

ADVOKATENE
VEIDING, BERGBY OG MIKALSEN

KONTORFELLESSKAP

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Notodden, 30.05.16

SALGSOPPGAVE



**Tvangssalg av landbrukseiendom i Tinn
Gnr. 155, bnr. 3 og 5 Tinn kommune**

1. Hva salget omfatter

Denne salgsoppgaven gjelder landbrukseiendommen gnr. 155, bnr. 3 og 5 Tinn kommune.

Hjemmelshaver til eiendommen er Anders Nikolai Olaussen.

ADVOKAT BORGAR VEIDING
Driftskonto 5161.05.14816
Org.nr. 983 409 105 – MVA
veiding@advokatene-notodden.no

ADVOKATFIRMAET BERGBY AS
Driftskonto 1503.51.23978
Org.nr. 914 179 025 – MVA
bergby@advokatene-notodden.no

ADVOKAT ANN MIKALSEN AS
Driftskonto 2699.43.32707
Org.nr. 912 089 452 – MVA
mikalsen@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

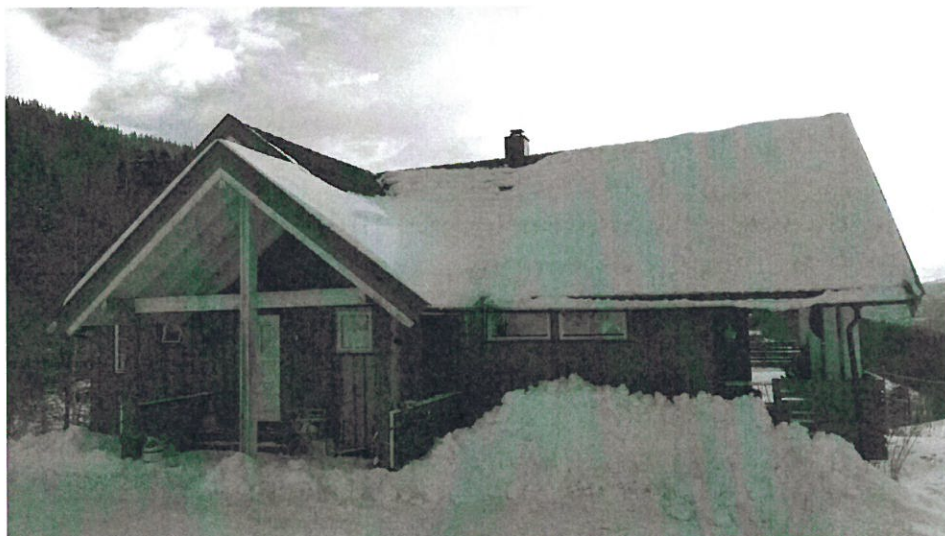
Grunnlaget for tvangssalget er mislohold av lån.

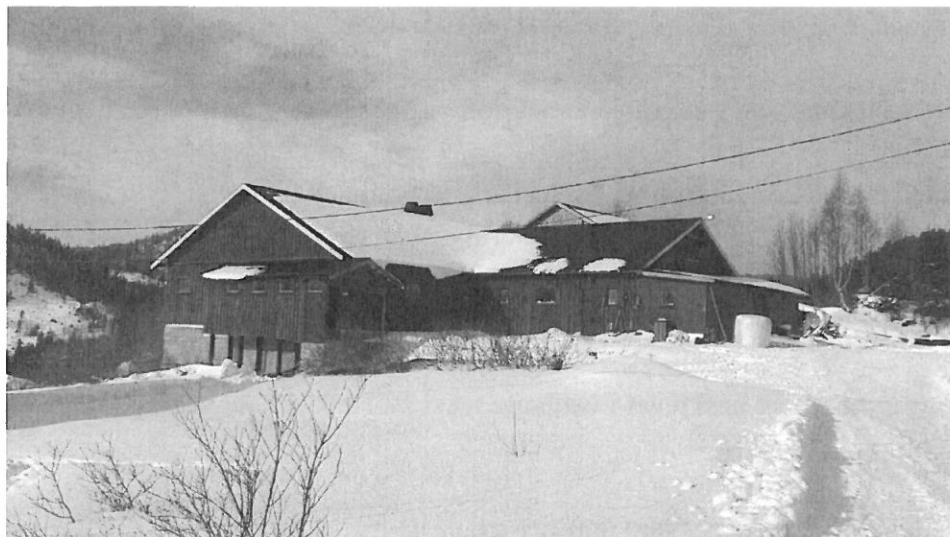
Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Advokat Ann Mikalsen er oppnevnt av Aust-Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Undertegnede bistår med tvangssalgssaken i adv. Mikalsens kontorfravær.

2. Nærmere om eiendommen

Eiendommen Mellom Rue ligger i Hovin, ca. 4,5 km. fra Hovin sentrum, retning Tinn Austbygd.





På eiendommen er det oppført et bolighus (1985) en kårbolig (1880) som er ombygget og tilbygget på 1970-tallet, et loft (1880), stabbur (ukjent byggeår), eldus (ukjent byggeår) og en smie (ukjent byggeår). Ca 1995 ble det oppført en ny driftsbygning, som i 1996 og 2000 ble tilbygget. Areal 600 kvm. i 1. etasje og 400 kvm. kjellerareal.

Til eiendommen hører det også til to setre:

Aasen seter (seterbu på 25 kvm. med 2 rom) og «fjøs» på 5x5 meter.

Johnsrud seter (seterbu på 5 x 5 meter), 2 enkle fjøs, samt høyløe og vedskjul.

Eiendommen har ifølge skogbruksplan et produktivt areal på 1587 dekar, og et totalt areal på 1928 dekar.

Dyrket mark, ca. 21,9 dekar, samt beiteareal på 10,6 dekar.

Det kan jaktes elg, hjort og småvilt på eiendommen, og eiendommen er medlem i et jaktlag.

Det foreligger en detaljregulering på Holtestaulane/Smihaug tilknyttet hyttefelt. Her er det 8 ledige hyttetomter som kan selges. Se reguleringsplan, jfr. **bilag 4**.

Eiendommen er odelsbelagt. Kjøperen bærer risiko for odelsløsning.

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte takst av 18.03.15, se **vedlegg nr. 1**.

3. Takst

Eiendommen er taksert til kr. 3.000.000,-.

Taksten er ingen tilstandsrapport, og av den grunn oppfordres mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere.

4. Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 2.

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen.

5. Betaling av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreder likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

6. Mangler – ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

7. Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

8. Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

9. Kostnader ved overføring av eiendom

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 525,-).

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

10. Innsending av bud

Bud skal være skriftlige og på tilsendt skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Skjemaet sendes undertegnede.

11. Visning

Det blir avholdt visning mandag 30. mai fra kl. 17-18 og ellers etter avtale med medhjelper.

12. Konesjon

Eiendommen er konesjonspliktig, og kjøper bærer selv risikoen for at konesjon blir gitt.

Tinn kommune har i brev/vedtak av 01.03.16 opplyst at høyeste lovlige konesjonspris som kommunen kan akseptere er kr. 3.800.000,-, se vedlegg 3.

13. Vedlegg

Takst av 18.03.15 utferdiget av takstmann Joar Lofthus i firma Idland & Lofthus Taksering AS, vedlagt skogbruksplan og kart/utskrift fra gårdkart.

Kopi av grunnboken.

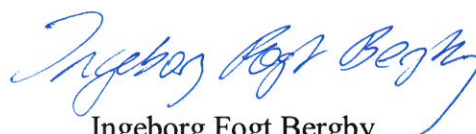
Kopi av reguleringsplan

Kopi av vedtak av 01.03.16 fra Tinn kommune om høyeste lovlige konesjonspris.

Budskjema

Notodden, 30.05.16

For advokat/medhjelper Ann Mikalsen



Ingeborg Fogt Bergby
advokat



LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
0826 Tinn KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Joar Lofthus Takstmann MNTF
Telefon: 950 24 822
E-post: lofthus@iltakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21
Organisasjonsnr: 871 055 912



Dato befaring: 03.03.2015
Utskriftsdato: 18.03.2015
Oppdrag nr: 174



Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Oppdraget gjelder

På oppdrag fra advokat Ann Mikalsen har Idland & Lofthus Taksering AS v/Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag i forbindelse med verdisetting av gården Mellom rue, beliggende i Hovin med Gnr 155/Bnr 3 og Bnr 5. Eiendommen ligger i Tinn kommune.

Eiendommen blir vurdert etter retningslinjer i konsesjonsloven. Taksten har ingen vurderinger av bygningens tekniske stand, markedsverdi er satt ut fra befaring, på bakgrunn av innhentede opplysninger samt en totalvurdering av eiendommens komponenter.

Denne taksten er ikke bundet av konsesjonsregelverket men det brukes likevel gjeldene retningslinjer.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Ved taksering er det 2 hovedprinsipper som følges:

1) Odelsloven § 49:

"Verdsetting ved odelstakst skal gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig etter forholdene på stedet, og som er forenelig med at eiendommen hovedsakelig blir landbruksformål."

2) Retningslinjer for verdisetting av landbrukseiendommer ved "fritt salg" vil tilnærmet falle sammen med odelslovens verdifastsettelse.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 regulerer omsetningen av fast eiendom på det marked. Lovens §9 nevnes spesielt:

"Ved omsetning av landbrukseiendommer skal det bl.a. særlig legges vekt på at en avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling."

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen, vedsettelsen ved konsesjonen skal bygge på.

Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 7/2002, M4/2004 og M1 2010 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer.

Denne kapitaliseringsrentefoten er lagt til grunn ved bruksverdideregninger for den landbruksmessige del av eiendommen samt eiendommens øvrige ressurser, mens bebyggelsen er skjønnsmessig vurdert som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Rundskrivet gir også muligheten til å tillegge en boverdi til kostnadsverdien på boliger.

I rundskriv M-7/2002 skal det heretter brukes en kapitaliseringsrentefot på 4 % ved avkastningsverdideregninger for skog i konsesjonssaker.

En påpeker ellers for ordens skyld at det i rundskrivet er uttalt at i de tilfeller det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggssavvirkning utover en årlig langsiktig avvirkningsplan. Skog som må avvirket raskt verdiberegnes for seg.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Etter at lov av 28. november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) trådte i kraft 1. januar 2004, har Landbruksdepartementet vurdert behovet for enkelte endringer når det gjelder prisreguleringen for landbrukseiendommer.

De gjeldende retningslinjer fremgår av rundskriv M-3/2002

Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, og rundskriv M-7/2002 om kapitaliseringsrentefoten m.m. for skog.

Departementet fastsetter med dette følgende tillegg/endringer i de gjeldende retningslinjer:

Kapitaliseringsrentefot ved verdsetting av jord.

Kapitaliseringsrentefoten må avspeile den økonomiske virkelighet som omgir en kjøper. Den generelle renteutviklingen den senere tid tilsier at kapitaliseringsrentefoten for jord bør være vesentlig lavere enn 7 % slik den er angitt i rundskriv M-3/2002. På samme måte som for skog er det ønskelig at også kjøpere av jord i større grad enn tidligere tar ansvaret for sine økonomiske disposisjoner.

Det vil samtidig være en forenkling at jord- og skogbruksarealer har samme kapitaliseringsrentefot. Den økte avkastningsverdi på jordbruksareal som vil komme, får forhåpentligvis den følge at en større andel jordbruksarealer blir solgt fram for fortsatt å være leiet ut på usikre vilkår for brukeren. Ved verdiberegning av jordbruksarealene skal det som nå tas utgangspunkt i årlig fremtidig nettoavkastning. Her må produksjonsinntekter og produksjonskostnader oppdateres.

På bakgrunn av ovenstående bestemmer departementet at kapitaliseringsrentefoten på jordbruksarealer ved konsesjonsbehandling heretter skal være 4%.

Kapitaliseringsrentefot på skog.

Regjeringens forslag til statsbudsjett for 2003 representerer en omlegging av skogpolitikken. Denne omleggingen medfører bl.a. at skogeierne i større grad enn tidligere må ta ansvar for å opprettholde de langsiktige avvirkningsmulighetene i skogen. Dette tilsier etter departementets oppfatning at skogeieren også bør gis større handlefrihet ved avgjørelsen av hvilken pris han eller hun skal kjøpe skog.

Finansdepartementet foreskriver i sitt rundskriv R-14/99 at diskonteringsrenten bør ta utgangspunkt i en risikofri diskonteringsrente og et risikotillegg. Den risikofrie diskonteringsrenten er i rundskrivet satt til 3,5 %. Risikotillegget for prosjekter med lav risiko er satt til

0,5 %, og diskonteringsrenten blir da 4 %. Rundskrivets sats for prosjekter med lav risiko bør i fremtiden også kunne benyttes som veiledning for valget av kalkulasjonsrentefot for skog.

Ved beregninger av statens petroleums- og finansformue legges det også en realrente på 4 % til grunn, jf. vedlegg til regjeringens langtidsbudsjett. Skogbrukslovens krav til utholdende skogbruk, plikt til å sørge for ny skog etter fornyingseshogst og bortfallet av tilskudd til skogkultur, tilsier at samme vurdering kan legges til grunn for skog.

Under henvisning til ovenstående bestemmer departementet at kapitaliseringsrentefoten for skog skal være 4 % ved verdiberegning av skog i konsesjonssammenheng.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, bygge godkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt ville avgjort salgssummen.

Arealer som er oppgitte i taksten er hentet fra Nijos kartverk og opplyst av eier avvik kan oppstå.

