

Landbrukstakst

Verdivurdering

📍 Stranbekkveien 13 , 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

gnr. 5, bnr. 10



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 15.03.2025

Oppdragsnr.: 15711-1881

Referenznummer: MP1234

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Gyldig rapport
15.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst.

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørtakst AS

SØR TAKST

Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no
410 46 178



Norsk takst

Beskrivelser

Takstkonklusjon

Vurdert markedsverdi: kr 8 000 000.-

Verdielementer (avrundet):

Grunnverdi	Kr. 6 000 000,-
Boligverdi:	Kr. 1 000 000,-
Andre bygninger:	Kr. 1 000 000,-

Generelt om verdisettingen

Innledning:

Eiendommen er konsesjonspliktig ved omsetning utenom de unntak som følger etter erververens stilling.

Eiendommens verdi skal ved salg i det åpne markedet vurderes etter konsesjonsloven bestemmelser, dersom den er bebygd med brukbart bolighus og har areal på 35 da jord, med skog, og for priskontroll dersom avtalt pris overstiger 3,5 millioner.

Rene skogeiendommer skal ikke priskontrolleres.

Ved salg i markedet vil denne eiendommen være konsesjonspliktig. Det er derfor tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.11.2003 nr 98 med senere endringer. (Formålsparagrafen § 1), som danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom på det frie marked.

Fra § 1: "Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. ved å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen

Fra § 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet..

Som bestemmelsen viser, har § 1 generelle retningslinjer for hvilken utnyttning eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på. I motsetning til ekspropriasjons- erstatningsloven § 14, hvor en ved verdsettingen skal ta utgangspunkt i aktuell bruk.

Verdifastsettelse ved bruk av odelsloven § 49, skal settes på bakgrunn av den bruken av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig skal nyttes til landbruksformål. (Bruksbestemt salgsverdi)

Landbruksdepartementet har i rundskriv M-3/2002 og M-1 /2021" Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon", fastsatt veiledende normer for verdsetting.

Veiledningen nyttes ofte som hjelpemiddel ved verdsetting også til andre formål enn konsesjonsverdi. En står da friere i verdsettingen da konsesjonsmyndighetene ikke kan gripe inn i prisfastsettelsen.

Rundskrivet beskriver regler og prinsipper for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

For jordbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsettingen etter konsesjonsloven. Verdsettingsmåten skal gjenspeile produksjonsegenskapene.

For skog brukes avkastningsverdi som beregningsgrunnlag. Det er det langsiktige årlige hogstkvantum bestemt på en fornuftig skogfaglig bakgrunn som skal legges til grunn. I de tilfeller der skogen er gammel kan det være aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning utover den langsiktige avvirkningsplanen. Skog som må avvirket raskt, verdiberegnes særskilt.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i påregnelig nyanleggs -kostnad for tilsvarende bygning. Nyanleggskostnadene blir redusert i samsvar med bygningens tilstand ut fra alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Dersom standard og størrelse på driftsbygningene står i misforhold til naturlig driftsform og produksjonsgrunnlag for eiendommen, kan det komme på

tale med til dels betydelige korrigeringer av kostnadsverdien. Det kan særlig være nødvendig i tilfeller der driftsbygningene må sies å være unødvendige for driften av eiendommen og heller ikke gi inntekt ved bortleie.

Likeså kan det være nødvendig å korrigere kostnadsverdien på våningshuset i tilfeller der bygningen åpenbart ligger over normal størrelse og boligstandard på et gårdsbruk. Ved fastsetting av nivå på boligstandard kan det tas utgangspunkt i det statens landbruksbank godkjenner ved finansiering av boliger på langbrukseiendommer. Rundskrivet gir også mulighet til å tillegge en boverdi (bostedsverdi) til kostnadsverdien på boliger. På konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor det er tilfredsstillende bolighus (se rundskriv) hvor kjøpesummen er under kr 3.500. 000 skal prisvurdering unnlates.

For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdisettingsgrunnlag.

For rettigheter og andre ressurser som tilhører eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering.

For jord, skog, leieinntekter og andre utmarksinntekter anvendes 4 -7 % kapitaliseringsrentefot ved avkastingsberegninger i konsesjonssaker. Denne orienteringen er generell og hentet fra det tidligere nevnte sirkulær M-3/2002 R 974 og M-1 2021 fra Landbruksdepartementet. Grunnen til denne redegjørelsen er at det er nødvendig å kjenne bakgrunnen for verdisettingen for å forstå resultatet.

Departementet foretar jevnlig en generell revidering av retningslinjene for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjon.

Bebygde landbrukseiendommer på mer enn 100 da, (35 da jord) er underlagt konsesjons -bestemmelser.

Et eventuelt salg vil bare bli godkjent dersom prisene er fastsatt etter de retningslinjer som er nevnt ovenfor.

Maskiner, redskap, løsøre og buskap inngår ikke i grunnlaget for prisvurdering.

