

VERDITAKST LANDBRUK OVER SOLBERG

Oppistua og Nestua



Gnr. 261 bnr. 1

Kommune: Sandefjord.

Fylke: Vestfold.

Adresse: Elvedalsveien 485 og 487, 3158 Andebu.

Hjemmelshaver: Finn Olav Skorge.

Rekvirert av: Finn Olav Skorge.

Tilstede befaring: Finn Olav Skorge.

Befaringsdato: 3 / 2 - 2026



Konrad Langeland

Takstmann MNLT, Agronom / Bonde.

konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Gjelstadveien 44, 3178 Våle



NORSK
LANDBRUKSTAKST

www.landbrukstaksering.no

LANGELAND
LANDBRUKSTAKSERING

INNHALDSFORTEGNELSE:

FORMÅL MED TAKSTEN:	3
BELIGGENHET:	3
EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:	4
Jaktrett:	4
Sefrak:	4
Annet:	4
REGULERING:	4
EIENDOMMENS TOTALE AREAL:	5
EIENDOMMENS JORD:	5
EIENDOMMENS SKOG:	5
KART:	6
BEBYGGELSE OPPISTUA:	7
Våningshus #487:	8
Driftsbygning:	9
Bryggerhus:	9
Kjeller:	10
Spikertelt:	10
Garasje ved hovedvei:	11
BEBYGGELSE NESTUA:	12
Framhus:	12
Bryggerhus #485:	13
Driftsbygning:	14
TAKSTVERDI:	15
VEDLEGG:	16
Beregningsgrunnlaget:	16
Matrikkel:	18
Grunnboksutskrift:	19
Jordsmonnrapport:	20
Skogbruksplan:	23
Grunnlag skogverdi:	25
Verdifordeling bygninger:	26



FORMÅL MED TAKSTEN:

Rekvirent ønsker eiendommen taksert med tanke på salg i fritt marked.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann.

Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Det tas forbehold om at informasjonen som kommer frem under befaringen er riktig, og det kan være at tinglyst eller annen informasjon ikke blir sjekket nærmere. Videre antas det at rom og bygninger er godkjent for den bruk som er gjeldende ved befaring. Det foretas ikke kontroll av tilgang til dagslys, fluktveier, byggemeldinger, ferdigattester eller andre forhold som kan avgrense bruken. Det er viktig å merke seg at tilstedeværende gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra tilstedeværende. Dette må evt bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp. Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort. Se for øvrig i vedlegg – ”beregningsgrunnlaget” for vanlig isolasjonsmengde og begreper.

Arealfordelingen er basert på NIBIO sine tall med markslag (AR5) 13klasser, med en skjønsmessig fordeling av annen innmark og annen utmark. Ved festetomter er disse generelt ikke med i areal fra NIBIO.

Bygninger er hovedsakelig målt innvendig med laser, og skjønsmessig lagt til veggtykkelser. Det kan derfor avvike noe fra faktisk grunnflate.



Avstand i km:

Andebu	11
Sandefjord	20
Tønsberg	27

Andebu skole 10,8

BELIGGENHET:

Sentral og fin beliggenhet i Vestre Andebu, mellom Vidaråsen og Kodal. Eiendommen består av to tun (tidligere to eiendommer) som sammen ligger tilbaketrasket og usjenert omgitt av egen jord og skog. Avkjøring fra FV3168, Elvedalsveien, med 650-700 meter privat vei.



EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig, ved fri omsetning, etter dagens regler.

Odel: Flere berettigede.

Vann: Privat borevann felles for tuna.

Avløp: Privat med renseanlegg for hvert tun.

Driftsform: Utleid til gras og beite. Skogsdrift og vedproduksjon.

Jaktrett:

Jaktrett er medtatt i skogsverdien.

Sefrak:

Bygninger som er registrert:

