

VERDIVURDERING AV LANDBRUKSEIGEDOM



**0826 - Gnr. 22 bnr. 5 og 20/2 – Øygarden nordre
Ådalen 224 – 3650 Tinn Austbygd**

Utført av: Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.

Verdivurdering av landbrukseigedom

0826 - Gnr. 22 bnr. 5 og 20/2 - Øygarden nordre i Tinn kommune.

Eigedom:

Stein Grimsrud.

Rekv. av:

OVERSIKT:

Takstmann:	Jon Lilleland, 3656 ATRÅ. Tlf.; 970 26618.
Type takst:	Verdivurdering av landbrukseigedom.
Definisjon av oppdraget:	Vurdering av eigedommens verdi. Denne verdivurderinga er gjennomført med bakgrunn i befaring, opplysningar frå eigar, enkle oppmålingar av bygningsmasse samt beskrivelse eigedommen. Det er gjeve og innhenta nødvendige opplysningar og dokumentasjon for å kunne gjennomføre ei forsvarleg verdivurdering. Dokumentasjon er framlagt av eigar og innhenta av takstmann.
Heimelshavar:	Stein Grimsrud.
Befaring gjennomført:	18.08.2018, 25.10.2018 og 11.04.2019. Holtestaul er ikkje befart.
Til stades v/befaringen:	Stein Grimsrud var til stades ved befaringa den 18.08.2018 og 11.04.19 og gav relevante opplysningar om eigedommen. I tillegg er det gjeve opplysningar pr. e -post og telefon.
Framlagte dokument:	Ingen.
Innhenta dok. og opplys.:	Grunnboksutskrift oppdat. pr. 11.04.2019, jordregister m/ kart dat. 11.04.2019, eigedomsinformasjon dat. 18.04.2019, skogbruksplan dat. 2010, div. kart og flyfoto.
Eigedommens betegnelse:	0826 – Gnr. 22 bnr. 5 og 20/2 i Tinn kommune.
Eigedommens adresse:	Ådalen 224, 3650 Tinn Austbygd.
Eigedommens beliggenhet:	Øygarden nordre ligg sentralt, vestvendt og fint til i Tinn Austbygd ca. 300 m.o.h. med lett adkomst og fin utsikt frå tunet. Bygningane på Øygarden ligg konsentrert til og dannar eit fint tun. Øygarden ligg nær og grensar til Austbygdåe i vest, ei flott elv som i dag er varig verna. Jordbruksarealet består i hovudsak av ein teig som er godt arrondert og lettdrive. Til Øygarden høyrer det også med 2 staular med hytter og uthus - Tovstaul i Skirvedalen og Holtestaul i Rivsfjell. I tillegg er det noko produktiv skog fordelt på fire teigar. Det er vel 2 km. til Austbygd sentrum der det fins daglegvare, bensinstasjon, bank, frisør, lege, barnehage, bakeri, alders- og sjukeheim m.m. Frå Austbygd sentrum er det ca. 5 km. til Atrå som har ny barneskule frå 2011, ungdomsskule, ny idrettshall (1998), idrettsanlegg med lysløype, håndverkssenter m.m. Ca. 30 km. til Rjukan som næraste by. Rjukan har det meste av infrastruktur som ein kan forvente av ein liten by. Her ligg bl. a. kommuneadministrasjonen, badeland m/ utebaseng, vidaregåande skule med både gymnas og yrkesfaglege studieretningar m.m. Rjukan vart i 2015 skriven inn i Unesco's verdsarvliste, og har etter dette opplevd svært stor vekst i tilreisande som bl.a. vil oppleve Norsk Industrierbeidermuseum, Rjukanbanen, Krossobanen, Gaustabanen m.m., og ikkje minst Rjukan si spesielle krigshistorie med tungtvannssabotasjen på Vemork. Ca. 15 min. til Skirvedalen som har flotte turterreng både sommar og vinter. Det er ca. 1 time med bil til Gaustablikk v/ Gaustatoppen som har hotell, appartement, stort utbud av hytter, svært godt utbygde alpinanlegg med totalt 12 - 14 heisar, preparerte skiløyper, lysløype m.m. Det er generelt sett flotte turområder både sommar og vinter i heile Tinn kommune. Kort veg og fleire innfallsportar til Hardangervidda med dei moglegheitane dette gjev for bl. a. jakt, fiske og friluftsliv for øvrig. Øygarden ligg ca. 16 mil og 2,5 timars køyring frå Oslo. Sentralt også frå andre delar av austlandet.

Arealoversikt:

		(Arealer med bakgrunn i jordregisteret)	
Jordbruksareal:	Fulldyrka jord,	34,8 da.	
	Overflatedyrka jord:	0,0 da.	
	<u>Innmarksbeite:</u>	<u>0,0 da.</u>	
	<u>Totalt jordbruksareal:</u>	<u>34,8 da.</u>	34,8 da.
Skogareal:	Høg bonitet, (17 og høgare);	72,5 da.	
	Middels bonitet, (11 og 14);	3,2 da.	
	<u>Låg bonitet, (8 og lågare):</u>	<u>202,8 da.</u>	
	<u>Total prod. skog:</u>	<u>278,5 da.</u>	278,5 da.
	<u>Uproduktiv skog:</u>	<u></u>	315,4 da.
Anna areal:	Myr;	73,9 da.	
	Jordekt fastmark;	79,4 da.	
	Skrinn fastmark;	39,0 da.	
	Bebygd, samf., vatn, bre;	6,6 da.	
	<u>Ikkje klassifisert areal;</u>	<u>0,0 da.</u>	
	<u>Totalt anna areal;</u>	<u>198,9 da.</u>	198,9 da.
	<u>Totalt jordregisterareal til Øygarden;</u>	<u>827,6 da.</u>	

Det er ein mindre differanse i det produktive skogarealet mellom jordregisteret si registrering og arealet som er oppført i skogbruksplanen. Det er registrert 29 da. større produktivt skogareal i skogbruksplanen enn i jordregisteret, men totalarealet er likt. Arealdifferansen ansjåast som uvesentleg i denne samanheng og har ingen betydning for eigedommens verdi. Øygarden nordre består i hovudsak av 4 teigar illustrert i teigkartet på neste side. Øygarden og Tovstaulteigen er ikkje samanhengjande, men er delt i to. Øygaardsteigen er delt av fylkesvegen slik at det vert ein liten teig mellom Austbygdåe og fylkesvegen på vel 3 da.

Tovstul er heller ikkje samanhengjande, men består av to teigar. Dei ligg nær kvarandre, men den gamle staulsvollen med bygningane på er ein teig for seg sjølv på vel 6 da.

Stein Grimsrud opplyser at Øygarden har beiterett på gnr. 22 bnr. 14 i Skirvedalen. Dette er ein teig som ikkje ligg langt frå Tovstaul. Teigen har eit areal på 1.180 dekar og er ikkje med i arealoppstillinga over.

Sjå forøvrig teigkart med teigfordeling og arealene tilhøyrande Øygarden på neste side.

Teigoversikt



Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Skog, særs høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 0826-22/5 Areal i dekar																	
826-20/2	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	150,9	297,9	62,7	73,4	39,0	1,2	0,0	625,1
826-22/5	1 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	3,3
826-22/5	2 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,9	13,8	11,2	0,2	0,0	1,5	0,0	54,6
826-22/5	3 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,6	0,0	5,2	0,0	0,0	0,4	0,0	6,3
826-22/5	4 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	23,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,1
826-22/5	5 av 5	M	34,8	0,0	0,0	0,0	72,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	3,3	0,0	111,2
Sum	6		34,8	0,0	0,0	0,0	72,5	3,2	202,8	315,4	73,9	79,4	39,0	6,6	0,0	827,6	



Andre opplysningar:**Vatn og avløp:**

Privat vannforsyning med borebrønn, pumpe og trykktank. Eigar opplyser om problemfri vannforsyning med sikkert og godt vatn.

Privat avløpsanlegg med 1 stk. betongkum og infiltrasjonsgrøft. Anlegget fungerer som det skal.

Tømming kvart år.

Reguleringsforhold:

Ikkje regulert til anna enn LNF -områder, (landbruk-, natur- og friluftsområder).

Forsikrings-selsk. / polisnr.:

Ikkje oppgjve. Forutsetning om at eigdommen er forsvarleg forsikra. Dette er eit krav ved bl.a. finansiering / lån.

Odel:

Med bakgrunn i registrerte arealopplysningar oppfyller ikkje eigdommen arealkrava til odels- / odlingsjord som er minst 35 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord, eller minst 500 da. prod. skog. D.v.s. at det ikkje er odel på eigdommen.

Burett / kår:

Det heftar ingen kår- eller burettar på eigdommen.

Konsesjon m.m.:

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

Bu- og driveplikt:

Eigdommen kan vera underlagt buplikt i.h.t. konsesjonslovas bestemmelsar. Det er ein betingelse for at det skal oppstå buplikt at eigdommen har over 35 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord ved familieoverdragelse. Ved fritt salg utanom familie kan kommunen setje konsesjonsvilkår om buplikt. Det er i utgangspunktet varig driveplikt på jordbruksarealet i.h.t. jordlovas § 8 og driveplikta gjeld for heile eigartida. Det kan imidlertid søkjast fritak frå driveplikta i.h.t. § 8 a. Driveplikta kan oppfyllast anten ved eigen drift eller ved bortleige på 10 –års skriftlege avtaler.

Priskontroll:

Eigdommen er ikkje gjenstand for priskontroll ved evt. konsesjonsbehandling. Ved overtaking av bebygd eigedom med meir enn 35 dekar fulldyrka og / eller overflatedyrka jord, eller ein ubebygd eigedom som skal nyttas til landbruksformål gjeld i utgangspunktet konsesjonslovas bestemmelse om priskontroll. Øygarden nordre er under arealkravet for priskontroll. Priskontroll skal imidlertid uansett unnlatas for bebygd landbrukseigedom der det er eit brukbart bolighus og kjøpesummen er under 3.5 mill.

Bygningsoversikt:**Bygningane på Øygarden**

b.å = byggjeår

Bygning A: Våningshus,	tømmer og bindingsverk,	b.å; 1930, påbygd i 1964 og 1984.
Bygning B: Driftsbygn. / låve,	tømre,	b.å; 1912.
Bygning C: Stabbur / loft,	tømre,	b.å; 1860.
Bygning D: Stall m/ utedo,	tømre,	b.å; 1861.
Bygning E: Garasje,	bindingsverk,	b.å; Ukjent.
Bygning F: Vedskjøl,	tømre,	b.å; Ukjent, flytta frå Sverige på 90-talet
Bygning G: Garasje / verkst.,	tømre,	b.å; Ukjent.
Bygning H: Lensmannsstuen,	tømre,	b.å; Ukjent, flytta til Øyg. på 80 -talet.
Bygning I: Sneisehuset,	tømre,	b.å; Ukjent, flytta frå Sverige på 90-talet
Bygning J: Bekkjordhuset,	tømre,	b.å; Ukjent, flytta til Øyg. på 80 -talet.
Bygning K: Arresten,	tømre,	b.å; Ukjent, flytta til Øyg. på 80 -talet.
Bygning L: Reidskapshus,	bindingsverk,	b.å; Tidleg på 90 -talet.

