

AREALER

Arealene består i følge gårdkartregisteret og eierens opplysninger av:

Dyrkajord lettbrukt	115
Beite	2
Jordbruksareal totalt	117
Produktivt skogareal	500
Anna areal, myr mv.	1345
Utmark:	1845
Sum	1962

Arealoppgavene i gårdskartregisteret over utmarka er feil. Fellesareal er tillagt denne eiendom, mens fellesareal som er delt ved jordskifte ikke er kommet med. Utmarksarealet baserer seg derfor delvis på oppgaver fra skogkontoret i forbindelse med fordeling av jaktbart areal. Av dyrkajorda er areal vest for riksveien ikke med. Dette er oppgitt til 7 dekar.

Jordvei:

Dyrkajorda ligger samlet ved husa. Dyrkajorda er i god hevd, lett hellende og godt arrondert med nærhet til driftsbygningen. Jorda består av moldrik sandholdig eller leirholdig jord. Avlingsnivået ligger over gjennomsnittet.

Skog og utmark:

Mesteparten av utmarksarealet består av grunnlendt mark. Arealene ligger slik til at det er vanskelig atkomst. Selv om det er arealer med skog av god bonitet, er skogen bare til husbehov og ved.

Av utmarka er det 1375 dekar som regnes som jaktterreng. Eiendommen er med i grunneierlag som leier ut jakta og de årlige inntekter anslås til kr. 3 000. Eiendommens jaktrett utgjør 25 % av gnr. 147. Arealoppgavene for utmarka er usikre. Av fellesarealet lengst sør eier eiendommen ¼.

Andre rettigheter

Det er ikke regulert hyttefelt på eiendommen, men det er seterrett. Den tidligere setra er solgt.

Bruket har lakserett i sjøen i fellesskap med de andre eiendommene under gnr. 147. Andelen utgjør 25 %. Det er 2 lakseplasser i Frengsbukta, men de siste årene har ikke laksretten vært brukt

BEBYGGELSEN

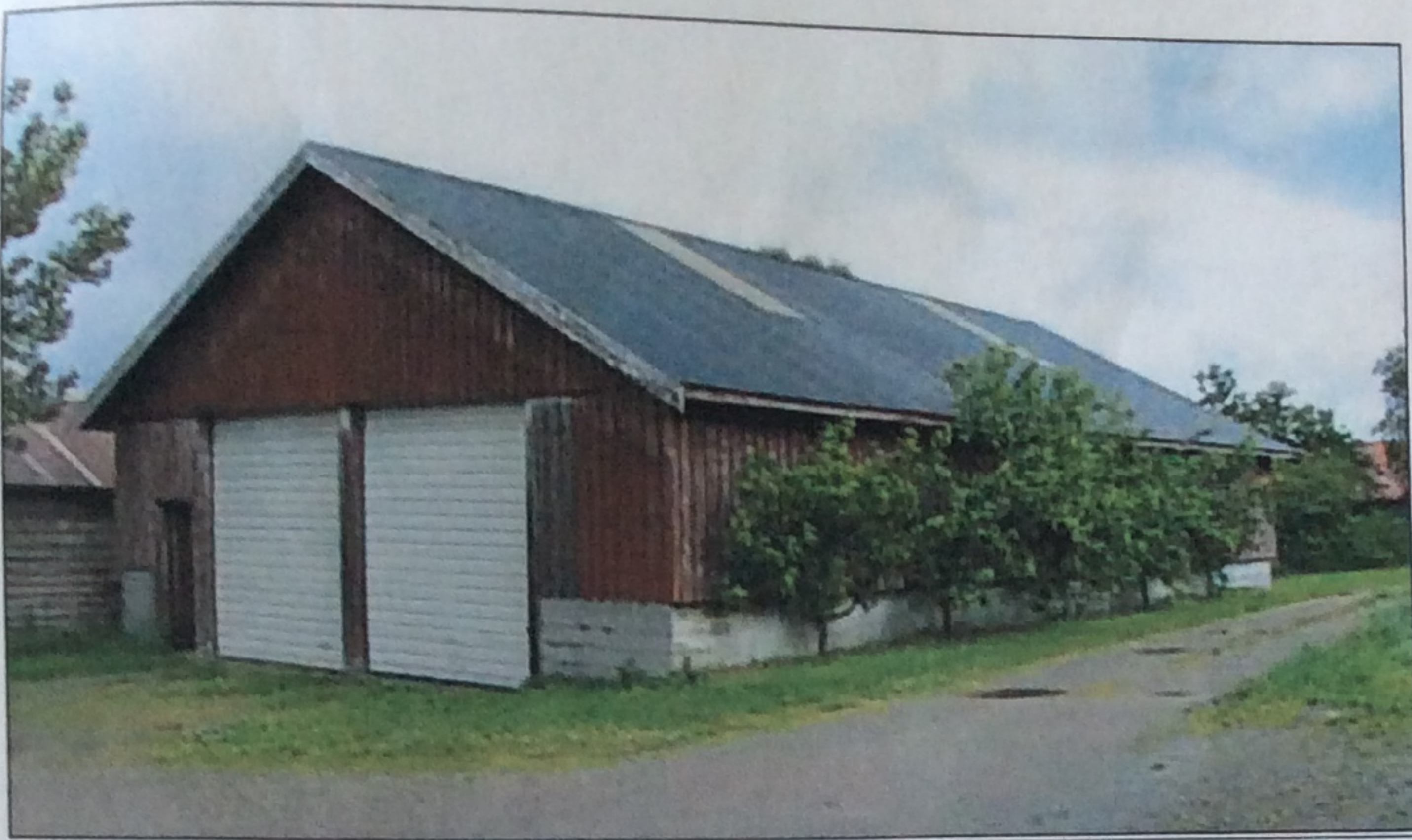
Bygning	Bygd/Rest	Grunnflate	Kjeller	Etasjer	Forsikringsverdi
Våningshus	1981/2005	140	140	1	2 612 725
Eldre våningshus		70		2	586 931
Driftsbygning	1972/1989	422	180	1	Ikke forsikret
Redskapshus	1987	198		1	1 176 720
Naust		35		1	