Meldepliktig ved riving/ombygging
Ingen

Annen SEFRAK-bygning
To låver, to bryggerhus og framhus Oppistua

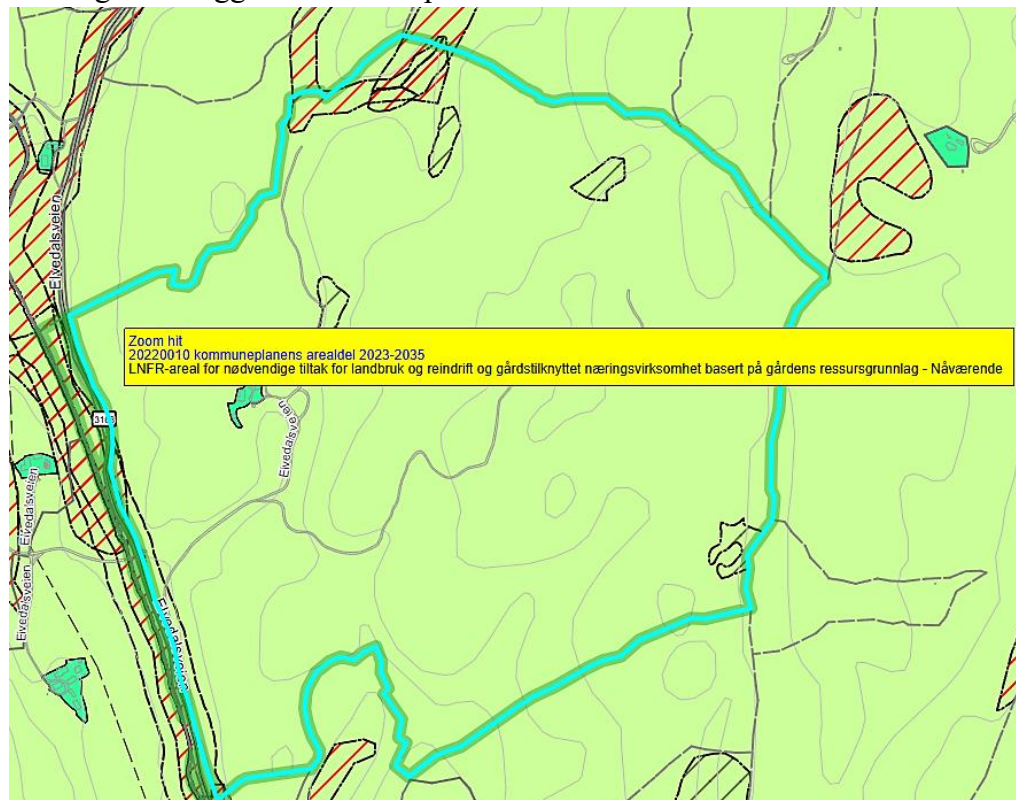
"Bygningar som er SEFRAK- registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850, er det lovfesta ([Kulturminnelova §25](#)) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingsøknad blir godkjent. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om kulturminnemyndigheitene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernast...SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar."

Annet:

Det er ikke opplyst om noen flere forhold som påvirker verdien eller bruksverdien til eiendommen utover vanlige bestemmelser om kabler, vei etc. Evt. gjeld er ikke hensyntatt.

REGULERING:

Eiendommen er ikke regulert. Ligger i kommuneplanen innunder LNFR – område med hensynssoner.



EIENDOMMENS TOTALE AREAL:

Eiendommen er på totalt 1574,5 daa ifølge *gårdskart* fra NIBIO, heretter avrundet.

Fulldyrka jord: 91 daa
Innmarksbeite: 0 daa
Annet areal: 19 daa

EIENDOMMENS JORD:

INNMARK I ALT: 110 daa

Oppdeling: Åtte teiger delt av vei og egen skog. Det er mange naturlige teiginndelinger.

Jordart overflatesjikt:

Sandig silt og silt, lite grus	12 %
Siltig lettleire, lite grus	33 %
Sandig og grusholdig leire	36 %
Organisk jord	11 %

Jordkvalitet: % Svært god 77 God 16 Mindre god 7 Ikke klas. 0

Jordressurs begrensninger: % Ingen 15 Små 62 Moderate 16 Store 7 Ikke klas. 0

Kulturtilstand: Mindre god med fjell i dagen og en del grunnlendt areal.
 Jordsmonnrapporten gir et noe positivt bilde av arealet.
 Vurderes som bedre egnet til husdyr og gras enn til kornareal.

Mest begrensende egenskap: Vannmetning 21 %
 Organiske jordlag 23 %

Andel med "Ingen eller små begrensninger": 56 %

Helningsforhold: Jevnt hellende, flatt langs elva.

Arrondering: Lite god. Oppdelt og kronglete, men korte avstander.

Drenering: Eldre fungerende / mindre god. Plast og teglsteinsrør.

Jordvanning: Nei.

Opplysninger fra tilstedeværende og NIBIO.

Produktiv skog: 1365 daa
Annet areal: 100 daa

EIENDOMMENS SKOG:

UTMARK I ALT: 1465 daa

Oppdeling: Samlet i en teig.

Stående masse: 11 695 m³. **Tilvekst:** 430 m³. **Produksjonsevne:** 877 m³.

Bonitet i % av produktiv skog: H 77 M 20 L 1 Skogplan

Bonitet i % av produktiv skog: H 45 M 40 L 15 NIBIO

Aldersfordeling i % HKL: I 0 II 38 III 21 IV 17 V 25

Gran: 40 % **Furu:** 12 % **Lauvskog:** 48 %

Registreringsår: 2022, planperiode 2025-2035. Det er avvirket 1684 m³ og bestilt 5000 planter. Det er drøyt kr.300 000,- på skogfond.

Driftsforhold: Greie maskinelle forhold.

Avstand til bilvei i snitt: 250 meter.

Data og areal er oppgitt etter: NIBIO, nøkkeltall skogbruksplan og opplysninger fra tilstedeværende, korrigert for NIBIO.

Det er registrert 27,3 daa nøkkelbiotoper på NIBIO sine kart.

Det er ikke registrert noe vern på NIBIO sine kart.

Takstmann har ikke hentet ut sensitive miljøregistreringer.