Bygningane på Holtestaul

Bygning M: Seterbu / hytte,	tømre / bindingsverk,	b.å; 1985.
Bygning N: Uthus m/ utedo	tømre,	b.å; Gamal tømre flutt til H.staul i 1987.

Bygningane på Tovstaul i Skirvedalen

Bygning O: Seterbu / hytte,	tømre kledd utv.	b.å; 1959 / 60.
Bygning P: Anneks,	bindingsverk,	b.å; 1977.
Bygning Q: Uthus m/ utedo,	tømre og bindingsverk,	b.å; Ukjent, flytta frå Øyg. på 80 -talet.

Tunet og bygningane på Øygarden nordre

I tillegg til bygningane som er vist i kartet over, ligg reidskapshuset i skogkanten ca. 100 m. rett sud for tunet.

Staulsvollen og bygningane på Holtestaul



Staulsvollen og bygningane på Tovstaul i Skirvedalen



AREALBESKRIVELSE:

Fulldyrka jord:

Til Øygarden nordre er det registrert 34,8 da. fulldyrka jord. Heile jordbruksarealet til eigedommen er svært godt arrondert og ligg i tilknytning til tunet og bygningane på Øygarden. Bortsett frå eit mindre areal rett aust for tunet som er noko bratt, er jorda lett å drive med dagens maskiner og utstyr. Det bratte arealet kan også bearbeidast med dagens maskiner, men er noko meir tungdrive enn resten av arealet.

Det er svært lenge sidan det har vore dyrehald på Øygarden og jorda har i mange år vore leigd / lånt bort til ein nabo som driv med kjøtproduksjon. Det vert drive grasproduksjon på heile arealet. Jordbruksarealet vert godt gjødsla med både husdyr- og kunstgjødsla og jorda er i god hevd. I forbindelse med drifta vert det teke jordprøver kvart femte år som grunnlag for utarbeiding av gjødselplan.

Det vert hausta 2 avlingar i året, men i gode år er det potensiale for å kunne hauste 3 avlingar. Det er gode moglegheitar for vatning med vatn frå Austbygdåe som grensar til eigedommen i vest. Austbygdåe er for øvrig eit varig verna vassdrag.

Iflg. opplysningar er grøfter og drenering i orden og fungerer som dei skal.

Overflatedyrka jord:

Det er ikkje registrert overflatedyrka jord til Øygarden.

Innmarksbeite:

Det er ikkje registrert innmarksbeite til Øygarden.

Anna areal:

Anna areal består i hovudsak av tunet, bebygde arealer samt myr, fjell og utmarksarealer. (Sjå for øvrig arealoversikten på side 3 og 4).

Vegar:

Det er lett adkomst frå fylkesveg 755 til tunet på Øygarden via ein privat grusveg på ca. 115 meter. Gardsvegen krev lite vedlikehald og er kurant å brøyte om vinteren.

I tunet er det gode parkeringsmoglegheitar med plass til fleire bilar.

I skogteigen på Øygarden er det bygd nok traktorveggar for evt. avvirkning av drivverdig skog.

Frå asfaltert kommunal veg, (Skirvedalsvegen), går det ein privat bomveg langs Skirvedalen fram til Tovstaul. Dette er ein grusveg som er adkomstveg til fleire eigedommar i området.

Frå den kommunale vegen til Tovstaul er det ca. 1,3 km, og det er svært lett adkomst til bygningane som ligg ca. 40 meter frå grusvegen i flatt terreng. Den private vegen vert ikkje vert brøyt om vinteren, då må ein anten gå på ski eller køyre snøskuter.

Det er opparbeidd stor P -plass i krysset ved Skirvedalsvegen.

Til Holtestaul er det kun adkomst via traktorveg og stigar om sommaren. Det er ca. 2 – 3 km å gå, evt. køyre traktor eller ATV frå bilveg og fram til setervollen og hytta.

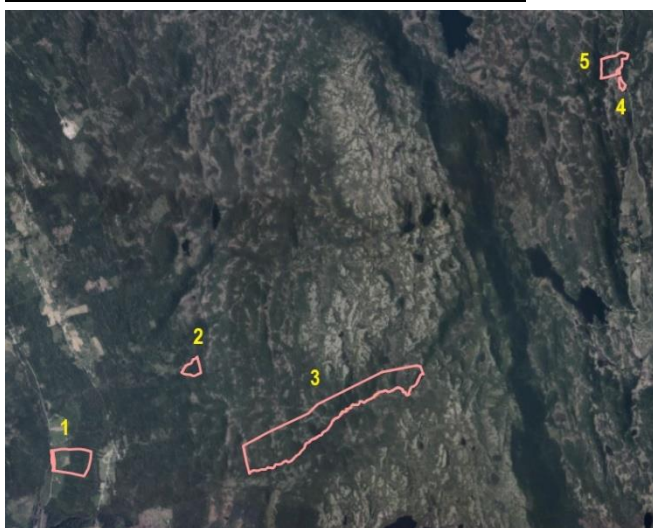
Iflg. opplysningar frå eigar har Øygarden vegrett til traktorvegen som også kan nyttast tømmerdrift.

Skog:

Denne beskrivelsen av skogen er basert på skogbruksplan m/ tilhøyrande kart samt opplysningar frå heimelshavar. Planen er utarbeidd i 2009 - 2010.

Produktivt skogareal er i skogbruksplanen registrert til 307 da. Dette er 29 da. meir enn Skog og landskap si registrering på 278 da. Dette har nok bakgrunn i skogbruksplanens definisjon av produktivt skogareal i forhold til Skog og landskap si registrering som antatt er meir unøyaktig. Her som det foreligg oppdatert skogbruksplan, vil arealet som er oppgjeve i planen bli brukt i taksten då dette er det beste grunnlaget ein har tilgjengeleg for å fastsetje skogverdien i dag.

Skogen til Øygarden ligg i fleire høgdelag og strekkjer seg frå ca. 300 – 1000 m.o.h.. Skogen er fordelt på 5 teigar med 10 bestand i teig 1, 1 bestand i teig 2, 11 bestand i teig 3, 0 bestand i teig 4 og 3 bestand i teig 5.

Teigoversikt – nordre Øygarden skog.

Kartet viser dei ymse skogteigane til Øygarden i.h.t. skjemaet under. Teig 1 er heimeteigen på Øygarden, 2 er Fjålåbuteigen, 3 er Holtestaul, 4 er Tovstaulvollen og 5 er skogteigen på Tovstaul.

Registrert areal fordelt på teigar:

Teig	G.nr	B.nr.	Teignavn	Produktivt areal		Totalt areal Dekar
				Dekar	m ³	
1	22	5		72	1 022	115
2	22	5		27	495	27
3	20	2		246	1 446	625
4	22	5		0	0	6
5	22	5		30	213	56

Alle teigane med produktiv skog er tilgjengelege for avvirkning, men Fjålåbu og Holtestaulteigen har relativt lang køyring og er ikkje like tilgjengelege som Øygarden og Tovstaulteigen. Både Holtestaul- og Tovstaulteigen ligg i sin heilhet over verneskoggrensa der det er noko meir restriksjonar for skogsdrift enn elles.

Det totale produktive skogarealet er registrert til 375 da. Herav er skogareal registrert som open og lukka hogst på 307 da. Det er ikkje registrert nykkelbiotopar.

Total kubikkmasse er reg. til 3.176 m³, ståande kubikkmasse i open og lukka hogst er oppgjeve til 2.668 m³, produksjonsevne pr. år i open og lukka hogst er 78 m³, produksjonsevne pr. da ved middelbonitet er 0,37 m³, gjennomsnittleg tilvekstprosent på

2,6 %, årleg tilvekst i hogstklasse 2 på 2 m³, i hogstklasse 3, 4 og 5 på 67 m³ og ein total tilvekst på 69 m³ pr. år.

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

Markslagfordeling:

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal:			
Høy bonitet (17 og høyere)	72	24	
Middels bonitet (11 og 14)	40	13	
Lav bonitet (8 og lavere)	195	64	307
Utenfor beregn. (skogtype 3)*	68		68
Uproduktivt skogareal:			
Myr	151		
Skrapskogmark	218		
Impediment	31		
Veger, kraftgater o.l.	46		
Vann	1		
Andre markslag	7		
			454
Totalt areal			829

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

Kubikkmassefordeling på treslag / ståande kubikkmasse:

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukka hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Ståande kubikkmasse %
Gran	1 939	483	0	2 422	76
Furu	276	0	0	276	9
Lauv	453	25	0	478	15
Sum	2 668	508	0	3 176	
%	84	16	0		

Tabellen over viser at 16 % av tømmervolumet i denne skogen er definert i arealgruppe ”urørt”. Av ei ståande kubikkmasse på 3.176 m³ er 2.668 m³ er registrert som drivverdig og 508 m³ som urørt.

Hogstklassene fordeler seg slik:

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%	Kubikkmasse
1	Skog under foryngelse	4	1	5
2	Foryngelse og ungskog	53	17	15
3	Yngre produksjonsskog	19	6	138
4	Eldre produksjonsskog	34	11	366
5	Gamal skog	197	64	2 144
	Sum	307	100	2 668

Som tabellen over viser, er det overvekt av gamal skog på Øygarden. Heile 75 % står i hogstklasse 4 og 5.

Skogen som står i hogstklasse 5 er mellom 100 og 190 år gamal. Særleg gamal granskog bør prioriterast ved avvirkning då denne er meir utsatt for tørke og råte enn furua. I denne skogen er heile 76 % gran slik at det bør nok avvirkas eit betydeleg volum i nær framtid.

I skogbruksplanen er det under ”*behandlingsforslag i planperioden*” foreslått å avvirke totalt 1.325 m³ i planperioden, d.v.s. innan 2020. Det er foreslått avvirkning i alle teigane bortsett frå teig nr. 4 som er Tovstaulvollen og som ikkje har produktiv skog.

I teig nr. 1, som er heimeteigen på Øygarden, meiner eigar at det bør stå att noko skog ovanfor tunet for å sikre mot evt. ras. I denne teigen er det foreslått å avvirke vel 600 m³ i planperioden, hovudsakeleg som flatehogstar. Mykje av tømmeret kan nok avvirkast, men det bør nok stå igjen eit «belte» med skog ned mot tunet.

