

VERDIVURDERING AV LANDBRUKSEIGEDOM.



**Gnr. 57 bnr. 3 – Nord Flåten i Tinn kommune.
Lofthusvegen 85 , 3656 ATRÅ.**

Utført av: Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.
Tlf. 35 09 71 47, mobiltlf. 97 02 66 18

Verdivurdering av landbrukseigedom.

Knr. 0826 - Gnr. 57 bnr. 3 – Nord Flåten i Tinn kommune.

Eigedom:

Oddvar Haugen

Rekv. av:

OVERSIKT:

Takstmann:	Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.	Tlf.; 350 97147. Mobil; 970 26618 .
Type takst:	Verdivurdering av landbrukseigedom.	
Definisjon av oppdraget:	Vurdere salgs- / marknadsværdien av eigedommen basert på dei lovar og forskrifter som gjeld for landbrukseigedommar som dette i dag. Det er foretatt oppmåling av bygningar, gjennomgang av skogbruksplan samt gjennomgang av relevante dokumenter av betydning for eigedommen.	
Heimelsinnehavar:	Hanne Risnes Haugen – ideell ½ -part. Oddvar Haugen – ideell ½ -part.	
Befaring/besiktigelse:	28. mars 2016.	
Til stades v/befaringen:	Oddvar Haugen var til stades ved befaringsa og gav relevante opplysningar om eigedommen.	
Framlagte dokument:	Skogbruksplan datert 02.10.2010.	
Innhenta dok. og opplysning:	Grunnbokskrift ajour pr. 22.03.2016, festekontrakt festenr. 1 tingl. 11.07.1983 og festekontrakt festenr. 2 tingl. 11.01.1990 gjennomgått, matrikkelinfor festenr. 1 og 2 dat. 27.03.2016, avvirkningsdata skog, aktivitetsoversikt skog, kontoutskrift skogfond, arealoplysningar frå Skog og landskap, div. kart og flyfoto.	
Eigedommens betegnelse:	Knr. 0826 – Gnr. 57 bnr. 3 – Tinn kommune.	
Eigedommens adresse:	Lofthusvegen 85, 3656 ATRÅ.	
Eigedommens beliggenhet:		

Nord Flåten ligg vestvendt og svært fint til med flott utsikt i Lofthusgrenda ca. 7 km frå Atrå sentrum. Det er lett adkomst til eigedommen via ein relativt ny og godt vedlikehalden privat grusveg av god standard på ca. 1,6 km. frå fylkesveg 756. Elles er det rik natur i nærområdet med fleire flotte dalfører i umiddelbar nærleik. Garden ligg elles nær Hardangervidda med dei moglegheitane dette gjev for bl. a. jakt, fiske og friluftsliv.

I Atrå er det daglegvarebutikk m/ jernvareavd., frisør, bensinstasjon / sevicecenter, ny moderne barneskule bygd i 2010 i tilknytning til ungdomsskolen. Her ligg det også ein relativt ny idrettshall bygd i 1998, utv. idrettsanlegg m/ fotballbane og lysløype, landbrukskontor, håndverkssenter, kyrkje m.m.

Ca. 25 km. frå Atrå sentrum til Rjukan som næraste by og ca. 40 km. til Gaustablikk som har svært godt utbygde alpinanlegg. Elles er det ca. 180 km. til Oslo. Gode kommunikasjonsmoglegheitane med fleire daglege bussavgangar frå Tinn til Oslo via Notodden, Kongsberg og Drammen. Det er også daglege avgangar til Skien og Porsgrunn.

Arealoversikt:

	<i>Arealoppl. med bakgr. i gardskart – skog og landskap.</i>	
Jordbruksareal:	Fulldyrka jord:	26,9 da.
	Overflatedyrka jord:	0,0 da.
	<u>Innmarksbeite:</u>	<u>5,3 da.</u>
	<u>Totalt jordbruksareal:</u>	<u>32,2 da.</u> 32,2 da.
	<i>Arealoppl. med bakgr. i skogbruksplan (2010)</i>	
Skogareal:	Høg bonitet, (17 og høgare);	8,0 da.
	Middels bonitet, (11 og 14);	353,0 da.
	Låg bonitet, (8 og lågare);	43,0 da.
	<u>*Utanfor beregning (skogtype 3)</u>	<u>16,0 da.</u>
	<u>Total prod. skog:</u>	<u>420,0 da.</u> 420,0 da.
	<i>Arealoppl. med bakgr. i skogbruksplan (2010)</i>	
Anna areal:	Myr:	3,0 da.
	Skrapskogmark:	5,0 da.
	Impediment:	10,0 da.
	Vatn:	0,0 da.
	Vegar, kraftgater o.l.:	6,0 da.
	<u>Andre markslag:</u>	<u>2,0 da.</u>
	<u>Totalt anna areal:</u>	<u>26,0 da.</u> 26,0 da.
	<u>Eigedommens totalareal – avr.:</u>	<u>478,0 da.</u>

*Produktivt skogareal som ikkje er økonomisk drivverdig eller av andre årsakar bør stå urørt.

Bygnings- og arealbeskrivelse er foretatt seinare i dokumentet.

Bygningsoversikt:

Bygning A:	Våningshus/bolig, bindingsverk og kledd tømre,	byggjeår; 1860, flytta og påbygd i 1939 og nytt tilbygg (full boligdel) i 1991.
Bygning B:	Driftsbygning, bindingsverk,	byggjeår; 1944.
Bygning C:	Freda stabbur, tømre,	byggjeår; Ca. 1546.
Bygning D:		
Bygning E:		
Bygning F:		
Bygning G:		
Bygning H:		
Bygning I:		
Bygning J:		
Bygning K:		
Bygning L:		
Bygning M:		

Kilde for byggjeår på bygningane er tatt frå Norske Gardsbruk – Telemark IV

Andre opplysningar:**Vatn og avløp:**

Privat vannforsyning til våningshus og fjøs via borebrønn med pumpe og trykktank. Vannforsyning fungerer godt. Privat avløpsanlegg med slamavskiller av betong og infiltrasjonsgrøfter. Iflg. opplysningar fungerer anlegget problemfritt. Tømming av slamavskiller kvart år.

Reguleringsforhold:

Eigedommen er ikkje regulert. LNF – område.

Forsikrings-selsk./polisnr.:

Forsikringspolise er ikkje forelagt takstmann. Det er ein forutsetning for verdiane i taksten at eigedommen er forsvarleg forsikra. Dette gjeld særleg ved bruk av dokumentet i forbindelse med finansiering.

Odel:

Med bakgrunn i registrerte arealopplysningar er denne eigedommen odlingsjord i.h.t. odelslovas § 2. Tilfredsstillere arealkrava til odlingsjord som er minst 25 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord, eller minst 500 da. produktiv skog.

PS: Takstverdiane er satt med forutsetning om at odelsretten vert fråskriven.

Burett / kår:

Det er tinglyst burett og rett til uttak av ved for Hanne og Oddvar Haugen. Det vert opplyst at desse rettighetane skal slettast ved evt. salg av eigedommen. Det vert derfor ikkje gjort frådrag for heftelsane i taksten.

PS: Takstverdiane er satt med forutsetning om at bu- og vedrett for Hanne og Oddvar Haugen vert sletta.

Grunnboka viser også at det fortsatt ligg ein tinglyst heftelse om livsvarig burett m.m. for Sondre Ø. Flåten. Denne heftelsen kan slettast då rettighetshavar ikkje lever i dag.

Konsesjon m.m.:

Konsesjonsplikt i.h.t. konsesjonslova med visse untak som t.d. slektskap, ekteskap, svogerskap eller odel til eigedommen. Konsesjonsplikt oppstår når eigedommen er bebygd og har over 100 da. jord- og skogareal.

Bu- og driveplikt:

Eigedommen er underlagt buplikt i.h.t. konsesjonslovas § 5. Ved fritt salg utanom familie vil eigedommen bli underlagt buplikt. Ved evt. familieoverdragelse er det ein betingelse for at det skal oppstå buplikt at eigedommen har anten 25 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord, eller minst 500 da. produktiv skog, noko som er tilfelle her.

Det er i utgangspunktet varig driveplikt på jordbruksarealet i.h.t. jordlovas §8, men det kan søkjast fritak frå driveplikta i.h.t. jordlovas § 8a.

Driveplikta kan oppfyllest anten ved eigen drift eller ved bortleige på 10 –års skriftlege avtaler.

AREALBESKRIVELSE:

Generelt om produksjon og eiedommen forøvrig:

Det er ikkje dyrehald eller nokon form for jordbruksdrift på Nord Flåten i dag utover at jordbruksarealet vert leigd / lånt bort til slått og beite. Arealet er antatt i brukeleg hevd. Det er avvirka ein god del eldre skog sidan 1990, men det står fortsatt igjen ca. 3500 m³. Eiedommen gjev svært liten inntekt i dag og i seinare år har inntekta i hovudsak kome frå avvirking av skog.

