

TAKST AV EIGEDOMMEN OMTVEIT NORDRE GNR. 81, BNR. 2, I KVITESID KOMMUNE.

Eigedommen Omtveit nordre, gnr. 81, bnr. 2, vart i november 2015 taksert av underteikna, som i tillegg leigde inn Auver Brokka, som rådgjevar. Oppdraget var tinga av eigaren Toralf Omtveit.

Eigedommen ligg om lag 1,3 km vest av Brunkeberg sentrum. Eigedommen er delt i to teigar. Eine teigen der husa og dyrka marka er, ligg om lag 300-400 m sør og nedafor E-134. Tunet ligg på 310 moh, sørvendt og lunt i øvrekant av jorda, som strekker seg ned mot Morgedalsåi. Lågaste punkt på eigedommen er 250 moh og høgste 650 moh.

Eigedommen har totalt 548 da areal, her av 54 da dyrka etter Skog og Landskap sine registreringar og driftsplan frå AT-skog frå år 2000.

Areala er i kommuneplanen registret som LNF område med unntak av ca. 5 da i grensa mot granneeigedommen Omland. Dette er regulert til steinbrot, som ligg om lag 750 m vest for gardstunet.

Bygningane på garden er våningshus, driftsbygning, eldhus, reiskapshus, sauefjøs, vårfjøs, gardssag og sel.

Tilkomst til garden er frå Brunkeberg sentrum ca 300 m på gamle E-76, så felles veg etter den gamle allmannvegen i 700 m og til slutt 250 m noko bratt veg ned til tunet.

Eigedommen er taksera ut frå at han er regulera til landbruksformål.

Det er skilt frå ei tomt på 1,1 da på teig 1, og ei tomt på ca. 7 da på teig 2 rett nordaust av gardstunet. Båe tomtene er bebygd. Tomta på teig 2 har felles veg med garden.

Steinbrot og elva er verdivurdera separat.

1. DYRKA MARK

Den dyrka marka er av Skog og Landskap oppgitt til 50,8 da fulldyrka og 3,5 da innmarksbeite.

Jorda har 3 teigar som er oppdela av ein bekk og gardsvegen. Jordsmonnet er mold- og sandholdig morenejord. Det er opplyst at jorda er tørkesterk.

Det vart gjort planering og grøfting på deler av areala i 2005. På vestre jorde er det ein del punkt som har fått tilbake lite matjord og ser derfor karrige ut. Enkelte stader er det skader på grøfting som har ført til vassjuk jord, men av lite omfang. Jorda er lett og drive med traktor og reiskap, men kan vera stadvis litt bratt for tyngre reiskap.

Jorda ligg sørvendt og er grøderik. Det er tidleg om våren p.g.a. eksposisjon og høgde over havet. Her har før i tida vore dyrka korn og frukt.

Med mindre investeringar kan ein få vatning frå elva.

2. SKOGEN

Talmaterialet som er nytta er stort sett teke frå skogbruksplanen til AT Skog og Skog og Landskap sine kart på internett, samt opplysningar frå skogbrukssjefen i Kviteseid.

Eigedommen har to skogteigar, ein vest og sør av gardstunet og ein som ligg hovudsakleg nord av E-134. Det er ca. 200 m avstand mellom øvre og nedre teig. Heimteigen er på 309 da, inkl. dyrka, med 225 da produktivt (teig 2). Teigen nord for E-134 er på 238 da med 168 da produktivt (teig 1).

Teig 1 er brattlendt. Det finns mange små frodige dalsøkk omkransa av impediment (bart fjell) i den delen som ligg nord for E-134. Resten, ca 38 da ned for E-134, har god bonitet. Det er bygd ein anleggsveg ned til steinbrotet gjennom denne delen. Teig 1 har grei vegdekning, men truleg bare for lettare utstyr som rammestyrt traktor og vinsj.

Teig 2 vert dela i to av Morgedalsåi. Her er god bonitet med gode vekstforhold. Mesteparten av teigen er tilgjengeleg med tyngre skogsmaskiner. Mot elva er ein avhengig av maskin med vinsj. I kanten av denne teigen ligg eit større steinbrot som dekker 6-8 da inkl. deponi. Steinbrotet blir drive av ekstern entreprenør.

