

Rapportutkast

LANDBRUKSTAKST

SKJELBRED

Åsrumveien 33, 3242 SANDEFJORD

Gnr 160: Bnr 3

3804 SANDEFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Per Einar Hoff Bedre Råd as

Telefon: 971 91 995

E-post: peh@bedrerad.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Bedre Råd AS

Rambergveien 58 , 3275 SVARSTAD

Telefon: 971 91 995

Organisasjonsnr: 984 624 387



Dato befaring: 08.03.2023

Utskriftsdato: 19.03.2023

Oppdrag nr: 964

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Vurdering av eiendommens markedsverdi.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg og for tiden gjelder de retningslinjer som er fastsatt i Lov av 28. november 2003 nr. 98, samt tilhørende rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021. Her fremkommer det bl.a. at prisnivået på eiendommer som fortsatt skal benyttes til landbruk ikke ligger høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted. I tillegg gir rundskrivene retningslinjer for verdiberegning av bygningene på konsesjonspliktig landbrukseiendom samt fastsetter kapitaliseringsrentefot for bruk ved beregning av avkastningsverdiene for skog og jord.

For bygningene nyttes kostnadsverdivurdering med utgangspunkt i påregnelig nyanleggskostnad for tilsvarende bygning. Beregningssummen blir redusert i samsvar med bygningens tilstand ut fra alder, slitasje og egnethet ut fra dagens normer og krav.

Teknisk beskrivelse av bygninger og tilhørende utstyr bygger i stor grad på opplysninger gitt under befaringen, og standard og tilstand er vurdert ut fra takstmannens observasjoner samt gitt informasjon. Det er ikke gjort inngrep i bygningskroppen for avdekking av eventuelle skjulte feil, og takstmann er ikke ansvarlig for feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt bygningene slik god skikk tilsier. Det forutsettes at bygninger og installasjoner er godkjent av aktuell instans for den faktiske bruken.

Rundskrivene gir retningslinjer om verdijustering for boverdi dersom det er "stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i samme område".

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Matrikkel: Gnr 160: Bnr 3
Kommune: 3804 SANDEFJORD KOMMUNE
Adresse: Åsrumveien 33, 3242 SANDEFJORD

Bedre Råd AS
Rambergveien 58 , 3275 SVARSTAD
Telefon: 971 91 995



Verdisetting

Eiendommen har en fin, solrik beliggenhet - med korte avstander til offentlige og private tjenestetilbud - og sentralt plassert i forhold til E-18, Torp flyplass mv.

Eiendommen har en stor bygningsmasse og nødvendige jordarealressurser - som er godt tilpasset for hestehold - med forseggjorte stallbygninger med 20 hestebokser, isolert romslig ridehall, stor utendørs ridebane med eksklusiv ridebunn og mange inngjerdede luftegårder - alt bygd i løpet av 2021/22. Eldre låvebygning - som delvis er ombygd for hestehold. Bolighuset har en god tilstand og standard - og er påkostet mye de siste to årene.

Markedsverdi:

Kr. 21 000 000

SVARSTAD, 19.03.2023

Per Einar Hoff Bedre Råd as
Takstmann
Telefon: 971 91 995

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Katharina Jahre Benterman
Takstingeniør:	Per Einar Hoff
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.03.2023. - Katharina Jahre Benterman. Eier. Tlf. 948 98 172 - Per Einar Hoff. Takstmann. Tlf. 971 91 995

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	SKJELBRED
Eier:	Katharina Jahre Benterman
Beliggenhet:	Eiendommen ligger solrikt til vest for E-18 ved Haukerød i Sandefjord. Det er drøye 3 km til Sandefjord bys sentrum. Kort vei til skole og andre offentlige og private tjenestetilbud.
Bebyggelsen:	Våningshus, låve, ridehall, tre stallbygninger med skrittemaskin i eget bygg, og to leskur. Det er flere midlertidige bygg (brakker) oppført, som ikke er beskrevet, eller verdsatt særskilt. Det er også et lite "høsehus" nord for våningshuset - som ikke er beskrevet, eller verdsatt særskilt.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen oppfyller arealkravene for konsesjonspliktig eiendom, med bo- og drivepliktsbestemmelser.
Kommuneplan:	Eiendommen er avsatt til LNFR (landbruk, natur, friluftsmål og reindrift) i gjeldende arealdel av kommuneplan.
Adkomstvei:	Privat gårdsvei fra Åsrumveien - på rundt 200 meter.
Tilknytning vann:	Kommunal.
Tilknytning avløp:	Privat. Minirensanlegg.
Andre forhold:	Ingen kjent grunnforurensning. Ingen registrerte kulturminner, eller tinglyste festeforhold.
Heftelser:	Ingen kjente heftelser som vurderes å ha betydning for verdsettelsen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3804 SANDEFJORD Gnr: 160 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Katharina Jahre Benterman
Adresse:	Åsrumveien 33, 3242 SANDEFJORD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio	08.03.2023	Arealoversikt	Innhentet		Ja
Kartverket	08.03.2023	Grunnbok	Innhentet		
Eier	08.03.2023	Diverse opplysninger	Innhentet		

