

VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

SVINSHOLT GÅRD

Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Gnr 594 / Bnr 1
3905 TØNSBERG KOMMUNE



TAKSTMANN
Ole Harald Hoel
Telefon: 905 62 364
e-post: oleharald@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Svinsholt Gård		
Fylke:	Vestfold		
Kommune:	Tønsberg	Kommunenummer:	3905
Adresse:	Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes		
Hjemmelshaver:	Fredrik Engell Sæthereng, ideell ½ Renate Engell Sæthereng, ideell ½		
Rekvirent:	Fredrik Engell Sæthereng		
Dato for befaring:	04.03.2025		
Til stede:	Hjemmelshaver - Fredrik Engell Sæthereng Hjemmelshaver - Renate Engell Sæthereng Takstmann - Ole Harald Hoel		

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3905-594/1 Areal i dekar	
3905-594/1	631,3
Sum	631,3

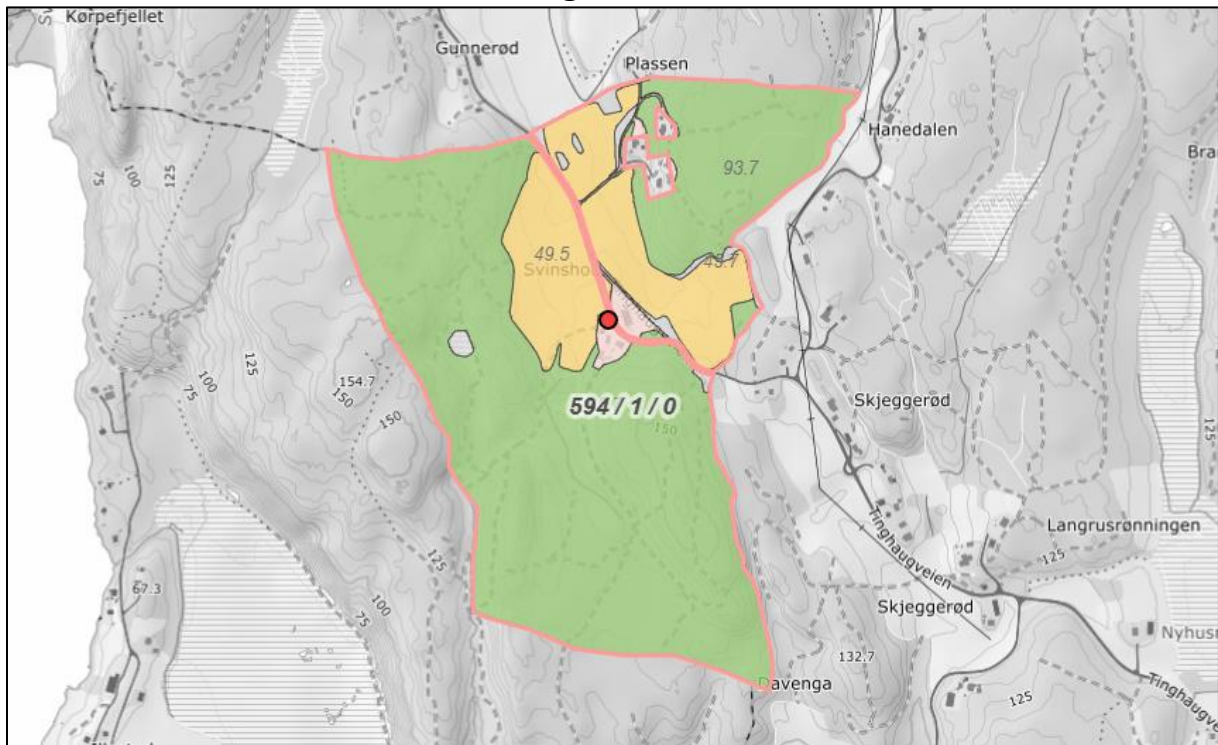
Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3905-594/1 Areal i dekar			
3905-594/1	114,2	0,0	0,0
Sum	114,2	0,0	0,0

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3905-594/1 Areal i dekar				
3905-594/1	494,3	11,0	11,8	0,0
Sum	494,3	11,0	11,8	0,0

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 03.03.2025.

Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshaver.

Odel

Odelsbelagt.

Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke odelsbelagt da eiendommen ikke oppfyller kravet til eiertid.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Boplikt

Lovpålagt boplikt.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen pålagt boplikt etter Konsesjonslovens § 5.2 ved konsesjonsfritt salg innen familie da den har totalt areal over 500 daa produktiv skog, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Erverver som etter Konsesjonslovens § 5.2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering.

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Eiendommen kan på tidspunktet for befaringen pålegges boplikt etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8

Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konsesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollere kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen for bindinger til noen av partene. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen. En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befarings slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringen. For ytterligere beskrivelse av bygningenes byggetekniske tilstand og arealmål vises det til tilstandsrapport, det er ikke et forskriftskrav med tilstandsrapport for bygninger som ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. For bygninger som benyttes til bolig/ fritidsbolig på eiendommen, og kommer inn under Forskrift til Avhendingslova, er disse beskrevet i egen tilstandsrapport.