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS/BOLIGSALGS RAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Forutsetninger arealberegning

Verdsetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Bolig på en landbrukseiendom skal ikke sammenlignes med verdi på en boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdsetting

Taksert eiendom er en middels stor landbrukseiendom beliggende i Hovin med bruksnavnet Mellom Rue. Eiendommen har Gnr 155/Bnr 3 og Bnr 5, ligger langs Hovinvegen i Tinn kommune.

Eiendommen har lett adkomst fra offentlig vei med privat innkjøringsvei ca 100 meter.

Avstand til Hovin sentrum er ca 4,5 km, avstand til Tinn Austbygd er ca 25 km.

Gården ligger mellom Hovin og Tinn Austbygd.

Eiendommen anses å være en middels liten skog- og landbrukseiendom i Tinn kommune. Eiendommen ligger fint til i kulturlandskapet med utsikt utover området.

Det totale arealet på gården er i følge Skog & Landskap sitt kartverk ca 1 928,5 dekar. Herav ca 1 587 dekar produktivt skogsareal, 21,9 dekar fulldyrket areal og ca 10,6 dekar innmarksbeite.

Det resterende er restareal og uproduktivt areal.

Eiendommen er delt opp i fire teiger.

På eiendommen er det aktiv gårdsdrift med ammeku-produksjon og griseproduksjon. Det blir også drevet noe tømmerhogst.

På eiendommen er det også tilknyttet et mindre hyttefelt.

Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befaring, opplysning fra eier/omviser, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter.

Eiendommens verdi er vurdert etter beste skjønn.

Markedsverdi:

Kr. 3 000 000

HJARTDAL, 18.03.2015

Joar Lofthus Takstmann MNTF
Telefon: 950 24 822

Idland & Lofthus Taksering AS
Kjærlighetsstien 23, 3681 NOTODDEN
TLF: 466 33 380 Epost: post@iltakst.no
Foretaksreg: NO 871055912 MVA

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatene Veiding, Bergby og Mikalsen
Takstmann:	Joar Lofthus
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.03.2015. - Anders Nikolai Olaussen. Hjemmelshaver. Tlf. 91607752 - Joar Lofthus. Takstmann. Tlf. 950 24 822

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Anders Nikolai Olaussen
Beliggenhet:	<p>Taksert eiendom er en middels stor landbrukseiendom beliggende i Hovin med bruksnavnet Mellom Rue. Eiendommen har Gnr 155/Bnr 3 og Bnr 5, ligger langs Hovinvegen i Tinn kommune. Eiendommen har lett adkomst fra offentlig vei med privat innkjøringsvei ca 100 meter. Avstand til Hovin sentrum er ca 4,5 km, avstand til Tinn Austbygd er ca 25 km. Gården ligger mellom Hovin og Tinn Austbygd. Eiendommen anses å være en middels liten skog- og landbrukseiendom i Tinn kommune. Eiendommen ligger fint til i kulturlandskapet med utsikt utover området. Det totale arealet på gården er i følge Skog & Landskap sitt kartverk ca 1 928,5 dekar. Herav ca 1 587 dekar produktivt skogsareal, 21,9 dekar fulldyrket areal og ca 10,6 dekar innmarksbeite. Restareal er på ca xxx dekar. Eiendommen er delt opp i fire teiger.</p> <p>På eiendommen er det aktiv gårdsdrift med ammeku-produksjon og griseproduksjon. Det blir også drevet noe tømmerhogst. På eiendommen er det også tilknyttet et mindre hyttefelt.</p>
Bebyggelsen:	<p>Hovedhus på eiendommen er oppført med kjeller, 1 etasje og loftsetasje i 1985. Kårbolig er oppført ca 1880, tilbygd og påbygd på 1970 tallet. Det står også oppført et Bur i 2 etasjer fra 1880, samt et eldre Loft på 1 etasje. Det er også et eldre Eldhus på eiendommen, samt smie. Det er oppført et fjøs på slutten av 1990 tallet, påbygd på 2000 tallet. Det er 2 mindre setre på fjellet.</p> <p>Hovedtyngden av bygningsmassen anses å bære preg av noe etterslipp på vedlikehold.</p>
Konsesjonsplikt:	Ja, eiendommen er konsesjonsbelagt i henhold til konsesjonsloven. Eiendommen er bebygd og har et areal på over 100 dekar produktiv skog.
Regulering:	Eiendommen er regulert til landbruksformål.
Kommuneplan:	Ikke innhentet.
Adkomstvei:	Fra offentlig vei med privat nedkjøringsvei ca 100 meter.
Tilknytning vann:	Privat. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via borehull og privat brønn.
Tilknytning avløp:	Privat. Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.
Servitutter:	<p>I Grunnboken er det angitt en del servitutter og heftelser. Det anbefales interessenter å sette seg grundig inn i disse. I følge Grunnbok er det boret samt bestemmelser om boret, bremsel, brøyting, vedlikehold, slakt og jakt. Det er også diverse pantedokumenter og utleggsforretninger.</p>

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0826 TINN Gnr: 155 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Anders Nikolai Olaussen
Adresse:	3652 Hovin i Telemark
Matrikkel:	Kommune: 0826 TINN Gnr: 155 Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Anders Nikolai Olaussen
Adresse:	3652 Hovin i Telemark

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skogbruksplan fra 2009			Fremvist		
Kartgrunnlag, Skog & Landskap	27.02.2015		Innhentet		
Hjemmelshaver	03.03.2015	Var tilstede og ga muntlige opplysninger om eiendommen.			
Egne observasjoner	03.03.2015	Observasjoner gjort på stedet på befaringsdagen			
Grunnbokutskrift	27.02.2015		Innhentet		
Reguleringsplan hyttefelt			Fremvist		
Eiendomsdata.no			Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige.

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord		daa	21,9
Innmarksbeite		daa	10,6
Produktiv skog		daa	1 587,0
Annet uproduktiv areal		daa	309,0
Sum arealer:		daa	1 928,5

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	På eiendommen er det på befaringsstidspunktet aktiv gårdsproduksjon. Det drives kjøtt-produksjon med 10 ammedyr, det drives også griseproduksjon. På befaringsstidspunktet er det 15 purker, 9 av disse er drektige samt 80 stk smågris. Jordbruksarealene blir brukt til beite og grov-fôr produksjon. Det blir også drevet noe skogbruksvirksomhet på eiendommen av eier selv og AT skog.
Odel	Eiendommen er odelsbelagt. Eiendommen tilfredsstiller krav i Odelsloven for odlingsjord. Videre undersøkelser her anbefales.
Felles veier	Tilknyttet eiendommen er det opparbeidet en del felles skogsbilveier og traktorveier. Noe fellesutgifter tilknyttet disse må påregnes. Medlem i veilag, vedtekter er ikke fremlagt. Anbefales videre undersøkt.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Blir brukt som egen bolig.

Verdivurdering

Verdi:	Grei bolig i ok stand.	Kr.	900 000
--------	------------------------	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	110	
1. etasje	110	
Loft.etg	55	
Sum bygning:	275	

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført på stedlige masser med armert betongstøpt dekke. Kjellermurer er oppført i lettklinkerblokk. Etasjeskille i tre, pålagt plater som bærende overflate. Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. I yttervegg er det montert 2-lag isolerglassvinduer fra byggeår. Takkonstruksjon oppført som saltak av fabrikkfremstilte og plassbygde sperrer, utvendig pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og takstein som taktekke. Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegger. Ved inngangsparti er det montert fabrikkfremstilt isolert dør med glassfelt. Montert fabrikkfremstilt verandadør. Det er oppført en punktfundamentert veranda på to sider, delvis med takoverbygg med spalteplank og malt rekkverk. Takoverbygd inngangsparti. Bygningen har røykpipe oppført i lettklinkerblokk med heldekkende pipebeslag over tak. Tilknyttet vedovner innvendig.

Innvendige dører

Heltre speifyllingsdører.

Overflater på innvendige gulv

Kjeller:
Ubehandlet mur.

1 og 2etg:
Hovedsakelig beleg, furugulv og laminat.

Overflater på innvendige vegger


Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



<p>Kjeller: Uinnredet, synlig lettklinkerblokk. Oppført enkelte delevegger som ikke er fullført. 1 og 2etg: Hovedsakelig trepanel, villmarkspanel, malt strie og noe brystningspanel med overliggende tapet.</p>
<p>Overflater på innvendig himling</p>
<p>Kjeller: Åpen isolasjonshimling.</p>
<p>1 og 2etg: Hovedsakelig trepanel natur og malt trepanel.</p>
<p>Trapper og ramper</p>
<p>Trapp til 2 etasje i tre.</p>
<p>Kjøkkeninnredning</p>
<p>Kjøkkeninnredning fra bygningens opprinnelse av finer med slette dører og skuffer. Heltre benkplate med nedfelt servant. Montert vifte over komfyrplass. Overskap med slette malte dører.</p>
<p>Sanitærinstallasjoner, generelt</p>
<p>I kjeller står det montert trykktank og v.v.bereder.</p>
<p>Toalettrom med servant og wc.</p>
<p>Nyoppusset bad med nedlagte varmekabler, belegg på gulv. Vegger med våtromsplater, himling med takesplater m/ spottbelysning. Montert en 120cm baderomsinnredning med sidemonterte høyskap samt speilskap. Montert nytt dusjkabinett, veggmontert toalett. Enkelt opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte på yttervegg.</p>
<p>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</p>
<p>Bygningen har privat vann og avløpsnett.</p>
<p>Varme, generelt</p>
<p>I stue står montert en peis med peisinnsets.</p>
<p>Luftbehandling, generelt</p>
<p>Bygningen har naturlig ventilasjon.</p>
<p>Elkraft, generelt</p>
<p>Sikringskap står plassert i gang 1etg og inneholder automatsikringer. Ledningsnettet ligger i all hovedsak åpent og noe skjult.</p>

Kårbolig

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1880 Kilde: Opplyst av eier.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Blir brukt som kår bolig er boret her.</p> <p>Tilbygg: År: 1972 År: 1974</p>

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Verdivurdering

Verdi: Kår bolig med kår retter og heftelser på. Kr. 200 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	70	
1. etasje	70	
2. etasje	53	
Sum bygning:	193	

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt

Bygningen er oppført på stødige masser med betongstøpt dekke. Kjellermurer delvis av plasstøpt betong og noe lettklinkerblokk. Etasjeskille i tre.
Hovedkonstruksjon oppført i lafteverk, tilbygget del oppført i bindingsverk. Utvendig er bygning kledd med stående tømmermanns kledning.
Takkonstruksjon oppført som saltak tekket med stålplater. Montert 2-lags koblede vinduer. Eldre hovedinngangsdør.
Bygningen har pipe oppført i teglstein.

INNVENDIG:

El-anlegg med skrusikringer.
Innvendige gulv med laminat og belegg samt noe murgulv i kjeller og malt furu.
Vegger kledd med malt trepanel, trepanel natur og lafteverk. Noe mur i kjeller.
Himlinger hovedsakelig kledd med trepanel og noe takessplater.

Bad med baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.
Kjøkkeninnredning i tre med speilfyllingsdører.
Hovedoppvarming fra en nyere peisovn i stue, tilleggsvarme basert på elektrisitet.
Innvendig trapp i tre.

Noe etterslepp på vedlikehold.

Loft

Bygningsdata



Byggeår: 1880 Kilde: Opplyst av eier.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21




Verdivurdering			
Verdi:	Enkel bygning, anses å ha svært begrenset avkastingsverdi.	Kr.	75 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	10	
2. etasje	15	
Sum bygning:	25	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Loft	
Bygning, generelt	
Tradisjonelt loft oppført på punktfundament av naturstein med underliggende treramme. Etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon oppført i lafteverk over 2 etasjer. Takkonstruksjon oppført som saltak med bærende mønsåser, pålagt undertak og bølgeblikkplater som taktekke. Plassbygget trapp i front. Plassbygde dører.	
Innvendige overflater med lafteverk.	
Bygningen blir i all hovedsak brukt som lager. Bygningen anses å ha en forholdsvis liten avkastingsverdi. Noe etterslepp på vedlikehold.	

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Verdivurdering			
Verdi:	Enkel bygning, anses å ha svært begrenset avkastingsverdi.	Kr.	45 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	9	
Sum bygning:	9	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur	
Bygning, generelt	
Bygningen er oppført på punktfundament av naturstein. Bunnramme i tre. Etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon er oppført over 1 etasje i lafteverk. Takkonstruksjon er oppført som saltak med bærende åser av plassbygget type. Utvendig pålagt undertak og stålplater som taktekke. Plassbygd dør i front.	
Innvendige overflater med lafteverk.	
Bygningen blir i all hovedsak brukt som lager. Bygningen anses å ha en forholdsvis liten avkastingsverdi. Noe etterslepp på vedlikehold.	

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Eldhus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Lager.

Verdivurdering

Verdi: Kr. 20 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	35	
Sum bygning:	35	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført på punktfundament av naturstein. Etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon oppført i lafteverk, fremre del i bindingsverk. Fremre del er kledd med trepanel.

Takkonstruksjon er oppført som saltak av bærende åser av plassbygd type, pålagt undertak og stålplater som taktekke.

Oppført enkel pipe i teglstein.

Enkle vinduer montert i vegg. Eldre hovedinngangsdør.

Innvendige overflater i all hovedsak med synlig lafteverk og malte plater. Malt furugulv.

Bygningen blir i all hovedsak brukt som lager.

Noe etterslepp på vedlikehold.

Bygningen anses å ha en lav avkastningsverdi.