I teig nr. 2, Fjålåbuteigen, er det foreslått å avvirke 495 m³ som flatehogst i planperioden.

I teig 3 og 5 er det foreslått å avvirke 227 m³ ved hogst av enkelttre og småflater.

Skogen til Øygarden består av 4 mindre skogteigar som ligg relativt spreidd. Hovudmengda med drivverdig skog ligg i all hovudsak i teig 1 og 2. Teig 1 er relativt bratt, men det er bygd traktorveg som i all hovudsak betjener teigen.

P.g.a. avstandar og terreng vil nok driftskostnadane ved avvirkning i Øygarden skog vera noko høgare enn snittet for Tinn. Det er også eit spørsmål om ein bør foreta store flatehogstar i teig 1 p.g.a. rasfare. Sjå for øvrig vedlagte skogbruksplan.

Miljøregistreringar i Øygarden skog:**Nysselbiotop - sumtal**

Eigedomsdata:	
Produktivt skogareal	375 dekar
Nysselbiotoper	0 dekar
Nysselbiotoper i prosent av produktivt skogareal	0 %

Forvaltningstiltak:	Dekar
Urørt	
Gjennomhogst	

Hule lauvtre og spesielle artar:	Antall
Hule lauvtre	1
Artsregistreringar	0

Det er ikkje avvirka tømmer på Øygarden sidan skogbruksplanen vart laga i 2010. Heile 75 % av arealet og 94 % av totalvolumet som var på 2.668 m³ i 2010, d.v.s. ca. 2.500 m³ står i hogstklasse 4 og 5. Iflg. skogbruksplanen har skogen ein årleg total tilvekst på 69 m³. Basert på oppgjeven tilvekst på 69 m³/år og at skogbruksplanen er 10 år gamal, skal skogen i dag ha eit teoretisk volum på; (2.668 m³ + 690 m³) = 3358 m³. Av dette er fortsatt 94 % eldre produksjonskog og gamal skog, d.v.s. ca. 3.155 m³.

Med bakgrunn i ovenstående og etter beste skjønn vil det etter mi vurdering vera tilnærma rektig å bruke eit brutto årleg hogstkvantum i overkant av tilveksten som grunnlag for å berekne skogverdien i dette tilfellet, d.v.s. 80 m³ pr. år – 15 % for topp og avfall. Då er det teke omsyn til at det på kort sikt kan avvikas eit større volum og samtidig at det vert avvirka «forsiktig» i teig 1, d.v.s. at det står igjen ein del skog på øversida av tunet.

Årleg avvirkning på 80 m³ minus 15 % for topp, avfall og miljøomsyn vert lagt til grunn for å berekne verdien av skogen til Øygarden. D.v.s. 80 m³ – 12 m³ = 68 m³ pr. år nyttbart volum. **68 m³ pr. år** vert lagt til grunn for kapitalisering av netto årleg avkastning for å fastsetje skogverdien på Øygarden.

Det er kr. 9.072,- på Øygardens skogfondkonto pr. 04.04.2019.

Sjå for øvrig vedlagte skogbruksplan.

Tabellane under er ein oversikt over avvirkning av tømmer og annan aktivitet i Øygarden skog frå 1991 – 2019.

Avvirkningsoversikt pr. år - perioden 1991 – 2019 – Øygarden nordre

År	Avvirkning (kbm)	Gj.snittpris kr. kbm	Juletre (stk)	Pyntegrønt (kg)	Bruttoverdi	Avsatt til skogfond
1995	220	406	0	0	89 271	8 929
1994	674	271	0	0	182 543	353
1993	46	254	0	0	11 681	2 336

Aktivitetsoversikt pr. år - perioden 1991 – 2019 – Øygarden nordre

År	Grøft- ing (m)	Gjødsl- ing (daa)	Flate- rydd- ing(daa)	Mark- bered- ing (daa)	Plant- ing (stk)	Suppler- ing (stk)	Juletre/ Pynte- grønt (stk)	Ungskog- pleie (daa)	Sprøyt- ing (daa)	Kvist- ing (daa)	Annet (daa)
1998	0	0	0	0	1 200	0	0	10	0	0	0

BYGNINGAR:

Vidare fylgjer ein enkel beskrivelse av bygningane på eigedommen m.h.t. areal, fundamentering, byggjematerialar o.l. Beskrivelsen er basert på enkle oppmålingar, visuell befaring, opplysningar frå eigar, men utan fysiske inngrep i bygninganes konstruksjonar. Holtestaul er ikkje befart, men kun vurdert med bakgrunn i bileter og opplysningar frå eigar.

Bygning A (våningshuset på Øygarden)**BYGGJEMATERIALAR OG KONSTRUKSJON:**

Fundamentering og byggjegrund: Antatt naturstein og betong direkte på grunn under gamal del Armerte betondsular under nyare tilbygg.	Fare for synking, utglidning eller ras: Under normale forhold – ingen.
Kjellargolv / isolering: Betonggolv i kjellar. Det er kjellar kun under gamal del av huset.	
Grunnmur: Naturstein og betong under gamal del. Ringmur av armert betong under tilbygg.	Isolering: Ant. dobbel mur m/ grus- og steinfylling delv. fora ut og ant. isolert m/ 5 cm. min. ull
Yttervegg: Tømmerveggar delv. fora ut og kledd innv. i gamal del. Tilbygg har bindingsverk, vindspærre, lekter, og kledd utv. m/ tømmermannskl.	Isolering: Tømmerveggar og ant. 5 cm. i utf. tømmerveggar innv. 10 cm. min. ull i tilbygg
Golv: Trebjelkelag m/ stubbloft i golv og etasjeskillerar.	Isolering: Innblåst 7,5 m ³ cellulosefiber i etasjeskillerar og tilleggsisolert med 15 cm. steinull frå loft på gamal del av huset. Ant. 15 – 20 cm. mineralull i tilbygg.
Tak m/ tekking: Plassb. takkonstruksj. m/ tresperrer på tømmeråsar i gml. del, Tradisjonelt perretak på tilb., rupanel, papp, sl., lekter og tekt med sementstein.	Isolering: Antatt 15 – 20 cm. mineralull.
Vindauger: Måla dobbelte ut- og innadslåande vindauger av eldre årgang, men av god kvalitet. Stort sett ekte sprosser i ytterramme, men nokre vindauger har også lause, avtagbare sprosser.	

REAL OG ANVENDELSE:

Kjellar og etasjar:	BTA Bruttoareal:	BRA Bruksareal:	P-rom Primærrom:	S-rom Sekundærrom:	Anvendelse av rom og lokaler:
Kjellar	52 m ²	39 m ²	35 m ²	4 m ²	Opphaldsrom, bad m/ dusj, baderom med oppbygd badekar, badstoge og tekn. rom.
1. etg.	104 m ²	93 m ²	93 m ²	0 m ²	V.f. gang m/ trapp til 2. etg. og til kjellar, kjøkken, 2 stoger, bad, wc og eitt soverom.
2. etg.	78 m ²	60 m ²	60 m ²	0 m ²	Gang m/ trapp og 4 soverom.
Sum areal:	234 m²	192 m²	188 m²	4 m²	Arealer målt på bygning.

ROMFORDELING:

Etasjar:	Primærrom (P-rom)	Sekundærrom (S-rom)
Kjellaretasje	Opphaldsrom, bad m/ dusj, baderom med oppbygd badekar og badstoge.	Teknisk rom
1. etg.	V.f. gang m/ trapp til 2. etg. og kjellar, kjøkken, 2 stoger, bad, wc og eitt soverom.	Ingen.
2. etg.	Gang m/ trapp til 1. etg., 4 soverom.	Ingen.

Tilleggsareal: 1. etg.:	Takoverbygd inngangsparti;	3 m ²
	Treplattning mot sud utan takoverbygg med utgang frå stoge;	14 m ²
2. etg.:	Stort kott / lagringsplass;	7 m ²
Tilleggsarealer som ikkje er måleverdige i.h.t. NS 3940;		24 m².

UTSTYR OG INNREDNING:

Belegg på golv og trapper:

Kjellar: Keramiske flisar i opphaldsrom og bad, flisar i dusj og betonggolv i teknisk rom..
1. etg.: Belegg på kjøkken, våtromsbelegg på bad, elles lakkerte tregolv i resten av etasjen.

2. etg.: Måla og lakkerte tregolv.

Trapper: Måla betongtrapp mellom 1. etg. og kjellar. Måla tretrapp til 2. etg.

Veggar og himlinger:

Kjellar: Veggar har trepanel i opphaldsrom, bad og delvis i badstoge. Elles måla sementpuss. Ubehandla betongveggar i teknisk rom.
Himlinger har delvis måla og delvis ubehandla trepanel.

1. etg.: Veggar har måla trefiberplater på kjøkken, tømmerveggar i den eine stoga, våtromsplater på bad, elles ubehandla og måla trepanel.
Himlinger har trepanel i gang og soverom, elles måla trefiberplater.

2. etg.: Veggar har ubehandla trepanel i gang, måla tømmerveggar på eitt soverom, elles måla trepanel.
Himlinger har måla faspanel i eitt soverom, elles er det takess og måla trefiberplater.

Sanitærutstyr:

Kjellar: Dusjhjørne m/ hengsla glasdører og håndvask i dusjrom. Badekar og håndvask i badrom.
Vedfyra badstoge.

1. etg.: Dusjkabinett og håndvask nedfelt i enkelt skåp på bad. Wc m/ håndvask.

2. etg.: Det er ikkje sanitærutstyr i 2. etg.

Kjøkkeninnredning:

Solid kjøkkeninnredning av eldre årgang men av god kvalitet produsert av brødrene Bjerke som er kjent for solid og godt arbeid. Innredningen er delvis måla og har heiltre skrog med lakkerte finer skyvedører i overskåp og hengsla finerdører i underskåp. Respatex benkplate, rustfritt oppvaskbenkbeslag, opplegg for oppvaskmaskin og vifte over komfyr.

Innredningen tilfredsstillar nok ikkje dagens krav til standard, men er av svært god kvalitet og nærmast usliteleg.

Oppvarming:

Kjellar: Varmekablar opphaldsrom, el. varmeovnar i dusj, badrom og 2 stk. vedovnar i badstoge.

1. etg.: Ein Jøtul vedovn i kvar av stogene, stråleovn over dør på bad, elles el. panelovnar.

2. etg.: Jøtul vedovn i eitt soverom og i gang, elles termostatstyrte el. panelovnar.