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 594 / Bnr 1	www.seeiendom.no	03.03.2025	Nei
Matrikkel	www.seeiendom.no	03.03.2025	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	03.03.2025	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	03.03.2025	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	03.03.2025	Nei
Skogbruksplan	Hjemmelshaver	04.03.2025	Nei

HEFTELSE/ RETTIGHETER

Det er pr 03.03.2025 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter.
Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

GENERELT

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Eiendommen ligger i område som er avsatt til LNRF.

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med planID 99010.

Vei, vann og avløp.

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med Biovac minirensanlegg.

Tilkomst til eiendommen fra Tinghaugveien.

Nedgravd forurensingskilder.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

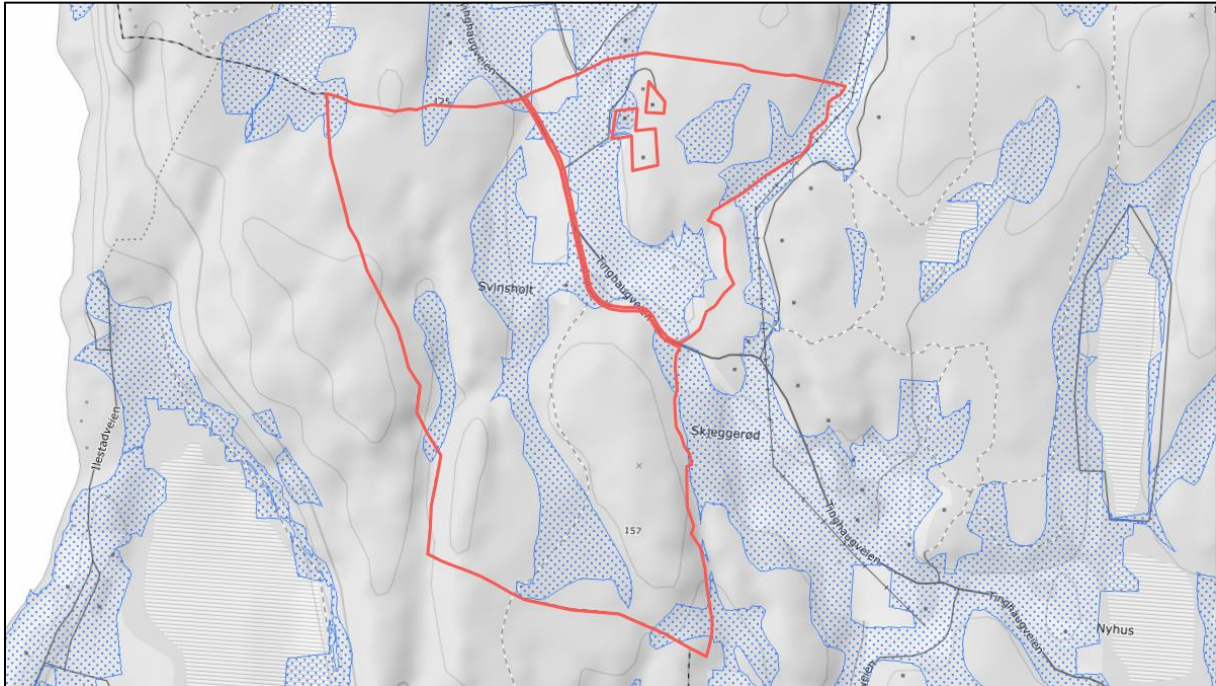
Det er ikke registrert grunnforurensning.

Type 	Grunneiendom	Koordinater 	6590889 225558 (32633) 
Kommune	3905 TØNSBERG	Areal 	631 266,3 m ²
Gårdsnummer	594	Historisk oppgitt areal 	0 m ²
Bruksnummer	1	Arealmerknad 	Hjelpelinje vegkant
Festegrunner 	Nei	Under sammenslåing	Nei
Seksjonert 	Nei	Grunnforurensing 	Nei

Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

Eiendommen ligger innenfor den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

- Jfr. NVE faresonekart ligger del av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/ skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.

Fredede kulturminner.

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Ingen fredede kulturminner er registrert på eiendommen.

Fredning/ naturreservat:

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Ingen fredet/ vernet naturvernområder på eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