Smie

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår ukjent

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21




Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	15 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	15	
Sum bygning:	15	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Smie	
Bygning, generelt	
Bygningen er oppført på punktfundamenter av naturstein. Etasjeskille av tre. Hovedkonstruksjon oppført i lafteverk. Plassbygd saltak tekket med stålplater. Plassbygd dør. Montert pipe i naturstein.	
Innvendig er det oppført komplett smieutstyr av eldre dato. Bygningen blir hovedsakelig brukt som lager. Bygningen anse så ha en lav avkastningsverdi.	

Fjøs

Bygningsdata	
	Byggeår: 1995 Tilbygg: År: 1996 År: 2000

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	500 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	400	
1. etasje	600	
Sum bygning:	1 000	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fjøs	
Bygning, generelt	
Bygningen er oppført på armert betongstøpt dekke. Kjellermurer i all hovedsak av plaststøpt betong og systemblokk. Etasjeskille i tre. Den eldste delen er oppført i teglstein, resterende del er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Plassbygde og fabrikkfremstilte dører. Vinduer med 2-lags glass og 1-lags glass. Takkonstruksjon oppført som saltak av plassbygde sperrer, utvendig pålagt stålplater.	
Innvendig delvis kledd med plater og trepanel samt stedvis uisolert i lagringsareal. Betongstøpt dekke med nedlagt vannbåren varme i deler av arealet. Innredet i fjøsrom til griseproduksjon. Innredning av stål og plast med spalteplank. Bygningen har montert brannvarslingsanlegg. Innlagt vann og avløpsanlegg. Montert strøm og godkjent ventilasjon. Førsentral med førsiloer til kraftfôr.	

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Aasen seter

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent bygge år.

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 30 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	24	
Sum bygning:	24	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Aasen seter

Bygning, generelt

På Aasen seter er det oppført en seterbu på ca 25m² med 2 rom, denne er oppført med punktfundament og tømmer. Tak tekket med stålplater.

Svært enkelt bygg.

Det er og et enkelt fjøs på ca 5x5 meter. Oppført i tømmer, tak tekket med stålplater.

Bygningene er ikke befart. Opplysningene er gitt av hjemmelshaver. Videre undersøkelser/befaringer anbefales på stedet. Bygningene anses å bære preg av etterslipp på vedlikehold og anses å ha liten avkastningsverdi.

Johnsrud seter

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent bygge år.

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 30 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	25	
Sum bygning:	25	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Johnsrud seter

Bygning, generelt

Oppført en seterbu på ca 5x5 meter, oppført med punktfundament. Hovedkonstruksjon i tømmer. Tak tekket med blikkplater. Enkel seterbu.

Det er også oppført 2 enkle fjøs i lafteverk, samt høyløe og vedskjul. Oppført i lafteverk. Tak tekket med stålplater.

Bygningene er ikke befart, det anbefales videre grundig undersøkelser.

Bygningene anses å bære preg av etterslipp på vedlikehold og anses å ha liten avkastningsverdi.



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Skog	<p>Skogen på eiendommen har i følge Skogbruksplan et produktivt areal på 1 587 dekar. Totalt areal på ca 1 928 dekar.</p> <p>I følge opplysning fra eier har det opp gjennom tiden vært hogd en del i skogsarealene. Hovedtyngden av arealene er tilplantet.</p> <p>De siste 5 årene er det hogd ca 2 000m³. Deler av arealene er plantet men i følge opplysning gjenstår det en del planting.</p> <p>I følge Skogbruksplan er hovedtall som følgende: Total tilvekst: 341m³ Produksjonsevne: 434m³</p> <p>Markslagsfordeling: Høy bonitet (17 og høyere): 3% Middels bonitet (11 - 14): 63% Lav bonitet (8 og lavere): 34%</p> <p>Ut fra disse tallberegningene anses hovedtyngden av skogen å ligge i middels og lavere bonitet.</p> <p>Hogstklassefordeling: Hogstklasse 1 (skog under foryngelse): 19% Hogstklasse 2 (fornyngelse og ungskog): 33% Hogstklasse 3 (yngre produksjonsskog): 21% Hogstklasse 4 (eldre produksjonsskog): 8% Hogstklasse 5 (eldre skog): 19%</p> <p>Ut fra oppgitte tall viser oppsett at hovedtyngden av skogen er i foryngelse og det må påregnes en del år før uttak av tømmer kan gjøres.</p> <p>Stående kubikkmasse: Det antas å være ca 8 000m³ stående masse i skogen.</p> <p>Treslagfordeling: Gran: 79% Furu: 13% Lauvtømmer: 8%</p> <p>Hovedtyngden av stående tømmer er gran. Ut fra direkte sammenlignbare forhold vurderes avvirkningskostnadene til entreprenør å være kr 200,- pr m³.</p> <p>Ut fra gitte forutsetninger gir det en årlig netto verdiskapning på ca kr 30 000,-</p> <p>I følge vurderinger av arealet samt opplysninger i Skogbruksplan anses den totale tilveksten å være på 340m³.</p> <p>Med disse forutsetningene vurderes årlig netto avkastning i skogen å være kr 90 kr pr m³</p> <p>Det er i vurderingen medberegnet skogsbilveier, traktorveier i området.</p>	767 000

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



	<p>Det er brukt kapitaliseringsrente på 4%.</p> <p>I følge utskrift er det innestående kr 17 320,- på skogutgiftskonto.</p>	
Jordbruksarealer	<p>Dyrket mark er i følge Skog & Landskap sin arealoversikt ca 21,9 dekar.</p> <p>Disse ligger i all hovedsak omkring husene. Det er også et beiteareal på ca 10,6 dekar.</p> <p>Arealene anses å være noe skrånet og noe tungt arrondert. Arealet blir brukt til gress-produksjon og beite. På befaring var arealene tildekket med snø.</p> <p>Verdien tilknyttet det dyrkede arealet settes skjønnsmessig til kr 2 500,- pr dekar.</p> <p>Innmarksbeite settes skjønnsmessig til kr 500,- pr dekar.</p>	60 000
Utmarksarealer	<p>I følge opplysning kan det jakes elg og hjort på eiendommen, samt småvilt.</p> <p>Eiendommen er medlem i jaktlag. Her er det ca 14 stk jegere. Den siste tiden har det vært felling på 10 elg og 3 hjort. Det er også mulighet for småviltjakt.</p> <p>I følge Grunnbok er deler av jakt bortsatt til far til eier. Dette opplyses å gjelde småviltjakt.</p> <p>Jakt retten er i følge skjøte forbeholdt kår rettighetshavere og ikke vurdert.</p>	
Reguleringsplan hytter	<p>Det foreligger en detaljregulering på Holtestaulane/Smihaug tilknyttet hyttefelt.</p> <p>Her er det opplyses av eier at det er 8 stk ledige tomter som ikke er solgt. Arealene ligger i et område som anses å være noe mindre attraktivt.</p> <p>Vesentlige kostnader må påregnes i feltet.</p> <p>Tomter i området blir solgt for mellom kr 200 000,- og 300 000,-.</p> <p>Området er tung solgt og noe mindre attraktivt.</p> <p>Den totale verdien av 8 gjenstående tomter settes til kr 600 000,-.</p>	600 000
Boverdi	<p>Med vurdering av eiendommens omsetningsverdi skal det skjønnsmessig legges til boverdi.</p> <p>Husene på eiendommen anses å ha en fin beliggenhet og ligger i et fint kulturlandskap.</p> <p>Boverdi settes skjønnsmessig til kr 100 000,-</p>	100 000
Sum andre verdikomponenter:		1 527 000

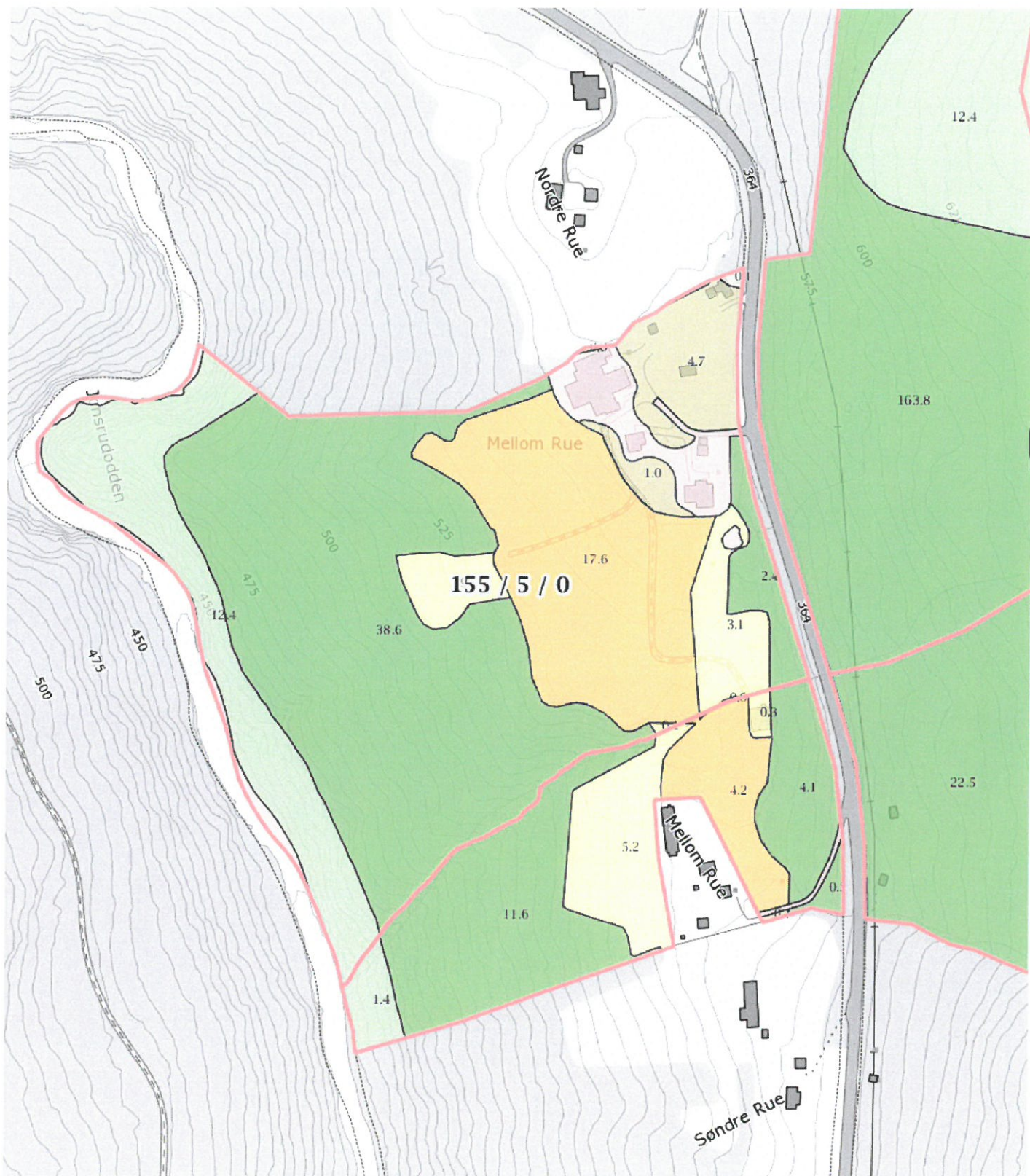
Matrikkel: Gnr 155: Bnr 3, bnr 5
Kommune: 0826 Tinn KOMMUNE
Adresse: Mellom Rue, 3652 Hovin i Telemark

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Lofthus, 3690 HJARTDAL
Telefon: 35 01 21 21



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter				
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	900 000	
	Kårbolig	Kr.	200 000	
	Loft	Kr.	75 000	
	Stabbur	Kr.	45 000	
	Eldhus	Kr.	20 000	
	Smie	Kr.	15 000	
	Fjøs	Kr.	500 000	
	Aasen seter	Kr.	30 000	
	Johnsrud seter	Kr.	30 000	
	Andre verdikomponenter:	Skog	Kr.	767 000
		Jordbruksarealer	Kr.	60 000
	Utmarksarealer			
	Reguleringsplan hytter	Kr.	600 000	
	Boverdi	Kr.	100 000	
Samlet verdi:		Kr.	3 342 000	