Bygningsmassa på eiedommen er generelt sett i relativt god stand sjølv om det trengs ein del påkostningar framover. Særleg på våningshusets gamle del, men også driftsbygningen treng noko ekstraordinært vedlikehald. Elles framstår eiedommen totalt sett i grei stand.

Nord Flåten er ein liten landbrukseigedom etter dagens målestokk og har eit begrensa ressursgrunnlag. Ein er derfor avhengig av arbeid utanfor garden.

Buverdien vil ha vesentleg betydning for denne eiedommens verdi.

Elles eignar eiedommen seg ypperleg for evt. hest, høner eller annan jordbruksvirksomheit på hobbybasis.

Jordbruksareal:

Jordbruksarealet til Nord Flåten består i hovudsak av 3 teigar i nær tilknytning til tunet og driftsbygningen. Jordbruksarealet består av 26,9 da. fulldyrka jord og 5,3 da. innmarksbeite, d.v.s. totalt 32,2 da. Jordbruksarealet vert i dag leigd / lånt bort til ein nabo som driv grasproduksjon og beiting på arealet. Det vert hausta 2 slåttar pluss beiting om hausten.

Arealet vert gjødsla og er antatt i relativt god hevd sjølv om enga burde vore fornya.

Iflg. opplysningar skal drenering og grøfter vera i orden.

Mykje av jordbruksarealet er relativt bratt, men er uproblematisk å drifte med dagens maskiner og utstyr. Mesteparten av arealet er brukbart arrondert, sjølv om noko av det har ein del „hekar“.

Jordbruksarealet betraktast som relativt velstelt.

Overflatedyrka jord:

Det er ikkje registrert overflatedyrka jord til eiedommen.

Innmarksbeite:

Det er registrert 5,3 da. innmarksbeite til eiedommen som ligg i tilknytning til driftsbygningen, tunet og jordbruksarealet forøvrig. Beite ber i dag preg av lite bruk og byrjande attgroing. Arealet er relativt bratt og antatt lite attraktivt å pleie utan dyr. For å hindre attgroing av dette arealet bør det beitas intensivt.

Anna areal:

Anna areal er registrert til 26 da. Dette arealet består i hovudsak av myr, skrapskogmark, impediment, vegar, kraftgater og andre markslag.

Vegar:

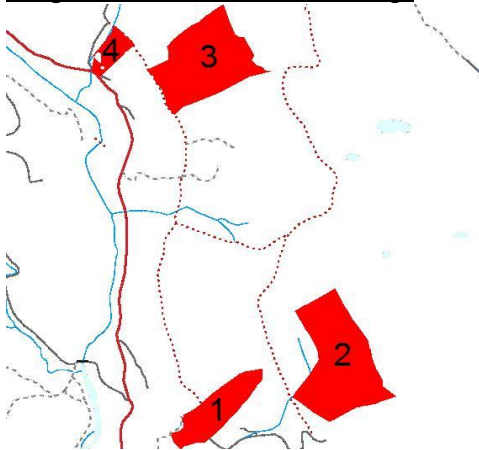
Det er lett adkomst til tun og våningshus via ein relativt lang privat grusveg på ca. 1,6 km av god kvalitet og standard. Vegen blir nytta av fleire i grenda og det er organisert eit veglag som drifrar vegen m.h.t. vedlikehald og brøyting. Reknskap for vegen er ikkje framlagt, men kvar eigedom yter sin del i forhold til vegbehovet. For Nord Flåten sin del er kostnaden oppgjeve til ca. kr. 15.000,- pr. år.

Skog:

Denne beskrivelsen av skogen er basert på skogbruksplan m/ tilhørende kart samt opplysningar frå heimelshavar. Planen er ny og datert 02. sept. 2010.

Produktivt skogareal i oppstillinga på s. 3 i taksten er tatt ut frå den nye skogbruksplanen. Skogarealet i oppstillinga viser ein differanse på + 11,8 da. i.f.h.t. Skog og landskap sin registrering. Dette har nok bakgrunn i skogbruksplanens definisjon av skogarealet i forhold til Skog og landskap si registrering som eg antek er meir unøyaktig. Her som det forelegg ein heilt fersk skogbruksplan vil arealet som er oppgjeve i denne bli brukt i taksten då dette er det beste grunnlaget ein har tilgjengeleg for å fastsetje skogverdien..

Skogen ligg frå ca. 600 – 800 m.o.h. og er fordelt på 4 teigar med 5 bestand i teig 1, 12 bestand i teig 2, 9 bestand i teig 3 og 2 bestand i teig 4.

Teigoversikt Nord Flåten skog:

Kartet viser teigane tilhørende Nord Flåten. Teig 1 er heimeiteigen der garden og bygningane ligg.

Teig	G.nr	B.nr.	Teignavn	Produktivt areal		Totalt areal Dekar
				Dekar	m ³	
1	57	3		48	449	79
2	57	3		183	1 641	199
3	57	3		175	1 522	175
4	57	3		14	34	26

Det totale produktive skogarealet er registrert til 420 da., herav er skogareal registrert som open og lukka hogst på 404 da. 16 da. av skogarealet er registrert som urørt.

Det er ikkje registrert areal med nykkelbiotopar.

Mesteparten av skogen er relativt lett tilgjengeleg og grei å avvirke, bortsett frå eit areal i teig 1 nordvest for tunet. Her er det bratt samt ein del fjell og berg slik at ein i beste fall må felle ein god del av tømmeret manuelt. Det trengs antakeleg også å byggje noko meir veg for å få tak i det tømmeret som står att i hogstklasse 4 og 5.

Skogbruksplanen oppgjev eit produktivt skogareal på 420 da. Ståande kubikkmasse i open og lukka hogst er oppgjeve til 3.429 m³, produksjonsevne pr. år i open og lukka hogst på 122 m³, produksjonsevne pr. da. ved middelbonitet på 0,30 m³, gjennomsnittleg tilvekstprosent på 2,2 %, årleg tilvekst i hogstklasse 2 på 3 m³, i hogstklasse 3, 4 og 5 på 73 m³ og ein total tilvekst på 75 m³ pr. år.

Alle tal for kubikkmasse er brutto utan bark. Topp, avfall og miljøomsyn vil normalt redusere det nyttbare hogstkvantumet med 10 – 15 % i vanlege skogsområder.

Markslagfordeling:

Markslag produktivt skogareal:	Dekar:	%:	Sum dekar:
Høg bonitet, 17 og høgare:	8	2	
Middels bonitet, 11 og 14:	353	87	
Låg bonitet, 8 og lågare:	43	11	404
Utanfor beregning, (skogtype 3)**	16		16
Totalt uproduktivt skogareal:	59		59
Totalt areal:			479

** Produktiv skog som ikkje er økonomisk drivverdig eller av andre årsakar bør bli ståande urørt.

Kubikkmassefordeling på treslag, fordeler seg slik:

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukket hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	2 905	130	0	3 035	83
Furu	100	45	0	145	4
Lauv	424	42	0	466	13
Sum	3 429	217	0	3 646	
%	94	6	0		

Hogstklassene fordeler seg slik:

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse	0	0
2	Foryngelse og ungsog	203	50
3	Yngre produksjonsskog	36	9
4	Eldre produksjonsskog	9	2
5	Gammel skog	156	39
	Sum produktiv skog	404	100

Oversikten over viser noko ubalanse i hogstklassefordelinga i denne skogen. Heile 50 % er reg. som hogstklasse 2 og 39 % som hogstklasse 5. Kun. 9 % står i hogstklasse 3 og 2 % i hogstklasse 4.

Skogen i hogstklasse 5 består i hovudsak av gran som er mellom 90 og 150 år gamal. Gamal granskog bør prioriterast ved avvirkning då denne er meir utsatt for tørke og råte enn furua. Etter min oppfatning vil det her vera lønsamt å ta ut den eldste skogen og få planta i ny på kort sikt.

Stående kubikkmasse pr. 2010:

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukket hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	2 905	130	0	3 035	83
Furu	100	45	0	145	4
Lauv	424	42	0	466	13
Sum	3 429	217	0	3 646	
%	94	6	0		

Med bakgrunn i ovenstående og etter beste skjønn vil det etter mi vurdering vera riktig å bruke eit brutto årleg hogstkvantum som er noko høgare enn tilveksten i hogstklasse 3 – 5. Det vil nok her vera riktig å leggje på 25 m³ p.g.a. at ein bør ta ut eit større volum dei fyrste åra p.g.a. mykje gamal gran. D.v.s $73 + 25 \text{ m}^3 = 98 \text{ m}^3$ pr. år. minus 12 % for topp, avfall og miljøomsyn. D.v.s. $98 \text{ m}^3 - 12 \text{ m}^3 = 86 \text{ m}^3$ pr. år nyttbart hogstkvantum.

86 m³ vert derfor brukt som grunnlag for kapitalisering av netto årleg avkastning for å fastsetje skogverdien.

- Det er avvirka 3.634 m³ tømmer frå 1991 og fram til i dag.
- Det er planta totalt 15.700 planter etter avvirkning frå 1994 og fram til i dag. 5000 planter i 1994, 7500 planter i 2001 og 3200 planter i 2004.
- Disponibelt på skogfondkontoen til Nord Flåten er pr. i dag er kr. 378,-.