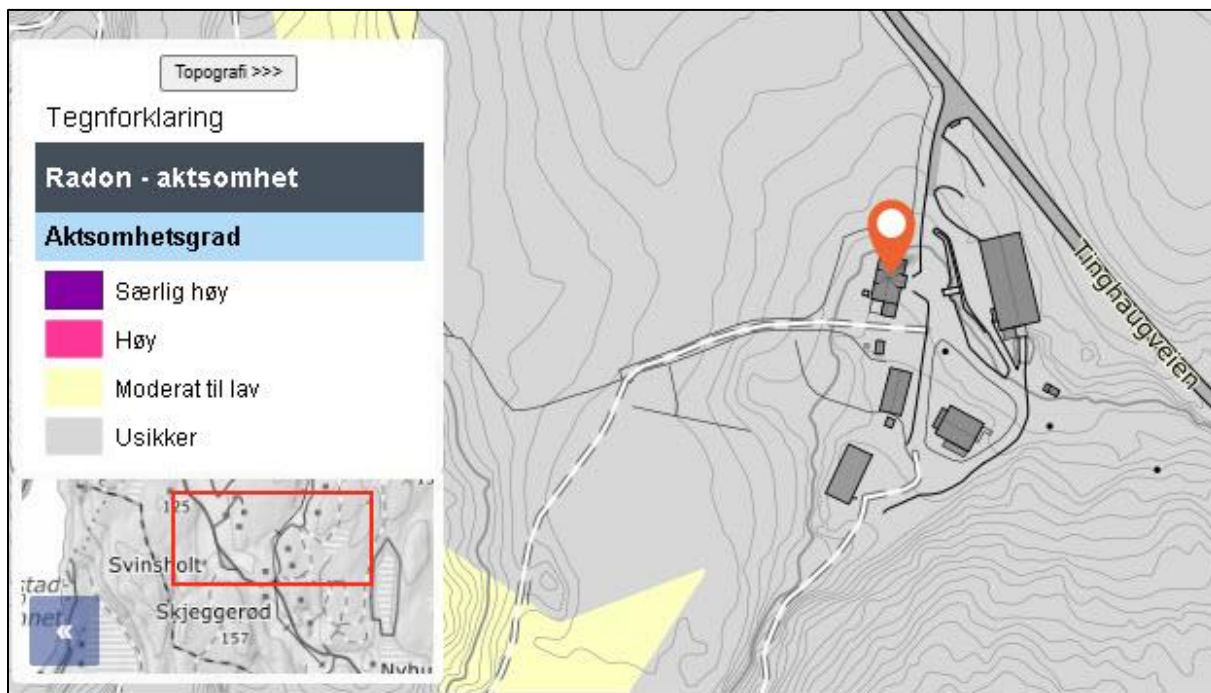
Jfr. NIBIO gårdskart 03.03.2025 er det ikke registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 03.03.2025 er det ikke registrert rødlistede arter på eiendommen.

Radon

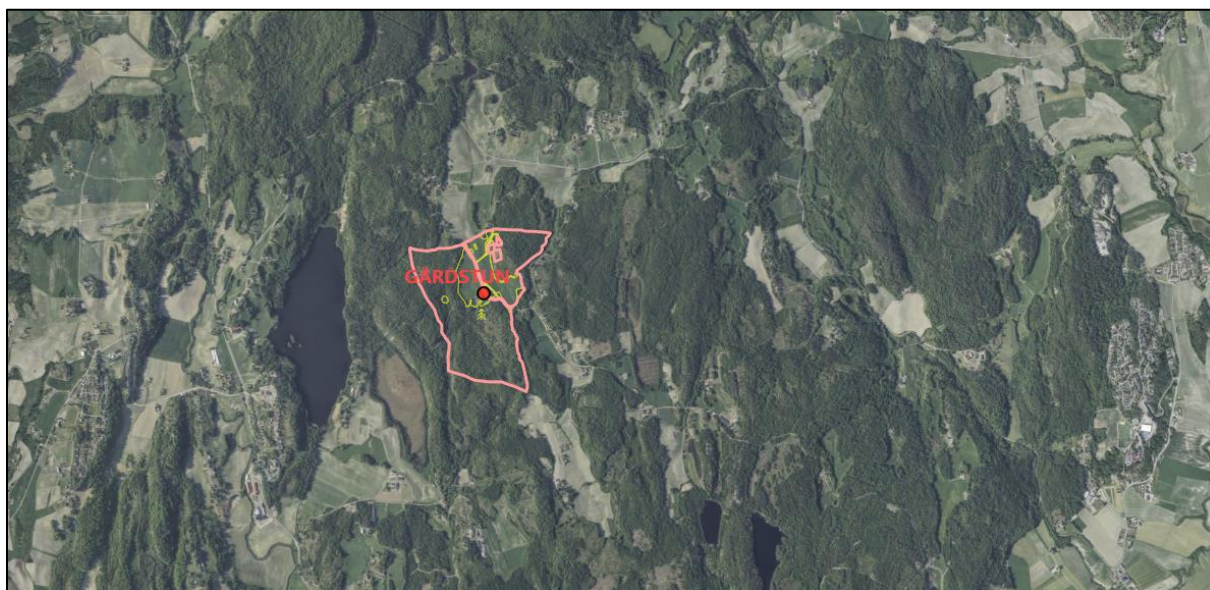
Jfr. Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «usikker» aktsomhetsgrad når det gjelder radon.