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord	daa	157,7	
Bebygd, vann, bre	daa	6,6	
Produktiv skog	daa	0,2	
Annet markslag	daa	4,3	
Sum arealer:	daa	168,8	

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Oppstalling av egne hester - førproduksjon.
Odel	Eiendommen oppfyller arealkravene for odlingsjord.
Verneplaner	Ingen kjente verneplaner.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1934 Kilde: Eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig for eier Modernisering/større vedlikeholdsarbeider (i 1992) Utvendig restaurert - kledning, taktekke, beslag Større vedlikeholdsarbeider (i 2019) Skiftet vinduer i 1. og 2. etasje. Renovering/større vedlikeholdsarbeider og påkostninger (i 2021) Utvendig: lagt nytt taktekke, glasert takstein. Nytt inngangsparti, ny terrasse, nytt overbygg til kjeller. Innvendig: totalrenovert 1. og 2. etasje, inkludert vann, avløp og elektrisk anlegg, samt innredet kjeller.

Verdivurdering			
Verdi:	Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Det er inkludert et boverditillegg på kr 1 500 000 i bygningens verdi.	Kr.	6 500 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	89	Gang, vaskerom, to soverom - hvorav ett med eget bad
1. etasje	105	Vindfang, gang med trappeoppgang og nedgang. Kjøkken, spisestue, stue, tolett og ett soverom
2. etasje	80	Fordelingsgang, to bad, tre soverom, hvorav ett med kott/garderobesrom
Sum bygning:	274	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Bygningen er oppført i en kombinasjon av tømmer og bindingsverk på murer av naturstein og betong. Plassbygd halvvalmet takkonstruksjon tekket med betongstein med renner og beslag. Oppløft mot sør. To teglsteinspiper. Utvendig kledd med stående trepanel. Terrasse mot sør. Nytt inngangsparti/gang. Det er innredet kjeller under den opprinnelige bygningsskroppen. Oppvarmes hovedsakelig med strøm og ved. Det er en gjennomgående materialbruk i 1. og 2. etasje - med bruk av gipsplater i himlinger og på veggflatene, samt lammat og noe flis på gulvflatene. I kjelleren er det i stor grad brukt trepaneler i himlingene, og på veggflatene. På gulvflatene er det brukt laminat og fliser. Elektriske varmekabler i gulvflatene i 1. etasje og kjelleren, samt baderommene i 2. etasje. Bygningen har en generell høy standard og tilstand innvendig - med gode og funksjonelle løsninger.	



Driftsbygning (låve)

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår, ifølge eier

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Hestehold, lager

Tilbygg (i 1981) Bygd på fjøs i søndre del - oppgitt areal 130 kvm
Ombygging (i 2010) Ombygd fjøs til hestehold. 8 hestebokser, samt tilhørende rom og funksjoner
Tilbygg (i 2021) Oppført to hestebokser i 2. etasje - i den søndre delen av bygningen

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	1 200 000
Bruksverdivurdering:	Bygningen er ombygd og tilpasset for hestehold - og er best egnet og anvendelig til denne bruken.		
Utleievurdering:			

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Kjeller under tidligere fjøsdelt - bygd om til oppholdsplass for hester
Hovedetasje	350	Husdyrrom med tilhørende rom og funksjoner - delvis ombygd til hestehold, lagerrom
Kjørebri		Innvendig kjørebri - to hestebokser, lager
Sum bygning:	350	

Kommentar areal

Utvendig målt grunnflate for hovedetasjen. Innvendig kjørebri er ikke målt

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning (låve)

Bygning, generelt

Bygningen er opprinnelig oppført som en tradisjonell kjørebrulåve for husdyrhold. Delvis ombygd og noe påbygd.

Bygningen er oppført i en kombinasjon av sement/lettklinkerblokker og bindingsverk - stålbuer i tilbygget mot sør - stående på støpte betongmurer og pilarer. Saltak-konstruksjon i tre på opprinnelig del tekket med betongstein, tilbygget i en stålbuemkonstruksjon tekket med plater. Utvendig er galvveggene dekket av plater, ellers enkel stående bordkledning. Støpt utvendig kjørebri med innvendig lagerplass og stallbokser.

Etasjeskillene i husdyrrommene i søndre del er støpt, eller vanlig trebjelkelag - noe forsterket med stålbejelke. Innvendig kjørebri har tredekke.

Det er bygd et tak over åpningene i tidligere gjødselkjeller.

Bygningen er generelt lite tilgjengelig for større maskiner og redskaper.

Bygningen virker å være godt fundamentert, noe synlig armering i etasjeskille gjødselkjeller/stall.