Det har ikkje blitt avvirka tømmer eller vore annan aktivitet i skogen til Nord Flåten etter at skogbruksplanen vart laga.

BYGNINGAR:

Vidare fylgjer ein enkel beskrivelse av bygningane på eigedommen. Beskrivelsen er basert på visuell befaring, oppmåling, opplysningar frå eigar, men utan fysiske inngrep i bygninganes konstruksjonar. Kun grunnflate er målt m.h.t. arealer på driftsbygning og stabbur.

BYGNING A:

Bygning A er våningshuset / boligen på Nord Flåten.

Våningshuset er opprinneleg bygd i 1860, flytta og påbygd noko i 1939 og påbygd eit større tilbygg mot nord i 1991 som inneheld ein komplett bolig. Bygningen har i dag 2 buenhetar, vidare omtala som ny og gml. del. Det er felles hovudinngang for begge buenhetane.

BYGGJEMATERIALAR OG KONSTRUKSJON:**Fundamentering og byggjegrunn:**

Betongsular på morenemassar m/ ant. innh. v noko silt i massene. Isol. og drenert rundt ringmur på ny del iflg. eigar.

Fare for synking, utglidning eller ras:

Det har vore noko setningar / bevegsar i grunn under tilbygg mot nordaust, men dette har stabilisert seg etter tiltak med drenering og isolering av ringmur iflg. eigar.

Kjellargolv / isolering:

Det er kun kjellar under gml. del. Her er det uisolert kjellargolv av betong direkte på grunn.

Grunnmur:

Gml. del har grunnmur av betong. har ringmur av 25 cm. leca.

Isolering:

Ingen isolasjon av veggjar i kjellar Ny del

Yttervegg:

Gml. del har lafta tømmerveggjar kledd utv. med tømmermannskledning, antatt med 1 – 2 lag papp mellom kledning og tømmervegg utv. Ny del har bindingsverk, 13 mm asfaltpl., lekter og kledd utv. m/ tømmerm. kl.

Isolering:

Kun tømmerveggane med kledning og ant. 1 – 2 lag med papp i gml. del. Ny del har 15 cm. mineralull.

Golv:

Gml. del har trebjelkelag m/ stubbeloft i etasjeskillerar. Ny del har Trebjelkelag m/ stubbloftsplater mot krypkjellar og trebjelkelag i etasjeskillet.

Isolering:

Ant. sagflis eller stubbloftsleire i gml. del. 20 cm. mineralull i ny del.

Tak m/ tekking:

Gml. del har bæring med årar av tømmer, taktro, ant. papp, sperrer, rupanel, ant. eit lag papp til, sløyfer, lekter og tekt med takstein. Nytt yttertak i 1991. Ny del har tresperrer, rupanel, papp, sløyfer, lekter og tekt med takstein -1991.

Isolering:

Ant. sagflis eller stubbloftsleire i gml. del. 20 cm. mineralull i ny del.

Vindauger:

Gamle ut- og innadslåande småruta vindauger i gml. del i relativt dårleg stand. Kobla småruta vindauger i ny del i relativt god stand. Noe spor etter kondens / fukt i treverket mellom rammene, noe som imidlertid er vanlig på kobla vindauger.

Tilleggsopplysningar, t.d. om krypkjellar, o.l.:

Fekk ikkje undersøkt krypkjellar ved befaringa, men eigar opplyser at kryprommet er luftig og tørt i dag. Det har tidlegare vore noko bevegsar i grunnen p.g.a. fukt og frost under den nye delen. Då dette vart oppdaga rett etter at tilbygget var oppført, vart det gjennomført tiltak med relativt omfattande drenering mot nordaust samt isolering i grunnen 1 meter ut frå ringmur. Etter at dette var gjennomført, har grunnen stabilisert seg iflg. eigar. Telepåkverkinga av ringmuren har imidlertid medført skeivhetar i delar av fundamenteringa, særleg på golv og bjelkelag i stoge og kjøkken er dette godt merkbart. I gml. del vart det registrert litt fukt i kjellar mot nord. Dette er imidlertid av mindre betydning då kjellaren ikkje er innreidd og golv og veggjar er av rein betong. Registrerte litt ”kjellarlukt”, men dette er heller ikkje er uvanleg i slike kjellarar.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjellar og etasjar:	BTA Bruttoareal:	BRA Bruksareal:	P-rom Primærrom:	S-rom Sekundærrom:	Anvendelse av rom og lokaler:
Kjellaretg. 1. etg.	58 m ² 144 m ²	45 m ² 132 m ²	0 m ² 132 m ²	45 m ² 0 m ²	3 kjellarrom m/ innv. trapp til 1. etg. Ny del: Felles gang, stoge m/ trapp til 2. etg., kjøkken, ”grovkjøkken”, stoge og bad. Gml. del: Gang m/ trapp til 2. etg., kjøkken og stoge.
2. etg.	144 m ²	112 m ²	107 m ²	5 m ²	Ny del: Loftstoge / gang, bad, 3 soverom og stort omkleddingsrom / garderobe. Gml. del: Gang m/ trapp og 3 soverom.
Sum areal:	346 m²	289 m²	244 m²	45 m²	Arealer er målt direkte på bygning og delv. på teikningar.

ROMFORDELING:

Etasjar:	Primærrom (P-rom)	Sekundærrom (S-rom)
Kjellaretg. 1. etg.	Ingen Ny del: Felles gang, stoge m/ trapp til 2. etg., kjøkken, ”grovkjøkken”, stoge og bad. Gml. del: Gang m/ trapp til 2. etg., kjøkken og stoge.	3 store kjellarrom m/ innv. trapp til 1. etg. Ingen.
2. etg.	Ny del: Loftstoge / gang, bad og 3 soverom. Gml. del: Gang m/ trapp og 3 soverom.	Stort omkleddingsrom / garderobe.

Tilleggsareal: Takoverbygd inngangsparti; 6 m²
Open veranda / platting mot sudaust m/ integrert boblebad; ca. 70 m²

Areal i tillegg til det areal som kjem fram av oppstillinga over; ca. 76m².

UTSTYR OG INNREDNING:**Belegg på golv og trapper:****Golv:**

- Kjellar:** Gml. del; Ubehandla betonggolv. Ny del har kun ringmur med krypkjellar.
- 1. etg.:** Gml. del; Golvbelegg ant. lagt på gammalt tregolv.
Ny del; Laminatgolv i gang, lakkert furugolv i stoge, våtromsbelegg på bad, lakkert furugolv i stoge, beisa og lakkert furugolv på kjøkken og golvbelegg på ”grovkjøkken”.
- 2. etg.:** Gml. del; Måla tregolv.
Ny del; Hovudsakleg lakkerte furugolv, keramiske flisar på bad.
- Trapper:** Gml. del; Enkel, bratt tretrapp frå kjellar til 1. etg. Måla tretrapp til 2. etg.
Ny del; Lakkert tretrapp til 2. etg.

Veggar og himlingar:**Veggar:**

- Kjellar:** Gml. del; Ubehandla betongveggar.
- 1. etg.:** Gml. del; Måla tømmerveggar i stoge, tømmerveggar i gang og hovudsakeleg måla faspanel for øvrig på veggar.
Ny del; Måla MDF panelplater i gang, våtromsplater på bad, måla trepanel på grovkjøkken og furupanel for øvrig.
- 2. etg.:** Gml. del; Ubehandla tømmerveggar i gang, elles måla faspanel.
Ny del; Hovudsakeleg trepanel på veggar, bad har keramiske flisar og brøstning med trepanel over.

Himlingar:

- Kjellar:** Gml. del; Ubehandla trekledning.
- 1. etg.:** Gml. del; Måla trepanel.
Ny del; Trepanel i alle himlingar bortsett frå bad som har måla MDF plater.
- 2. etg.:** Gml. del; Måla trepanel.
Ny del; Trepanel i alle himlingar.

Sanitærutstyr:

- Kjellar:** Det er ikkje sanitærutstyr i kjellar.
- 1. etg.:** Dusjhjørne, wc m/ skjult sisterne, liten baderomsinnredning med nedfelt håndvask og opplegg for plassering av vaskemaskin på badet. Belysning med innfelte spotlights i himling. Badet er nytt og utført i.h.t. våtromsnormen av godkjent entreprenør / byggmester.
- 2. etg.:** Badekar, wc, dusjkabinett og baderomsinnredning m/ håndvask. Tilfredsstillar ikkje dagens krav. 200 liters Oso varmtvannsberedar er plassert i kjellar gml. del.

Kjøkkeninnredning:

- Gml. del; Enkel liten kjøkkeninnredning av eldre årgang med under- og overskap samt oppvaskbenkbeslag. Innredninga er ant. frå 50 – 60 –talet og tilfredsstillar ikkje dagens standard.
- Ny del; Beisa furukjøkken av god kvalitet produsert av lokal snikkarverkstad (Bjerke). Integret oppvaskmaskin, rustfritt oppvaskbenkbeslag og vifte over komfyr. Brukbart med skuff-, skåp og benkplass. Innredninga er i god stand.