Utdrag fra NGO aktsomhetskart radon.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

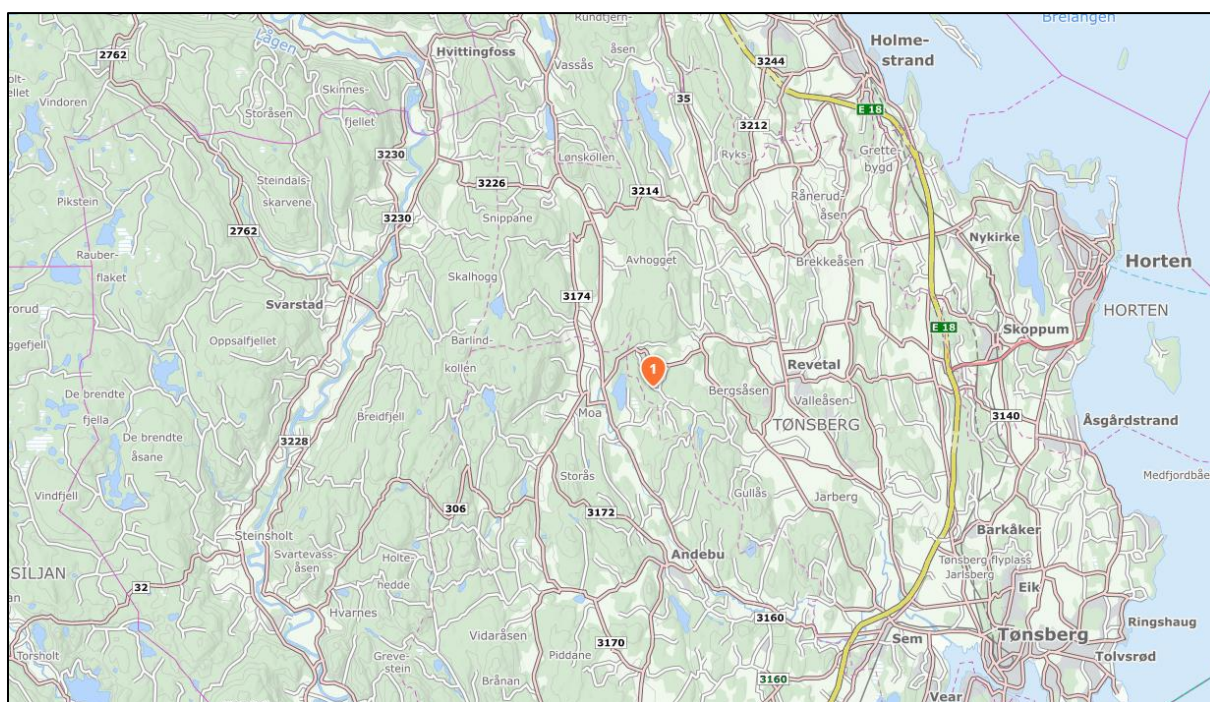
BELIGGENHET



Eiendommen ligger i gammelt kulturlandskap i Tønsberg kommune.

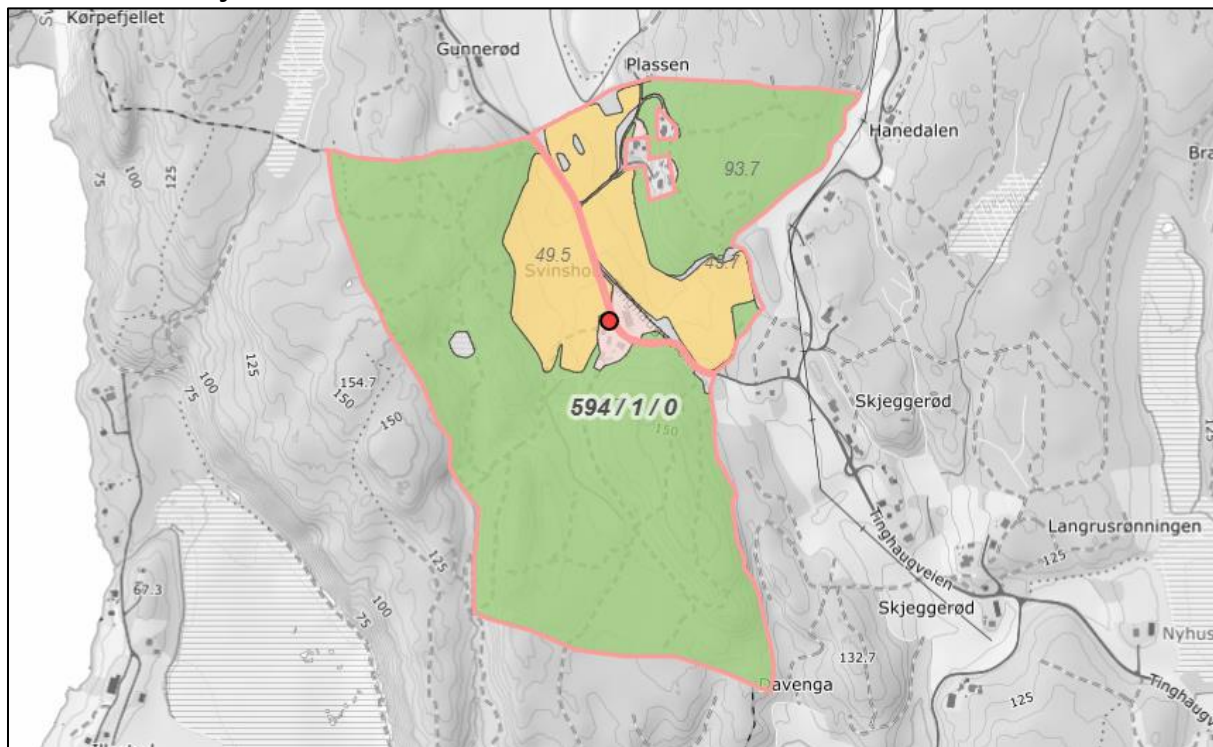
Avstand til Tønsberg er ca 25 km

Avstand til Oslo er ca 91 km



JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3905-594/1 Areal i dekar			
3905-594/1	114,2	0,0	0,0
Sum	114,2	0,0	0,0