Tilleggsopplysningar:

Våningshus oppført i 2 etasjar over kjellar. Huset er opprinneleg oppført som tømmerhus i 1930, men er seinare renovert og påbygd med tilbygg i bindingsverk i 1964 og sist i 1984. Dei fleste romma er måla innv. I løpet av dei siste 15 åra. Etter dette er det ikkje gjennomført vesentleg oppussing eller påkostningar, men huset er godt vedlikehaldent og er derfor generelt sett i god stand. Huset har 70 - 80 -tals standard med innslag av synlege tømmerveggar frå byggeår innvendig. Huset tilfredsstillar nok ikkje dagens krav til standard, men det er likevel ikkje nødvendig å gjere noko vesentleg med huset på mange år dersom ein ikkje ønskjer ei standardheving. Kjøkken og bad ber preg av elde, men er iflg. eigar fortsatt i god stand og fungerer som det skal. Tregolva ber også preg av slitasje og kunne med fordel vore slipa og lakka.

På befaringa vart det registrert eit mindre fuktgjennomslag i grunnmur i teknisk rom. Det er mogleg dette kom frå lekkasje i ein utvendig vannslange som låg langs vegg rett over kjellaren. Eigar opplyser at han aldri har registrert fukt i kjellaren, og meiner også at slangen må vera årsaka.

Røykpipe er renovert med nye foringsrør i eksisterande teglsteinsmantel for nokre år sidan, og er i god stand.

Det er montert nytt sikringsskåp med automatsikringar og jorfeilvarslarar.

Eigar opplyser at det ikkje foreligg offentlege pålegg vedr. verken el. -anlegg eller ildstad / pipe.

Innhaldsrikt bolighus, generelt sett i god stand med egen «spa-avdeling» i kjellar med direkte utgang til utvendig vedfyra badestamp. Huset kan nok trenge ein oppgradering på sikt, men er ikkje nødvendig ifyrste omgang.

Takstmann har ikkje tilstrekkeleg kompetanse på vvs- og el. -fag, slik at vurderingar gjort i forhold til dette kun er vurdert med bakgrunn i generell kunnskap.

BYGNING B: (*Driftsbygn. / Låve*)

Bygning B er låven på Øygarden. Låven er bygd i 1912, oppført i 2 etasjer over fundament og har ei grunnflate på 71 m² i 1. etg. I 2. etg. har låven skåle på langveggen mot aust som er ca. 13 m². Fundamentert med pilarar og holdsteinar av naturstein direkte på god byggegrunn. Veggane er oppført av lafta tømmer. Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, tresperrer, lekter og tekt med A -profil

aluminiumsplater.

I utgangspunktet er dette ein tradisjonell høylåve med innkøyring på midten i 2. etg. og med høyrøt ned i 1. etg. på kvar side av køyregolvet.

Låven inneheld 3 rom i 1. etg. og 3 rom i 2. etg.

Det eine rommet (høyrøtet) mot sud i 1. etg. er i dag innreidd som «gildehall» med mange bruksområder. Gildehallen er ca. 25 m² og innreidd med eit stort langbord med benkar på kvar side, lerret for presentasjonar, film m.m. og er svært godt egna til større selskaper, møter og andre samankomstar sommarstid. Rommet er ikkje vinterisolert.

Dei andre romma i låven bruka til lagringsplass.

Bygningen er ikkje lengre særleg egna til landbruksdrift som forlager, men er derimot godt egna til dagens føremål som selskaps- / møtelokale og lagringsplass.

Svillstokken mot aust ligg svært nærme bakken og vegetasjonen og utsatt for fukt. Viktig å halde vegetasjon og jordmasser vekk frå treverket for å unngå fukt- / og råteskader.

Fin, tradisjonell tømmerlåve som etter forholda er godt vedlikehalden og i god stand for øvrig.

BYGNING C: (*Stabbur / loft*)

Bygning C er stabburet / loftet på Øygarden. Byggeår 1860.

Oppført i 2 etasjer over fundament, har ei grunnflate på ca. 21 m² i 1. etg. og eit areal i 2. etg. på 33 m² p.g.a. utkraging i etasjeskillet.

Fundamentert med tradisjonell «underbunad» av trestabbar med tregrime på holdsteinar av naturstein direkte på god byggegrunn.

Veggane er oppført av lafta tømmer. Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, sperrer, taktro, papp, sløyfer lekter og tekt med bølge-etermitt. Det er ubehandla treplank til golv i begge etasjer.

Bygningen inneheld 2 rom i 1. etg. og to rom i 2. etg. Innreidd med 2 senger i 1. etg. og 3 breie himmelsenger i 2. etg. med plass til to i kvar av sengene.

Det er innlagt el. straum i bygningen.

Stabburet er ikkje isolert utover den isolasjonen som fins i tømmerveggane. Slike loft er i utgangspunktet ikkje meint å bruke til buføremål, men til matlager. Konstruksjonen er derfor luftig og utett, men romma er svale eignar seg godt til overnatting sommarstid.

Stabburet er i god stand, men vegetasjonen ligg relativt tett på treverket på «underbunaden» mot aust. Viktig å halde vegetasjonen borte frå treverket for å unngå fukt- og råteskader.

Taket har eternitt av eldre årgang som foreløpig er tett og i orden, men bør nok skiftas på sikt. Generelt sett eit fint stabbur i god stand.

BYGNING D: (Stall / utedo)

Bygning D er ein stall m/ utedo plassert i tunet på Øygarden. Byggjeår er oppgjeve til 1861. Stallen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 11 m². Fundamentert m/ holdsteinar av naturstein direkte på god byggjegrund. Veggane er oppført av lafta tømmer med ei utkraging på midten. Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, sperrer, lekter og tekt

med bølgeblikk. Tregolv innvendig.

Bygningen har eitt rom som i dag inneheld utedo med 2 seter. Bygningen vert også bruka som lagringsplass.

Fin liten tømmerbygning i god stand.

BYGNING E: (Garasje)

Bygning E er ein garasje som står i tunet på Øygarden. Byggjeår ukjent.

Garasjen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 21 m². Fundamentert med holdsteinar av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført i enkelt bindingsverk av tre kledd utv. med låvekledning.

Takkonstruksjon med tresperrer på mønsås, lekter og tekt med A -profil

aluminiumsplater. Garasjen har betonggolv på grunn. Veggar og himling er ikkje isolert eller kledd innvendig. Køyreport med dobbelt slagport av tre.

Kurant bygning etter forholda i god stand og godt egna til garasje og lagringsplass.

BYGNING F: (Vedskjol)

Bygning F er vedskjolet på Øygarden.

Vedskjolet er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 13 m².

Fundamentert med holdsteinar av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført av lafta tømmer.

Takkonstruksjon med tresperrer på mønsås, lekter og tekt med A -profil stålplater.

Bygningen har tregolv innv.

Vedskjolet er den eine delen av det som

tidlegare var ein bygning. Sneishuset, som vert omtala seinare i taksten, er den andre delen av bygningen.

Tømra er ant. svært gamal og vart henta i Sverige på 90 -talet. Toppen av gavlveggane og takkonstruksjonen er av nyare dato og bygd på når bygningen vart «rulla opp» att på Øygarden.

Fin liten tømmerbygning i god stand som eignar seg godt til vedskjol.

BYGNING G: (*Garasje / verkstad*)

Bygning G er ein kombinert garasje og verkstad innreidd med hyller og benkar. Bygningen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 45 m². Fundamentert med ringmur av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført av lafta tømmer. Takkonstruksjon med tresperrer på bærande tømmeråsar, lekter og tekt med A -profil aluminiumsplater.

Verkstaden inneheld eitt rom og har betonggolv direkte på grunn. Bygningen er uisolert. Dobbel slagport av tre i gavlvegg. Det er lagt inn el. strøm med eget sikringskåp. Praktisk bygning i god stand som eignar seg godt til garasje og verkstad m.m.

BYGNING H: (*Lensmannsstuen*)

Bygning H er ei «hytte» som er kalla Lensmannsstuen. Byggjeår er ukjent, men vart flytta til Øygarden på 1980 -talet. Bygningen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 25 m². Fundamentert med solide holdsteinar av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført av lafta tømmer. Takkonstruksjon med tresperrer på mønås, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med

sementstein. Lensmannsstuen har trebjelkelag m/ stubbloft, måla tregolv, måla tømmerveggar og trepanel i himling. Golv og himling er ant. isolert med 15 cm. mineralull.

Bygningen inneheld 2 rom - opphaldsrom og komb. kjøkken og soverom med køyeseng. Kvitmåla elementpeis m/ peisinnsetts for oppvarming. Innlagt el. strøm.

Fin liten tømmerstoge i god stand. Lensmannsstuen kan brukas om vinteren og er ypperleg som gjestehus.

BYGNING I: (*Sneisehuset*)

Bygning I er sneisehuset på Øygarden. Byggjeår er ukjent, men er ant. gammalt. Sneisehuset er den andre delen av vedskjolet og er bygd som lagringsplass for sneise- og grillutstyr i forbindelse «sneiseplassen». Sneiseplassen er ein veletablert plass i tunet på Øygarden med flott utsikt over bygda. Det er bygd installasjonar som bålplass for sneising og grilling samt bord og sitjeplassar med plass til mange.

Bygningen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 13 m². Fundamentert holdsteinar direkte på grunn. Veggar er oppført av lafta tømmer.

Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, sperrer, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med sementstein. Inneheld eitt rom og har kun jordgolv.

Praktisk bygning i god stand som eignar seg svært godt som lagringsplass for sneise- og grillutstyr.

SNEISEPLASSEN:

Sneiseplassen i tunet på Øygarden. Sneisehuset til høgre og bord med bordplater av steinheller til venstre i bildet. Flott utsikt frå sneiseplassen mot Tessungdalen i nordvest og Austbygde og Tinnsjø i sørvest. Iflg. eigar er dette ein svært sentral og viktig plass i tunet som er mykje bruka sommarstid når det er godvær.

BYGNING J: (Bekkjordhuset)

Bygning J er kalla Bekkjordhuset. Byggingår er ukjent, men er ant. svært gammalt. Bygningen vart flytta til Øygarden på 1980 -talet, og eigar fortel at bygningen har ein rik historie frå tidlegare tider. Bekkjordhuset er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 11 m². Fundamentert med tørrmur av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført av grovt lafta tømmer.

Takkonstruksjon med tresperrer på bærnde tømmeråsar, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med sementstein. Måla betonggolv på grunn. Inneheld eitt rom.

Bekkjordhuset er innreidd med 2 sengeplassar og er godt egna for overnatting sommarstid. Flott tømmerbygning i god stand med uvanleg grovt tømmer til å vera eit såpass lite hus.

BYGNING K: (Arresten)

Bygning K er kalla «arresten». Byggingår er ukjent, men vart flytta til Øygarden på 1980 -talet. Bygningen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 13 m² + ein takoverbygd veranda framfor inngang på vel 4 m².

Fundamentert med holdsteinar av naturstein direkte på grunn.

Veggar er oppført av lafta tømmer.