BEBYGGELSE OPPISTUA:



Våningshus #487:

Oppført: 1934 Påbygd: 1973 Rest: 1973, 2007 og 2023

Grunnflate: 102 m² Ant. etg: 1,7 + kjeller



BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur: Sparsteinsmurer **Isolering:** Tjukke murer.
Yttervegg: Stående plank, panelt **Isolering:** 5-10cm mineralull + vindtett.
Etasjeskillere: Trebjelkelag **Isolering:** Stubbloft med flis og leire.
Tak: Saltak **Isolering:** Delvis isolert over rom i 2.etg.
Tekking: Sementstein (2023). **Vinduer:** Isolerglass (2007 / 2023)
Oppvarming: Ved og strøm. **Ventilasjon:** Avtrekk fra våtrom.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjeller: Ca ¾ kjeller med lager og teknisk rom.
1.etg: Vindfang, wc, bad, hall, kjøkken, soverom og stue åpent til spisestue med utgang til terrasse.
2.etg: Gang med balkong, bad/wc og fem soverom.

Standard: Vanlig god. Mye fra 1973 med nyere kjøkken, tak etc.



Driftsbygning:

Oppf: 1915 **Rest:** 1980-1990 + litt pågående **Gr.fl:** 257 m²

Inneholder:

1.etg: Gjødelseskjul (bak), bod, garasje plasser i gml fjøs, div lager og to høytørker (ca 75m²).

2.etg: Låve / kaldt lager.

Oppført i reisverk på stein og betongmurer, tekket med stål- og aluminiums-plater.

Standard: Vanlig god for alder og type bygg. Lite hensiktsmessig til dagens behov.



Bryggerhus:

Oppf: 1890 **Rest:** Tak 1985 **Gr.fl:** 50 m²

Inneholder: Vedskjul, bakerovnsrom og bryggerhusrom.

Oppført i reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Standard: Enkel / vanlig god for alder og type bygg.



Kjeller:

Oppf: 1932 **Rest:** Litt pågående **Gr.fl:** 19 m²

Inneholder: Bod / lager over potetkjeller.

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med teglstein.

Standard: Enkel. Ikke befart kjeller. Pågående utbedring av tak (kan bli stålplater??).

**Spikertelt:**

Spikertelt og campingvogn, ikke befart eller vurdert. Antas som løsøre.



Garasje ved hovedvei:

Oppf: Ca 1950 **Rest:** Litt ca 1980 **Gr.fl:** 60 m²

Inneholder: Dobbel garasje og lagerplass.

Oppført i reisverk på betongmurer/stein, tekket med bølgeblekk.

Standard: Lite god. Bakre del kondemnabel. Ikke innvendig befart. Unøyaktig mål.



BEBYGGELSE NESTUA:



Framhus:

Oppf: 1880 Gr.fl: 87 m²

Inneholder: Normal romfordeling for et eldre gårdshus.

Det er ikke noe fungerende kjøkken, våtrom eller annet utover lagerplass.

Oppført i panelt laft og reisverk på steinmurer, tekket med teglstein.

Huset er uisolert med enkle vinduer. Ikke vært benyttet som bolig på veldig mange år.

Tidligere angrep av mugg / sopp / fukt. Antatt tørket ut.

Standard: Behov for totalrenovering.



Bryggerhus #485:

Oppført: 1880 Påbygd: Ca 1900? og 1950 (2.etg) Rest: 2000-2005

Grunnflate: 63 m² Ant. etg: 1,5



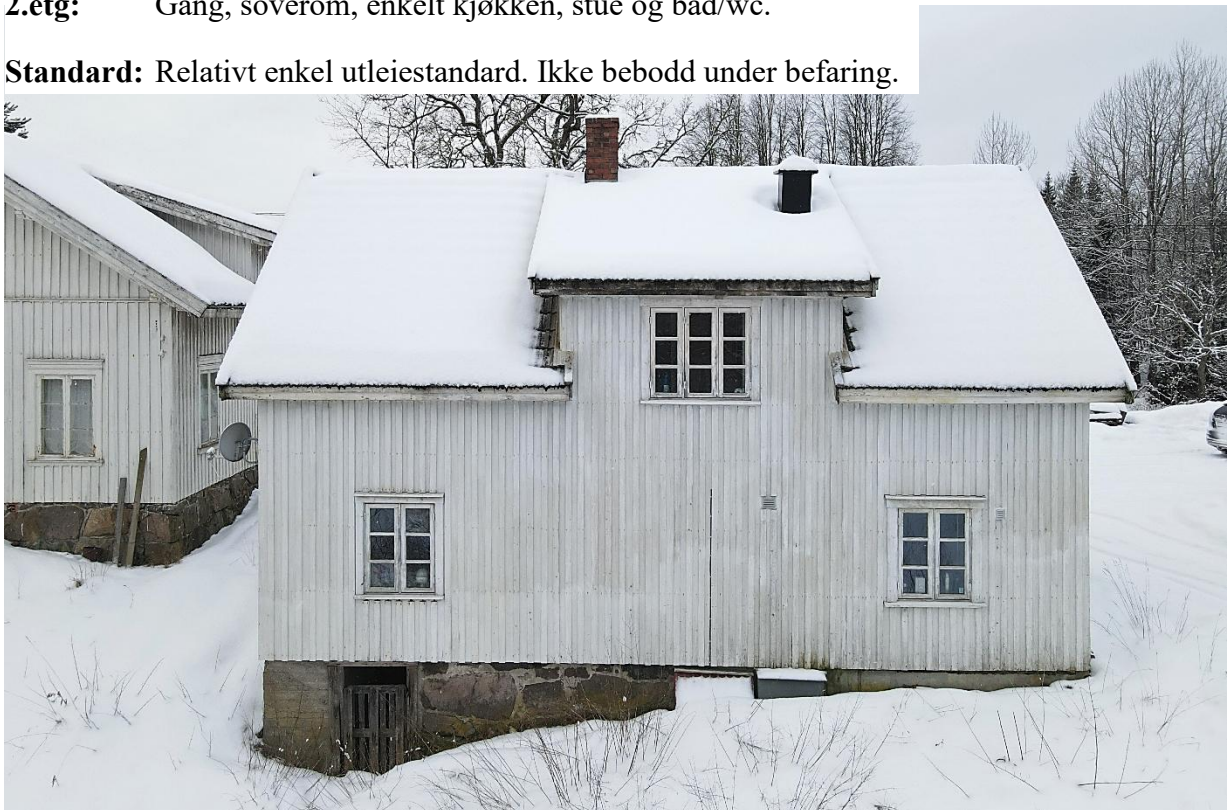
BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur: Stein/betong **Isolering:** Tjukke murer.
Yttervegg: Panelt laft og reisverk **Isolering:** Mineralull i restaurerte deler.
Etasjeskillere: Trebjelkelag **Isolering:** Stubbloft med flis og leire.
Tak: Saltak **Isolering:** 20cm over rom i 2.etg.
Tekking: Sementstein(1950). **Vinduer:** Isolerglass (ca 2000).
Oppvarming: Ved og strøm **Ventilasjon:** Mangelfullt.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjeller: Mindre, fuktig kjeller. Ikke befart eller oppmålt.
1.etg: Hall, bryggerhusrom (i gammel standard), wc og soverom.
2.etg: Gang, soverom, enkelt kjøkken, stue og bad/wc.