Eiendomsbeskrivelse

Tomten:

Arealene som fremgår av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret og omfatter det samlede arealet av flere teiger. Eiendommen består av 4 teiger, hvor teigene er fordelt på 2 områder. Deler av eiendmsgrensene er definert som fiktive og det faktiske tomtearealet kan derfor avvike fra det som fremgår av eiendomsregisteret. Gårdsteigen ligger ved sjøen, mellom Stranda og Haslum. Skogteigen ligger drøye 2 kilometer fra gården, ved Mørkvann.

Det er et bryggesameie med årlig avgift. Det er en bryggeplass som tilhører denne eiendommen. Avgiften er ikke oppgitt.

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plenarealer, beplantning og frukttrær. Det er flere parkeringsmuligheter.

Område:

Eiendommen ligger i et veletablert sjønært område.

Boligen har gode sol- og lysforhold i tillegg til fritt utsyn mot Stølefjorden. Bryggeanleggets størrelse gir også et naturlig uteoppholdsareal og det er badestrand i tilknytning til strandlinjen. Området fremstår som rolig og den lokale tilstøtende bebyggelsen benyttes til både fast bosetting, fritidsformål i tillegg til at det er næringsbebyggelse uten daglig drift i nærområdet.

Avstander:

2 km til nærbutikk og bensinstasjon.
10 km til Stabbestad.
40 km til Kragerø sentrum.
31 km til Tangen i Sannidal og E 18.

Badeplasser, turområder og fiskemuligheter finnes i umiddelbar nærhet. Eiendommen er sentralt beliggende for båtferdsel til både Kragerø, Risør og den ytre skjærgården, inkludert Jomfruland.

Adkomst:

Adkomst fra Ole Halvorsens vei via privat vei, ca. 300 meter. Det er et veilag med årlig avgift for drift og vedlikehold. Avgiften er ikke oppgitt.

Vann og avløp:

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra brønn. Det foreligger ingen vannprøveanalyser eller informasjon om forbrukskapasitet. Avløpet føres til septiktank.

Opplysninger om tømmingsintervallene tilsier at det er etablert spredgrøft. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om vedlikehold av septik-grøften. Det ligger kommunalt vann- til eiendommen, men dette er ikke tilkoblet. Rekvirenten antydnet at tilkobling til det kommunale vannet, ville koste ca. kr. 200 000,-. Det er ikke opplyst om det foreligger pålegg om tilkobling.

Arealer som avgjør juridisk status i forhold til jord-, konsesjons- og odelslov: Samlet areal, 250,6 daa.

- Det er konsesjonsplikt.
- Det vil ikke være priskontroll på eiendommen.
- Det vil være boplikt som konsesjonsvilkår. I Kragerø kommune er det konsesjonsgrense 0.
- Det er driveplikt.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er innhentet ubekreftet grunnboksutskrift fra Ambita/Infoland, oppdatert pr. 05.03.2025.

Heftelser og servitutter er ikke sjekket ut nærmere. For nærmere opplysninger henvises det til oppdatert grunnbok. Interessenter til eiendommen må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med grunnbok, servitutter og heftelser.

Det er en rekke heftelser knyttet til eiendommen, blant annet: Bestemmelse om veg, adkomstrett, kraftlinjer, garasje/parkeringsrett, vannrett, båt plass, bryggerrett, rett til å fjærne trær, mm.
Heftelsene er vurdert å ha en verdidempende innvirkning.

Våningshuset og bryggerhuset er vernet/SEFRAK- registrert:

Vern/SEFRAK:

Bygningene er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Opplysningskilder, merknader

Opplysninger er gitt av eier, samt hentet fra NIBIO Gårdskart. Det er ikke gjort fradrag for veiareal på eiendommen.

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 13.03.2025 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Våningshuset.



Enebolig fra 1973, oppført i to etasjer.
Grunnmur av naturstein og betong.
Yttervegger av bindingsverk, med trekledning.
Vinduer med isolerglass. Det er tredører.
Saltak tekket med asfaltapp og betongstein

Bygningen har stort etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.
For detaljer henvises det til tilstandsrapport, utført av undertegnede, 14.03.2025.

Arealopplysninger

Etasje	Bruksareal, BRA-i	Bruksareal, BRA-e	Romfordeling	
1. etasje	114		Entré, Toalettrom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue/spisestue, Gang 2, Soverom 3, Soverom 4	
Underetasje	87		Kjellerstue m trapp, Stue, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod/vaskekjeller	
	201		SUM	201

Andre bygninger- beskrivelser

Bygninger som er vurdert:

Våningshus
Verksted
Bryggerhus
Garasje/bod
Lekestue

Våningshuset



Huset er i matrikkelen tidfestet til: 1700-1799. Bygningen er kondemnabel, men er SEFRAK-registrert.
Huset har et areal på 64 kvm BRA i 1. etg. 2. etg. er ikke oppmålt pga. fare ved å gå opp, da det er store råteskader i etasjeskiller.

Låven



Bygningen er antatt oppført på 1800- tallet og har en grunnflate på 105 kvm. Bygningen er kondemnabel.

Verksted



Bygningen ble påbegynt i 2002 (rammetillatelse) og tatt i bruk rundt 2010. Bygningen er delvis isolert og innredet.