Takkonstruksjon med tresperrer på bærnde tømmeråsar, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med sementstein.

Lakkerte tregolv på trebjelkelag med stubbloft.

Innvendig er veggane fora ut og kledd med trepanel.

Himling er er også kledd med trepanel innvendig.

Bygningen er ikkje isolert utover tømmervegganes isolasjonsevne.

Arresten er innreidd med dobbeltseng og er godt egna for overnatting.

Fin tømmerbygning i god stand.

Treverket ligg svært nære bakken og det er derfor viktig å halde vegetasjonen borte for å unngå fukt- og råteskader.

BYGNING L: (*Reidskapshus*)

Bygning L er reidskapshuset på Øygarden. Bygningen er bygd tidleg på 90 -talet, oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på 74 m².

Reidskapshuset er punktfundamentert med betongpilarar på aur- og grusmasser. Veggjar er oppført i bindingverk av tre kledd utv. med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med sjølvbærande takstolar, lekter og tekt med svarte A -profil

stålplater.

Det er kun grusmasser som golv og bygningen er ikkje isolert eller kledd innvendig. Det er heller ikkje montert portar. Bygningen har eitt stort rom.

Reidskapshuset er generelt sett relativt dårleg fundamentert, særleg mot nord. Det er alt for dårleg dimensjonerte losholtar / dragerar over køyreopningar mot nord. Dette bør det gjerast noko med i nær framtid. Det er også noko råteskader på sperre-endar og bygningen treng eit par strøk med beis. Det hadde også vore ein stor fordel med takrenner.

Det må påreknast noko kostnader på denne bygningen.

Elles er dette ein praktisk bygning for lagring av maskiner og utstyr.

BYGNING M: (*Seterbu / hytte på Holtestaul*)

Bygning M er hytta på Holtestaul. Bygningen er bygd ny i 1985, oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på ca. 37 m². I tillegg er det bygd på ein open veranda mot sud.

Bygningen er oppført av lafta tømmer med eit tilbygg i bindingsverk, asf. pl. / papp og kledd utv. med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, trepanel, sperrer, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med svarte A -profil stålplater. Lakkerte tregolv innvendig.

Golv og himling er ant. isolert med

10 – 15 cm. mineralull og tilbygget i bindingsverk har 10 cm. isolasjon i veggjar.

Bygningen inneheld 3 rom; gang, soverom og opphaldsrom. Tømmerveggjar innvendig i opphaldsrom og trepanel i gang og soverom.

Hytta har enkel standard utan innlagt strøm og vatn.

Bygningen skal vera i god stand og er godt egna for bruk både sommar og vinter.

Iflg. eigar er det fantastisk utsikt frå Holtestaul med panoramautsikt mot Gautatoppen i sudvest. Underteikna har ikkje vore på befaring på Holtestaul, slik at opplysningar vedr.

bygningane her er kun basert på opplysningar frå eigar, bilder og kart samt generell kunnskap om området.

BYGNING N: (*Uthus m/ utedo*)

Bygning N er eit uthus med utedo og vedskjol på Holtestaul.

Uthuset er eit rom frå 1. etasje i det gamle Lensmannshuset som opprinneleg sto på Øye nedanfor Øygarden og vart flytta til Holtestaul og bygd opp att som uthus i 1987.

Bygningen er oppført i ein etasje over fundament og har ei grunnflate på ca. 10 m².

Veggar er oppført av lafta tømmer. Pulttakkonstruksjon med tresperrer, lekter og tekt med bølgeblekk. Trebjelkelag med tregolv innv. Bygningen inneheld vedskjol og utedo. Enkel bygning med svært enkel standard etter forholda i grei stand som uthus.

BYGNING O: (*Seterbua / hytta på Tovstaul*)



Bygning O er seterbua på Tovstaul.

Seterbua er bygd i 1959 / 60.

Oppført i èin etasje over fundament og har ei grunnflate på 42 m² + takoverbygd inngang på ca. 2 m².

Fundamentert med ventilert ringmur av betong direkte på god byggjegrund.

Veggar er oppført av lafta tømmer og bindingsverk av tre. Heile hytta er kledd utv. med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med bærande tømmeråsar, taktro, ant. papp / never, jord / grus, sperrer, lekter og tekt med bølgeblekk.

Bygningen inneheld 4 rom - gang, kott, stoge og opphaldrom / kjøkken.

Trebjelkelag m/ stubbloft og lakkerte tregolv.

Trepanel på veggar i kjøkken, gang og kott.

Tømmerveggar i stoge. Trepanel i himlingar.

Det er kobla småruta vindauger i heile hytta.

Oppvarming med open peis og vedovn i stoge og vedovn på kjøkken, (Jøtul 602). Det er installert solcellstrøm for lys.

Kosleg hytte etter forholda i god stand.

BYGNING P: (*Anneks på Tovstaul*)



Bygning P er eit anneks som ligg til venstre nær hytta på Tovstaul.

Annekset er bygd i 1977, oppført i èin etasje over fundament og har ei grunnflate på ca. 22 m².

Fundamentert med lecablokk direkte på grunn. Veggar er oppført i bindingsverk av tre, vindsperre / papp og kledd utv. med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med tresperrer, rupanel, papp, sløyfer, lekter og tekt med svarte A -profil stålplater. Hytta inneheld 3 rom – opphaldsrom og 2 soverom.

Trebjelkelag med stubbloft og lakkerte tregolv i alle rom. Trepanel på veggar og i himling.

Annekset har vindauger med 2 -lags isolerglass. Oppvarming med Jøtul 602 vedovn kobla til leca elementpipe.

Praktisk og grei bygning i god stand og som eignar seg godt til husvære i.f.m. hytta.

BYGNING Q: (*Uthus m/ utedo*)

Bygning Q er uthus m/ utedo på Tovstaul. Byggjeår er ukjent, men er flytta frå Øygarden til Tovstaul på 1980 -talet. Bygningen er oppført i èin etasje over fundament og har ei grunnflate på ca. 14 m². Fundamentert med holdsteinar av naturstein direkte på grunn. Veggjar er oppført av lafta tømmer med eit lite tilbygg i enkelt bindingsverk kledd utv. med låvekledning. Tømra har kun jordgolv, medan tilbygget har

tregolv og er kledd innvendig med ståande trepanel. Tømra vert bruka til vedskjol og lagringsplass, tilbygget inneheld utedoen.

Takkonstruksjonen på tømra har takåsar med A -profil stålplater montert direkte på åsane. Her er det svake takutstikk fordi det kun er stålplatene som er bæringa. Utedoen har eit enkelt pulttak med tresperrer, taktro og tekt med papp.

Fin og praktisk bygning i grei stand, men takutstikka på tømra er svake og svillstokkane ligg nære bakken. Viktig å halde vegetasjonen borte for å unngå fukt- og råteskader.

JAKT:**Storvilt – elg og hjort:**

Øygarden har teljande areal for jakt på elg og hjort.

Eigedommen er tilknytt eit velorganisert jaktlag saman med andre eigedommar i bygda.

Kvotene varierar, men laget har hatt løyve til å felle frå 4 – 7 elgar i året på valdet.

I seinare år har det også etablert seg bra med hjort i området, slik at det no vert gjeve fellingsløyver på hjort i tillegg. Iflg. opplysningar er det bra med både elg og hjort i området, og elgkvota blir som regel fylt kvart år.

Bruttoverdi av elg- og hjortejakt er skjønnsmessig vurdert til; **kr. 5.000,- pr. år.**

Småvilt:

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

Når det gjeld rådyrjakta har eg forstått det slik at denne kan nyttast etter lyst og behov av dei eigedommane som er med i elgjaktvaldet med tilbakemelding om felte dyr.

I jaktsamanheng er utmarksarealene til Øygarden relativt små og delt opp i fleire teigar, slik at potensiale for inntekter / verdi av småviltjakt er begrensa. Bruttoverdi av småviltjakt er skjønnsmessig vurdert til; **kr. 2.500,- pr. år.**

FISKE:

Det er ikkje fiskeri til Øygarden, men det er mogleg å fiske åfisk (småfisk) med stang i både Austbygdåe og Skirva.

ERSTATNINGAR:

Det vert ikkje utbetalt årlege erstatningar til Øygarden.

FESTETOMTER:

Det er ikkje festeinntekter til Øygarden.

SPESIELLE FORHOLD:

Det er ikkje registrert spesielle forhold av betydning utover det som kjem fram av taksten.

VERDIVURDERINGAR:**BYGNINGAR:**

BYGNING A:	Brutto årleg leige bygning A	Kr.: 72.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 15.000,-	
	<u>Årleg leige våningshus - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 62.000,-</u>	Kr. 57.000,-
BYGNING B:	Brutto årleg leige bygning B	Kr.: 11.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 3.000,-	
	<u>Årleg leige låve - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 8.000,-</u>	Kr. 8.000,-
BYGNING C:	Brutto årleg leige bygning C	Kr.: 13.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 4.000,-	
	<u>Årleg leige stabbur / loft - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 9.000,-</u>	Kr. 9.000,-
BYGNING D:	Brutto årleg leige bygning D	Kr.: 3.500,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.000,-	
	<u>Årleg leige stall m/ utedo - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 2.500,-</u>	Kr. 2.500,-
BYGNING E:	Brutto årleg leige bygning E	Kr.: 3.000,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.000,-	
	<u>Årleg leige garasje - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 2.000,-</u>	Kr. 2.000,-
BYGNING F:	Brutto årleg leige bygning F	Kr.: 3.000,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 500,-	
	<u>Årleg leige vedskjøl - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 2.500,-</u>	Kr. 2.500,-
BYGNING G:	Brutto årleg leige bygning G	Kr.: 10.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.500,-	
	<u>Årleg leige garasje / verkst. - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 8.500,-</u>	Kr. 8.500,-
BYGNING H:	Brutto årleg leige bygning H	Kr.: 14.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 2.500,-	
	<u>Årleg leige Lensmannsstuen - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 11.500,-</u>	Kr. 12.000,-
BYGNING I:	Brutto årleg leige bygning I	Kr.: 2.500,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 500,-	
	<u>Årleg leige Sneisehuset - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 2.000,-</u>	Kr. 2.000,-
BYGNING J:	Brutto årleg leige bygning J	Kr.: 5.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 500,-	
	<u>Årleg leige Bekkjordhuset - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 4.500,-</u>	Kr. 4.500,-
BYGNING K:	Brutto årleg leige bygning K	Kr.: 7.500,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.000,-	
	<u>Årleg leige Arresten - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 6.500,-</u>	Kr. 6.500,-
BYGNING L:	Brutto årleg leige bygning L	Kr.: 8.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 4.500,-	
	<u>Årleg leige reidskapshus - Øygarden:</u>	<u>Kr.: 3.500,-</u>	Kr. 3.500,-
BYGNING M:	Brutto årleg leige bygning M	Kr.: 17.000,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 2.000,-	
	<u>Årleg leige hytte - Holtestaul:</u>	<u>Kr.: 15.000,-</u>	Kr. 15.000,-
BYGNING N:	Brutto årleg leige bygning N	Kr.: 1.500,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 500,-	
	<u>Årleg leige uthus - Holtestaul:</u>	<u>Kr.: 1.000,-</u>	Kr. 1.000,-
BYGNING O:	Brutto årleg leige bygning O	Kr.: 20.000,-	
	- frådrag for vedlikehald	Kr.: 2.500,-	
	<u>Årleg leige hytte - Tovstaul:</u>	<u>Kr.: 17.500,-</u>	Kr. 17.500,-
BYGNING P:	Brutto årleg leige bygning P	Kr.: 6.000,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 1.000,-	
	<u>Årleg leige annekst - Tovstaul:</u>	<u>Kr.: 5.000,-</u>	Kr. 5.000,-
BYGNING Q:	Brutto årleg leige bygning Q	Kr.: 1.500,-	
	- Frådrag for vedlikehald	Kr.: 500,-	
	<u>Årleg leige uthus - Tovstaul:</u>	<u>Kr.: 1.000,-</u>	Kr. 1.000,-
	= Årleg leige alle bygningar med frådrag for vedlikehald		Kr. 157.500,-
	- Offentlege avg., evt. eigedomsskatt, priv. veg, forsikring, m.m. - anslått:		Kr. 35.000,-
	= Bygninganes netto årlege leigeverdi		Kr. 122.500,-