Standard: Relativt enkel utleiestandard. Ikke bebodd under befaring.





Driftsbygning:

Oppf: 1880 **Påbygd:** 1944, 1966? og 1995 **Rest:** 1966-1980 og 2023 **Gr.fl:** 410 m²

Inneholder:

1.etg: Gml isolert verksted, to lave redskapsrom, div lagerplass, redskapsrom og redskapsrom (1995) med tre skyvedører og mulighet for gjennomkjøring.

2.etg: Låve / kaldtlager med binjetørker på begge sider.

Oppført i reisverk på betongmurer, tekket med stålplater (endel 2023), bølgeblikk og teglstein.

Standard: Variert / vanlig god for alder og type bygg.



Det er ikke opplyst om noe leasing i forbindelse med den faste eiendom.

Forsikringspolise for bebyggelsen er ikke forespurt eller fremvist.

Eventuelle påbud: Ingen kjente.



TAKSTVERDI:

Eiendommens verdi skjønnes for tida å være:

Dyrka jord	91 daa à kr.	7 000	640 000
Annet areal	19 daa ikke spesifikt verdsatt		
Utmark	1 465 daa à kr.	2 900	4 250 000
<hr/>			
Driftsbygninger			1 760 000
Framhus Nestua			100 000
Bryggerhus Nestua			1 500 000
Våningshus Oppistua			3 500 000
<hr/>			
SUM:			11 750 000
<hr/>			

Rasjonaliseringsgevinst:

Ved salg til nabobruk, vil landbruksmyndighetene vanligvis kunne godkjenne en pris som ligger inntil 50 % over takst for jord.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig, se neste side.

Forutsetningen for denne takst er samlet salg og ikke utparsellering.

ANDRE KOMMENTARER:

Taksten er basert på konsesjonsloven med rundskriv. Gjennomgående for taksten er det at takstmannens skjønn ut i fra utdanning, erfaring og kunnskap legges til grunn for alle vurderinger. Se for øvrig under "Formål med taksten" /side 3. Verdien er ikke å anse som maksimal konsesjonspris da det også ligger andre betraktninger til grunn. Det er uansett opp til kommune (evt statsforvalter etter klage) å fastsette øvre godkjente pris, og å innvilge konsesjon.

Gjelstad

Dato: 6 / 2 – 2026

Konrad Langelant
 Konrad Langelant
 Takstmann MNLT



VEDLEGG:

Beregningsgrunnlaget:

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befarings og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet.

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom generelt. Loven fastsetter at det er nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

• Arealgrense for konsesjonsfritt erverv:

Konsesjonsloven § 4 nr.4: bebygde eiendommer som har areal under 100 daa og der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er under 35 daa er unntatt konsesjonsplikt

• Arealgrense for lovbestemt boplikt:

Konsesjonsloven § 5 annet ledd. For bebygd eiendom der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er over 35 daa eller produktiv skog er over 500 daa, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i fem år.

• Odlingsjord:

Odelsloven § 2: Ein eignedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eignedomen er over 35 daa, eller det produktive skogarealet på eignedomen er over 500 daa.

• Arealgrensene for unntak fra priskontroll for bebygd eiendom § 9 a i konsesjonsloven 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

• Beløpsgrensen fastsettes i forskrift jf. konsesjonsloven § 9 a annet ledd – kr. 3,5 mill.

• Unntak for priskontroll for rene skogeiendommer, bebygd eller ubebygd.