VÅNINGSHUS



Det er fuktskader på vestre vegg i husdyrrommet og i silobygget. Det er hull i noen takplater i silobygget. Ellers er bygget i bra stand

REDSKAPSHUS



Bygd på betong gulv og nedre del av vegger i mur, ellers med vegg- og takkonstruksjon av tre. Vegger av trepanel og takteking med metallplater. Innvendig ett rom for verksted. 3 heisporter om mulighet for innkjøring i begge ender.

NAUST

Eldre naust ligger ved Refsnesstranda på tomt som tilhører gården. Bygd i tre med plass for båt og utstyr.

DRIFTSOPPLEGG OG VURDERINGER

Det er eiendommens bruksverdi for landbruk som skal beregnes. Jordveien er i god stand, lettbrukt og bra arrondert. Ut fra arealstørrelse og bruket øvrige ressurser synes det fornuftig med opplegg med grasdyrking og melkeproduksjon. I dag er jorda bortleid og mesteparten nyttes til korn. Bygninger og jordvei kan tilpasses ulike driftsopplegg

Verdsettingen er basert på vanlig utnyttelse av gårdens ressurser. For jordveien er det den kapitaliserte bruksverdien av jorda etter retningslinjene i Landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002 som er brukt. Verdien av skog og utmark utmarka er skjønnsmessig anslått. Inntekt av jakt er kapitalisert etter 7 %.

Det er en betydelig og moderne bygningsmasse på bruket. Bygningene skal vurderes etter kostnadsverdi. Det vil bli et betydelig grad av skjønn for å fastlegge dagens verdi.

TAKST

Dyrkajorda og beite
Skog og utmark

kr.	405 000
”	100 000
Sum jordvei og skog	<u>kr. 505 000</u>

Våningshus
Eldre våningshus
Driftsbygning
Redskapshus
Naust

kr.	500 000
”	50 000
”	350 000
”	200 000
”	5 000
Sum hus	<u>kr. 1 105 000</u>
Sum bruksverdi i dag	<u>kr. 1 610 000</u>

Rissa, 16/6 - 2008

Per Husby