

# LANDBRUKSTAKST

**Knutsveien 5 , 3090 HOF**

m.fl.  
0714 HOF KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Bedre Råd AS Ole-Gunnar Green**  
Telefon: 90961675  
E-post: [post@bedrerad.no](mailto:post@bedrerad.no)  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
Bedre Råd AS  
**Sentrumsveien 62, 3647 HVITTINGFOSS**  
Telefon: 32 76 68 80  
Organisasjonsnr: 984 624 387

Dato befaring: 13.12.2012  
Utskriftsdato: 05.04.2013  
Oppdrag nr: 5





## 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](http://www.ntf.no).

## Oppdraget gjelder

Konsesjonsakst

## 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. Hefelsesanmerkninger 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.

## 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.

## Verdisetting

Gården ligger fint til i et aktivt landbruksmiljø i Hof.  
Det meste av gårdens bygninger er godt vedlikeholdt.

**Markedsverdi:** **Kr. 6 000 000**

HVITTINGFOSS, 05.04.2013

Bedre Råd AS Ole-Gunnar Green  
Telefon: 90961675



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/rekvirent:	Anne Knutsdotter . Tlf. 90961675
Takstmann:	Ole-Gunnar Green
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.12.2012. - Ole-Gunnar Green. Tlf. 90961675

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Vasås i Hof kommune. Det er 6 km til Kongsberg og 20 km til Tønsberg by.
Kommuneplan:	Regulert til natur, landbruk og friluftsliv
Adkomstvei:	800 meter gårdsvei i lett terreng. Gårdseien god bredde og i godt vedlikeholdt.
Tilknytning vann:	Vannkilden er privat, med trykkvannstank fra grunnvann i henhold til eieren.
Tilknytning avløp:	Hovedbygningen, gul, har eldre kloakkanlegg. Kårboligens anlegg er fra 1976.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: Gnr: Bnr:</b>
Eiet/festet:	Eiet
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 0714 HOF Gnr: 75 Bnr: 2</b>
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Anne Knutsdotter
Adresse:	Anne Knjutsdotter
Kommentar:	Gjelder også Gnr 75, 6,7,8,9,10 Og Gnr 100, Bnr 1 Og Gnr 76, Bnr 2 Og Gnr 150, Bnr 3
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: Gnr: Bnr:</b>

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	29.01.2013	Skog og Landskap	Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	29.01.2013		Innhentet	3	Ja
Driftsplan for skogen, 2010	29.01.2013	3 år gammel	Fremvist	8	Ja
Avvirket etter 2010	30.03.2013	Skogbrukssjef	Innhentet	1	
Eier					



### Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 123456789. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 22 565.

### Eiendommens arealer

Jord	daa	124,7
Skog	daa	243
Annet	daa	49,2
<b>Sum arealer:</b>	<b>daa</b>	<b>416,9</b>

## Beskrivelser

### Beskrivelser

Produksjon	Den dyrkede jorda drives med kornproduksjon.
Odel	I henhold til dagens regler er det odelsrett til eiendommen
Fellesveier	Eiendommen har part i i Urkjenn skogsbilvei.

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

#### Bygningsdata



Byggeår: 1850  
Anvendelse: Bolig

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	2 030 000
Bruksverdivurdering:	Verdsatt til nedskrevet gjenanskaffelsepris. Ut fra sammenligbare verdier i området tillegges bobverdi med kr 200 000.		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	42	Søndre del
1. etasje	125	
Annen etasje	100	Skjønn
Sum bygning:	267	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

#### Bygning, generelt



Grunnmuren er av gammel gråsteinsmur, støpt på begge sider.  
1. etasje er bygget i tømmer og 2. etasje i reisverk.  
Bygningen er meget gammel, men restaurert flere ganger sist i 2010.  
Det er ny stående panel utvendig i 2010.  
Det meste av huset er etterisolert datidens krav når huset ble restaurert.  
Taket er lektet om også i 2010, og byttet takstein.  
Samtidig ble det bygget oppløft i 2. etasje med nytt bad og i 1. etasje.  
Byttet vinduer i alle renoverte rom, i ikke restuarert del er det gamle vinduer.  
I 1. etasje ble bad/vakserom, gang og kjøkken totalrenovert med vannbåren varme i gulvene med el. fying i kjeller.  
Det er satt i kjeramisk rør i pipen.

#### Bygning, generelt - Kjeller

Støpt kjellergulv m/sluk.  
Støpte vegger.  
Gulvskille mellom kjeller og 1. etasje er av betong, p.g.a. vannbåren varme.