Generelt:

Jordbruksarealet ligger i 3 teiger som omkranser gårdstunet.
Arealet er svakt hellende med arrondering for maskinell drift.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Opplyst av hjemmelshaver.
Dyrket areal er bortleid og benyttes til gras og kornproduksjon.

Drenering:

Opplyst av hjemmelshaver.
Dreneringstilstanden er ukjent.

Kalktilstand:

Opplyst av hjemmelshaver.
Kalktilstanden er ukjent.

Vanning:

Opplyst av hjemmelshaver.
Eiendommen har ikke vanningsmulighet.

Floghavre/ hønsesirre:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.

Opplyst av hjemmelshaver.

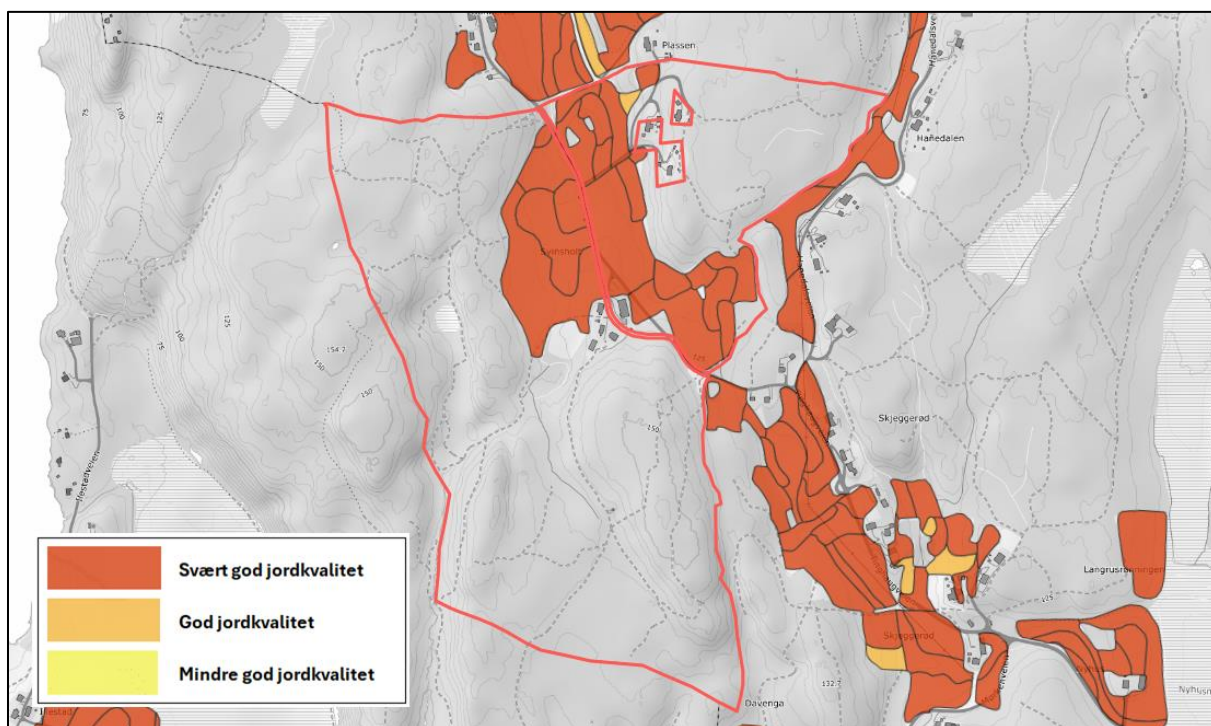
Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent forekomst av hønsesirre på eiendommen.

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med hovedsakelig jord med svært god jordkvalitet og ett mindre areal med god jordkvalitet

For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:
Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 1 og satser fra jordbruksavtalen 2024-2025, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNETEKTER	KORNAVLING PR DAA	550 KG/DAA
	KORNPRI	4,17 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRA	309 KR/DAA
	SUM INNETEKT	2903 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	510 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	892 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2308 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	595 KR/DAA