Statens forkjøpsrett blei opphevet 1 / 1 2000.

Landbruksdepartementet har i diverse rundskriv angående ”Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon”, fastsatt veiledende normer for verdsetting.

Her framgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet, kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsetting etter konsesjonsloven

Fortsetter neste side...



Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgå og eventuelt rettes.

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet.

Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Vurderingen forutsetter at eiendommen er ryddet og rengjort hvis ikke annet er spesielt angitt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig grunnflate (Gr.fl.), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i et misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Dette er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for drifta av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset, der bygningen åpenbart ligger over ”normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk”.

Standard begrepene som brukes i denne taksten er som følger (i rekkefølge)

Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Lite god – kondemnabel.

For øvrig brukes uttrykket ”Enkel”.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:

Byggeår:	Gulv:	Vegger:	Tak:
Før 1940:	Leire.	Intet	Sagflis
1940-1960:	Leire og/eller noe mineralull.	Intet/noe mineralull	Intet/noe mineralull.
1960-1987:	10-15 cm mineralull	10 cm mineralull.	15 cm mineralull.
1988-1999:	15 cm mineralull	15 cm mineralull	20 cm mineralull.
1999-2008:	30 cm mineralull	20 cm mineralull.	30 cm mineralull
2008 -	30 cm mineralull	25 cm mineralull	30 - 35 cm mineralull.

For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser:

Før ca. 1970: intet. Ca. 1970 - 1998: Ca. 5 cm. 1998 - : Ca 20 cm.

Antall etasjer i boliger er ikke kalkulert, men vurdert skjønnsmessig.

Bruker hovedsakelig 1,3 / 1,5 / 1,7 ved siden av hele etasjer.



Matrikkel:

Eiendom

Kommune	3907 Sandefjord	Koordinater ⁱ	6579604 220845 (32633) ^e
Gårdsnummer	261	Historisk oppgitt areal ⁱ	1 561 746,9 m ²
Bruksnummer	1	Arealmerknad ⁱ	Hjelpelinje vannkant
Festegrunner ⁱ	Nci	Under sammenslåing	Nci
Seksjonert ⁱ	Nci	Grunnforensing ⁱ	Nci
Bruksnavn ⁱ	Solberg Nordre	Kulturminner ⁱ	Nci
Tinglyst ⁱ	Ja	MUF ⁱ	Nci
		Grunnerverv ⁱ	Nci
		Jordskifte krevd ⁱ	Nci

Adresser (2)

🔍 Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Adresse ⁱ	Postnummerområde	Grunnkrets ⁱ	Kirkesokn	Valgkrets
Elvedalsveien 485	3158 ANDEBU	Skarsholt	Andebu	Nord vest
Elvedalsveien 487	3158 ANDEBU	Skarsholt	Andebu	Nord vest

◀ Adresser på eiendommen

Bygninger (8)

Alle

Bygningsnummer ⁱ	Type ⁱ	Status ⁱ	Sefrak ⁱ	Fredet ⁱ	Næringsgruppe	Bygningsendring
140473790	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nci	Jordbruk, skogbruk og fiske	
140473804	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nci		
140473812	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nci	Bolig	
140473820	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nci	Jordbruk, skogbruk og fiske	
140473839	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nci	Jordbruk, skogbruk og fiske	
140475610	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Nci	Nci		
163577887	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nci	Nci		
163601699	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nci	Nci		

◀ Bygninger på eiendommen

Teiger (3)

Type	Koordinater ⁱ	Areal ⁱ	Merknader
Eiendomsteig	6579604 220845 (32633) ^e	1 556 415,7 m ²	
Eiendomsteig	6579609 220107 (32633) ^e	17 055,4 m ²	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsteig	6578881 220258 (32633) ^e	920,9 m ²	Hjelpelinje vannkant



Grunnboksutskrift:

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 29.01.2026 kl. 12.43
Oppdatert per: 29.01.2026 kl. 12.43

Kommune: 3907 SANDEFJORD

Gnr: 261 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER**

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/9001620-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
17.02.2006 VEDERLAG: NOK 0
SKORGE FINN OLAV
F.NR: 120763
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/75641-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1914/9000022-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
13.11.1914 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 900214/1914 fra TØNSBERG TINGRETT
OVERFØRT FRA: KNR:0719 GNR:61 BNR:2

1914/9000023-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
13.11.1914 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 900213/1914 fra TØNSBERG TINGRETT

1961/9000259-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
05.12.1961 Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Opprinnelig dok nr 504240/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/9000304-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
16.10.1972 Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.
Opprinnelig dok nr 505373/1972 fra TØNSBERG TINGRETT

1992/9000270-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
24.06.1992 Eiendommene skal sammenføyes
Kan ikke slettes uten samtykke fra
landbruksmyndighetene.
Opprinnelig dok nr 7604/1992 fra TØNSBERG TINGRETT

2006/9001620-2/200 BORETT
17.02.2006 Rettighetshaver Kjell Skorge f.30.11.1925 og Karen
Olette
Skorge f 20.01.1935
Med flere bestemmelser
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

2006/9001620-4/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
17.02.2006 Prioritet etter kr. 1.400.000,- til Andebu Sparebank
Opprinnelig dok nr 2415/2006 fra TØNSBERG TINGRETT