Arealer:

1. etg: 66 kvm. Verksted og to boder. Rom for wc.

2. etg: 28 kvm. Uinnredet rom.

Bryggerhus



Bygningen er i matrikkelen tidfestet til: 1800-1899. Bygningen er kondemnabel, men er SEFRAK-registrert. Bygningen har et areal på ca. 10 kvm BRA. Bygningen er ikke oppmålt pga. fare ved å gå inn, da det er store råteskader i etasjeskiller.

Garasje/bod



Bygningen ble oppført i ca. 1975 og har et areal på 19 kvm BRA.

Lekestue



Bygningen ble oppført i ca. 1975 og har et areal på 7 kvm BRA.

Grunnverdi

I følge NIBIO gårdskart er 5,0 daa fylldyrka jord. Øvrig eiendom, foruten skog, 138,9 daa og 9,1 daa ikke kartlagt, utgjør 97,6 daa uproduktiv skog, myr og åpen grunnlendt fastmark.

Skog:

Skogen er barskogdominert.

Skogen er nylig hogd. Det er tatt ut tømmer til en nettoverdi på ca. kr. 300 000,-. Den gjenstående skogen er vanskelig tilgjengelig og det anses at det ikke er økonomisk regningssvarende å ta ut denne. I praksis vil det si at det vil ta 50 - 100 år før det er regningssvarende å ta ut nytt tømmer.

Det jaktes i området. Eier opplyser at det jaktes vederlagsfritt, mot ev. andel av kjøtt.

På skogfodkontoen står det pt. kr. 528,-

Jord:

Det er i følge NIBIO gårdskart, 5 daa fulldyrka jord. Mye av jordene er gjengrodd og jorden er i dårlig hevd. Dette medfører at jorda, slik den står i dag, ikke har noen økonomisk verdi som dyrka mark. Det gjøres oppmerksom på at jorda er drivepliktig etter jordlovas § 8.

Teigene er avsatt til landbruk, natur, friluft og reindrift (LNFR) i kommuneplanen. Til tross for at deler av områdene har et fysisk bebyggelsespotensiale er det i utgangspunktet ulovlig og/eller svært krevende å bebygge slike områder.

Grunnverdi:

Verdien av grunnarealet vil være definert i forhold til beliggenheten, med turterreng og strandlinje mot sjøen samt mot ferskvann.

Utdrag av enkeltomsetninger i området:

Nordre Portør 14, omsatt 07.07.2020 for kr. 9 900 000,-.

Ørvikveien 291, omsatt 06.09.2024 for kr. 8 500 000,-.

Haslumveien 30, omsatt 25.04.2023 for kr. 9 999 999,-.

Ingen av de oven nevnte eiendommen er helt sammenlignbare. Disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Verdien av grunnen ansettes til kr. 6 000 000,-

Nedskrevet teknisk verdi

Teknisk verdi								
Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab	Areal (BRA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand	Drifts- relevanse /nytteverdi	Nedskrevet verdi
Enebolig	5/10	1973		201	kr 6 300 000	2	8	kr 1 008 000
Våningshus	5/10	1800		90	kr 4 500 000	1	5	kr 225 000
Låven	5/10	1800		105	kr 2 000 000	1	1	kr 20 000
Verksted	5/10	2010		94	kr 1 400 000	7	7	kr 686 000
Bryggerhus	5/10	1800		10	kr 250 000	1	1	kr 2 500
Garasje/bod	5/10	1975		19	kr 300 000	5	5	kr 75 000
Lekestue	5/10	1975		7	kr 70 000	5	2	kr 7 000
					kr 14 820 000		Total verdi	kr 2 023 500

*Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-0 full=10
Se tilstandsrapport for beregning av teknisk verdi for våningshuset.
Selv om noen av bygningene er kondemnabile, er de gitt en verdi for at de står der og sannsynligvis kan erstattes eller restaureres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Fra	Til	Til stede
05.3.2025	10:00	12:00	Thomas Kildahl Aslaug Hildur Mattson Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	5	10	0	2250637 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandbekkveien 13

Hjemmelshaver
Mattson Aslaug Hildur

Kommentar
Matrikkelens adresser:
Haslumveien 12
Strandbekkveien 9
Strandbekkveien 13

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Vurdert markedsverdi	8 000 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
NIBIO Gårdskart			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent/eier.			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Forutsetningen for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi bygger på den kjennskap takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i Telemark og Agder. Det gjøres herved oppmerksom på at en verdivurdering ikke må forveksles med en mer omfattende tilstandsrapport, en beskrivelse av bygningers tekniske tilstand, som benyttes ved bl.a. boligsalg.

Oppdraget er rekvirert av eier.

Takstmannen sier seg habil.

Rekvirenten bes å lese taksten før videre bruk og melde tilbake faktafeil av betydning for konklusjonen.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, <https://kommunekart.com>, og Nibio Gårdskart (Skog og landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600:2018, og "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løse, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. For alle bygninger, med unntak av bolighus i bruk, gjengir opplyst areal bygningens grunnflate uavhengig av antall etasjer. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.