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

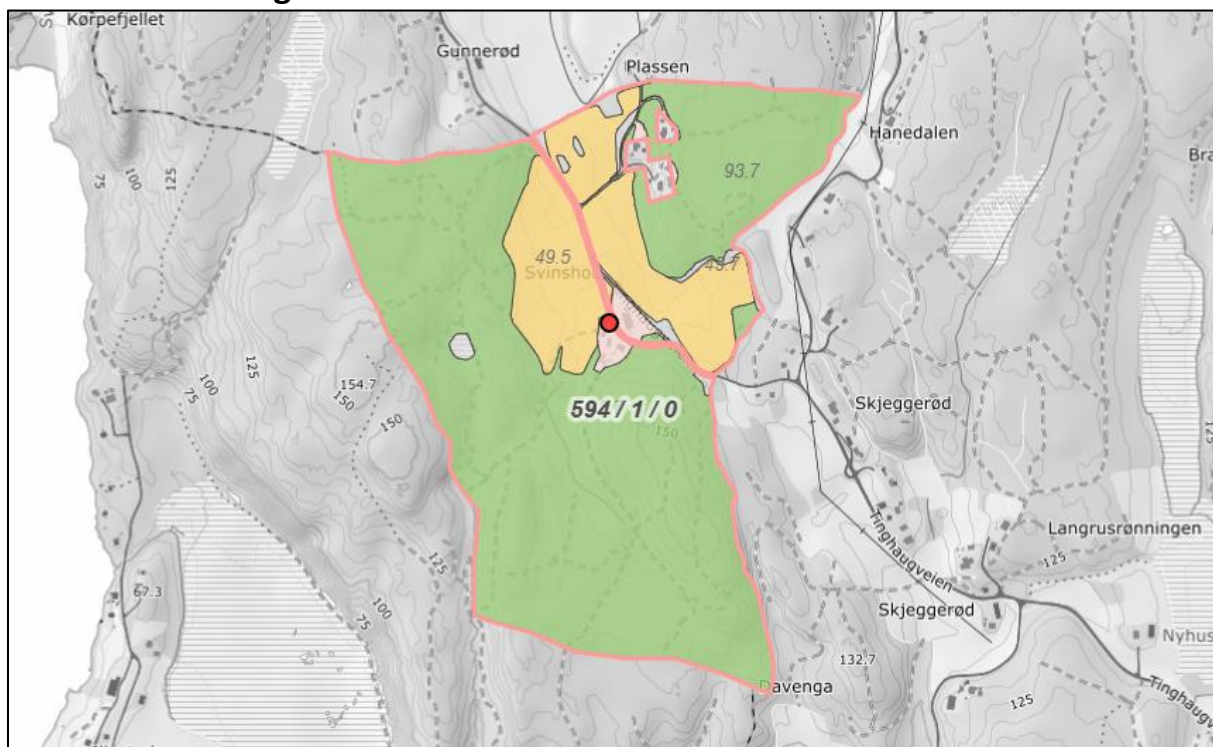
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	114 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	595 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 695 750 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	14 875 KR

Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	1 700 000
-------------------------------------	----	-----------

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3905-594/1 Areal i dekar				
3905-594/1	494,3	11,0	11,8	0,0
Sum	494,3	11,0	11,8	0,0

Skogbruksplan:

Det foreligger skogbruksplan med registreringsår 2018.

Skogbruksplan er mottatt fra hjemmelshaver.

Hovedtall fra skogbruksplanen benyttes videre i taksten.

Det er noe avvik i areal mellom matrikkel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen.

Generelt:

Skogarealet ligger i to teiger som omkranser dyrket areal, og en liten teig øst for gårdstunet

Arealet har arrondering som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:

Skogteigene har tilkomst over eget areal.

Skogkultur:

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er gjennomført sluttavvirkning i 2024, dette arealet er planlagt plantet i 2025.

For informasjon om anbefalt skogkulturarbeid henvises det til skogbruksplan.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Skogfond:

Opplyst av hjemmelshaver.

Innestående saldo på skogfondkonto er kr 211 555,-

Hovedtall fra skogbruksplanen:

	daa	
Produktivt skogareal	483	
Myr	0	
Skrapskogmark	7	
Impediment	5	
Veier, kraftgater o.l.	4	
Vann	0	
Annet areal	132	
Totalt areal for eiendommen	631	
	kbm	%
Volum i hogstklasse 3	641	19
Volum i hogstklasse 4	1.349	40
Volum i hogstklasse 5	1.129	34
Totalt volum	3.339	
Gjennomsnittlig kbm/daa	7	
	kbm	%
Tilvekst hogstklasse 3	45	37
Tilvekst hogstklasse 4	44	37
Tilvekst hogstklasse 5	32	26
Tilvekst totalt	122	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	3,7	
	254	
Produksjonsevne totalt:	0,5	
Produksjonsevne pr. daa:		
	220	
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)		
Tilvekst i hogstklasse 2		

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til sogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	
PRODUKSJONSEVNE	254 m ³ /ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	203 m ³ /ÅR

Rotnettoberegning

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING		
INNTEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNTEKT	600 KR/M ³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	185 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	90 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	294 KR/M ³
ROTNETTO		306 KR/M ³

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE 203 M³/ÅR

BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO) 306 KR/M³

DISKONTERINGSRENTE 4 %

VERDI SKOG TOTALT 1 552 950 KR

ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG 483 DAA

VERDI SKOG PR DAA 3 215 KR

Sum skogverdi jevnt hogstkvantum (avrundet verdi)

Kr

1 550 000

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Eiendommens areal inngår i felles areal for jakt på elg/ småvilt, som administreres av Grunneierlag. Rådyrjakt i samarbeid med naboeiendommer.