Side 1 av 3

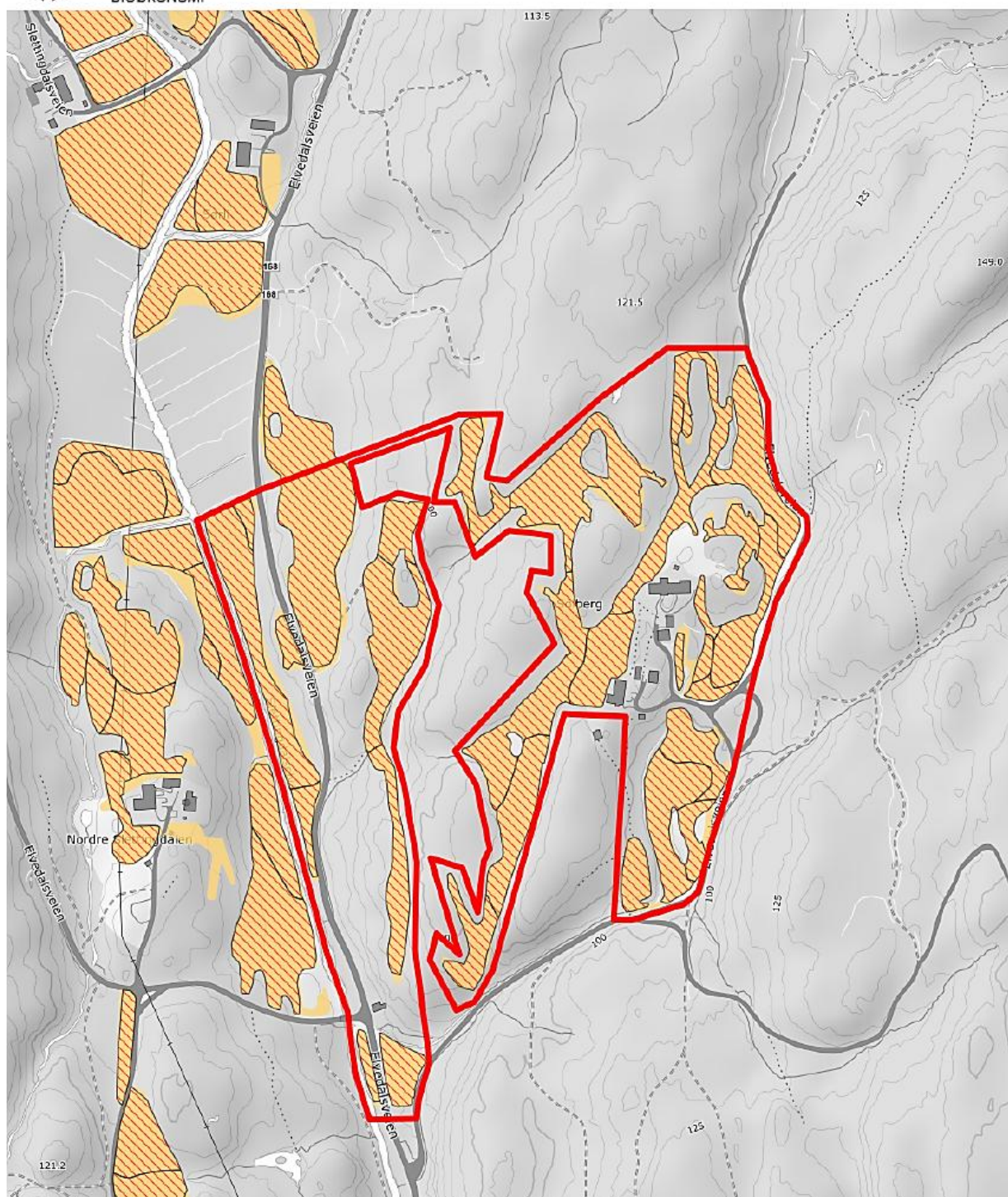


Jordsmonnrapport:



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Arealrapport for valgt område



Rapporten er basert på egen opptegning av areal, det kan derfor avvike noe i forhold til grensene. Dataene er brukt med dette i mente.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



Størrelse på valgt område: 197,3 daa

Jordsmonnkartlagt areal: 104,0 daa. Dette utgjør 52,7 % av valgt område.

Kart med skravur: Kartet viser fulldyrka jord (oransje), overflatedyrka jord (gul) og innmarksbeite (lysegul). Det jordsmonnkartlagte arealet er markert med skravur.

Kart med rutenett: Hvis valgt område har stor geografisk utstrekning, vil et kart med ruter vises istedenfor overnevnte kart. Oransje ruter angir hvor jordsmonnkartlegging er utført.

Statistikken viser tall for jordsmonnkartlagt areal (fulldyrka og overflatedyrka jord). Alle areal er oppgitt i dekar.

Utfyllende informasjon om hvert temakart finnes på denne nettsiden:
<https://nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/jordsmonnkart>

For arealer som er jordsmonnkartlagt etter 2019 finnes det ikke statistikk for temakartene Jordkvalitet og Jordressursklasser. Disse arealene er oppført som 'Ikke klassifisert' i tabellene.