Oppvarming:

- Kjellar:** Ingen oppvarming i kjellar.
- 1. etg.:** Gml. del; Vedovn i stoge og kjøkken samt ein el. panelovn på kjøkkenet.
Ny del; Måla elementpeis med innsats i stoge, varmekablar på bad og 2 stk. el. panelovnar.
- 2. etg.:** Gml. del; Vedovn på 2 av soveromma.
Ny del; Eswa golvvarme på bad og el. panelovnar på 2 av soveromma.

Tilleggsopplysningar:

Det er montert nytt sikringsskåp med automatsikringar i trapperom i gml. del. El. –anlegget ser ryddig ut.

Iflg. eigar forelegg det eit pålegg frå feier om forlengelse av takstige og evt. ein plattform ved pipe på gml. del. Ut over dette forelegg det i dag ingen offentlege pålegg.

Det er spor etter fukt innv. rundt pipe i gml. del. Dette er ei gamal pipe av spekka naturstein over tak. Det er sansynleg at fukt trengjer inn i fugene og at dette er årsaken til lekkasjen. Det kan også vera tettinga mellom pipe og tak utan at dette er nærmare undersøkt. Det anbefalast å beslå heile pipa for å løyse problemet.

Badet i 2 etg. tilfredsstillar ikkje dagens krav til våtrom. Golvflisane er lagt på spon og gibbs og fugene har ein del sprekkar. Det er antatt heller ikkje tilfredsstillande tetting i ”undergolvet”. Både badekar og dusjkabinett er kopla direkte til avløp slik at det blir lite vannsøl på golvet ved bruk, men ein må likevel pårekne å oppgradere dette baderommet.

Badet i 1. etg. er nytt og utført i.h.t. dagens forskrifter for våtrom.

Underteikna har foretatt fuktscanning av begge bada for registrering av fuktforskjellar. Det vart ikkje registrert målingar som tilseier unormale verdiar m.h.t. fukt i konstruksjonen. Det kan imidlertid ikkje gjevast nokon garanti for at målingane er korrekte, men av erfaring gjev dette likevel ein god indikasjon på om det er unormale fuktverdiar i konstruksjonen. Elles treng heile huset 1 – 2 strøk med beis utv.

Innv. ber den gamle delen preg av elde, slitasje og dårleg vedlikehald i seinare år. Det er delvis store skeivhetar innv., spesielt i himling i stoge, men dette er ikkje unormalt i slike bygningar. Elles framstår boligen i sin heilhet i grei stand.

BYGNING B: (Bilder tatt okt. 2011)

Bygning B er driftsbygningen på Nord Flåten.

Driftsbygningen er bygd i 1944, er oppført i 2 etasjar over kjellar og har ei grunnflate på 242 m².

Underetasjen inneheld 2 gjødselkjellarar og noko lagerplass under låvedelen.

Gjødselkjellarane utgjør ca. halve arealet.

1. etg. inneheld fjøsgang, mjølkerom, fjøs med innredning / båsar for storfè, 2 stallar gang i låvedel og for / høylager.

2. etg. inneheld låve m/ opning i golv ned til høylager i 1. etg.

Bygningen er fundamentert med natursteinsmur på aur-, stein og morenegrunn under fjøsdelen samt betongmur og betongpilarar under låvedelen / forlageret. Solid fundamentering.

Veggane i fjøsdel og stallar er antatt oppført i massiv plankereis med dobbel not og fjær, papp, og betongpuss rappa på hønsenetting. Elles er veggjar oppført i bindingsverk av tre og heile bygningen er kledd utv. med låvekledning. Fjøsdel og stallar er antatt isolert med sagflis i både veggjar og himlingar. Isolerte rom har ”doble himlingar”.

Plassbygd takkonstruksjon med tresperrer på knebukkar, hanebjelkar, undertak av gamal treflis, lekter og tekt med bølgeblikk.

Etasjeskille av betong i fjøsdel over kjellar, elles trebjelkelag med grov treplank som golv.

Låvebru har bærebjelkar av stål med treplank som dekke. Låvebrua ”kviler” på låveveggen og er støtta av ein stålbukk på midten. Sjølv konstruksjonen er for så vidt solid, men det bør byggjast egne fundament og støtter v/ låvevegg slik at veggen vert avlasta. Det er også betydeleg svikt i fundament under midten av brua. Dette er det kurant å gjera noko med.

I dag er både køyredekke og rekkverk på låvebrua i svært dårleg forfatning og må skiftast ut. P.g.a. at manglande takrenner og at svill og treverk generelt ligg svært nærre bakken på vegg mot nord, har det oppstått byrjande fukt og råteskader samt byrjande setnigar / sig ved låvebru. Her er det viktig å få montert takrenner i fyrste omgang og evt. få støypt ein mur for å ”lyfte” treverket opp frå bakkenivå.

Driftsbygningen tilfredsstillar ikkje dagens krav til proffesjonelt husdyrhald, men er fullt brukeleg til andre dyr som t.d. oppstalling av hest. Elles er bygningen svært nyttig som lagringsplass, verkstad og evt. andre føremål.

Det er innlagt både strøm og vatn i bygningen.

Stor driftsbygning i relativt god stand, men treng som nemt noko påkostningar på låvebru og vegg mot nord samt eit strøk eller to med måling.

BYGNING C: (Bilder tatt oktober 2011)

Bygning C er stabburet på Nord Flåten.

Stabburet er opplyst bygd i 1546 og er dermed frå tidleg mellomalder og automatisk freda av Riksantikvaren.

Bygningen har ei grunnflate på 11 m² og er oppført i ein etasje over fundament.

Fundamentert m/ trestabbar på holdsteinar av naturstein direkte på aur-, stein- og grusmasser.

Veggane er oppført i lafta tømmer. Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, sperrer, taktro, papp / duk m/ never i raft, lekter og tekt med bordtak av malmfuru.

Buret inneheld eitt rom.

Det er lagt nytt tak, vindski og isbord på buret sommaren 2011.

Flott lite middelalderbur etter forholda i svært god stand.

JAKT:

Nord Flåten har teljande areal for elg, hjort og rådyr. Eigedommen er tilknytt organisert jaktlag saman med andre eigedommar i bygda, Gauset jaktlag. Jaktlaget har dei siste åra hatt løyve til å felle 8 - 9 elgar på valdet. Dei siste åra er det også gjeve løyve til å felle hjort.

Det er bra med elg i området, og kvota blir som regel oppfylt kvart år.

Dei siste åra har det også etablert seg ein del hjort i området. Hjorten er vanskelegare å jakte på, men det er felt hjort i området dei siste åra.

Jaktvaldet vert også tildelt løyver for å kunne jakte rådyr.

Kjøttutbytte for elg og hjort vert fordelt likt på dei som er med å jakte uavhengig av areal.

For Flåten sin del utgjer kjøttutbytte omkring 40 kg. kvart år. Elgkjøtt har ein normal pris på ca. 80 kr. pr. kg., slik at kjøttverdien her er kr. 3.200,- pr. år. I tillegg kjem opplevingsverdien og moglegheiten av å kunne ha tilgang på jakt.

Med bakgrunn i ovenstående er bruttoverdi av elg- og hjortejakt vurdert til

kr. 6.000,- pr. år.

Når det gjeld småvilt er det mogeleg å jakte rådyr, hare og skogsfugl på eigedommen.

Rådyrjakta er ikkje organisert i jaktlaget, men kan nyttast etter lyst og behov av dei eigedommane som er med i jaktvaldet med tilbakemelding om felte dyr.

Samanhengjande skogareal er forholdsvis lite, slik at potensiale for inntekter / verdi av småviltjakt generelt er relativt begrensa. Iflg. opplysningar frå eigar har nokre av naboeigedommane slått saman areala sine slik at det vert eit større samanhengjande areal.

Dette gjev ein høgare verdi på småviltjakta til eigedommane.

Bruttov verdi av småviltjakt til Flåten er skjønsmessig vurdert til **kr. 2.500,- pr. år.**

FISKE:

Det høyrer ikkje fiskerettar med til Nord Flåten.

ERSTATNINGAR:

Det vert ikkje utbetalt nokon erstatningar til eigedommen.

FESTETOMTER:

Det er 2 festetomter på eigedommen. Desse ligg på teig 4, ca. 2 km. i luftlinje og ca. 4 km langs vegen frå tunet på Flåten.

Festenr. 1 gjeld bortfeste av tomt til grendehus, (Haugatun). Tomta har i.h.t. kontrakt eit areal på 1.500 m². I matrikkelen er tomta oppført til 282,8 m². Matrikkelen viser ant. feil areal p.g.a. at tomta ikkje er oppmålt.

Festenr. 2 gjeld bortfeste av tomt til bolighus og har i.h.t. kontrakt eit areal på 1.000 m².

Matrikkelen viser her eit areal på 1481,2 m², og her er tomta ant. oppmålt.

Sjå for øvrig vedlagte kart som viser kor tomtene ligg på eigedommen.