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

SKJØNNMESSIG VERDI AV JAKTRETT 800 KR/ÅR

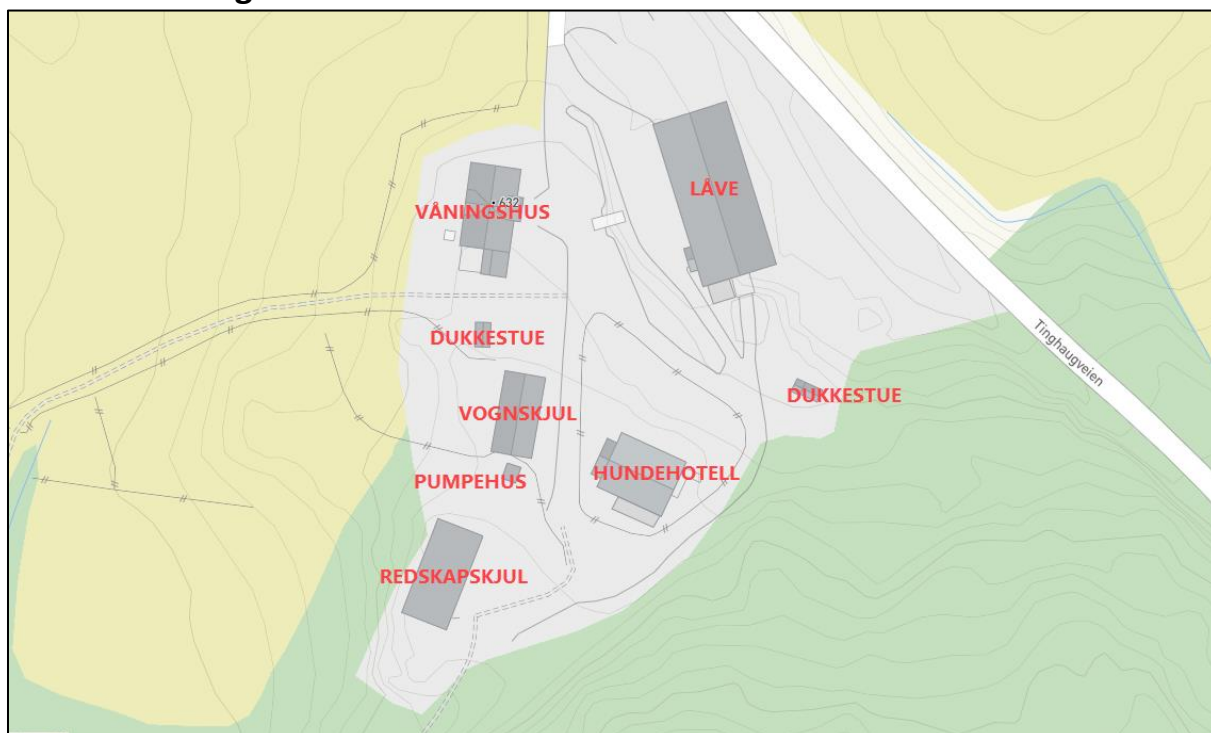
DISKONTERINGSRENTE 4 %

DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE 20 000 KR

Verdi jakt/ fiske	Kr	20 000
-------------------	----	--------

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Bygningsnummer fra matrikkelen

BYGNINGSNUMMER 	TYPE 	STATUS 	SEFRAK 	FREDET 	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSEI
163536293	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
163536307	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei		
163536315	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
163558637	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
300362080	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Meldingssak registrer tiltak	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggs-kostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggs-kostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggs-kostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggs-kostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggs-kostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggs-kostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).

For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m² BRA/ BTA.

Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.

Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.

Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Våningshus



BYGNINGSNUMMER ⓘ	TYPE ⓘ	STATUS ⓘ	SEFRAK ⓘ	FREDET ⓘ	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENI
163536307	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.

Byggeår ca 1840, tilbygg 1940, innvendig modernisert i perioden 2004-2006

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med grunnmur, krypkjeller.

Yttervegger utført i bindingsverk/ laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med glassert takstein.

Dører og vinduer utført i tre.

For ytterligere beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
1. etasje		105	Entre, kjøkken, 2 stuer, bad
2. etasje		67	2 ganger, 3 soverom, 4 kott
Sum bygning		172	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	6 600 000
Fradrag	Fradrag for alder, tidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	3 100 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	3 500 000

Låve



BYGNINGSNUMMER 	TYPE 	STATUS 	SEFRAK 	FREDET 	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSEI
163536315	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
Byggeår ca 1840, modernisert i perioden 2003-2006.
Stall ombygd til resepsjon og behandlingsrom i 2014.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med ringmur/ kjeller i mur/ betong under del av bygget, ellers fundamentert med betongpillarer.
Gulvkonstruksjon i betongdekke/ støpt plate på mark og trekonstruksjon.
Kjørbru i trekonstruksjon.
Yttervegg i plan 1 i mur, pusset utvendig og innvendig.
Øvrige yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
Dører utført i tre.
Vinduer og porter utført i tre og metall.