JORD:	Årleg leigeverdi fulldyrka jord,	(kr. 200,- pr. da. x 34.8 da.) =	Kr.	6.960,-
	+ Årleg leigeverdi overflatedyrka jord,	(kr. 0,- pr. da. x 0,0 da.) =	Kr.	0,-
	+ Årleg leigeverdi innmarksbeite,	(kr. 0,- pr. da. x 0,0 da.) =	Kr.	0,-
	= Netto årleg leigeverdi av jordarealer:		Kr.	6.960,-

SKOG:	Berekna årleg avvirkning av tømmer,	(68 m3 à kr. 350,-) =	Kr.	23.800,-
	- Driftskostnader,	(68 m3 à kr. 175,-) =	Kr.	11.900,-
	- Vegbygging m.m. – anslått ca.,	(68 m3 à kr. 20,-) =	Kr.	1.360,-
	- Planting og annan skogkultur,	(12 % av kr. 23.800,-) =	Kr.	2.856,-
	= Netto årleg avkastning av skog:		Kr.	7.684,-

FISKE:	Årleg bruttoverdi av fiske,	(0 kg x kr. , -) =	Kr.	0,-
	Årleg bruttoverdi av fiske,	(0 kg x kr. , -) =	Kr.	0,-
	- Driftskostnader. (båt, bensin, garn, arbeidskost, adm. v/ utleige m.m.),		Kr.	0,-
	= Netto årleg verdi for moglegheit til å fiske – skjønnsmessig vurdert:		Kr.	0,-

JAKT:	Skjønnsmessig vurdert årleg verdi av jaktrett på elg og hjort,		Kr.	5.000,-
	+ Årleg verdi av reinsjakt,		Kr.	0,-
	+ Småvilt, (hare, rådyr, skogsfugl) – (8.000 da x kr. 2,50 / da.) =		Kr.	2.500,-
	- Administrasjonskostnader v/ utleige m.m.,		Kr.	1.500,-
	= Netto årleg verdi av jaktrettar:		Kr.	6.000,-

ERSTATNING: Årlege erstatningar: **Kr. 0,-**

FESTEAVG.: Årlege festeavgifter: **Kr. 0,-**

KAPITALISERT VERDI:

Bygningenes kapitaliserte netto årlege leige,	(122.500 x 100) : 5 =	Kr. 2.450.000,-
Jordas kapitaliserte netto årlege leige,	(6.960 x 100) : 4 =	Kr. 174.000,-
Skogens kapitaliserte netto årlege avkastning,	(7.684 x 100) : 4 =	Kr. 192.100,-
Kapitalisert netto årleg verdi av fiske,	(0 x 100) : 4 =	Kr. 0,-
Kapitalisert netto årleg verdi av jakt,	(6.000 x 100) : 4 =	Kr. 150.000,-
Kapitalisert årlege inntekter av erstatningar,	(0 x 100) : =	Kr. 0,-
Kapitaliserte årlege inntekter av festeavgifter,	(0 x 100) : =	Kr. 0,-
Eigedommens verdi før evt. tillegg for buverdi, frådrag for rettigheitar m.m.;		Kr. 2.966.100,-
<u>Tillegg for buverdi / tilpassning til marknadsverdi;</u>		Kr. 1.300.000,-
Eigedommens verdi før frådrag for evt. rettigheitar m.m.;		Kr. 4.266.000,-
- Kår / burett eller andre rettigheitar som heftar ved eigedommen;		Kr. 0,-
<u>Eigedommens verdi,</u>		Kr. 4.266.000,-

KONKLUSJON:

Øygarden nordre er ein meget spesiell og kurant landbrukseigedom med sentral beliggenheit og lett adkomst i Tinn Austbygd.

Dagens eigar har gjennom fleire år kjøpt gamle tømmerbygningar, flytta dei, bygd dei opp att på Øygarden og etablert eit flott tun. Alt er planmessig gjennomført og alle bygningane har sin funksjon. Dei blir bruka til både overnatting, styremøter, «konferansar» og større selskap. Sommarstid er det totalt 24 overnattingsplassar fordelt mellom fleire bygningar på Øygarden. Om vinteren er det vesentleg færre sengeplassar fordi fleire av tømmerbygningane er uisolerte og manglar oppvarming.

Bortsett frå reidskapshuset er heile bygningsmassa godt vedlikehalden og etter forholda i god stand. Dette gjeld også bygningane på Holtestaul og Tovstaul.

Det er lenge sidan det har vore drive med dyr på Øygarden. Etter dagens forhold er eigedommens ressursgrunnlag for lite til å kunne gje tilfredsstillande avkastning ved tradisjonell jordbruksdrift slik at ein er avhengig av arbeid utanom garden. Det ligg imidlertid noko ressursar i skog og jakt samt at det er mogleg å leige ut både Tovstaul og Holtestaul som begge ansjåast som attraktive utleigeobjekt. Jordbruksarealet er velstelt, i god hevd, lettdrive og vil vera lett å leige ut. Elles er eigdommen ypperleg for dei som ønskjer seg god plass og drive jordbruk på hobbybasis.

Øygarden er i dag å rekne som ein attraktivt landbrukseigedom med høg buverdi p.g.a. sentral beliggenheit, meget spesielt tun og velstelt bygningsmasse. Buverdien er tillagt betydeleg vekt i taksten. Det er brukt leigeverdi som grunnlag for å finne verdien av bygningsmasse då eg meiner dette gjev eit betre bilete av verdien enn nedskrivne kostpris som også er vanleg å bruke.

Når det gjeld verdisetjinga generelt er kapitaliseringsrente på 4 % brukt på jord og skog i.h.t. landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002 og M3/2017 som omhandlar prisar på landbrukseigedommar ved konsesjon, 4 % på jakt, og 5 % på bygningsmasse.

EIGEDOMMENS VERDI:

Taksten er gjennomført med bakgrunn i visuell befaring, enkle oppmålingar av bygningsmasse, opplysningar frå eigar, framlagte og innhenta dokument og etter beste skjønn. Med bakgrunn i dette har eg kome fram til at eigedommens verdi er:

Eigedommens verdi: kr. 4.300.000,-

VEDLEGG: Grunnboksutskrift oppdat. pr. 11.04.2019, jordregister m/ kart dat. 11.04.2019, eigdomsinfo. dat. 08.04.2019, skog- og miljøplan 2009 / 2010 samt div. kart, flyfoto og bilder.