Det vert i dag betalt kr. 2.500,- pr. år i festeavgift for kvar av tomtene.

Festeavgiftene kan regulerast kvart 10. år i.h.t. SSB's konsumprisindeks.

ANDRE FORHOLD:

Det er ein relativt lang privat adkomstveg på ca. 1,6 km. til Nord Flåten. Denne er organisert i eit veglag saman med dei andre eigedommane i grenda. Vegen er relativt ny, er i god stand og godt vedlikehalden for øvrig. Årlege kostnadar til brøyting og vedlikehald for Flåten sin del er oppgjeve til ca. kr. 15.000,- pr. år.

Utover det som går fram av takstdokumentet for øvrig og dei opplysningar som er oppgjeve, er det ikkje registrert andre spesielle forhold omkring eigedommen.

VERDIVURDERINGAR:**BYGNINGAR:**

BYGNING A:	Brutto årleg leige bygn. A, ny. del	Kr.: 84.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 15.000,-	
	<u>Årleg leige bygning A:</u>	<u>Kr.: 69.000,-</u>	Kr. 69.000,-
BYGNING B:	Brutto årleg leige bygning B	Kr.: 32.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 12.000,-	
	<u>Årleg leige bygning B:</u>	<u>Kr.: 20.000,-</u>	Kr. 20.000,-
BYGNING C:	Brutto årleg leige bygning C	Kr.: 10.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.000,-	
	<u>Årleg leige bygning C:</u>	<u>Kr.: 9.000,-</u>	Kr. 9.000,-
BYGNING D:	Brutto årleg leige bygning D	Kr.: 0,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 0,-	
	<u>Årleg leige bygning D:</u>	<u>Kr.: 0,-</u>	Kr. 0,-
BYGNING E:	Brutto årleg leige bygning E	Kr.: 0,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 0,-	
	<u>Årleg leige bygning E:</u>	<u>Kr.: 0,-</u>	Kr. 0,-
BYGNING F:	Brutto årleg leige bygning F	Kr.: 0,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 0,-	
	<u>Årleg leige bygning F:</u>	<u>Kr.: 0,-</u>	Kr. 0,-
BYGNING G:	Brutto årleg leige bygning G	Kr.: 0,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 0,-	
	<u>Årleg leige bygning G:</u>	<u>Kr.: 0,-</u>	Kr. 0,-
BYGNING H:	Brutto årleg leige bygning H	Kr.: 0,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 0,-	
	<u>Årleg leige bygning H:</u>	<u>Kr.: 0,-</u>	Kr. 0,-
	Årleg leige alle bygningar m/ frådrag for vedlikehald	Kr. 98.000,-	
	- Offentlege avg., evt. eigedomsskatt, forsikring, brøyting og div.:	Kr. 25.000,-	
	= Bygninganes netto årlege leigeverdi	Kr. 73.000,-	
JORD:	Årleg leigeverdi fulldyrka jord, (kr. 175,- pr. da. x 26,9 da.) =	Kr. 4.708,-	
	+ Årleg leigeverdi overflatedyrka jord, (kr. , - pr. da. x 0,0 da.) =	Kr. 0,-	
	+ Årleg leigeverdi innmarksbeite, (kr. 50,- pr. da. x 5,3 da.) =	Kr. 265,-	
	= Netto årleg leigeverdi av jordarealer:	Kr. 4.973,-	
SKOG:	Berekna årleg framtidig uttak av tømmer, (86 m3 à kr. 330,-) =	Kr. 28.380,-	
	- Driftskostnader, (86 m3 à kr. 150,-) =	Kr. 12.900,-	
	- Vegbygging m.m., (86 m3 à kr. 30,-) =	Kr. 2.580,-	
	- Planting og annan skogkultur, (12 % av kr. 28.380,-) =	Kr. 3.406,-	
	= Netto årleg avkastning av skog:	Kr. 9.494,-	
JAKT:	Skjønnsmessig vurdert årleg verdi av jaktrett på elg og hjort:	Kr. 6.000,-	
	+ Årleg verdi av reinsjakt:	Kr. 0,-	
	+ Småvilt, (hare, rådyr, skogsfugl):	Kr. 2.500,-	
	- Administrasjonskostnader m.m. v/ evt. utleige:	Kr. 750,-	
	= Netto årleg verdi av jaktrettar:	Kr. 7.750,-	
FISKE:	Skjønnsmessig vurdert netto årleg verdi av fiske / evt. fiskekortsalg:	Kr. 0,-	
ERSTATN.:	Årlege erstatningar:	Kr. 0,-	
FESTEAVG.:	Årleg festeavgift festnr. 1 - grendehus:	Kr. 2.500,-	
	+ Årleg festeavgift festnr. 2 - bustadtomt	Kr. 2.500,-	
	+ Årleg festeavgift festnr. 3:	Kr. 0,-	
	= Sum årlege inntekter av festeavgifter:	Kr. 5.000,-	

KAPITALISERT VERDI:

Bygningenes kapitaliserte netto årlege leige, (73.000 x 100) : 5 =	Kr. 1.460.000,-
Jordas kapitaliserte netto årlege leige, (4.494 x 100) : 4 =	Kr. 115.350,-
Skogens kapitaliserte netto årlege avkastning, (9.494 x 100) : 4 =	Kr. 237.350,-
Kapitalisert netto årleg verdi av jakt, (7.750 x 100) : 5 =	Kr. 155.000,-
Kapitalisert netto årleg verdi av fiske, (0 x 100) : 0 =	Kr. 0,-
Kapitalisert årlege inntekter av erstatning, (0 x 100) : 0 =	Kr. 0,-
Kapitaliserte årlege inntekter av festeavgift, (5000 x 100) : 5 =	Kr. 100.000,-
Eigedommens verdi før evt. tillegg for buverdi, frådreg for rettigheitar m.m.;	Kr. 2.067.700,-
Tillegg for buverdi;	Kr. 750.000,-
Eigedommens verdi eventuelle rettigheitar m.m.;	Kr. 2.817.700,-
- Kår / burett – (tingl. bu- og vedrett for Hanne og Oddvar Haugen skal slettast)	Kr. 0,-
Eigedommens verdi,	Kr. 2.817.700,-

KOMMENTARAR:

Nord Flåten er ein landbrukseigedom med flott beliggenheit og god utsikt i ei grend med gardsbruk og spreidd busetjing i Gauset i Tinn kommune.

Bortsett frå det som er beskrive vedr. bygningsmassa tidlegare i taksten, ansjåast bygningane å vera i relativt grei stand. Det må imidlertid påreknast noko kostnader på bolig og driftsbygning.

Det vert ikkje drive husdyrhald på eigedommen i dag, men driftsbygningen er i såpass god stand at det med mindre påkostningar er mogeleg å drive med bl.a. hest eller andre dyr på hobbybasis der det ikkje blir stilt spesielle krav til bygning.

Jordbruksarealet er relativt godt arrondert og ligg i nær tilknytning til driftsbygningen og tunet. Etter dagens forhold er garden liten og det vil ikkje vera mogeleg å leva av eigedommen i dag. Men det er mogeleg å kunne ha ei viss biinntekt då det ligg noko ressursar i skog og jakt til eigedommen.

I dagens marknad ansjåast eigedommen å vera attraktiv ved evt. omsetning.

Når det gjeld verdisetjinga generelt er kapitaliseringsrente på 4 % brukt på jord og skog i.h.t. landbruksdepartementets rundskriv. Rundskriv M/3 2002, M/7 – 2002, M/4 – 2004, M/1 – 2010 og M/2 2016 omhandlar prisar på landbrukseigedommar ved konsesjon. Elles er kapitaliseringsrente på 5 % brukt på bygningar, jakt og festeinntekter.

EIGEDOMMENS VERDI:

Taksten er basert på visuell befaring, opplysningar, framlagte og innhenta dokument og etter beste skjønn. Med bakgrunn i dette har eg kome fram til at eigedommens verdi er:

Eigedommens verdi: Kr. 2.800.000,- (avrunda)

VEDLEGG: Grunnboksutskrift ajour pr. 22.03.2016, jordregister m/ kart Skog og Landskap dat. 26.03.2016, matrikkelinfo. festenr. 1 og 2 dat. 27.03.2016, div. kart og flyfoto.