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/5 - 155/3



Markslog (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

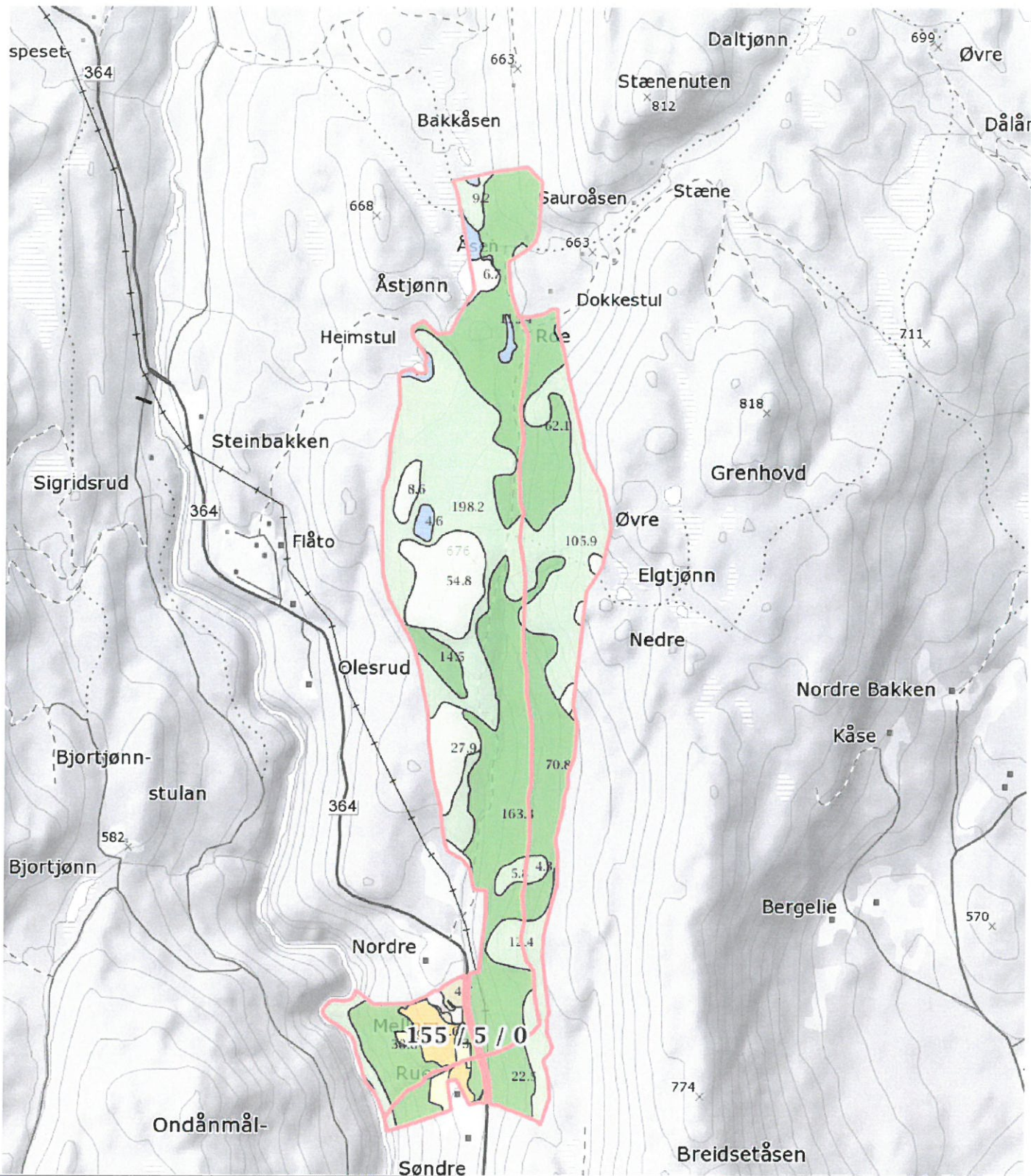
	Fulldyrka jord	21.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	10.6	32.5
	Skog av særst høg bonitet	0.0	
	Skog av høg bonitet	7.6	
	Skog av middels bonitet	926.4	
	Skog av lav bonitet	702.7	
	Uproduktiv skog	161.4	1798.1
	Myr	59.1	
	Åpen jorddekt fastmark	13.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	10.1	83.0
	Bebyggd, samf, vann, bre	14.9	
	Ikke klassifisert	0.0	14.9
	Sum:	1928.5	1928.5

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/3 - 155/5



Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

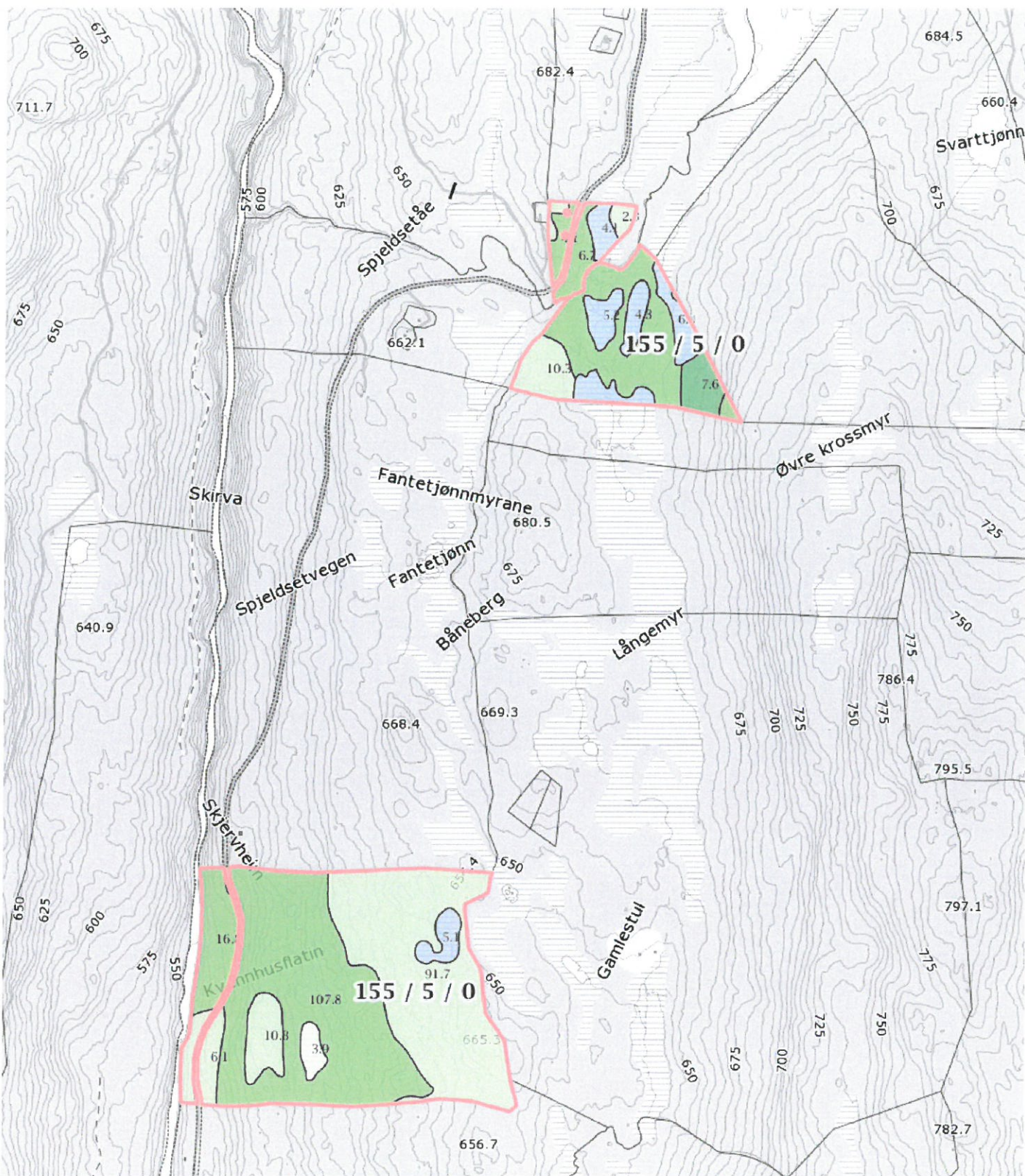
AREALTALL (DEKAR)

21.9	
0.0	
10.6	32.5
0.0	
7.6	
926.4	
702.7	
161.4	1798.1
59.1	
13.8	
10.1	83.0
14.9	
0.0	14.9
1928.5	1928.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/5 - 155/3



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

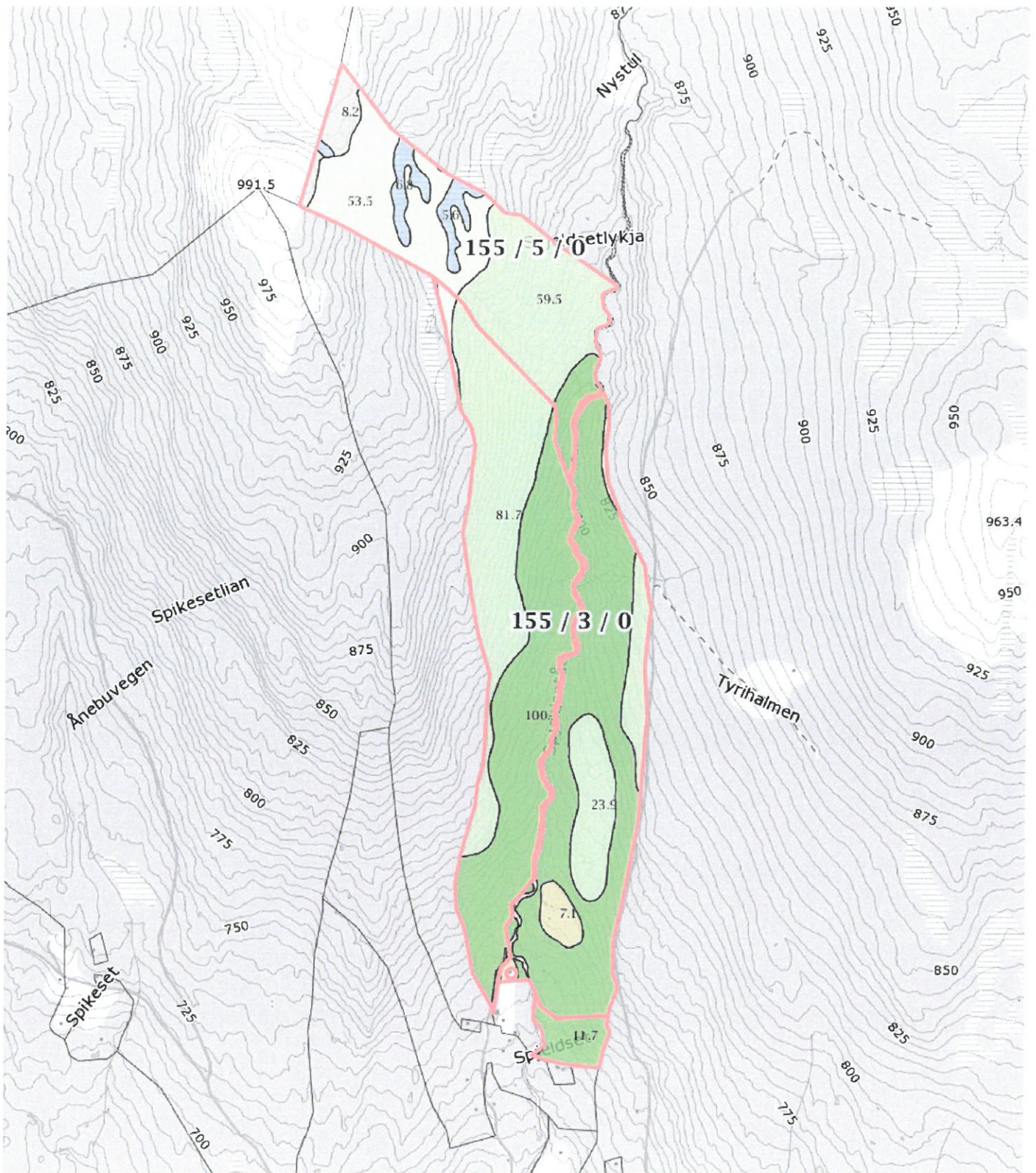
AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	21.9
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	10.6
Skog av særst høg bonitet	0.0
Skog av høg bonitet	7.6
Skog av middels bonitet	926.4
Skog av lav bonitet	702.7
Uproduktiv skog	161.4
Myr	59.1
Åpen jorddekt fastmark	13.8
Åpen grunnlendt fastmark	10.1
Bebyggd, samf, vann, bre	14.9
Ikke klassifisert	0.0
Sum:	1928.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/3 - 155/5



Marksag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebygg, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

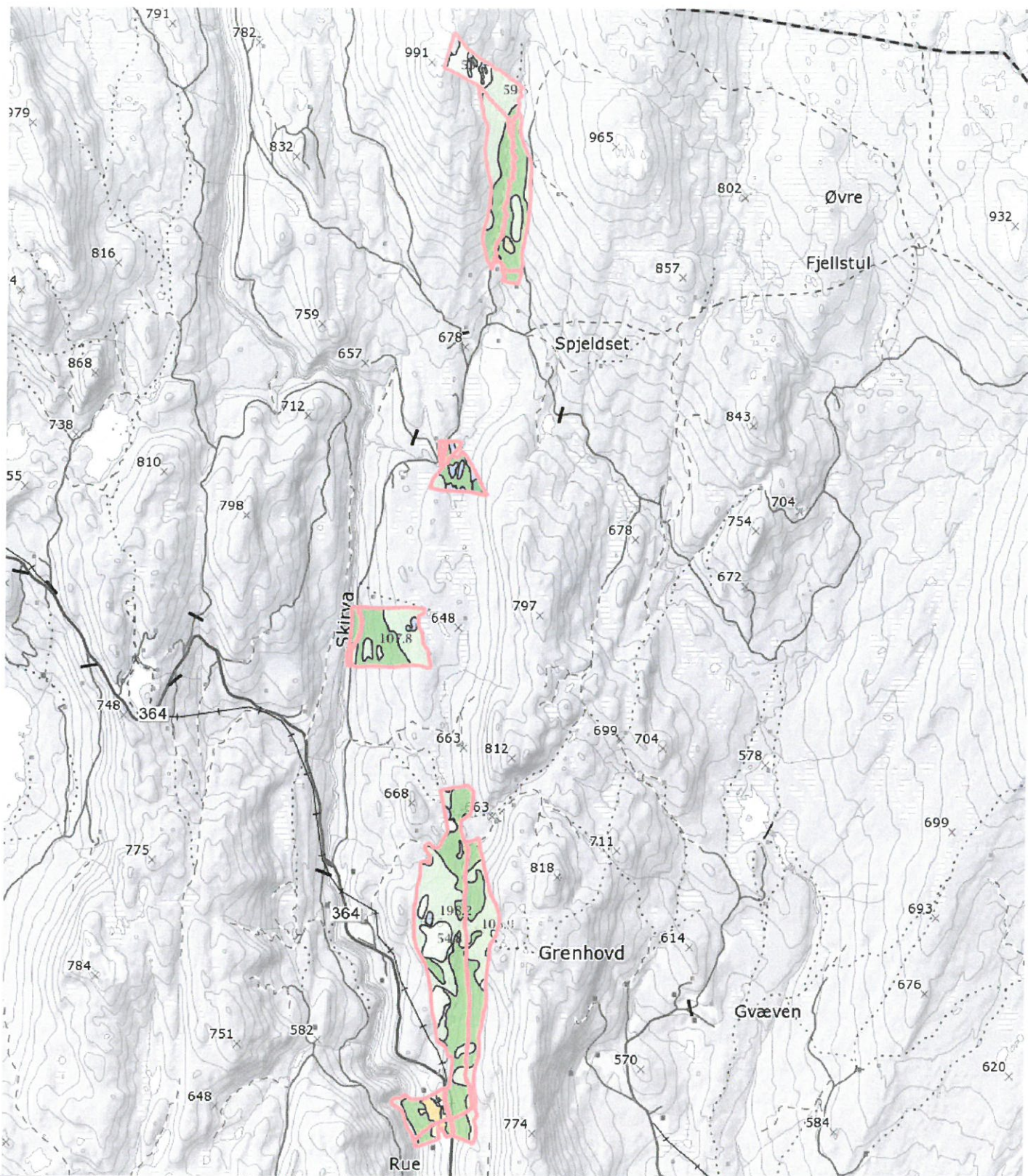
AREALTALL (DEKAR)