Skogbruksplanen oppgjev totalt 548 da skogareal, men etter det eg har finne ut er dette totalarealet av heile eigedommen. Av dette er 393 da produktivt, fordela på 168 da høg bonitet (17 og over) 162 da middels bonitet (11-14) og 63 låg bonitet (8 og 6). Skog og landskap har noko anna fordeling på middels og låg bonitet.

Hogstklassefordelinga er mykje endra frå driftsplanen som vart utarbeida etter registreringar frå 2000. Ståande kubikkmasse anslår eg til 900-1200 m³, der lauvskog utgjør ein god del. Mykje av volumet står i hkl 3. Nyttbar tilvekst er sett til ca. 100 m³ / år. Til fråtrekk ca 10 - 25% for topp og avfall. Produksjonsevna er sett til 170 m³ / år.

Underteikna har synfare skogen. Det fyrste som slår ein er at dette er ein skog som er nesten uthogd. Det er ein del areal som er tilplanta og ein del er forvilla med lauv og blandingsskog. Særleg i teig 1 er det mykje oppslag av or og osp som for tida har liten verdi. Totalt sett er hkl 1 auka til over 25% og hkl 5 redusert til under 10%. I teig 2 er det ein del felt i hkl 2 og 3 som er i god vekst. Totalt må det gjerast mykje kulturarbeid.

Som før nemnt er driftsforholda middels til vanskeleg i teig 1. Det går ein traktorveg frå naboeigedommen som ved grensa delar seg i to sløyfer. Det er og avtale om å nytta vegen som er bygd til den fråskilde tomta på teig 1. På nedsida av E-134 er vegdekninga god med den nye anleggsvegen.

Den gamle allmannvegen frå Brunkeberg til Morgedal dannar grensa til naboeigedommen mot nord i teig 2. Dette er ein fellesveg med mange brukarar. SKK bygde i si tid ein tiltaksveg frå allmannvegen, over elva og langs denne ned til Krikken, som er naboeigedommen i øst. Denne vegen er nå overført til brukarane. For alle felles vegar er det ikkje avtaler om bruk og vedlikehald som eg kjenner til.

På motsatt side av elva ved steinbrotet er det anlagt ein mindre fiskedam, som er eit fellestiltak av dei som bur i grenda.

Skogfond er på kr 17600,-

Inntekter av jakt blir redusert på grunn av storleiken på skogteigane og korleis dei ligg til. Det er naudsynt med eit samarbeid med naboegedommane.

Eigedommen er medlem av vald nr. 6, jaktområde nr. 35 som er på totalt ca 5000 da.

Minstearealet for elg er nå 5000 da/dyr i Kviteseid kommune.

3. HUSA PÅ GARDEN

Våningshuset:

Våningshuset var eit gammalt bygg i tømmer på gråsteinsmur fram til 1954. I 1954 vart det støypt ny tykk grunnmur under huset. Delar av tømra vart nedriven og her stod bare att den delen som er stoverommet i dag. Huset vart påbygd med ny kjøkkendel og gang med trapp til ny påbygd 2.etasje. 2. etasje har rom med full takhøgde.

Huset har ei grunnflate på 83,5m² + overbygd tram på 2,4m². Huset står som før nemnd på støypt grunnmur fr 1954. Det vart drenert rundt huset for ca. 5 år sidan, men framleis er det fukt i kjellargolvet.

Påbygging / ombygging i 1954 vart oppsett i bindingsverk og kledd utvendig med tømmermannkledning. Takkonstruksjonen er vanleg åstak med tre taktro. Taket er tekt med taksteinplater i stål lagt i 1987. Ikkje takrenner på huset med unntak av ei enkel over bislag. Huset har pipe i teglstein frå 1954 med takbeslag. Enkle vindaugo med lause innerrammer og frå 1954. Veggane er isolert med glasvattmatter. I golv, etasjeskille og loft er det isolera med sag/kutterflis. Ytterkledningen har litt rote og noko dårlege vindskibord. Ingen pålegg frå feiaren om pipa, men synleg laus stein på toppen av pipa. Dårleg topphatt. Overbygd tram har plater på taket, støypt golv og trapp og trekkverk.

Det er 3 rom i kjellaren med støypt golv, upussa murveggar og stubbeloft himling. Rimeleg tørre, men noko fukt på golvet i hovedrommet. Tilkomst med utvendig dør, samt enkel kjellartrapp opp til kjøkken.

I første etasje er det gang med trapp opp til 2. etasje. Nytt golv av laminat, måla trepanel på veggjar og måla sponplater i tak. Kott under trappa. Trappa til 2. etasje er solid og bra.