Jordkvalitet

Svært god jordkvalitet	79,8	76,7%
God jordkvalitet	16,7	16,0%
Mindre god jordkvalitet	7,5	7,2%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Jordkvalitet* gir en generell vurdering av om jorda er lettdrevet og forholdsvis avlingssikker ved vanlige agronomiske innsatsfaktorer som gjødsling, kalking og grøfting. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets helling. Klima er ikke henyntatt. Temakartet er ikke utviklet for bruk i erstatningssaker eller annen økonomisk beregning av jordbruksarealets verdi.

Jordressursklasser

Ingen begrensninger	15,9	15,3%
Små begrensninger	63,9	61,5%
Moderate begrensninger	16,7	16,0%
Store begrensninger	7,5	7,2%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Jordressursklasser* er basert på egenskaper ved jordmonnet som kan ha innvirkning på bruken av jorda. Dette dreier seg om jordas evne til å bli kvitt overflødig vann, dybde til fast fjell, tekstur, innhold av grovt materiale og innhold av organisk materiale. Terrengens egenskaper og klima er ikke henyntatt.

Organisk materiale

Dyp organisk jord	11,1	10,7%
Grunn organisk jord	5,5	5,3%
Organisk overflatesjikt over mineraljord	0,0	0,0%
Mineraljord med høyt innhold av organisk materiale i overflatesjiktet	16,3	15,6%
Mineraljord med innslag av organisk jord	0,0	0,0%
Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale	71,1	68,3%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Organisk materiale* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i seks klasser basert på mengde organisk materiale i overflatesjiktet, samt tykkelse på eventuelt organisk jord. Innhold av organisk materiale bedømmes i felt ut ifra både farge og tekstur, altså ikke på grunnlag av analyseresultater.

Dominerende tekstur i overflatesjikt

Grusrik sand	0,0	0,0%
Grusholdig grovsand og sand	0,0	0,0%
Mellomsand og finsand, lite grus	0,0	0,0%
Grusholdig siltig sand, sandig silt og silt	8,4	8,1%
Siltig mellomsand og siltig finsand, lite grus	0,0	0,0%
Sandig silt og silt, lite grus	12,6	12,1%
Siltig lettleire, lite grus	34,3	33,0%
Sandig og grusholdig leire	37,1	35,7%
Siltig mellomleire, lite grus	0,0	0,0%
Stive leirer, lite grus	0,0	0,0%
Organisk jord	11,6	11,2%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Dominerende tekstur i overflatesjikt* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 11 klasser. Klasseinndelingen gjøres i henhold til den teksturen i overflatesjiktet som er identifisert under jordkartlegginga - uten analyse på laboratorium.



Naturlige dreneringsforhold

Selvdrenert	57,8	55,5%
Selvdrenert med våte drag	0,0	0,0%
Delvis selvdrenert	0,0	0,0%
Ikke selvdrenert	46,2	44,5%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Naturlige dreneringsforhold* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser. Temakartet viser jordsmonnets naturlige evne til å bli kvitt overflødig vann uavhengig av arealets grøftetilstand.

Jordsmonnklassifikasjon

Arenosol	0,0	0,0%
Anthrosol	0,0	0,0%
Cambisol	41,9	40,3%
Fluvisol	0,0	0,0%
Gleysol	7,5	7,2%
Histosol	16,7	16,0%
Leptosol	0,0	0,0%
Luvisol	0,0	0,0%
Phaeozem	0,0	0,0%
Planosol	4,0	3,9%
Podzol	0,0	0,0%
Regosol	0,0	0,0%
Stagnosol	18,0	17,3%
Technosol	0,0	0,0%
Umbrisol	15,9	15,3%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Jordsmonnklassifikasjon* inndeler det jordsmonnkartlagte arealet i 15 klasser i henhold til hvilken jordgruppe som dominerer på arealet.

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting

Bakkeplanert	0,0	0,0%
Delvis bakkeplanert	0,0	0,0%
Dyrka fylling	0,0	0,0%
Delvis dyrka fylling	0,0	0,0%
Omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Delvis omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Profilert	0,0	0,0%
Delvis profilert	0,0	0,0%
Antydning til forstyrrelse	0,0	0,0%
Ingen observerte forstyrrelser	104,0	100,0%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 10 klasser basert på om arealet har vært gjenstand for menneskelig aktivitet utover vanlig jordarbeiding/grøfting.

Mest begrensende jordegenskap

Vannmetning	22,0	21,2%
Leirinnhold	0,0	0,0%
Sandinnhold	0,0	0,0%
Grus og/eller stein	0,0	0,0%
Organiske jordlag	24,2	23,3%
Kalkstein eller skjellsand	0,0	0,0%
Ugjennomtrengelige lag	0,0	0,0%
Jorddybde	0,0	0,0%
Planert jord eller dyrka fylling	0,0	0,0%
Ingen eller små begrensninger	57,8	55,5%
Sum jordsmonnkartlagt	104,0	100,0%

Temakartet *Mest begrensende egenskap* deler jordsmonnkartlagt areal inn i 11 ulike klasser i henhold til den mest begrensende jordegenskapen på arealet. Arealet kan i tillegg ha flere mindre begrensninger.