21.9	
0.0	
10.6	32.5
0.0	
7.6	
926.4	
702.7	
161.4	1798.1
59.1	
13.8	
10.1	83.0
14.9	
0.0	14.9
1928.5	1928.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournøringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



0 200 600m

Målestokk 1 : 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/3 - 155/5



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

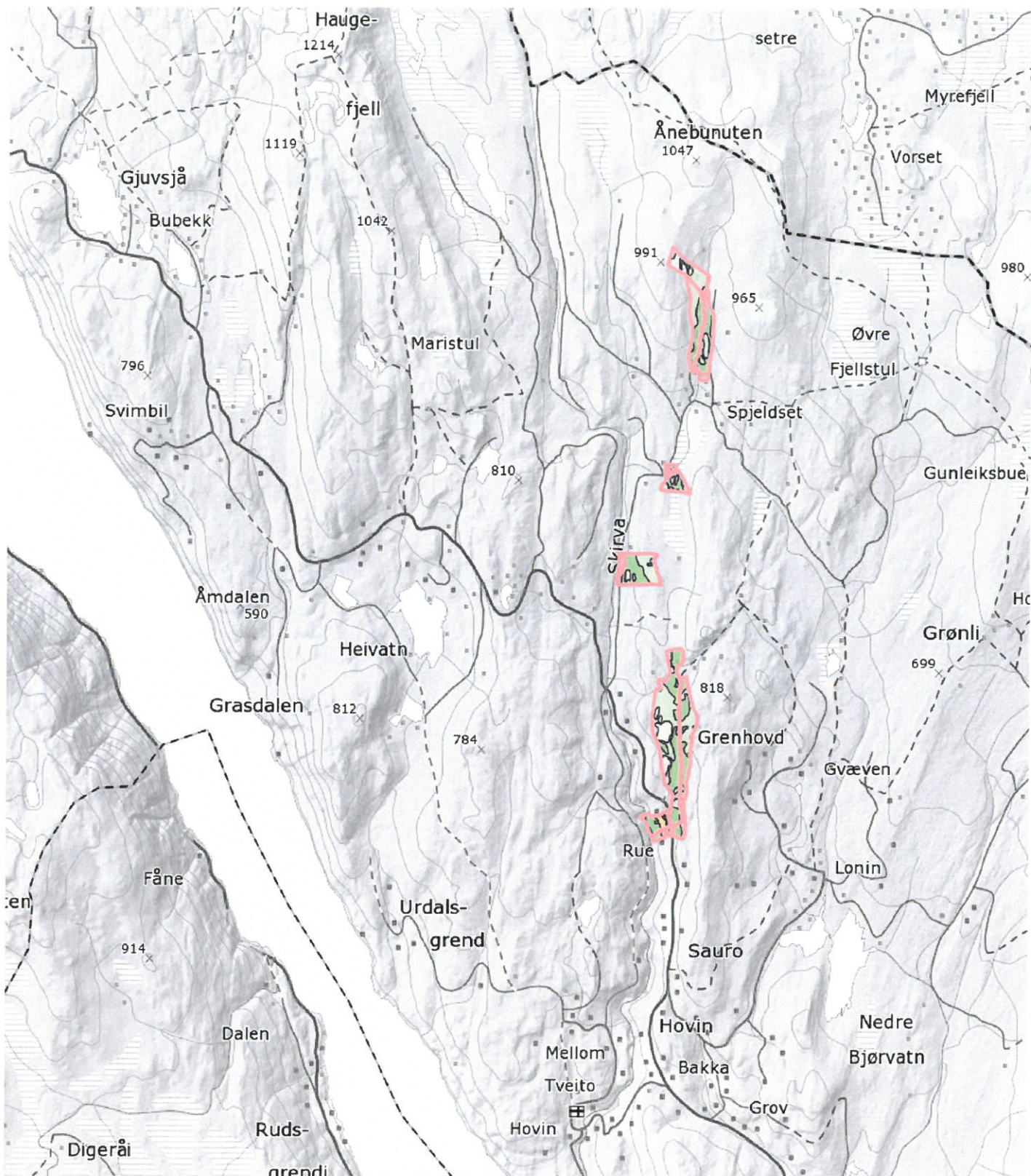
AREALTALL (DEKAR)

	21.9	
	0.0	
	10.6	32.5
	0.0	
	7.6	
	926.4	
	702.7	
	161.4	1798.1
	59.1	
	13.8	
	10.1	83.0
	14.9	
	0.0	14.9
Sum:	1928.5	1928.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser



0 500 1500m

Målestokk 1 : 75000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.02.2015

GÅRDSKART 0826-155/5
Tilknyttede grunneiendommer:
155/3 - 155/5



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

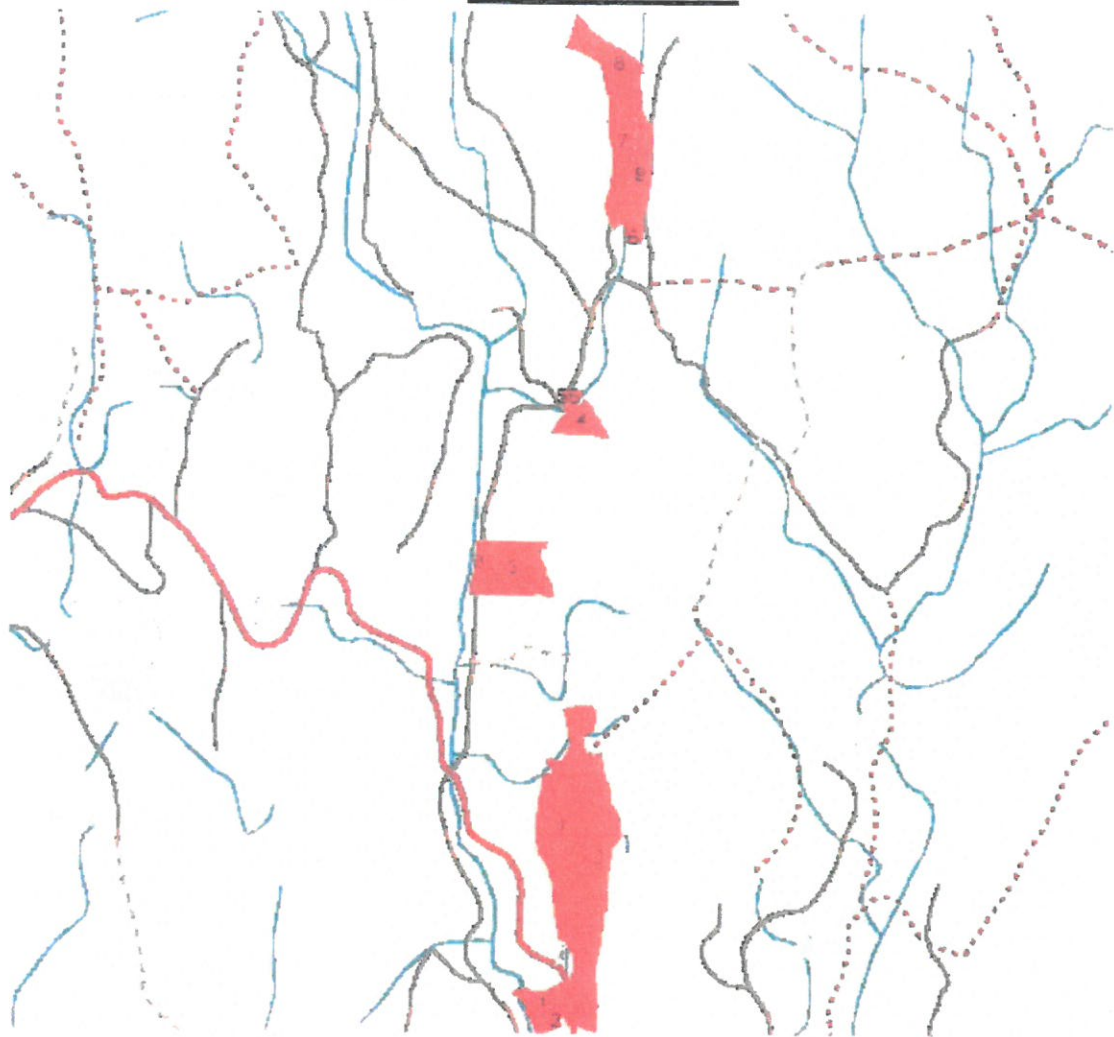
21.9	
0.0	
10.6	32.5
0.0	
7.6	
926.4	
702.7	
161.4	1798.1
59.1	
13.8	
10.1	83.0
14.9	
0.0	14.9
1928.5	1928.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

1 Teigoversikt:



Registrert areal fordelt på teiger:

Teig	G.nr	B.nr.	Teignavn	Produktivt areal		Totalt areal Dekar
				Dekar	m ³	
1	155	5		567	3 851	742
2	155	3		278	2 380	332
3	155	5		229	1 405	246
4	155	5		54	88	78
5	155	3		11	29	18
6	155	3		12	120	12
7	155	3		184	1 581	186
8	155	5		89	226	146
9	155	5		163	1 787	168

2 Hovedtall for eiendommen

<u>Areal:</u>	
Registrert areal:	1 928 dekar
Produktivt skogareal:	1 587 dekar
Skogareal åpen og lukket hogst:	1 527 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper:	15 dekar

<u>Kubikkmasse:</u>	
Total kubikkmasse:	11 467 m ³
Kubikkmasse, åpen og lukket hogst:	10 487 m ³
Volum pr. dekar åpen og lukket hogst:	6,90 m ³ /dekar

<u>Tilvekst åpen og lukket hogst:</u>	
Tilvekst hogstklasse 2:	18 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5:	324 m ³
Total tilvekst:	341 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0,22 m ³ /dekar
Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3,3 %

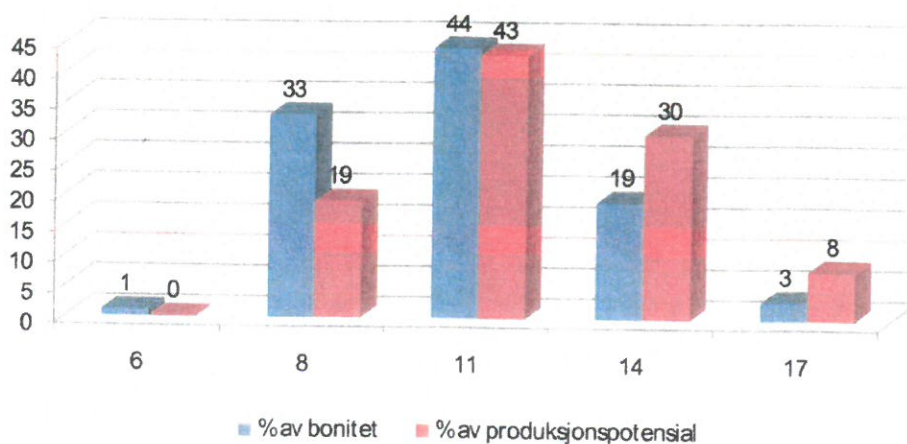
<u>Produksjonsevne åpen og lukket hogst:</u>	
Produksjonsevne:	434 m ³
Produksjonsevne pr. dekar:	0,28 m ³ /dekar

Alle tall for kubikkmasse er brutto uten bark. Topp, avfall og miljøhensyn vil redusere det nyttbare hogstkvantumet. Fradragene vil normalt være 10- 15 % i vanlige skogsområder.