ATRÅ den, 05.05. 2019

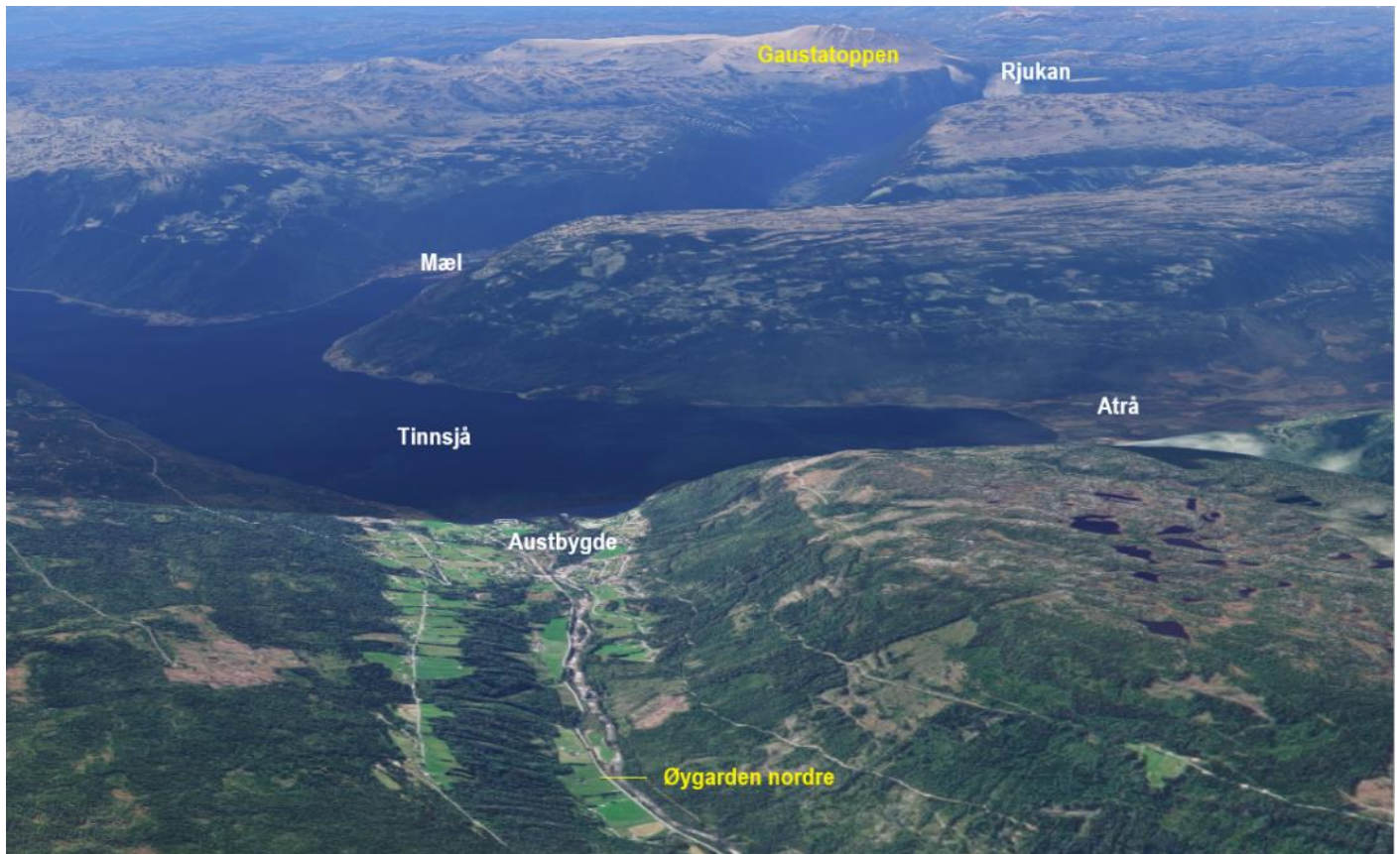
Stad /dato

Jon Lilleland

Underskrift.
Takstmann

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

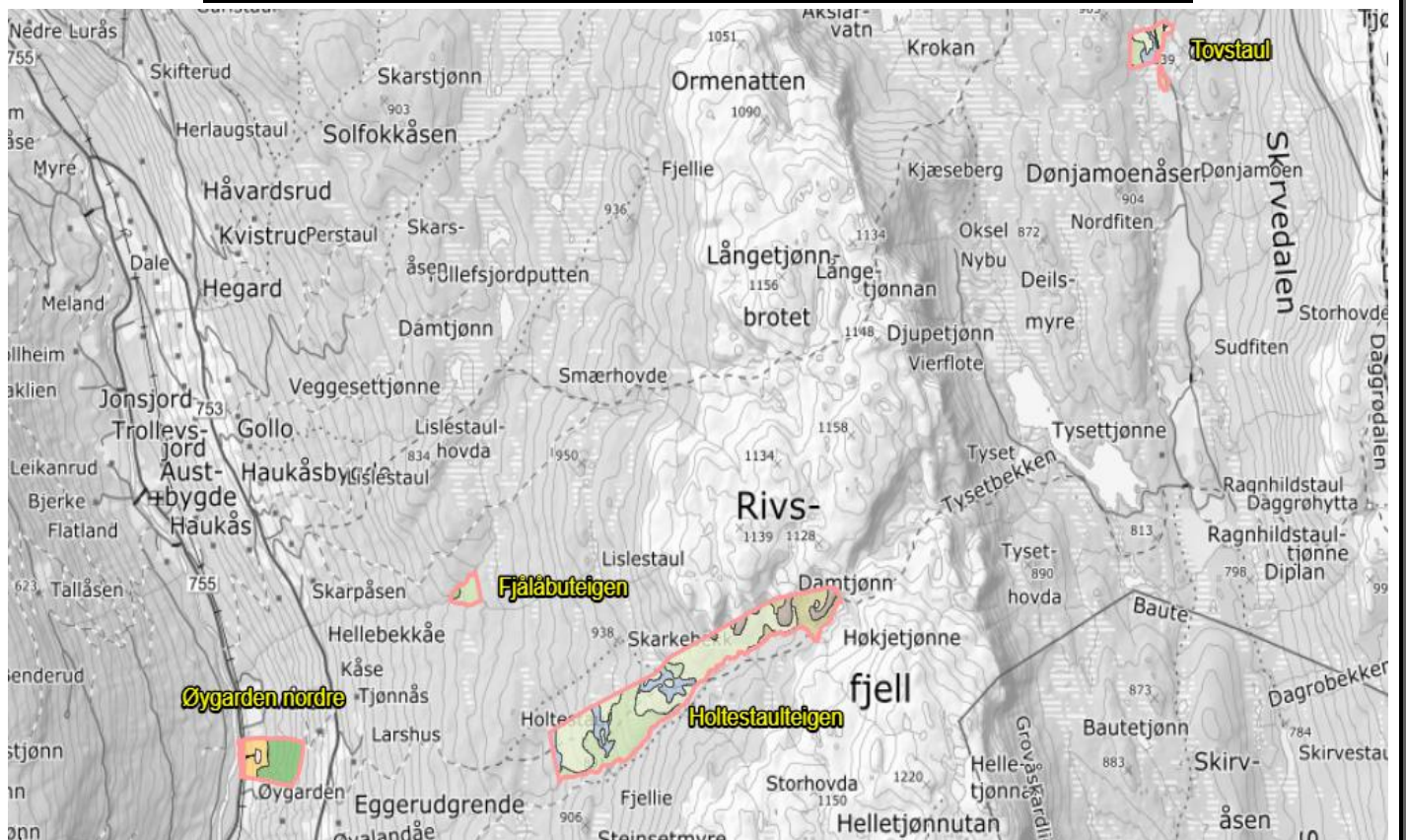
Oversikt over Øygardens beliggenhet i Tinn kommune.



Flyfoto oversikt



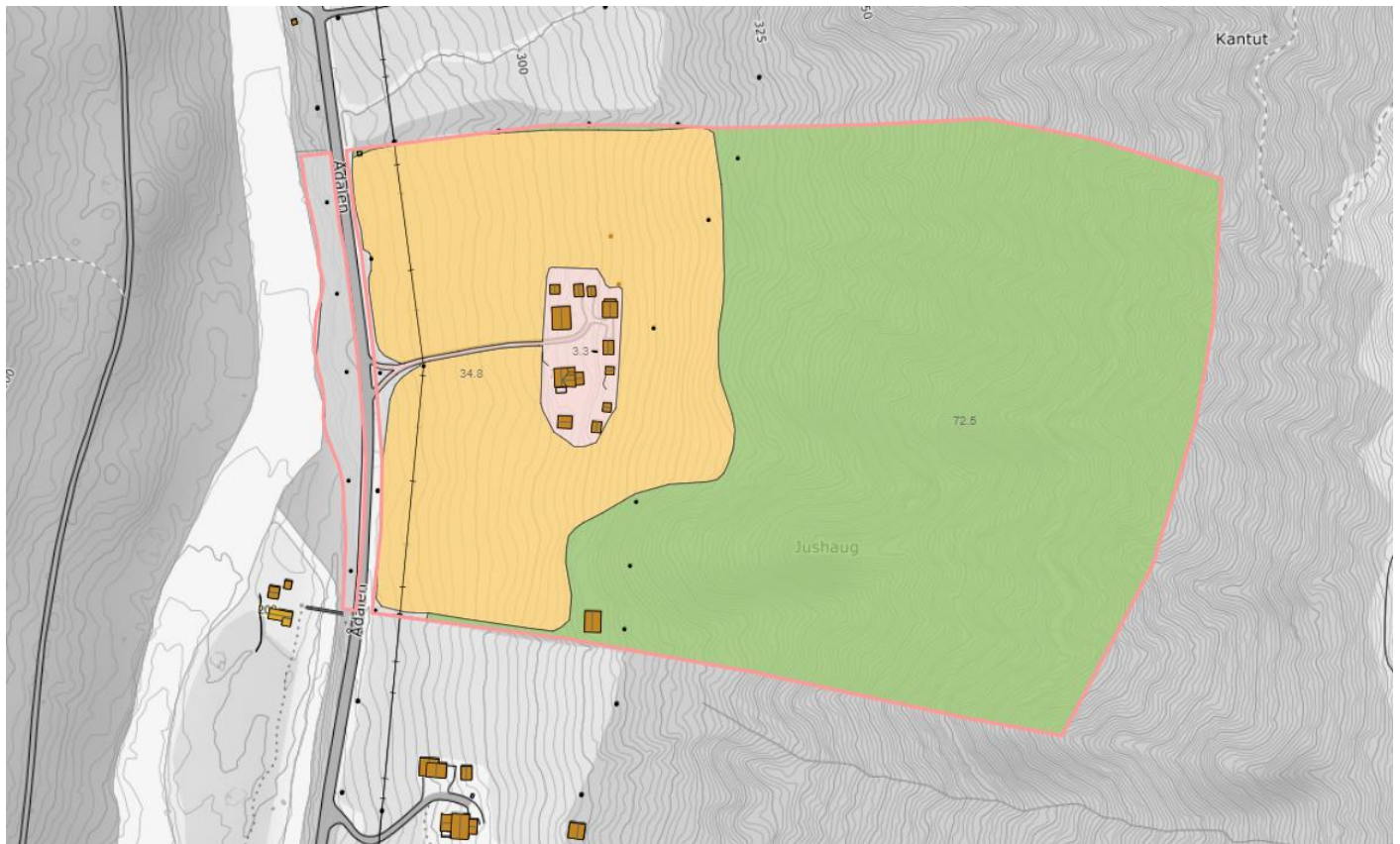
Teigoversikt over driftseininga Øygarden nordre