Kjøkkenet har gammalt golvbelegg, måla sponplater på vegger og i tak. Liten vedomn i rommet. Enkel eldre kjøkkeninnreiing frå 1954. Eit lite spiskammer mot nord som tilbygg på huset (2,4m²). Tregolv, måla porøs huntonitt på vegger og måla hard huntonitt i tak.

Stova har nytt laminatgolv frå 2014. Gamal måla panel på veggjar og nye takess i taket frå 2014. Peisovn.

I andre etasje er det 4 rom, gang, soveromsgang og bad.

Gangen har lakka golvbord, måla panel på veggjar og måla plater i taket. Enkle vindaugo.

Soveromsgang har tregolv med dårleg belegg over, måla trepanel på veggjar og måla huntonitt i taket.

Soverom mot sør-aust har gamalt golvbelegg oppå tregolv, måla sponplater på veggjar og i tak.

Soverom mot sørvest har lakka tregolv, tapetsert huntonitt på veggjar (dårleg) og måla plater i taket. Vedomn.

Soverom mot nordaust har måla tregolv, lakkera trepanel på veggjar og måla porøs huntonitt i taket. Vedomn med sprekt sideplate.

Lite soverom mot vest som og er inngang til bad. Måla tregolv, tapetsert hunonitt på veggjar og måla porøs huntonitt i taket.

Badet har golvbelegg, trespo veggpanel og måla huntonitt i taket. Wc og dusjkabinett i dårleg forfatning. Handvask og stråleomn på veggjen.

Alle vindaugo, særleg i andre etasje, er så dårlege at dei må bytast.

Sluttkommentar på våningshuset:

Huset har trong for mykje oppgradering, særleg innvendig. Dårlig kjøkken og bad. Det var ikkje innlagt varmtvatn før i 1990. Varmtvatnberedaren står i kjellaren.

Alle utgangsdørar i dårleg forfatning.

Strauminntaket er i eldhuset med blanklinje inntil vegg. Her er og hovudsikringsskapet med jordkablar til dei ulike husa på garden.

Det er eige sikringskap i gangen i 2. etasje med automatsikringar. Blanding av gamalt og nytt el. anlegg.

Garden har vatn frå borebrønn med bra kapasitet og for fjøs.

Septiktank frå 1990 i glasfiber med tilhøyrande spreiegrøft.

Eldhus

Eldhuset har ei grunnflate på 73,5 m². Byggeår truleg midt på 1950 talet.

Står på grunnmur av betong og sett opp i bindingsverk med 3 veggjar med listkledning og ein vegg i låvekledning. Taket tekt med flat sementstein frå 1950 talet. Ikkje undertak eller papp / plast, men bare stein rett på lektene. Teglsteinspipe. Ok takrenne på sørsida, dårleg på nordsida.

Kjellaren.

Lita takhøgde, 1,9m. To enkle rom med betongvegger, støypt golv og trehimling. Doble vindaugo i baa romma. Bryggerpanne i det største rommet og liten omn i det andre. Dårlig kjellardør.

Eldhuset 1. etasje.

Arealet er på 43 m² fordela på gang, kjøkken, stoge, soverom og kott. Resten er eit enkelt vedskjul som ligg i vestre del av bygningen.

Taket på nordsida har hatt store vasslekasjer som har forårsaka full kollaps i kjøkkentak og soveromstak, samt delvis i gang og kott. Desse romma er heilt øydelagde.

Stoga har golvbelegg, måla veggpanel og måla plater i taket. Enkle vindaugo med lause innerrammer. Vedomn.

Gangen har måla tregolv, måla veggplater og måla trepanel i taket.

Innlagt straum. Hovudinntaket for straum for heile garden er på trevet på austveggen.

Pipa over taket er dårleg. Noko dårleg kledning, vindskibord og panbord.

Heile huset er i svært dårleg stand og er eit rivningsobjekt.

NB! Det må snarast gjerast noko med strauminntaket og hovudsikringskåpet på grunn av bygningens tilstand.

Driftsbygning

Bygningen er 24,6m lang og 9,7m brei = 239m² og består av vestre halvpart som fjøs og den andre som låve.