2.1 Markslagsfordeling

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal:			
Høy bonitet (17 og høyere)	52	3	1527
Middels bonitet (11 og 14)	960	63	
Lav bonitet (8 og lavere)	515	34	
Utenfor beregn. (skogtype 3)*	60		60
Uproduktivt skogareal:			
Myr	61		341
Skrapskogmark	135		
Impediment	39		
Veger, kraftgater o.l.	3		
Vann	6		
Andre markslag	97		
Totalt areal			

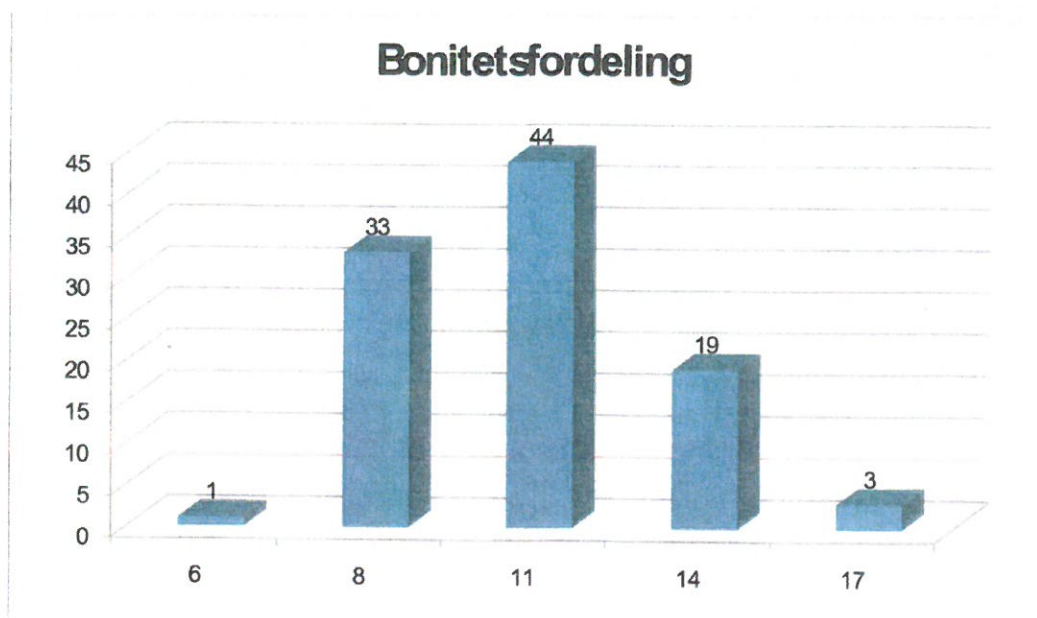
* Produktiv skog som ikke er økonomisk drivverdig eller av andre årsaker bør bli stående urørt.



Bonitetsfordeling og produksjonspotensial vist i prosent for hver bonitetsklasse. Utgangspunktet for bonitetsfordelingen er areal, mens det for produksjonspotensialet er m³.

2.2 Markslagsfordeling med arealgrupper

Produktivt skogareal (arealgrupper):	1. Åpen hogst	2. Lukket hogst	3. Urørt	Dekar
Høy bonitet (17 og høyere)	52	0	18	70
Middels bonitet (11 og 14)	930	29	4	964
Lav bonitet (8 og lavere)	356	159	38	553
Sum dekar	1 339	188	60	1 587
Sum prosent	84	12	4	
Uproduktivt skogareal:				
Myr	61			
Skrapskogmark	135			
Impediment	39			
Veger, kraftgater o.l.	3			
Vann	6			
Andre markslag	97			
				341
Totalt areal				1 928



Bonitetsfordeling i arealgruppe åpen og lukket hogst.

2.3 Markslagsoversikt fordelt på teiger

	Teig 1	Teig 2	Teig 3	Teig 4	Teig 5
Bonitet 6		5			
Bonitet 8	190	43	79	47	5
Bonitet 11	187	138	127	8	6
Bonitet 14	125	87	22		
Bonitet 17	65	6			
Bonitet 20					
Bonitet 23					
Bonitet 26					
Sum Produktivt areal:	567	278	229	54	11
Myr	25		12	19	5
Skrapskogmark	69	4	4		2
Impediment	22	8	1	5	
Veier, kraftgater og lignende	1				
Vann	6				
Andre markslag (innmark, beite mm)	52	42			
Teknisk impediment					
Velteplass					
Fjellbjørkeskog					
Snaufjell					
Annen skog					
Andre arealer					
Sum uproduktivt areal:	175	54	17	24	7
Totalt areal	742	332	246	78	18

	Teig 6	Teig 7	Teig 8	Teig 9
Bonitet 6			8	
Bonitet 8		71	75	30
Bonitet 11	1	71	6	133
Bonitet 14	11	42		
Bonitet 17				
Bonitet 20				
Bonitet 23				
Bonitet 26				
Sum Produktivt areal:	12	184	89	163
Myr				
Skrapskogmark			56	
Impediment			1	2
Veier, kraftgater og lignende		2		
Vann				
Andre markslag (innmark, beite mm)				3
Teknisk impediment				
Velteplass				
Fjellbjørkeskog				
Snaufjell				
Annen skog				
Andre arealer				
Sum uproduktivt areal:	0	2	57	5
Totalt areal	12	186	146	168

2.4 Arealgrupper pr.teig

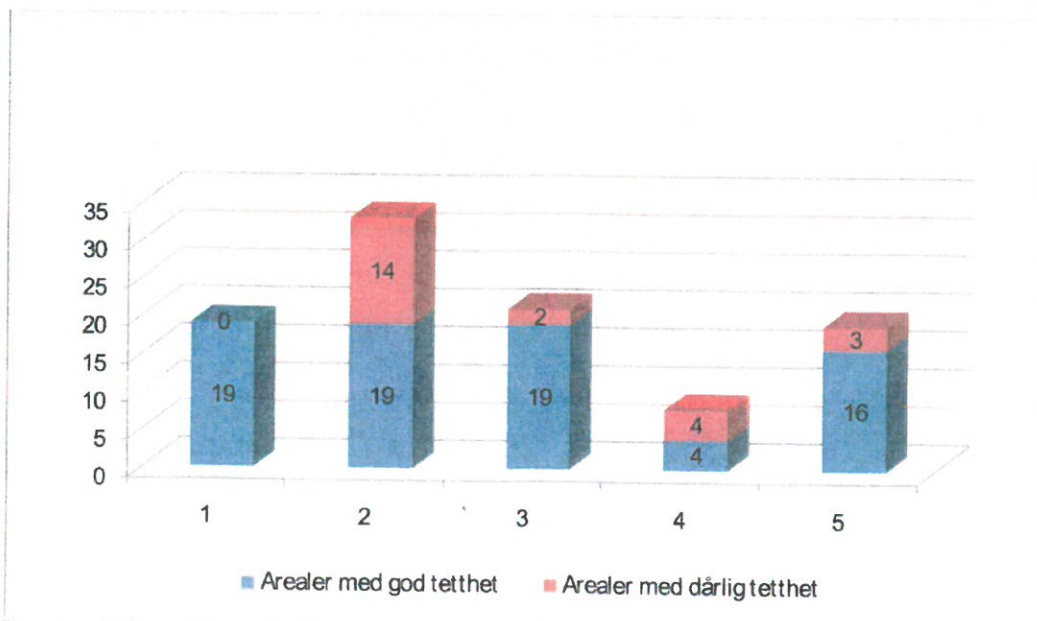
Arealgrupper:	Teig 1	Teig 2	Teig 3	Teig 4	Teig 5
Åpen hogst	537	231	221	54	11
Lukket hogst	16	21	3	0	0
Urørt	14	26	4	0	0
Sum Produktivt areal:	567	278	229	54	11

Arealgrupper:	Teig 6	Teig 7	Teig 8	Teig 9
Åpen hogst	12	111	6	156
Lukket hogst	0	73	67	8
Urørt	0	0	16	0
Sum Produktivt areal:	12	184	89	163

2.5 Hogstklassefordeling

Hogstklassefordeling, arealgruppe åpen og lukket hogst

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse	293	19
2	Foryngelse og ungskog	501	33
3	Yngre produksjonsskog	326	21
4	Eldre produksjonsskog	121	8
5	Gammel skog	287	19
	Sum produktiv skog	1 527	100



Prosentvis hogstklassefordeling, arealgruppe åpen og lukket hogst.

Arealgruppe *åpen og lukket* hogst fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	13	0	40	0	0	52	3
14	105	108	57	14	3	287	19
11	161	285	158	27	42	673	44
8	14	107	72	80	229	502	33
6	0	0	0	0	13	13	1
Sum dekar	293	501	326	121	287	1 527	
%	19	33	21	8	19		

2.6 Hogstklassefordeling, volum fordelt på treslag

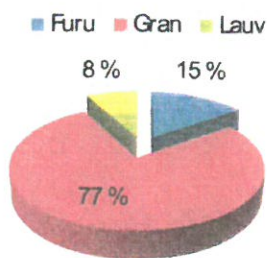
Hogstklassefordeling, arealgruppe åpen og lukket hogst

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%	Kubikkmasse
1	Skog under foryngelse	293	19	40
2	Foryngelse og ungskog	501	33	1 488
3	Yngre produksjonsskog	326	21	4 186
4	Eldre produksjonsskog	121	8	1 135
5	Gammel skog	287	19	3 638
	Sum	1 527	100	10 487

2.7 Stående kubikkmasse

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukket hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	8 104	772	0	8 876	77
Furu	1 554	149	0	1 703	15
Lauv	829	59	0	888	8
Sum	10 487	980	0	11 467	
%	91	9	0		

KUBIKKMASSEFORDELING

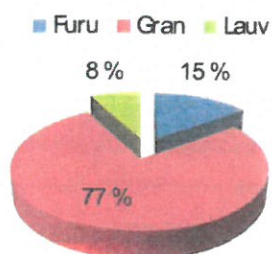


Kubikkmasse, arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på treslag.

2.8 Stående kubikkmasse

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukket hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	8 104	772	0	8 876	77
Furu	1 554	149	0	1 703	15
Lauv	829	59	0	888	8
Sum	10 487	980	0	11 467	
%	91	9	0		

KUBIKKMASSEFORDELING



Kubikkmasse, arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på treslag.

Kubikkmasse, arealgruppe åpen og lukket fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	3	0	1 006	0	0	1 009	10
14	22	17	1 204	205	61	1 509	14
11	15	1 456	1 620	343	622	4 056	39
8	0	15	356	587	2 854	3 812	36
6	0	0	0	0	101	101	1
Sum m ³	40	1 488	4 186	1 135	3 638	10 487	
%	0	14	40	11	35		

2.9 Tilvekst

Tilvekst, arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	49	0	0	49	14
14	0	6	65	7	2	80	23
11	0	6	86	10	13	114	33
8	0	6	19	17	55	97	28
6	0	0	0	0	2	2	1
Sum m³	0	18	219	33	72	341	
%	0	5	64	10	21		

Tilvekstprosenten i arealgruppe åpen og lukket hogst.

Hogstklasse	Tilvekstprosent
3	5,2 %
4	3,0 %
5	2,0 %

Tilvekst i arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på treslag.

Treslag	m ³	%
Gran	286	79
Furu	47	13
Lauv	30	8
Sum	362	100

Navn: Idland & Lofthus Taksering AS
Saksbehandler: 1214518911

Utskrift fra Grunnboken

Gårdsnummer 155, Bruksnummer 5 i 0826 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato

27.02.2015

Registrert til og med

25.02.2015

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

05.07.2006 2409

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 1 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI

FØDT: 04.05.1962

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

04.09.2014 745151

TVANGSSALG BESLUTTET

Navn: **OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI**

FØDT: 04.05.1962

TINGRETT: Aust-Telemark

SAKSNR: 14-096062TVA-AUTE

PENGEHEFTELSE

05.07.2006 2409

BORETT

Rettighetshaver: John Yngvar Olaussen, f. 1112354

og Ruth Olaussen, 0212384

Bestemmelse om brensel

Bestemmelse om jaktrett

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

05.07.2006 2409

** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prior. etter panterett til Landkreditt kr. 2.100.000,-

16.07.2013 599421

** ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 599412/ 2013 PANTEDOKUMENT

18.09.2006 3416

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 3138/ 2006 PANTEDOKUMENT

12.03.2008 212499

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 212496/ 2008 PANTEDOKUMENT

20.07.2010 544827

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 544825/ 2010 PANTEDOKUMENT

16.07.2013 599421

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 599412/ 2013 PANTEDOKUMENT

- 30.08.2006 3138** **PANTEDOKUMENT**
Beløp: 2 200 000 NOK
Panthaver: LANDKREDITT
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- 12.03.2008 212496** **PANTEDOKUMENT**
Beløp: 300 000 NOK
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980374181
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- 20.07.2010 544825** **PANTEDOKUMENT**
Beløp: 200 000 NOK
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980374181
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- 16.07.2013 599412** **PANTEDOKUMENT**
Beløp: 200 000 NOK
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980374181
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- 16.10.2013 883867** **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 16.10.2013 kl.:13:45
Beløp: 9 616 NOK
Saksøker: NORSVIN SA
ORG.NR: 956971322
Prosessfullmektig: KREDITORFORENINGEN ØST SA
ORG.NR: 952107402
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962
- 23.01.2014 66958** **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 21.01.2014 kl.:10:00
Beløp: 102 920 NOK
Saksøker: KEMNEREN I TINN
ORG.NR: 990489777
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
- 01.09.2014 729116** **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 01.09.2014 kl.:13:15
Beløp: 62 200 NOK
Saksøker: Porsgrunn Brønnboring AS
ORG.NR: 964075522
Prosessfullmektig: Conecto AS
ORG.NR: 952226010
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962

04.02.2015 100542 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 04.02.2015 kl.:08:45
Beløp: 16 200 NOK
Saksøker: TINN ENERGI AS
ORG.NR: 982173329
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953556472
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962

04.02.2015 100635 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 04.02.2015 kl.:10:00
Beløp: 9 296 NOK
Saksøker: TEMA SOLUTIONS AS
ORG.NR: 976686594
Prosessfullmektig: CREDICARE AS
ORG.NR: 843805442
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962

09.02.2015 115993 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 09.02.2015 kl.:13:30
Beløp: 13 695 NOK
Saksøker: ELEKTROIMPORTØREN AS
ORG.NR: 971133899
Prosessfullmektig: Inkassotjenester AS
ORG.NR: 938087164
Saksøkt: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI
FØDT: 04.05.1962

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL.