INSTALLASJONER.

Hovedinntak for strøm er plassert i bygget.
Resepsjon, behandlingsrom og hundebåser for hundehotell.

EGNETHET.

Verksted er modernisert med stor kjøreport og gulv kjørbart for moderne landbruksmaskiner.
Deler av plan 1 er ombygd/ modernisert til bruk i forbindelse med hundehotell.
Byggets plan 1 er godt egnet til eiendommens landbruksdrift og bortleie av lokaler til hundehotell.

TILSTAND.

Bygget er et eldre tradisjonelt låvebygg som er ombygd og modernisert slik at deler av det har stor bruksverdi for eiendommens landbruksdrift og leieinntekter.

Bygget er noe alderspreget, men fremstår som vedlikeholdt. Det er noe skader på murkonstruksjoner i bygget.

Bygget har behov for noe reparasjon og løpende vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	380	Verksted, lagerrom, resepsjon, behandlingsrom, hundebåser, stall
Plan 2	380	Kjørebru/ høygulv
Kjeller	100	Møkkjeller
Sum bygning	860	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 200 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	1 800 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	2 400 000

Det er ved verdivurderingen av bygget hensyntatt leieinntekter ved at deler av bygget leies ut til Engell Hundehotell AS.

Hundehotell



Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

BYGNINGSNUMMER 	TYPE 	STATUS 	SEFRÅK 	FREDET 	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENI
300362080	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Meldingssak registrer tiltak	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
Byggeår 2013, plan 2 ferdigstilt 2018.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
Gulvkonstruksjoner i tre.
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig teknet med takstein.
Dører og vinduer utført i tre.

EGNETHET.

Bygg er bygd for bruk som hundehotell og er godt egnet til dette.

TILSTAND.

Bygget fremstår med god tilstand, løpende vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1		Entre, bad, vaskerom, 17 hundeavlukker
Plan 2		Oppholdsrom, 10 hundeavlukker
Sum bygning		

Verdivurdering

Det er opplyst av eier at utleie til Engell Hundesenter AS utgår kr 30 000,- pr måned (kr 360 000,- pr år)
For verdisettingen av bygget legges det til grunn inntekter ved leie.
For å ivareta risiko forbundet med at leieforholdet ikke er evigvarende, samt at del av leieverdien er hensyntatt i låven benyttes en kapitaliseringsrente på 12 %

KAPITALISERT LEIEVERDI

NETTO LEIEVERDI	360 000 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	12 %
KAPITALISERT LEIEVERDI	3 000 000 KR

	Kapitalisert verdi	kr	3 000 000
--	--------------------	----	-----------

Vognskjul



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENIORITET
163536293	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
Byggeår ca 1920

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på punktfundamenter/ ringmur
Yttervegger i l bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
Dører utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.
Som privat garasje og lager/ bod har bygget bruksverdi.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og noe etterslep på vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	90	Garasje, lagerrom
Sum bygning	90	

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	40 000

Redskapskjul



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSE
163558637	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Usikkert om dette er korrekt bygningsnummer da plassering i kart avviker fra faktisk plassering.

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
Byggeår 2004.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på punktfundamenter.
Betongdekke over kjeller.
Yttervegger med stålsøyler, utvendig kledd med metallplater på 3 sider.
Pulttakkonstruksjon i metall med treåser, utvendig tekket med metallplater.

EGNETHET.

Åpent bygg som er egnet til redskapsskjul for landbruksdrift.
Bygget benyttes i dag som overbygg for frigang av hest.

TILSTAND.

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	145	Skjul
Sum bygning	145	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	100 000

Pumpehus



Bygningsbeskrivelse	
BYGNINGSBESKRIVELSE. Overbygg for borehull og vannbehandling til eiendommens vannforsyning. Anlegg for vannbehandling.	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	70 000

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Boverditillegg

Verdiberegning		
Rundskriv M3-2002 for å harmonisere vedsettingen av landbrukseiendommer med omkringliggende eiendommer gjennom å beregne et boverditillegg på intill kr 1 500 000,- Ved verdsettelsen av våningshuset er det kun sett på kostnader for bygning, tomtekostnad er ikke medtatt i beregning av verdi for boligen på gården. For å harmonisere kostnadsverdien til det alminnelige prisnivået for sammenlignbare eiendommer i området legges det til grunn boverditillegg.		
Verdi	kr	800 000

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	1 700 000
Skog	1 550 000
Skogfondkonto	210 000
Jakt og fiske	20 000
Våningshus	3 500 000
Låve	2 400 000
Hundehotell	3 000 000
Vognskjul	40 000
Redskapsskjul	100 000
Pumpehus	70 000
Boverditillegg	800 000
SUM KONSESJONSVERDI	13 370 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 04.03.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre.

Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen ved et fritt salg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, og fastsetter høyeste godkjente konsesjonsverdi (priskontroll).

Ved salg til odelsberettiget vil det ikke være priskontroll på eiendommen.

Kapp 03.04.2025