Fjøsdelene har støypt gjødselkjellar m/ ein mindre landkum. Låvedelen står på holdesteinar. Låvedelen er svært gamal og i opprinnelsen satt opp i tømmer. Fjøsdelene vart rivne og bygd oppatt i 1932 i tømmer. Samtidig vart størstedelen av heile driftsbygningen kledd utvendig med låvekledning. Bare sudveggen på den gamle låvedelen har ukledd tømmervegg.

Taket på sidsida er tekt med tønneplater som ligg rett på flistaket. Taket på nordsida har sinkplater rett på lekter. Det manglar takrenner. Svært dårleg tak på arken over låvebrua. Generelt er heile taket i dårleg forfatning. Gjødselkjellaren har lita takhøgde og er bare for tørrgjødsel.

Låvebrua frå tunet er mura av gråstein, med dei siste 3m innpå låven i sjølvberande betong. Totalt sett er låvebrua i god stand men manglar av rekkverk.

Inne på køyrelåven er det høyrum på baa sider. Her er det kaldluftshøyturke med propellvifte som dekker baa romma. 7,5hk motor. Tørka er bygd opp med hovedkanal og trerister i golva. Eigaren opplyser at turka er i orden.

I låvedelen av driftsbygningen står den gamle lafta låvekassa inntakt i 2 høgder.

I fjøsdelene har det no i mange år vore sauefjøs til ca. 60 vinterfora dyr. Fjøsset vart ombygd til dette bruk i 1985. Golvet er delvis i betong delvis i strekkmetall over fjøskjellaren. Taket er i trepanel, veggane er kledd med litt forskjellig, noko vanleg bordkledning, noko panel og noko vannfast finer. Takhøgda er stort sett 1,9m. Enkle vindaugo i dårleg forfatning.

Det står noko stålrenning og noko treinnreiing. Mykje av innreiinga er dårleg og utidsmessig. Innlagt straum og vatn m/ drikkekar. Ein del lysrørrarmatur, men elles enkeltvis lamper.

Heile fjøsdelene er i dårleg forfatning og heilt utidsmessig etter dagens krav både for folk og fe.

Stabbur

Gamalt stabbur, underdelen svært gamal, overdelen er nyare men denne er og gamal. Finn årstal i 1. etasje til 1739.

Stend på holdesteinar av gråstein. Tømra i rundtømmer i to etasjar, med den fremre delen mot tunet i stav og laft også i to høgder, som er svalegangen i både etasjar. Taket er tekt med sinkplater. Ikkje takrenner. Taktro i tre utan papp.

Den ståande kledninga i stavlaftdelen i både etasjar er dårleg, særleg mot tunet. Tømra og klauvene noko værslitt, samt ein del rote i svillene og klauvene mot tunet.

Innvendig ein del detaljar som faste senger i stavlaftdelen med ein del utskjeringar.

Trappa er mura av store steinheller.

Innlagt straum

Stabburet treng vedlikehald og mykje restaurering, men er eit fint bygg som passar inn i tunet.

Garasje / reiskapshus

Bygget er todelt. Fremre del mot tunet er 7,5m x 10m = 75m². Oppsett i 1982. Bakre del med litt større takhøgde er 7,5m x 7,6 m = 57m². Oppsett rundt år 2000. Støypt ringmur i fremre rom og golv av uarmert betong som har gått i oppløysing og er øydelagt. Bygget er oppsett i bindingsverk med låvekledning. Heimelaga takstolar. Takhøgde ca 2,8m. Sinkplater på taket. Ikkje takrenner, Dårlige vindskibord. Ein portåpning og to vindaugsgluggar utan glas.

Bakre del har ringmur med 3 skift leca over. Støypt plate. Oppsett i bindingsverk med låvekledning. Heimelaga takstolar og tekt med sinkplater. Takhøgde 3,4m. Manglar takrenner. 2 lette skyveportar mot nord. Enkle vindaugo i lett treramme.

Søndre langvegg på fremre bygg skeiv p.g.a. setningar i grunnen som har skada ringmuren. Råteskader på botnsvill. Råte på kledning i nordvestre hjørne og litt på nordre vegg. Umåla. Ikkje undertak eller plast under takplatene.

Eit enkelt dårleg bygg som treng større vedlikehald.

Sauefjøs.

Kaldfjøs bygd i 1999. Fjøsdelene mot øst stend på støypt sole og ringmur i 3 skift leca.