Servitutter i grunn:

23.10.1865 900039 **UTSKIFTING**

25.06.1879 900053 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak

07.02.1885 900046 **UTSKIFTING**

GRUNNDATA

902576 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

17.07.2007 578024 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 26 //

17.07.2007 578511 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 27 //

TINN* (0826, Telemark) - 0826/155/3// 155.3, 3652 HOVIN I TELEMARK

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Hjemmelsinformasjon:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.:05.04.2016

Matrikkelenheten er opprettet:

902575

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

Hjemmelshavere:

05.07.2006 2409

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 1 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI

FØDT: 04.05.1962

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

04.09.2014 745151

TVANGSSALG BESLUTTET

Navn: OLAUSSEN ANDERS NIKOLAI

FØDT: 04.05.1962

TINGRETT: Aust-Telemark

SAKSNR: 14-096062TVA-AUTE

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Pengeheftelser:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.04.2016

05.07.2006 2409

BORETT

Rettighetshaver: John Yngvar Olaussen, f. 111235

og Ruth Olaussen, 02123E

Bestemmelse om brensel

Bestemmelse om jaktrett

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prior. etter panterett til Landkreditt kr. 2.100.000,-

** ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 599412/ 2013 PANTEDOKUMENT

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 3138/ 2006 PANTEDOKUMENT

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 212496/ 2008 PANTEDOKUMENT

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 544825/ 2010 PANTEDOKUMENT

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR 599412/ 2013 PANTEDOKUMENT

30.08.2006 3138

PANTEDOKUMENT

Beløp: 2 200 000 NOK

Panthaver: LANDKREDITT

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

12.03.2008 212496

PANTEDOKUMENT

Beløp: 300 000 NOK
 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
 ORG.NR: 980374181
 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

20.07.2010 544825

PANTEDOKUMENT
 Beløp: 200 000 NOK
 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
 ORG.NR: 980374181
 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

16.07.2013 599412

PANTEDOKUMENT
 Beløp: 200 000 NOK
 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
 ORG.NR: 980374181
 GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

WE11114003 Leieavtaler

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:
 Leieavtaler:

Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 05.04.2016

Ingen leieavtaler registrert.

WE11114002 Festeavtaler

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:
 Festeavtaler:

Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 05.04.2016

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

WE11121000 Servitutter

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:
 Servitutter:

Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 05.04.2016

Servitutter i grunn:
 23.10.1865 900038 **UTSKIFTING**

07.02.1885 900045 **UTSKIFTING**

08.01.1927 900219 **BESTEMMELSE OM VEG**

09.09.1954 1308 **BESTEMMELSE OM VEG**
 Vegvesenets betingelser vedtatt

18.04.2001 1228 **BESTEMMELSE OM VEG**
 Rettighetshaver: 0826 / 155 / 24 / /

WE01115000 Grunndata

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Grunndata:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.04.2016

902575	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
09.06.1885 900010	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 4 //
29.03.1913 900044	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 14 //
06.11.1963 2019	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 20 //
18.12.2000 4319	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 24 //
18.12.2000 4319	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
20.05.2005 1723	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 25 //
17.07.2007 578024	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 26 //
17.07.2007 578511	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0826 / 155 / 27 //
11.12.2012 1053244	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

WE11121001 Eiendommens rettigheter

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Matrikkelenhetens rettigheter:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.04.2016

Ingen rettigheter registrert.

WE21114105 Matrikkelopplysninger

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Bruksnavn:	Rui Mellom	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	7
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	544 564,8 kvm	Skyld:	1,69		

Arealkilde: Beregnet Areal **Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
29495	Jernvinneanlegg	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010	http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?lok_id=29495	
Oppdatert:	06.11.2015		

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kartforretning	Forretning:	05.03.2015	Avgiver	0826/155/3	-2 913,8
	Matrikkelført:	05.03.2015	Berørt	0826/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0826/143/1	0,0
			Berørt	0826/154/12	0,0
			Berørt	0826/155/27	0,0
			Berørt	0826/158/2	0,0
			Berørt	0826/158/5	0,0
		Mottaker	0826/155/26	2 913,8	
Kartforretning	Forretning:	25.05.2011	Berørt	0826/143/1	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2012	Berørt	0826/155/3	0,0
			Berørt	0826/158/2	0,0
			Berørt	0826/158/5	0,0
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	25.05.2011	Avgiver	0826/155/3	-40,6
	Matrikkelført:	05.12.2012	Berørt	0826/143/1	0,0
			Berørt	0826/158/2	0,0
			Mottaker	0826/158/5	40,5
Kartforretning	Forretning:	25.05.2011	Berørt	0826/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2012	Berørt	0826/143/1	0,0
			Berørt	0826/154/12	0,0
			Berørt	0826/155/3	0,0
			Berørt	0826/155/15	0,0
			Berørt	0826/155/16	0,0
		Berørt	0826/158/2	0,0	
Kartforretning	Forretning:	25.05.2011	Avgiver	0826/155/3	-1 870,5
	Matrikkelført:	05.03.2015	Berørt	0826/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0826/143/1	0,0
			Berørt	0826/158/2	0,0
			Mottaker	0826/155/27	1 870,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.07.2007	Avgiver	0826/155/3	-2 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0826/155/27	2 500,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.07.2007	Avgiver	0826/155/3	-2 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0826/155/26	2 500,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.05.2005	Avgiver	0826/155/3	-3 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0826/155/25	3 000,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.2000	Avgiver	0826/155/3	-8 912,9
	Matrikkelført:		Mottaker	0826/155/24	8 912,9

Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	06.11.1963	Avgiver Mottaker	0826/155/3 0826/155/20	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	29.03.1913	Avgiver Mottaker	0826/155/3 0826/155/14	0,0 0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	0826/155/3	0,0

WE21114103 Matrikkelens adresser

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Kommunenavn: Tinn Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 155, Bruksnr 3	Kommune:	0826 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	104 Oppbygdi
Matrikeladresse:	Gnr: 155 Bnr: 3 Undernr: 1 3652 Hovin i Telemark	Valgkrets:	4 Hovin
Oppdatert:	02.10.2014	Kirkesogn:	5140302 Hovin

WE21114107 Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 0826 Gnr.: 155 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning av 6: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
0826/155/3/0/1	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165923391		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning av 6: Annen lagerbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:

Bygningsnr: 165923448

Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165927982		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	826 104 27	Eldhus.	1800-1899
	Nåværende funksjon:		
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:		

Bygning av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165928008		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	826 104 25	Våningshus.	1800-1899
	Nåværende funksjon:		
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:		

Bygning av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
----------------	--------------	---------------	------------------

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165928016		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	826 104 24	Låve.	1800-1899
	Nåværende funksjon:		
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:		

Bygning av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165928032		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



TINN KOMMUNE
Enhet for plan, landbruk og miljøvern



Bilag nr. ... 3

ADVOKATFIRMAET BERGBY AS
Postboks 146
3672 NOTODDEN

U.off. ihht: Offl. § 13/fvl. 13 nr. 1

MOTTATT 10 MAR 2016

Att.: Ingeborg Fogt Bergby

Administrativt vedtak
Enhet for plan og landbruk - nr. 24/16

Deres ref:	Vår ref	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
16.02.2016	2016/931-3	Oddmund Olesrud, tlf.35 08 28 22	203	01.03.2016

155/3, 155/5 og 155/27 Tvangssal av eigedom - Bindande uttale om høgaste lovlege pris ved gjennomføring av tvangssalet

Vedtak:

Det visast til vurdering i saka. Med heimel i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring 26.juni 1992, nr. 86, § 11-13 fastsettast høgaste lovlege konsesjonspris ved sal av landbrukseiendommen Rue mellom, gnr. 155/3, 5 og 27 i Tinn til kr. 3.800.000

Verdisettinga er gjennomført i medhald av konsesjonslovens § 9 1.ledd nr.1 og vurderer i samband med rundskriv M-3/2002 om «priser på landbrukseiendommer ved konsesjon» med seinare endringar.

Saksopplysningar:

Innleiing:

Tinn kommune har motteke brev frå ADVOKATFIRMAET BERGBY AS, v/ advokat Ingeborg Fogt Bergby, datera 16.februar 2016, med førespurnad om å ta stilling til høgaste lovlege konsesjonspris på eigedomen gnr. 155, bnr. 3, 5 og 27 i Tinn kommune. Slik prisfastsetting skal liggje føre før tvangssalsprosessen settast i gang.

Tvangssalet skal gjennomførast ved Aust – Telemark tingrett, jf. sak nr. 14-096062. Advokat Ann Mikalsen er medhjelpar for tingretten og advokat Ingeborg Fogt Bergby handsamar tvangssalssaken i hennar fråvær.

Det ligg føre landbrukstakst over eigedomen utført av Joar Lofthus i firma Idland og Lofthus Taksering AS. Taksten er datera 18.03.2015.

Med heimel i tvangsfullbyrdelsesloven, Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring 26.juni 1992, nr. 86, §§ 11-13 og 11-44, vil kommunen som konsesjonsmyndigheit ha plikt til å gje

namsretten bindande uttale om høgaste pris som vil bli godkjent i samband med gjennomføring av tvangssal. Dette gjeld ved sal ved medhjelpar eller ved auksjon.

I medhald av delegeringsreglement for Tinn kommune kan underteikna på vegne av rådmannen avgjere saker i medhald av konsesjonsloven av 2003 som ikkje er av prinsipiell karakter.

Vurdering av høgaste lovlege konsesjonspris:

Generelt:

Etter gjeldande konsesjonslov § 9, fyrste ledd nr. 1 skal det ved *avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttas til landbruksformål legges særleg vekt på:*
1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Prisfastsettinga skal vurderast i samsvar med rundskriv M-3/2002 om «priser på landbrukseiendommer ved konsesjon» med seinare endringar. Siste endring går fram av rundskriv M-2/2016, etter handsaming i Stortinget 16.februar d.å. I rundskrivet er det stadfesta at for bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendomar der kjøpesummen er under 3.500.000 kroner skal ein la vera å gjennomføre prisvurdering. Beløpsgrensa gjeld som tidlegare for eigedomar med bustadbygningar som har brukbar standard slik at kjøparen kan flytte til eigedomen.

Vurdering i den aktuelle saka – høgaste lovlege konsesjonspris:

Rue Mellom, gnr. 155, bnr.3, 5 og 27 er ein landbrukseiendom i Tinn som fyller krava til odlingsjord jf. odelsl. § 2, og eigedomen er odelsbelagt. Det er konsesjonsplikt på eigedomen i medhald av konsesjonslova av 2003.

Prisvurderinga byggjer på arealoppgåver i jordregisteret, salgsoppgåve på eigedomen utarbeidd av advokatfirmaet Bergby AS, landbrukstakst utarbeidd av Idland & Lofthus Taksering AS samt egne opplysningar og kjennskap til eigedomen.

Bygningar på eigedomen:

Bustadhuset:

Bustadhuset er bygd i 1985 med kjellar, hovudetasje og loftsetasje, jf. utgreiing i ekstern takst. I medhald av konsesjonsrundskriv er det kostnadsverdien som er mest relevant som verdsettingsprinsipp for bygningar. I enkelte høve kan det for bustadhus vera aktuelt å nytte årleg netto utleigeverdi som verdsettingsgrunnlag. Kostnadsverdi på ein bygning svarar til antatt nyanleggskostnad i dag for ein bygning med tilsvarende standard, korrigerer for alder, storleik, slitasje, vedlikehald og om bygningen er egna etter dagens normer og krav. Vi legg til grunn at bustadhuset på Rue Mellom har ein nyanleggskostnad i dag på kr. 2.800.000. Bustadhuset er ca 30 år gammalt med normal storleik som bustadhus på garden. Bustaden blir vurdert til å vera i rimeleg god stand, men med eit visst behov for vedlikehald. Bustadhuset vurderast til å vera nedskrive 65% i høve til nyanleggskostnad for tilsvarende bygning i dag. Bygningens kostnadsverdi vil etter dette vera **kr. 980.000.**

Kårbustad:

Kårbustaden er i utgangspunktet frå ca 1880 oppført i laft. Kårhuset er påbygd i 1972/1974. Grunnflata er ca 70 m² i kjellar og 1.etasje og 2. etasje med 53 m². Bygningen har behov for vedlikehald. Det heftar burett på bygningen og verdien settast til **kr. 200.000.**

Driftsbygning for husdyr m/forlager:

Driftsopplegget i jordbruket på Rue Mellom har opp mot dags dato vore basera på spesialisera kjøtproduksjon med inntil 10 ammekyr og smågrisproduksjon med om lag 30 purker. Driftsopplegget har vore basera på eige og leigd jordbruksareal for å skaffe tilstrekkeleg grovforgrunnlag og spreieareal for husdyrgjødsla. Leigeareala har vore ein føresetnad i produksjonsgrunnlaget og det er og har vore lett tilgang på slikt areal i Hovin, som elles i Tinn kommune. I verdsettingssamanheng er det lagt til grunn at det ideelt sett bør vera eit rimeleg forhold mellom bygningens kapasitet og eigedomens arealgrunnlag. Er det eit misforhold mellom driftsbygningens storleik, eigedomens arealgrunnlag og naturleg produksjonsform er dette eit grunnlag for skjønsmessig å korrigere nyanleggskostnaden. På den andre sida er det grunnlag for å vurdere om det ligg til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygningen ved bortleige eller annan alternativ produksjon i lokala, basera på gardens ressursgrunnlag. Vi legg til grunn følgjande kostnadsverdiberekning for driftsbygningen på Rue:

1. Fjøs for ammeku:

Fjøset vart bygd og teke i bruk ca 1995, husdyrrom med gjødsellager under heile, grunnflate vel 100 m².