ATRÅ den, 06. april 2016

Stad /dato

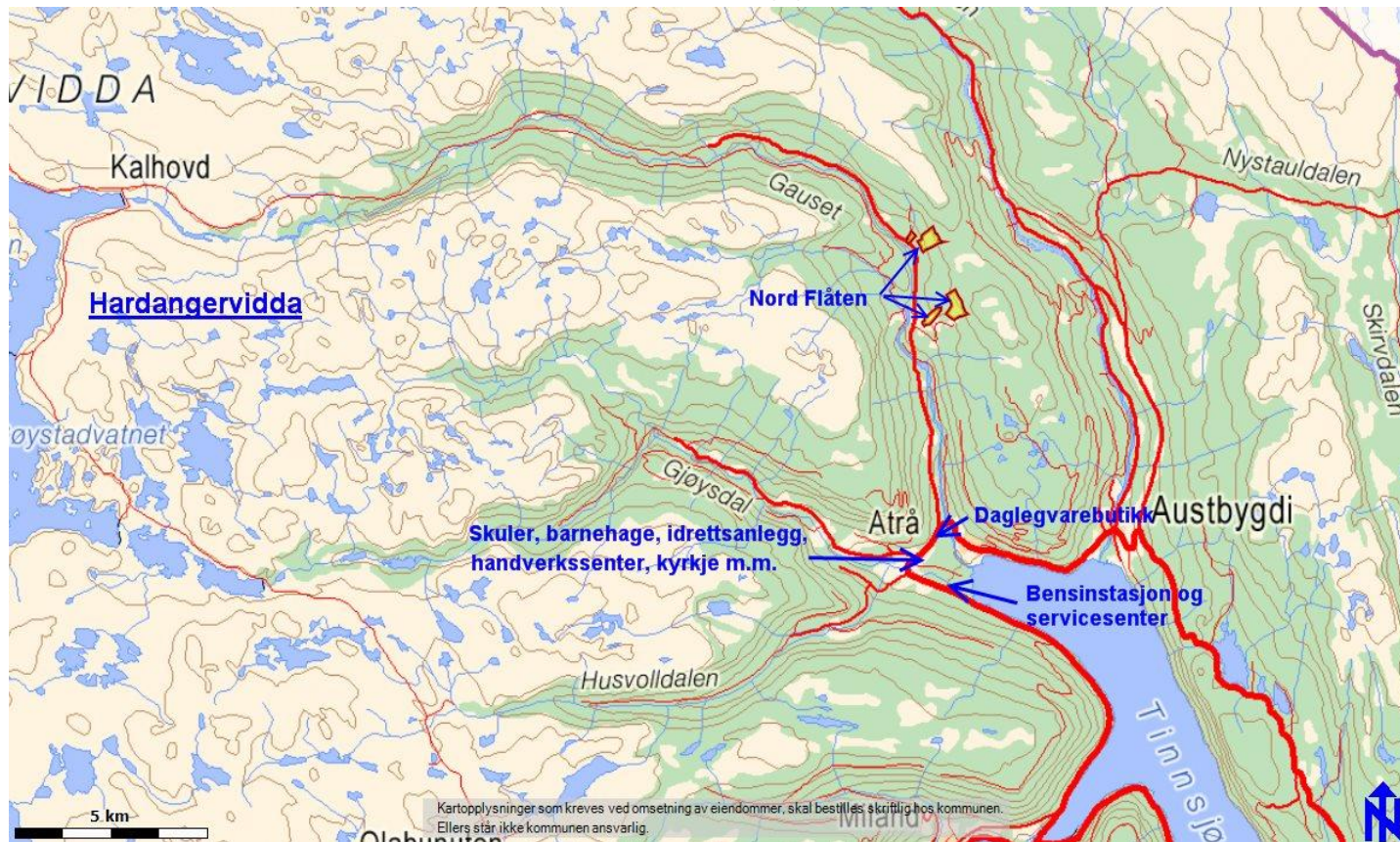
Jon Lilleland

Underskrift.

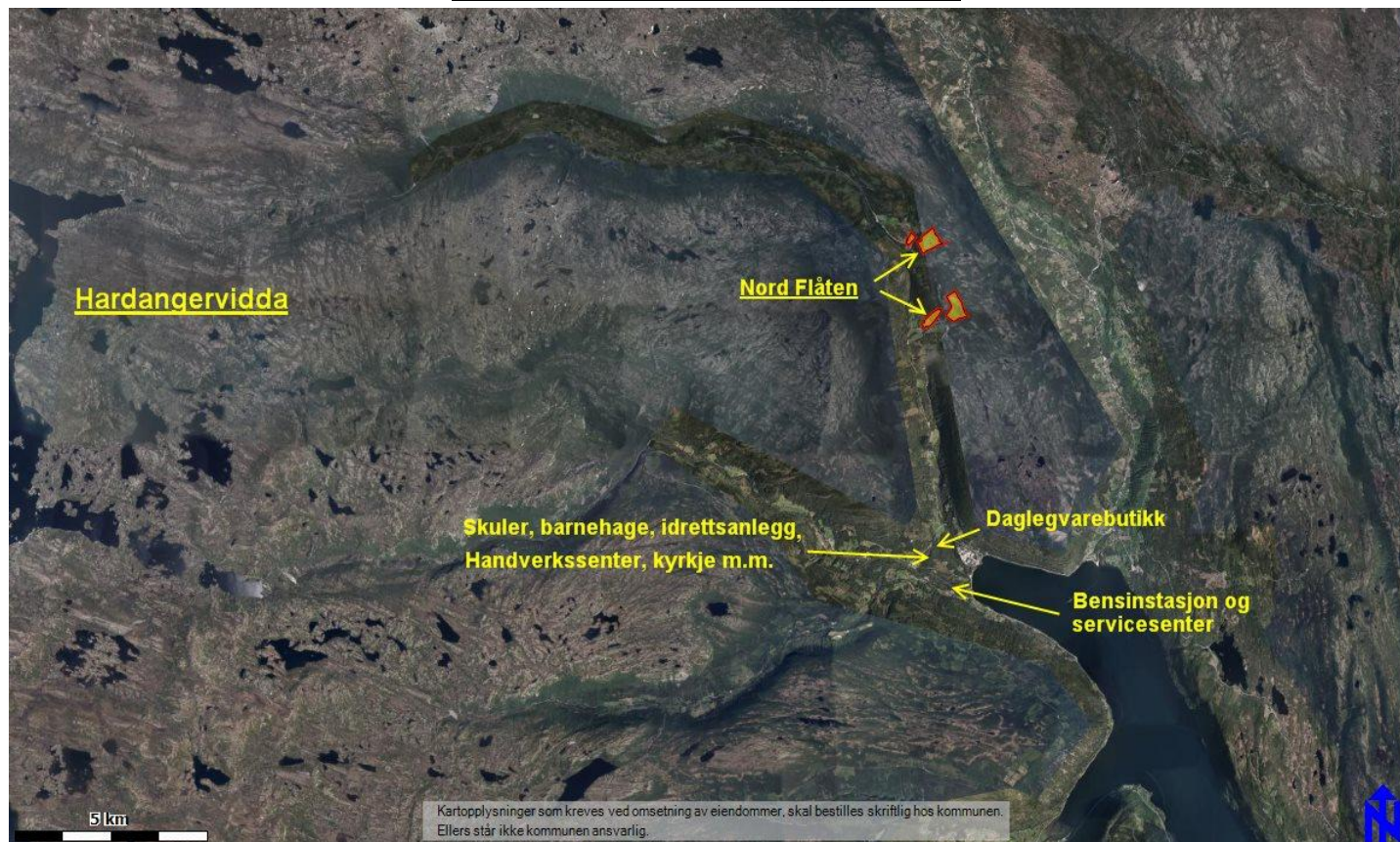
Takstmann

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne, eller burde ha oppdaga etter å ha undersøkt eigedommen slik god skikk tilseier.