Erosjonsrisiko

Liten erosjonsrisiko	13,0	12,5%
Middels erosjonsrisiko	68,8	66,2%
Stor erosjonsrisiko	22,1	21,3%
Svært stor erosjonsrisiko	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	103,9	100,0%

Temakartet *Erosjonsrisiko* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser under forutsetning av at arealet er høstpløyd. Temakartet viser samlet risiko for erosjon på jordoverflata og jordtap gjennom drenerør.



Skogbruksplan:

5 Hovedtall for eiendommen og hogstkvantumsprognose

5.1 Hovedtall for eiendommen

Produktivt skogareal:	1 371	daa		
Skrapskogmark	9	daa		
Impediment	40	daa		
Veier, kraftgater	12	daa		
Ikke vurdert	15	daa		
Annet areal	130	daa		
Totalt areal for eiendommen:	1 577	daa		
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	147	m ³		
Volum i hogstklasse 3	3 709	m ³	32	%
Volum i hogstklasse 4	3 595	m ³	31	%
Volum i hogstklasse 5	4 244	m ³	36	%
Totalt volum:	11 695	m³		
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	8.5	m³/daa		
Volumtilvekst i hogstklasse 3	241	m ³	56	%
Volumtilvekst i hogstklasse 4	117	m ³	27	%
Volumtilvekst i hogstklasse 5	72	m ³	17	%
Total volumtilvekst i hogstklasse 3 til 5:	430	m³		
Tilvekstprosent i hogstklasse 3	6.5	%		
Tilvekstprosent i hogstklasse 4	3.3	%		
Tilvekstprosent i hogstklasse 5	1.7	%		
Gjennomsnittlig tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5:	3.7	%		
Produksjonsevne totalt:	877	m³		
Produksjonsevne pr daa:	0.64	m³/daa		

Alle volumtall er bruttotall uten bark, men inklusiv topp og avfall. **Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 15 - 20 % lavere. Ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.**



Tabell 3: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23		27	5			32	2
20		358	188	83	8	637	46
17		112	73	74	144	404	29
14		11	15	59	132	218	16
11		2		9	50	61	4
8		6		9	4	19	1
6							
Sum daa		517	281	235	338	1 371	
%		38	21	17	25		100

Tabell 4: Stående kubikkmasse i m³ fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	4 472	216		4 688	40
Furu	1 333	38		1 371	12
Lauv	5 081	556		5 636	48
Sum	10 886	809		11 695	
%	93	7			100

Nøkkelbiotoper	Forvaltning urørt	Forvaltning hogstuttak	Sum
Antall	8	0	8
Sum bruttoareal	37.8 daa	0.0 daa	37.8 daa
Sum nettoareal	27.3 daa	0.0 daa	27.3 daa
Sum nettoareal i % av skogarealet	2	0	1.73
Sum skogareal i daa	1 577		

Gjennomsnittlig avstand til veg for	Antall meter
Alle bestand	257
Granskog bestand	241
Furuskog bestand	259
Bestand i hogstklasse 5, gran og furu	254
Bestand i hogstklasse 4, gran og furu	345
Bestand i hogstklasse 3, gran og furu	227

Grunnlag skogverdi:

Følgende er basert på regneark der bakgrunnstall ikke er avrundet før siste linje. Dette vil føre til en viss dissonans ved etterprøving med kalkulator.

Skogverdien er basert på treslagsfordeling og tømmerpriser:	kr	%	%	
Gran sag	800	40	24	192 kr
Gran masse	550		16	88 kr
Furu sag	780	12	7,2	56 kr
Furu masse	510		4,8	24 kr
Lauv	540	48	48	259 kr
<u>Snitt:</u>	<u>636</u>		<u>100</u>	<u>620 kr</u>
Gjennomsnittlig tømmerpris pr m ³ blandet sortiment:				<u>620 kr</u>
Dette gir grunnlag for rotnetto:				
	- Driftskostnader:			250 kr
	- Skogfond %			15 %
	= Rotnetto			<u>314 kr</u>
Rotnettoen redusert med 15% for topp, bult etc og kapitalisert med 4% gir:				<u>6 680 kr</u>
Vurdert mot kalkulert produksjonsevne/tilvekst etter boniteter fra skogplan:				877 m ³
Dette gir en skogverdi av:				5 858 566 kr
delt på areal:				<u>1 465 daa</u>
kommer til:				<u>3 999 kr/daa</u>
Evt diskontering for antall år til jevn avvirkning gir:	Antall år:	10		2 702 kr/daa
Kombinert avrunding og tillagt kapitalisert verdi for jakt/fiske, basert på:	7,9 kr/daa			<u>198 kr/daa</u>
Skogverdi pr daa inkludert uproduktiv skog:				<u>2 900 kr/daa</u>
Gir en samlet avrundet skogverdi:				<u>4 250 000 kr.</u>



Verdifordeling bygninger:

Bygg	Verdi	Pr gruppering
Våningshus Oppistua	3 500 000	3 500 000
Framhus Nestua	100 000	100 000
Bryggerhus Nestua	1 500 000	1 500 000
Drift Oppistua	580 000	580 000
Bryggerhus Oppistua	120 000	120 000
Kjeller	20 000	20 000
Garasje ved vei	40 000	40 000
Spikertelt		
Drift Nestua	480 000	
østre 2 byggetrinn	520 000	1 000 000