Nyanleggskostnad	kr. 1.300.000
Vurderast i dag etter alder slitasje, vedlikehald mm til 75% nedskrive	kr. 975.000
Kostnadsverdi for fjøs for ammeku	<u>kr. 325.000</u>

2. Grisefjøs:

Fjøset vart ferdiggodkjent i 2001, husdyrrom med gjødsellager under heile, snaue 300 m² grunnflate +sanitær- og oppholdsrom og forlagerplass.

Nyanleggskostnad (moderat vurderast)	kr. 3.300.000
Vurderast i dag etter alder, slitasje, vedlikehald mm til 70% nedskrive	kr. 2.310.000
Skjønsmessig korrigerering for storleik på bygningen i høve til arealgrunnlag samt alternativ økonomisk utnytting ledig arealkapasitet	kr. 400.000
Kostnadsverdi grisefjøs	kr. 490.000
Samla kostnadsverdi driftsbygning	kr. 915.000

Loft:

Byggeår for loft er oppgjeve til 1880. Grunnflate 1.etasje 10 m², 2.etasje 15 m². Behov for vedlikehald. Bygningen er mest egna til lagringsføremål og verdien settast til **kr. 75.000**

Stabbur:

Stabburet er gammalt oppført i laft i ein etasje med flate på 9 m². Bygningen er mest egna til lagringsføremål og verdien settast til **kr. 45.000**.

Eldhus:

Byggeår er ukjent, oppført i laft og reisverk og nyttast til lagringsføremål. Verdi settast til **kr. 20.000**.

Smie:

Smia er oppført i laft og er innreia med tradisjonelt smieutstyr, men blir i dag nytta som lager. Verdien settast til **kr. 20.000**

Seterbygning på Aasen seter:

Seterbygningen er oppgjeve til å vera ein tradisjonell bygning med 2 rom oppført i tømmer og med ei grunnflate på 24 m². Det høyrer også med eit enkelt gamalt fjøs. Verdien settast til **kr. 30.000**.

Seterbygning på Johnsrud seter:

Seterbygningen på denne setra er av same type som på Aasen seter. I tillegg er det 2 enkle fjøs i laft samt høyløe og vedskjul. Verdien settast til **kr. 30.000**.

Skogen:

Ståande kubikkmasse i dei ulike hogstklasser (aldersklasser) er vesentleg for kor mykje inntekter ein kan hente ut av skogen på kort og lengre sikt. Ei krone ein får ut i dag er mykje meir verdt enn ei krone ein kan få om 30 år. Ved prisvurdering av eigedomar med stor andel hogstmoden skog, er det av denne grunn vanleg å gjere eit påslag i skogverdien for ein eventuell tidleg tilleggshogst som kan inngå i finansieringa av skogkjøpet, jf. omtale av tilleggsavverking i prisrundskrivet.

I dette tilfellet er det motsett; her er det mangel på hogstmoden skog dei første 30 åra, men deretter vil den nye kulturskogen kunne bidra til eit vesentleg høgare hogstkvantum. Det som er av hogstmoden skog i dag, vil også ha låg netto rotverdi på grunn av relativt lange driftsveglengder og låg gjennomsnittleg tømmerverdi; vi har rekna denne til 68 kr pr. m³ i gjennomsnitt. Rotverdien vil auke når den nye kulturskogen blir hogstmoden, etter våre utrekningar til 148 kr pr. m³. Men denne forsinka inntektsstraumen vil verke negativt på skogverdien og vurderast etter same prinsipp som for skogreisingsareal, jf. prisrundskrivet.

I rundskriv M-7/2002 har Landbruksdepartementet gjeve føringar for vurdering av tilleggsverdi ved kjøp av skog i «rasjonaliseringsøyemed»:

«Ved kjøp av tilleggsskog vil det kunne oppstå rasjonaliseringseffekter når eiendommene skal drives sammen. Spesielt vil dette gjelde dersom den skog kjøperen eier fra før har en skjev aldersfordeling med høy andel hogstmoden skog og lav andel yngre produksjonsskog. Dersom eieren kjøper tilleggsskog med høy andel ungskog, kan eieren øke hogsten av sin gammelskog, og den kapitaliserte verdien av de to skogene samlet blir høyere enn summen av verdien for teigene vurdert isolert. Departementet mener at det heretter ved verdsettingen av skog må kunne tas hensyn til slik merverdi ved konsesjonsvurderingen».

Den situasjonen det her spesielt blir vist til, er ikkje relevant så lenge ein ikkje veit kven som kjem til å søkje konsesjon.

På denne bakgrunn har vi gjort slik prisvurdering av skogen på eigedomen:

Forutsetningar:

Drivbart produktivt skogareal iflg. skogbruksplan	1527	daa
Økonomisk drivbar kubikkmasse, hogstklasse 4 og 5	2400	m ³
Tilvekst 2,5 % pr år i gjennomsnitt 15 år	900	m ³
Sum eldre drivbar skog	3300	m ³
minus 20 % for topp, avfall og miljøhensyn	660	m ³

Netto salgbart		2640	m3		
Årleg kvantum første 30 år		88	m3		
Hogstkvantum om 30 år (pga hogstmoden hkl 3 og yngre) ut frå produksjonsevne og tilstand på ungskog		350	m3		
<u>Verdisetting:</u>					
Avvirkning år 1 - 30	88 m3	*	68 kr/m3	=	kr 5 984
Kapitalisert 4% i 30 år	17,292				kr 103 475
Avvirkning om 30 år	350 m3	*	148 kr/m3	=	kr 51 940
Kapitalisert 4 %					kr 1 298 500
Diskontert 30 år	0,3083				kr 400 328
Skogverdi i alt					kr 503 803
Avrunda skogverdi					kr 505 000

Jordbruksarealet:

Fulldyrka jord, 22 dekar a kr. 2.500	kr. 55.000
Innmarksbeite, 11 dekar a kr. 1.000	kr. 11.000
Sum verdi jordbruksareal	kr. 66.000

Reguleringsplan hytter:

Det visast til utgreiing i ekstern takst	kr. 600.000
--	--------------------

Utmarka:

Utmarksverdiane er i sin enklaste form knytt til leigeverdi av storviltjakt, (elg og hjort) og småviltjakt, (rådyr, hare og skogsfugljakt). Delar av jaktretten, småviltjakta, er opplyst å vera knytt til kårretten. Verdsettinga knytast derfor til storviltjakta der eigeidomen er med i storvald.

Årleg leigeverdi storviltjakt 1895 dekar a kr. 2 = kr. 3790	
Verdi av utmarka; kap. 4%	kr. 95.000

Buverdi:

Det er fleire eksempel på at bustader på tomteeigedomar i Hovin ligg noko høgare i verdi enn utrekna kostnadsverdi på bustaden på Rue. Bustaden på Rue vil også i nokon grad måtte tene som bustad for deltidsyrke utanom landbruket.

Buverdien settast skjønsmessig til	kr. 200.000
------------------------------------	--------------------

Sum verdi Rue Mellom kr. 3.781.000

Konklusjon:

Etter ein samla vurdering settast høgaste lovlege konsesjonspris til **kr. 3.800.000**

Med helsing

Dagfinn Jaren
Enhetsleder

Oddmund Olesrud
jordbrukssjef

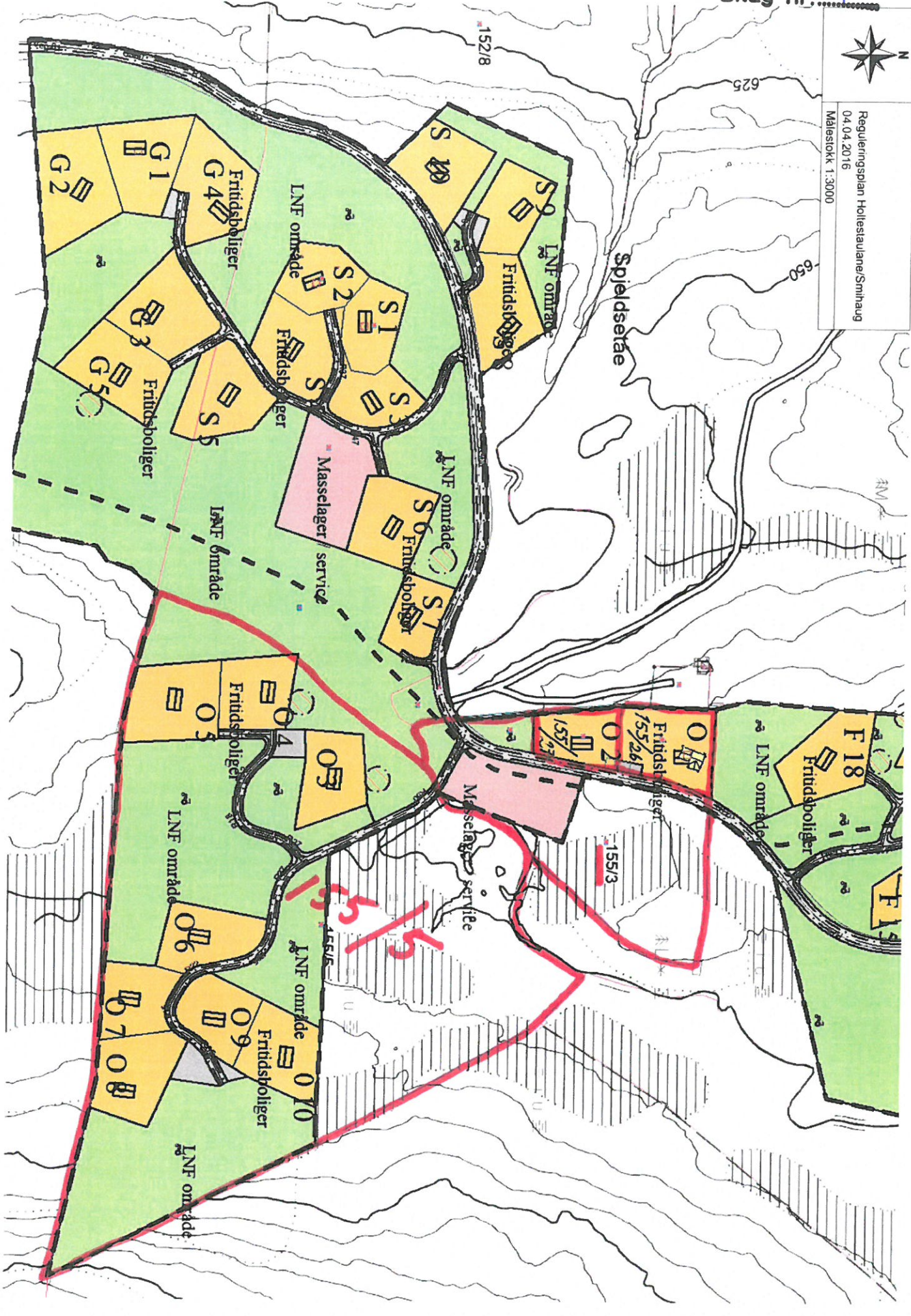
Brevet er sendt elektronisk og har derfor ingen signatur.

Etter § 28 i forvaltningsloven kan vedtaket klagast på til Fylkesmannen i Telemark. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan utløpet av fristen.

Klaga skal sendast skriftleg til den som gjort vedtaket, vise til vedtaket det klagast over, den eller dei endringar som er ønskt og dei grunnar du vil føre for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, ber vi deg om også å oppgje når denne meldinga kom fram.



Reguleringsplan Holtestaulane/Smhau
04.04.2016
Målestokk 1:3000



ADVOKATENE
VEIDING, BERGBY OG MIKALSEN

KONTORFELLESKAP

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

BUDSKJEMA

Tvangssalg sak nr. 14-096062 TVA-AUTE

Gnr. 155, bnr. 3 og 5 i Tinn kommune

Som byder har jeg gjort meg kjent med innholdet i salgsoppgave av 30.05.16 med vedlegg som der nevnt. Jeg er kjent med de avgrensninger som er nevnt når det gjelder mangler/feil ved eiendommen. Idet en viser til nevnte salgsoppgave og befaring gis slikt bud:

Bud stort kr. _____, (gjentas med bokstaver)_____.

Byder betaler i tillegg alle kostnader vedrørende tinglysning av eiendomsoverdragelsen.

Budsummen er tenkt finansiert ved lån () egenkapital ().

Medhjelper kan kreve dokumentasjon for finansiering.

Bindingstiden for budet er 6 uker fra det tidspunkt budet er innkommet til medhjelper.

Byders navn (blokkbostaver):	
Byders personnummer (11 siffer):	
Byders telefonnummer:	
Byders adresse:	
Byders e-postadresse:	

Jeg ønsker () ønsker ikke () å være med i flere budrunder.

Sted

Dato

Signatur

ADVOKAT BORGAR VEIDING
Driftskonto 5161.05.14816
Org.nr. 983 409 105 – MVA
veiding@advokatene-notodden.no

ADVOKATFIRMAET BERGBY AS
Driftskonto 1503.51.23978
Org.nr. 914 179 025 – MVA
bergby@advokatene-notodden.no

ADVOKAT ANN MIKALSEN AS
Driftskonto 2699.43.32707
Org.nr. 912 089 452 – MVA
mikalsen@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