Innvendig i fjøset er det bare nytta komprimert stein og grus som golv, der sauene gjekk på talle. Også grus i golvet i foringsdelen. Bygget er sett opp i bindingsverk med tømmermannskledning. Bare isolert der vassrøra kjem inn. Enkle treinnreiingar.

Den vestre delen av bygget som vart nytta som høyturke, har i det siste delvis vore nytta til sauefjøs. Her er ingen innreiing. Denne delen av bygget har same konstruksjon som austre del, men her er det støypt golv.

Heimelaga takstolar, lakka stålplater på taket med armert plast under. Bygget manglar vindskibord og takrenner. Sauefjøset har 4 utadslåande portar i tre, 2,6m breie og 3,8m

høge. Takhøgda er 4 m. Enkle vindaugo. Eit lite vaktrom midt i bygget med enkel standar. Golvet har kollapsa truleg på grunn av råte etter vasslekasje. Innlagt straum med sikringskap og automatsikringar. Ljosrør i taket. Røropplegg i plast for drikkekar.

Generelt er bygget i brukbar stand, men med forsømt vedlikehald må det gjerast mykje for å få dette til å bli eit funksjonelt sauefjøs. Innvendig er innreiingane øydelagt. Det trengs mykje opprydding av attliggande talle, sauelort og forrestar. I tillegg er det mykje treverk frå div. installasjonar som må fjernast. Her var sauer fram til 2014.

Noko skade på takplatene mot sud (kvitrust). Bygget treng vask og måling. På vestveggen har det stått eit tilbygg for inntak av for til høytørka. Dette har klappa saman og ligg flatt på platingen.

Vårfjøs

5,4m x 4,3m =23 m2 (Breiast i gavl). Bygget er ei tømre i ei høgd, oppsett att i 1955 på solide pilarar av betong. Jamnveggen er bare ca. 1,5m høg.

Taket er tekt med gamle dårlege tønneplater som ligg på dårleg taktro.

Veggen mot aust har roteskader og mykje innskjøtte stokkar. Ein del skadde lafteknutar. Elles er tømra i brukbar stand.

Taket er svært dårleg og det same med treverket rundt.

Gardssag

300 m vest for gardstunet ved den gamle allmannvegen ligg ei gardssag sett opp i 1990. Enkel sirkelsag med treramme på betongpilarar. Trebenk og trerullar. Enkel stillmaskin. Trekkraft er ein eldre lastebilmotor med girkasse. Stått lenge ubrukt. Saghuset er 2,6 m x 15,4 med enkelt skråtak tekt med sinkplater.

Sel

Øst for steinbrotet ligg eit mindre sel. Enkelt bygg på 12m2 i reisverk, med simpel tømmermannskledning og tekt med tønneplater. Står på holdesteinar. Bruka til lager av gjerdematerialer.

Steinbrot

I 1992 vart det på Tollemogen eit området vest på eigedommen mot grensa til granneigedommen regulera eit areal på ca. 5 da til steinbrot. Kvaliteten på fjellet som blir sprengt ut er svært god og ettertrakta som masse til asfalt. Steinbrotet er leigd ut til lokal entreprenør, og det står pr. dato att 4 år av leigetida. Det vert betale kr 2,- pr. tonn ferdig masse som leige for brotet. Det vert produsert 30-40 tusen tonn pr. år.

Morgedalsåi

Sud og vest frå gardstunet renn Morgedalsåi, som delar teig 2 av eigedommen. I nærleiken av steinbrotet er der ein foss på om lag 20 fallmeter, samt ein foss lengre ned i elva. Det bør vera mogleg å utnytte denne fossekrafta for ein kaupar av eigedommen, særleg brukt til landbruksformål. Eg vil anta at ein vanleg kaupar vil betale noko høgare pris for det inntektspotensialet som ligg føre ved mogleg utnytting av vasskrafta.

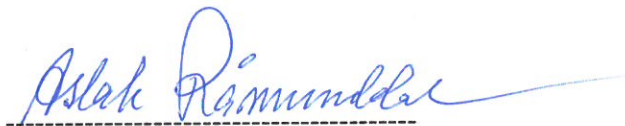
PRISFATSETJING

Eg vil vurdere prisen på eigedommen slik:

Jord, skog og bygningar vert taksera til kr 1.310.000,-

For steinbrot og vasskraft vil eg verdivurdere dette til kr 750.000,- for steinbrotet og kr 30.000,- for vasskrafta.

Seljord, 10. november 2015



Aslak Råmunddal