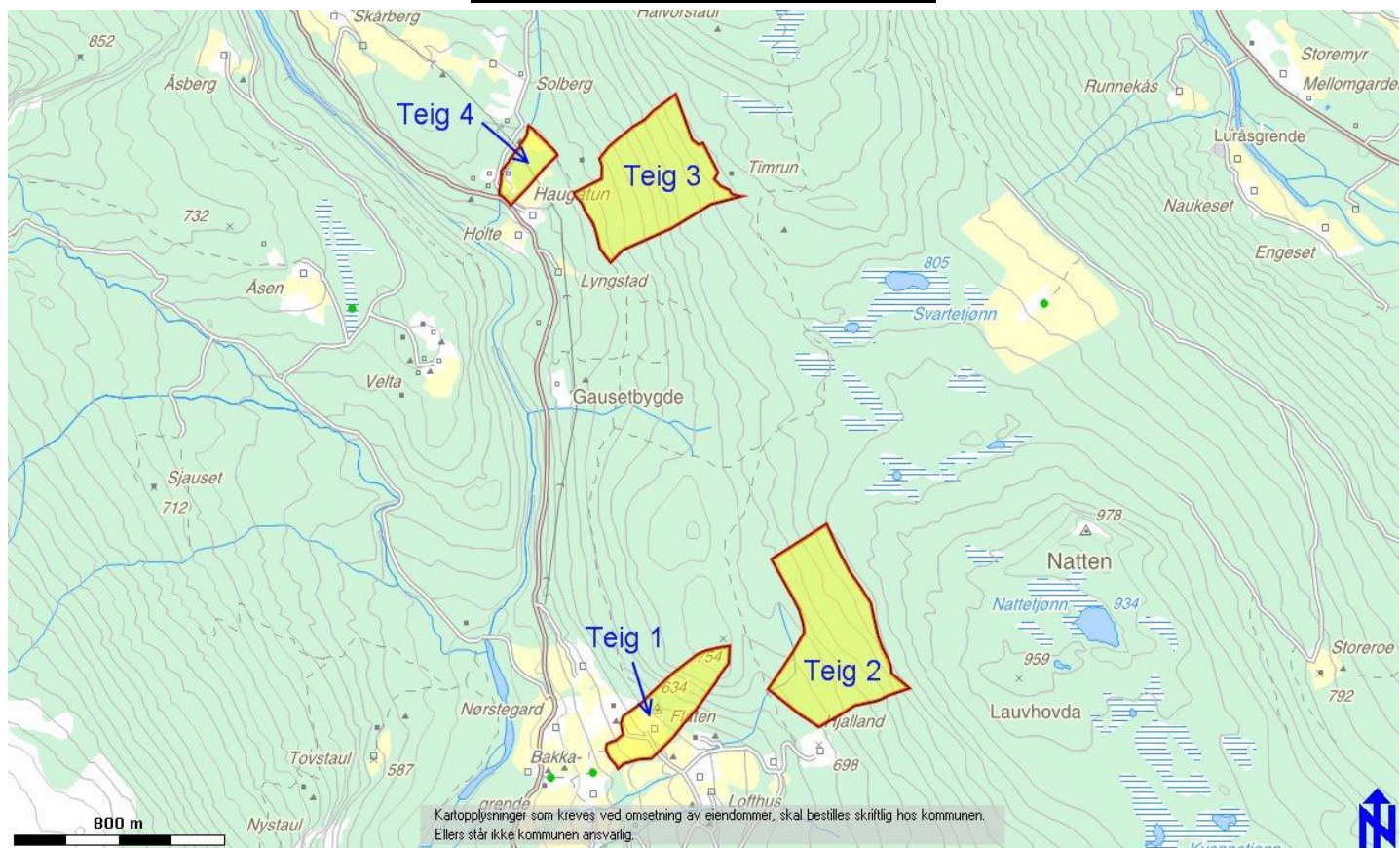
Kart over beliggenheit



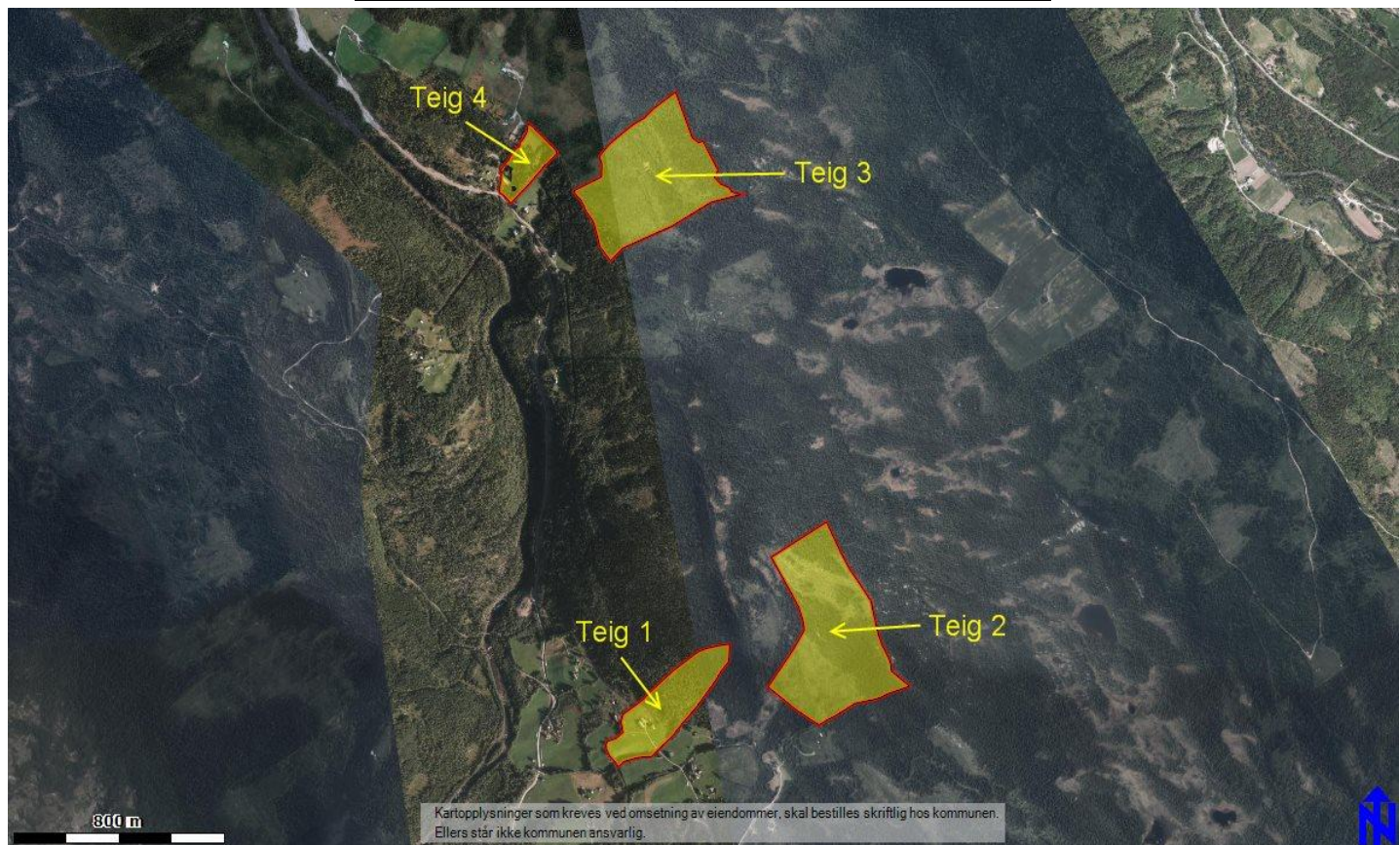
Flyfoto over beliggenheit



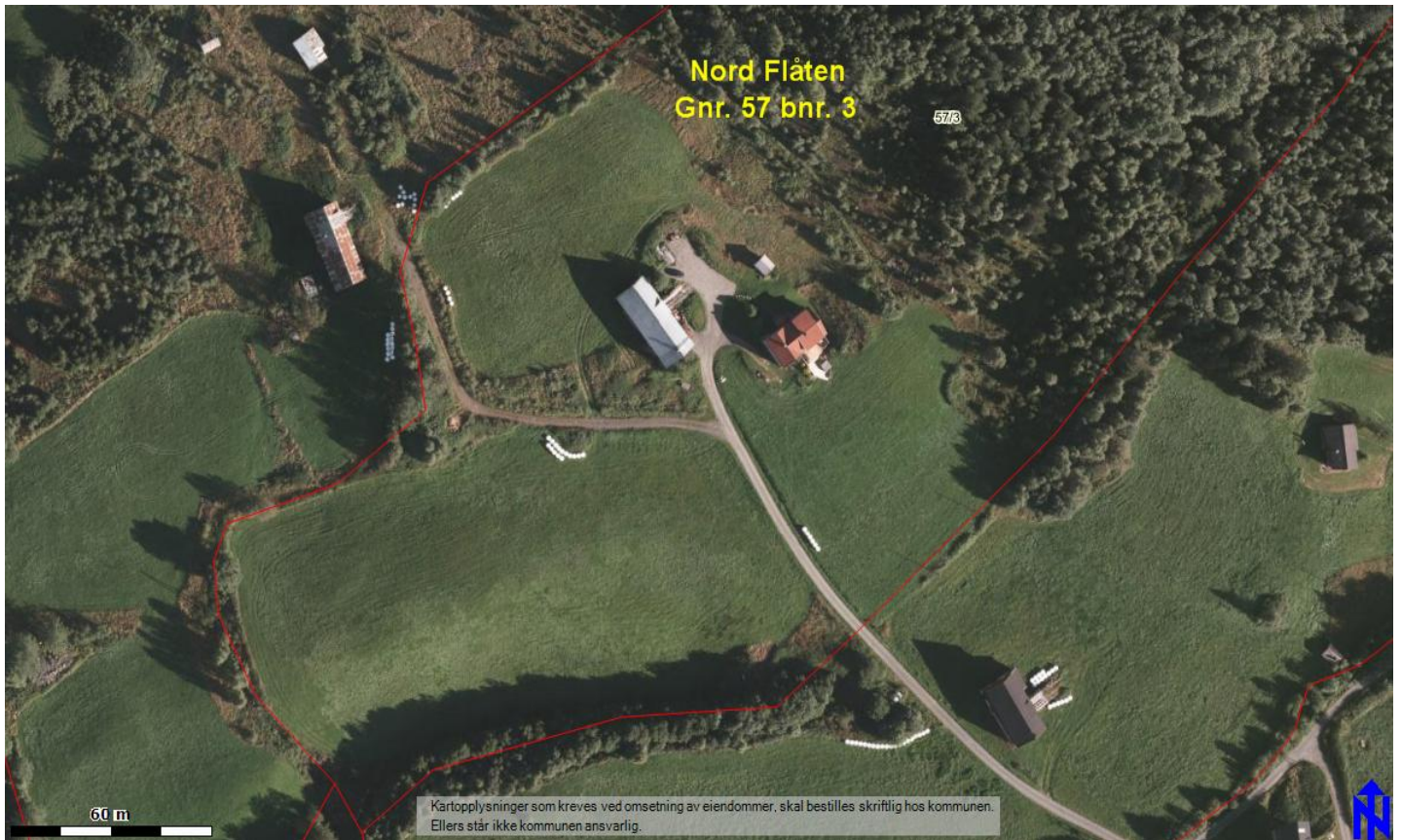
Teigkart - Nord Flåten



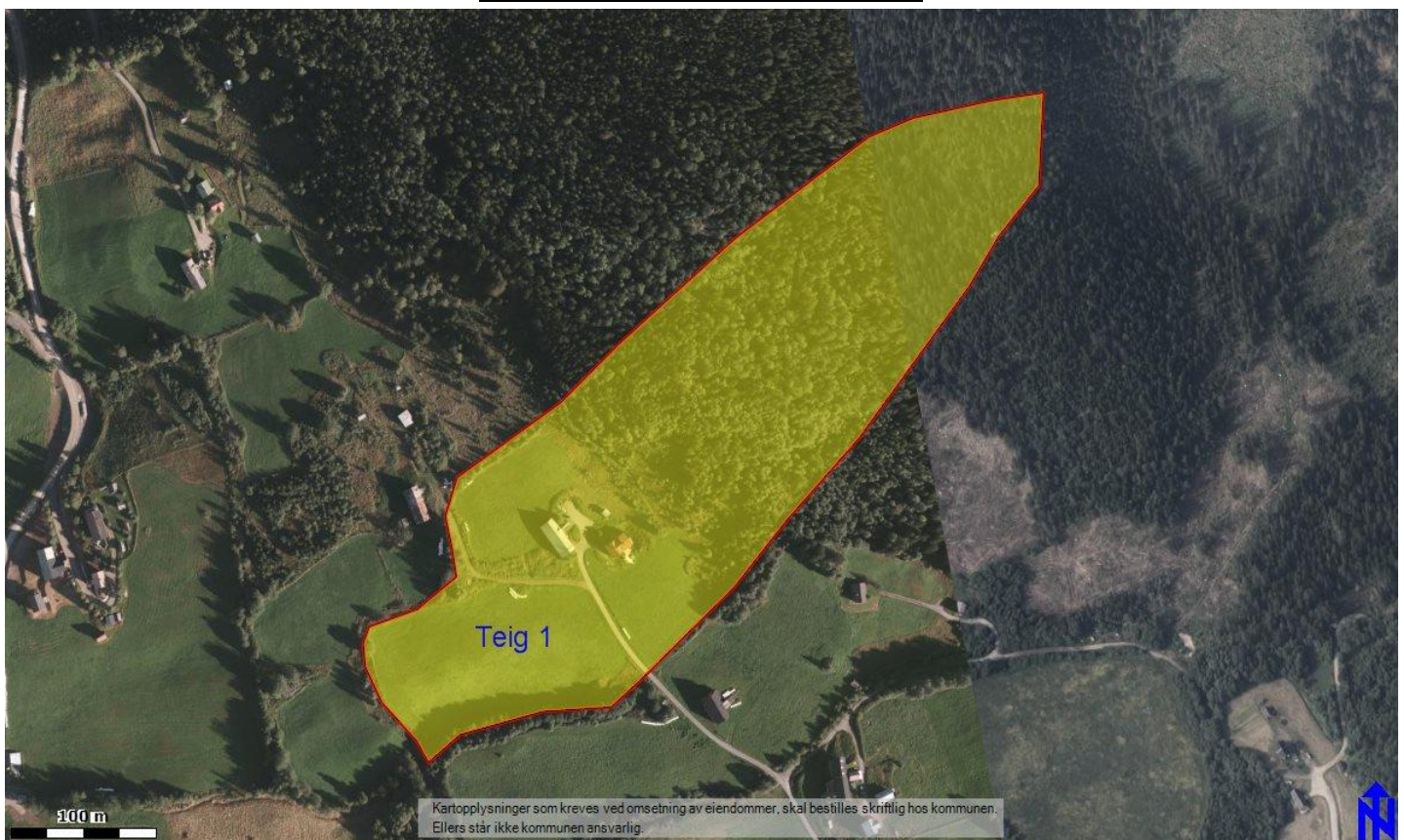
Flyfoto over teigane til Nordflåten



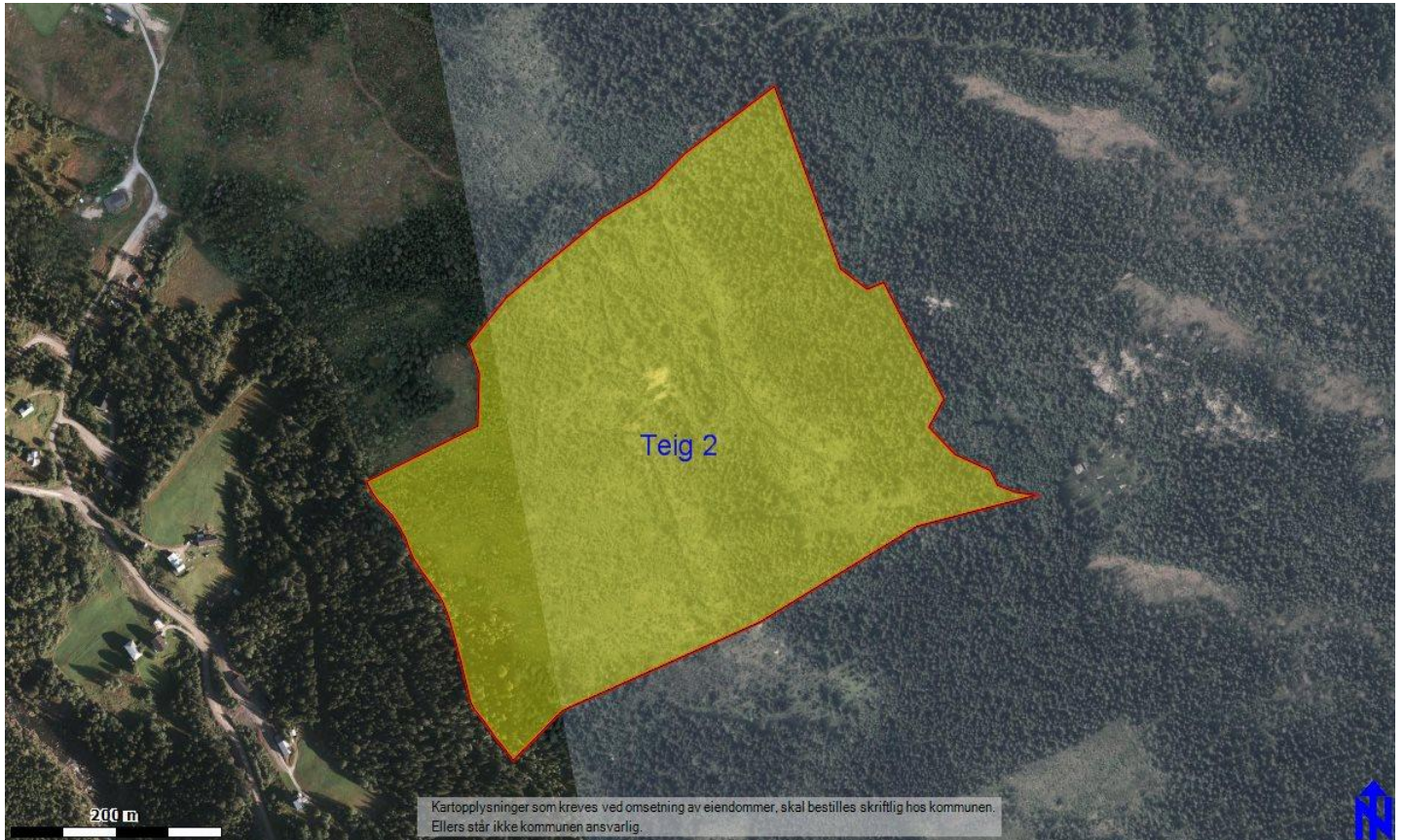
Flyfoto over tun og jordbruksareal



Flyfoto over teig nr. 1



Flyfoto over teig nr. 2



Flyfoto over teig nr. 3.



Flyfoto over teig nr. 4 m/ festetomtene



Nord Flåtens beliggenhet i Tinn kommune.



Bolig – fasade mot nordvest



Bilde tatt oktober 2011

Bolig - fasade mot vest.



Bilde tatt oktober 2011

Bolig – fasade mot sud .



Bilde tatt oktober 2011

Bolig - fasade mot aust.



Bilde tatt oktober 2011

Driftsbygning – fasade mot aust.



Bilde tatt oktober 2011

Driftsbygning - fasade mot vest.



Bilde tatt oktober 2011

Freda stabbur – fasade mot sud.



Bilde tatt oktober 2011

Freda stabbur - fasade mot vest.



Bilde tatt oktober 2011