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Støpt kjerlertram inn til 1. etasje.  
Gang, bad/vaskerom, kjøkken vannbåren varme.  
Stue og kontor ikke restaurert. Eldre vinduer i disse rommene.  
Skifer, parkett og fliser på gulvene.  
Vegger og tak malt strie, malt panel og til dels fliser på restaurert del.

#### Bygning, generelt - Annen etasje

i 2. etasje er det en lang gang og 3 soverom og bad.  
Badet totalrenovert med el. gulvvarme i 2010.  
Skråtak i alle rom.

## Kårbolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Ferdighus opprinnelig

Anvendelse: Bolig

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	2 200 000
Bruksverdivurdering:	Verdsatt til nedskrevet gjenanskaffelsepris		
Utleievurdering:	Et godt leiemarked i området		



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Underetasje	100	
1. etasje	140	
Annen etasje	100	Skjønn
Sum bygning:	340	

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

### Bygning, generelt

Sokkeletasje  
Støpt kjellergulv m/el varme.  
Leca i grunnmur i sokkeletasje, pusset og delvis isolert innenfra.  
Tre i etasjeskille.  
Kjelleretasje er ikke renoveret siden byggingen i 1976.

1. etasje  
Deler av 1. etasje er totalrenoveret i år 2000 med gulv, vegger og tak.  
Påbygd 80 m2.

2. etasje  
Bygd ny i år 2000.

Ny takstein m/taknedløp, pipehatter mv i år 2000.

Stående panel,vegg utlektet og isolert.



Kårboligen

### Bygning, generelt - Underetasje

Innholdende gang, 2 kontorer, 2 soverom og bod.  
Tepper og parkett gulv på betongen.  
Panel på veggene.  
Malte plater i taket.  
Vinduene er fra 1976.

### Bygning, generelt - 1. etasje

Gulv og vegger og tak i den gamle delen er som de var fra 1976 bare malt og pusset opp.  
I forbindelse med påbygging av gang, bad/wc og vaskerom og påbygging av 2. etasje er også deler av den gamle delen også totalrenoveret.  
I ny del er det fliser på alle gulv, fliser/panel på veggene og panel i taket.  
Stort bad.

Det er el. gulvvarme i hele den nybygde delen.

### Bygning, generelt - Annen etasje

2. etasje er ny i sin helhet fra 2000.  
Trapperom, 2 soverom og wc og bad med dusj.  
El. varme i gulvet på badet.  
Gulvplank og panel på vegger og tak.



## Driftsbygning gammel del

### Bygningsdata



Byggeår: 1915 Kilde: Bygdeboka  
Anvendelse: Lager/korntørke bygd i tre

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	155 000
--------	--	-----	---------

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	230	Lager og korntørke
1. etasje	230	Kjørebruetasje
Loft		Ikke i bruk
Sum bygning:	460	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning gammel del

#### Bygning, generelt

Ca 3/4 parten av grunnarelet er betonggulv, resten er tregulv med lagerplass for mindre gjenstander.  
Tradisjonell eldre låve, stående panel og takstein fra 1975 m/taknedløp.

På langveggen er det laget åpen lagerplass i hele låvens lengde, 4 meter bred.

#### Bygning, generelt - Kjeller

Innkjøring fra enden, port 3,50 meter høy og 4 meter bred.

Smøregrav i gulvet.

Dette er også innkjøringen til korntørke bygget i 1985, Palle Westerby system.

Kornlager i to binger for 80 m<sup>3</sup>.

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Låvebrufot inn mot låven i vinkel.

Gulvet er av plank.

Lite egnet for maskiner.

#### Bygning, generelt - Loft

Ikke skikket for annet en bord, plank mv.



## Driftsbygning fra 2000

### Bygningsdata



Byggeår: 2000 Kilde: Kilde hjemmelsinnehaver  
Anvendelse: Lager bygd med stålbuer, lecavegger og betong etasjeskille.

### Verdivurdering

Verdi:	Kr.	450 000
--------	-----	---------

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Underetasje	120	Verksted og kjølerom
1. etasje	120	Lagerplass
Sum bygning:	240	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning fra 2000

#### Bygning, generelt

Nybygget i år 2000.

#### Kjeller

Støpt grunnmur/gulv.  
Innkjøring fra gårdsveien.  
Støpt betongdekke i etasjeskille.

#### 1. etasje

Støpt getonggulv.  
Stålbuer, stående panel og stålplater på taket.

#### Bygning, generelt - Underetasje

12 meter bred med to porter, 6 meter bred og 4 meter høye.  
Leca vegger og delevegg mellom rommene.  
inndelt i to rom, verksted og kjølerom.  
I taket er det isolerte plater i begge rom.

