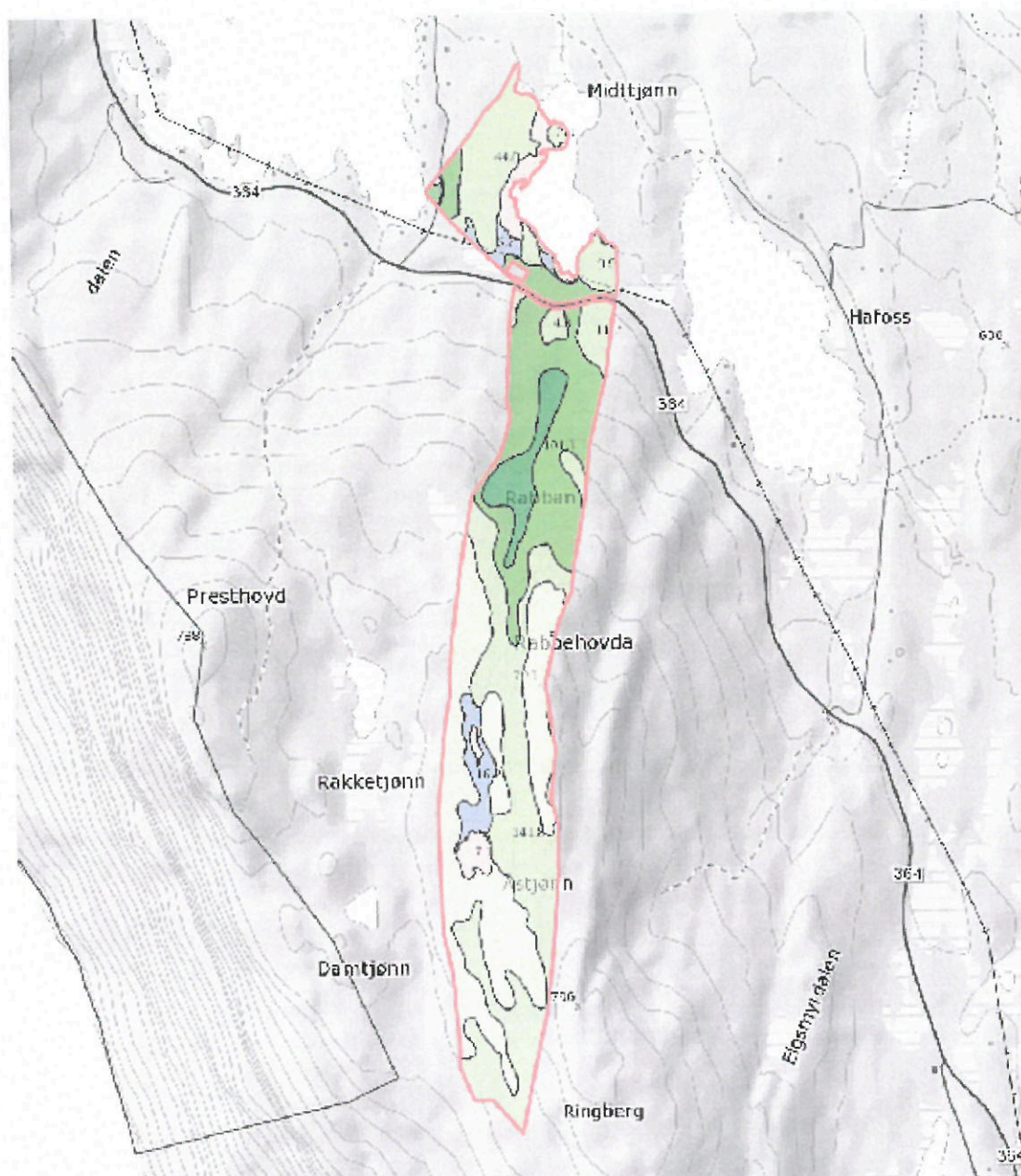
Midttjønn



Bekken fra Hafoss som renner ut i Midtjønn



Skogområde ved Midttjønn



Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 19.09.2014		Målestokk 0 100 200 300m	
GÅRDSKART 0826-1/8 Tilkinntede grunnelendommer: 1/8		GÅRDSKART 0826-1/8 Tilkinntede grunnelendommer: 1/8	
Mærkslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
—	Fulldyrka jord	0,0	
■	Overflatedyrka jord	0,0	
■	Innmarksbelte	0,0	0,0
■	Skog av saurs hog bonitet	0,0	
■	Skog av hog bonitet	29,6	
■	Skog av middeis bonitet	119,5	
■	Skog av lav bonitet	223,7	
■	Uproduktiv skog	159,0	523,8
■	Myr	23,4	
■	Åpen jorderkt fastmark	0,1	
■	Åpen grunnlendt fastmark	0,0	23,5
■	Bebygg, samf, vann, tre	23,7	
■	Ikke klassifisert	0,0	23,7
■	Sum:	571,0	571,0

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt elendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneise. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på elendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourteringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 ■ Elendoms grenser