Flyfoto – teigoversikt



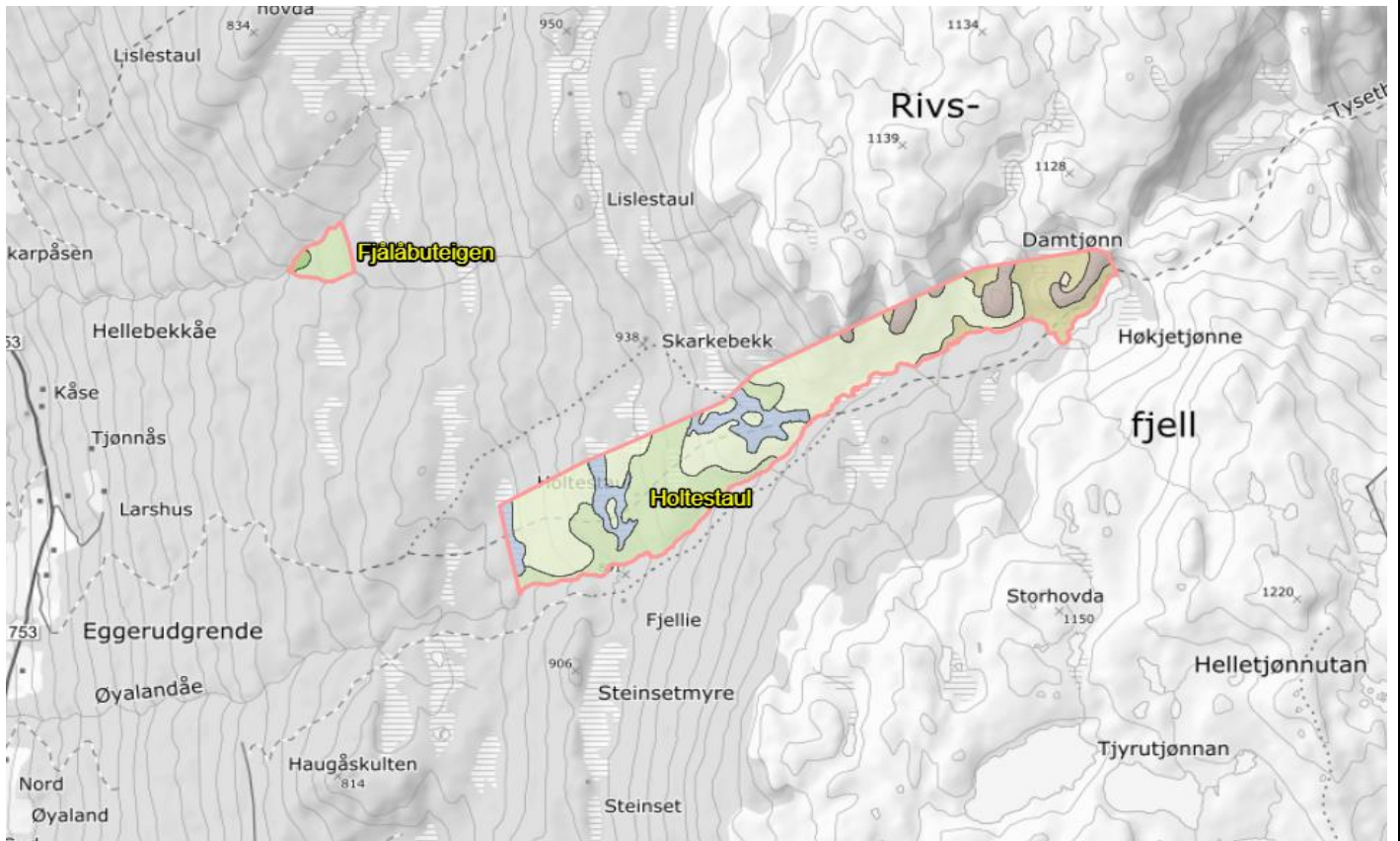
Kart over Øygarden



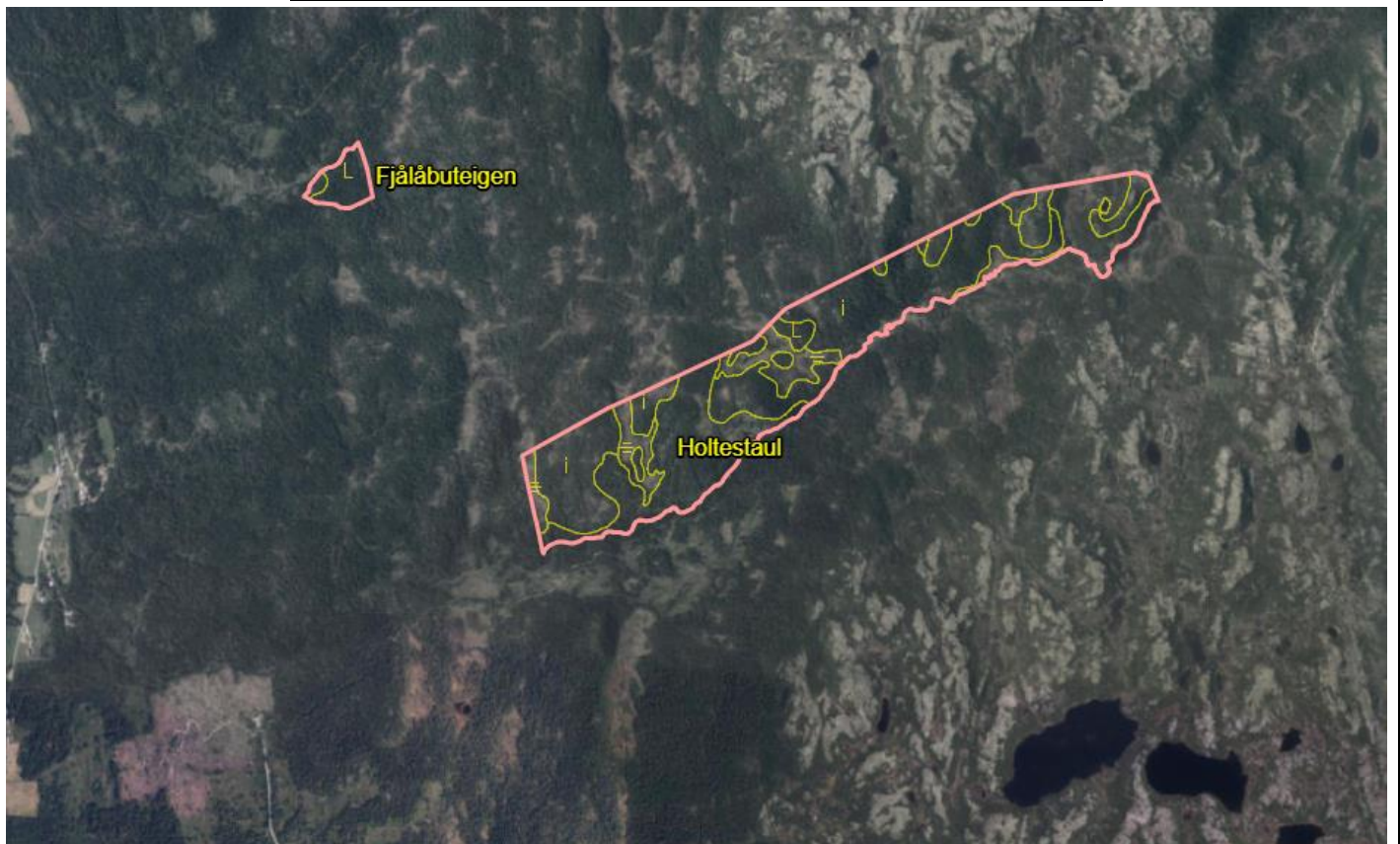
Flyfoto over Øygarden



Kart over Fjålåbu- og Holtestaul



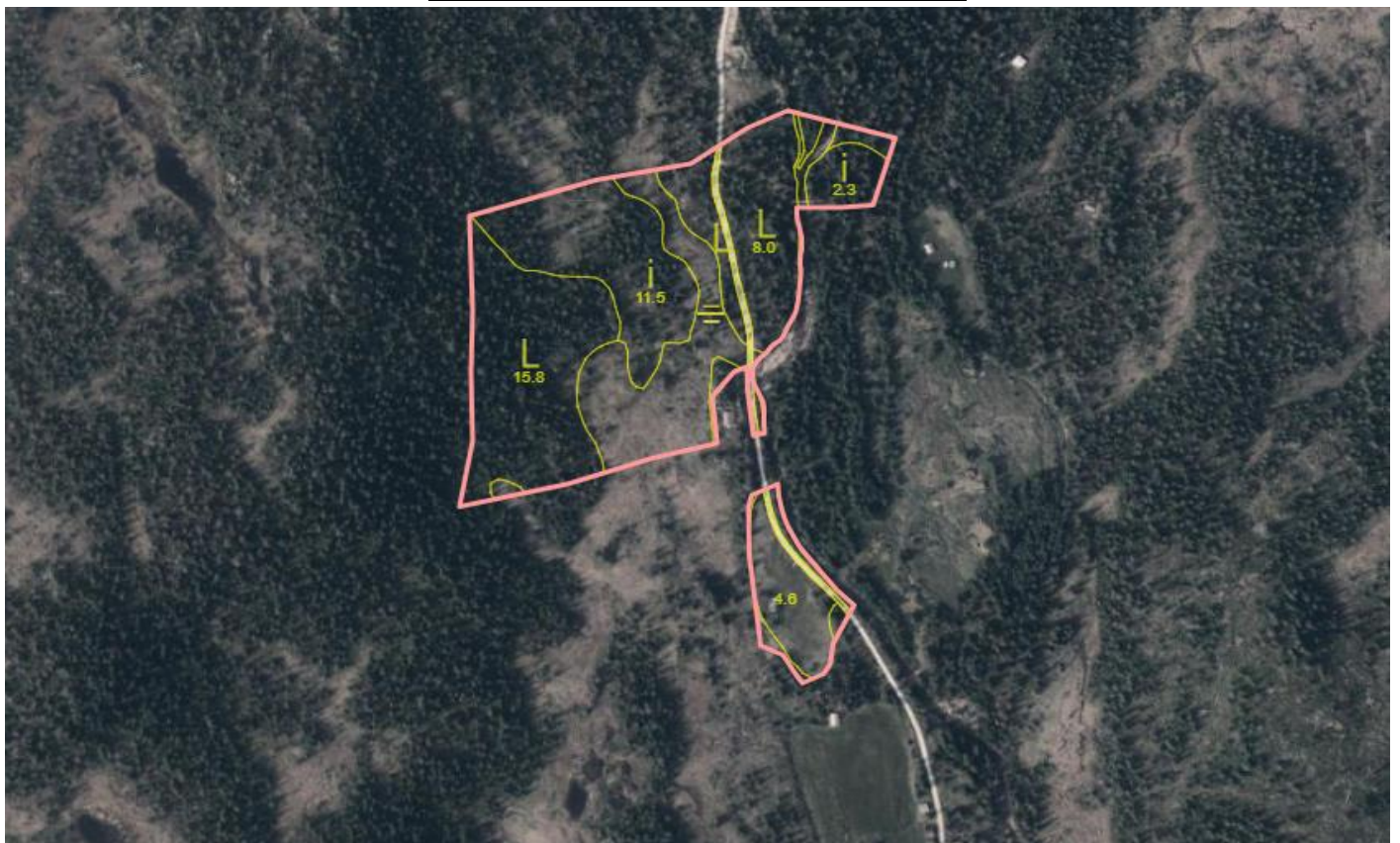
Flyfoto over over Fjålåbu- og Holtestaul



Kart over Tovstaul



Flyfoto over over Tovstaul



Bygningsoversikt – Øygarden



Tunet på Øygarden



Våningshuset – fasade mot nordaust



Våningshus – fasade mot nordvest



Våningshus – fasade mot sudvest



Badestamp med god utsikt og gråtass som vokter



Låve



Stabbur / loft



Stall med utedo



Garasje



Vedskjol



Garasje m/ verkstad



Lensmannsstuen



Sneisehuset



Bekkjordhuset



Arresten



Reidskapshus / vognskjul



Bygningsoversikt - Holtestaul



Hytta på Holtestaul



Vinterbilde frå Holtestaul m/ Gaustatoppen i bakgrunnen



Bygningsoversikt – Tovstaul



Seterbu / hytte, aneks og uthus inngjerda m/ skigard



Seterbua / hytta og annekset på Tovstaul



Seterbua / hytta på Tovstaul



Annekset på Tovstaul



Uthuset m/ utedo på Tovstaul