I kjølerommet er det isolerte stålplater på veggene.

El. gulvvarme i gulvene.

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Lagerplass, port 3,50 meter bred og 2,70 høy.  
Det er bygget wc, kjøkken m/spiseplass og dusj i en del av etasjen.





## Stabbur

### Bygningsdata



Byggeår: 1850 Kilde: Flyttet til gårds i 2005

Anvendelse: Lager

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	60 000
--------	--	-----	--------

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	40	
Loft	40	
Sum bygning:	80	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

#### Bygning, generelt

Gammelt stabbur.  
6 x 6 meter.  
Står på 12 trepilarer i treframme.  
Totalrenovert i 1975.  
Isolert tak, bordtak.

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Innredet som spise plass.

#### Bygning, generelt - Loft

Innredet som soverom.



## Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
<b>Dyrket mark</b>	<b>Kr.</b>	<b>780 000</b>
<p>Dyrket mark er i alt 124,7 dekar. Det meste er beliggende syd for tunet, jorden er i en teig, flatt og gir årssikker avling. Jorden ligger ned mot elva Lågen og mulighet for vanning er tilstede. En liten stripe jord ligger lenger opp langs riksveien. Gjennomsnittsavlingen i Kongsberg kommune er 400 kg korn. Avlingen på dette arealet settes i gjennomsnitt til 450 kg korn. Etter fradrag for kostander og eget arbeid settes grunnlaget for kapitalisering til kr 250 pr dekar. 6 250.- .</p>		
<b>Skog</b>	<b>Kr.</b>	<b>286 500</b>
<p>Skogen er i i henhold til Skog og Landskap i alt 243 dekar med tillegg av annet areal 49,2 dekar, sum 292 dekar. Dette arealet verdsettes sammen. Data i henhold til Skogbruksplanen fra Totalt areal 424 dekar, produktivt 239 dekar, 10 dekar ikke drivverdig, myr 14 dekar, imedement 1 dekar, 13 dekar veier nv, 7 dekar vann og andre markslag 140 dekar. Forskjellen mellom totalt areal 424 dekar og arealet fra Skog og Landskap 292 dekar = 132 dekar, dette representerer dyrket mark 124,7 dekar. Differansen 7 dekar er feilkilder i målesystemene.</p> <p>Volum Hogstklasse 1 og 2, 2 kbm, 2 % Hogstklasse 3 , 152 kbm, 4 % Hogstklasse 4, 1887 kbm,48% Hogstklasse 5, 1788 kbm,46% Sum volum 3907 kbm.</p> <p>Tilvekst Hogstklasse 2, 1 % Hogstklasse 3, 8 % Hogstklasse 4, 58 % Hogstklasse 5, 32 % Total tilvekst alle hogstklasser 157 m3. Tilvekstprosent 4.</p> <p>Prognose Produksjonsevne totalt 208 kmb, pr dekar 0,8 kmb, balansekvantum 124 kmb.</p> <p>Skogbruksplanen er gått ut. Det er hugget lite etter at planen ble laget.</p> <p>Etter fradrag for topp og råte setter årlig avvirkning til 100 m3.</p> <p>Verdiberegning Brutto tømmerpris etter fradrag for kulturarbeid, driftsutgifter mv settes netto grunnlag for kapitalisering til kr 100 pr kmb.</p> <p>Verdiberegning tømmer 100 m3 x kr 100 pr kmb = kr 10 000 i årlig utbytte. I tillegg verdsettes jakt med kr 5 pr dekar x 292 dekar = kr 1460.- Samlet årlig verdi blir etter dette kr 10 000 + 1460 = 11460.-</p> <p>Det brukes 4 % kapitaliseringsrente, beregnet samlet verdi kr 285 500.-</p>		
<b>Sum andre verdikomponenter:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 066 500</b>



## Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
<b>Bygninger ol:</b>	Våningshus	Kr.	2 030 000
	Kårbolig	Kr.	2 200 000
	Driftsbygning gammel del	Kr.	155 000
	Driftsbygning fra 2000	Kr.	450 000
	Stabbur	Kr.	60 000
<b>Andre verdikomponenter:</b>	Dyrket mark	Kr.	780 000
	Skog	Kr.	286 500
<b>Samlet verdi:</b>		<b>Kr.</b>	<b>5 961 500</b>

Matrikkel: m.fl.  
Kommune: 0714 HOF KOMMUNE  
Adresse: Knutsveien 5 , 3090 HOF

Bedre Råd AS  
Sentrumsveien 62, 3647 HVITTINGFOSS  
Telefon: 32 76 68 80



## Driftsbygning fra 2000 Underetasje