Det er generelt et vedlikeholdsetterslep, både utvendig og innvendig. Den ombygde fjøsdelen til hestehold framstår som solid og av i ordinær tilstand.



Ridehall

Bygningsdata



Byggeår: 2021 Kilde: Eier

Verdivurdering

Verdi:	Ridehallen er oppført der det tidligere var anlagt en ridebane. Ved etableringen av ridebanen ble det utført grundige grunnarbeider slik at det kunne oppføres en bygning på området senere - uten omfattende tilleggsarbeider. Verdien av grunnarbeidene er inkludert i bygningens verdi.	Kr.	2 800 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	800	Ett åpent stort rom
Sum bygning:	800	

Kommentar areal

Ifølge fremviste tegninger. 40 ganger 20 meter. 6 meters vegghøyde.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Ridehall

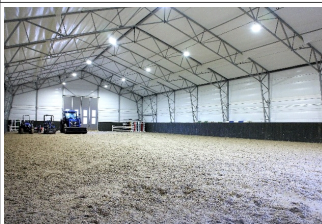
Bygning, generelt

Bygningen er oppført på tidligere opparbeidet ridebane - som en isolert plasthall. Leverandør Rubbhall.

Bygningen er oppført av stålrammer stående på betongfundament - med fem meters avstand. Vegghøyde på 6 meter. Vegger og tak består av ikke brennbar glassull-isolasjon (10 cm) innkåret i et solid PVC--stoff. Den tette membrankonstruksjonen reduserer varmetap og gjør at man unngår kondens og kuldebroer - og har høy brannsikkerhet.

Ikke fast gulvdekke. Gulvflaten er tilpasset dagens bruk som ridehall - ved at det er lagt en eksklusiv ridebunn (Walber Supreme Surface). Det er samme ridebunn i ridehallen som på den utendørsbeliggende ridebanen.

Ingen oppvarmingsmuligheter. Elektrisk anlegg tilpasset dagens bruk.



Stallanlegg - med skrittemaskin

Bygningsdata



Byggeår: 2021 Kilde: Eier

Verdivurdering

Verdi:	Inkludert i verdien er de tre stallbygningene, overbygd skrittemaskin.	Kr.	6 800 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
	552	Samlet areal for de tre stallbygningene
Sum bygning:	552	

Kommentar areal

Hver stallbygning er på 17,8 m ganger 10,3 meter, ifølge tegninger. Det vil si 184 kvm grunnflate for hver bygning. Den overbygde skrittemaskinen er ikke målt. 5

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stalleanlegg - med skrittemaskin

Bygning, generelt

Stallene har lik konstruksjon og størrelse. Leverandør: Sisu hest og husdyr.

Hver stallbygning består av 10 moduler i en kombinert isolert tre og stål-konstruksjon - på 3,5 x 3,5 m - med tillegg av en 3 m langsgående stalling i midten. Fundamentert på isolert betongplate. Saltaket tekket med plater. Ytterveggene kledd med liggende trepanel. Eier opplyser at bygningene først ble konstruert som en kaldstaller, men isolert under byggeprosessen.

Hver stallboks er på 12,5 kvm. Totalt 20 bokser. Treinnredning. Tilgang via større døråpning i hver gav. l.

Innlagt strøm og vann. Elektrisk anlegg tilpasset dagens bruk.

Bygningene framstår som nye - funksjonelle bygninger godt tilpasset formålet. Det er opparbeidet tilhørende gårds- og oppstillingsplasser mellom stallene og låven, og videre over tunet mot gårdsveien.

Den overbygde skrittemaskinen er i et separat bygg. Beskrives ikke nærmere.

	Stallbygning nr. 1 - 4 hestebokser, kontor, salrom, vaskespilt og tilrettelagt for kjøkken		Stallbygning nr. 2 - 8 hestebokser, vaskespilt
	Stallbygning nr. 3 - 8 hestebokser, salrom, plass til vaskespilt		Oversiktsbilde
	Oversiktsbilde		Paddock - med skrittemaskin - beliggende mellom stallbygningene og låven

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Jordarealet på 157 dekar er i sin helhet fulldyrket, ifølge gårdskartet - og er fordelt på flere skifter, kun avdelt av privat gårdsveier og Åsrumveien. Jorda er kartlagt og karakterisert hovedsakelig som "svært god jord" (kilde: Nibios gårdskart). Det betyr at jorda blir ansett å være lettdrevet , som normalt sett gir gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet, forutsatt fungerende grøfter mv. Jorda oppgis å være systematisk grøftet, og vedlikeholdt etter behov. Jordene gir inntrykk av å være i generelt god hevd. Det er minimale virkninger av kantvegetasjon. Generelt god arrondering. Jorda har over lengre tid vært brukt til grasproduksjon, beiter, samt luftegårder og treningsbaner for hest. Det er anlagt noen driftsveier. Jorda verdsettes som om hele arealet er brukt til ordinær planteproduksjon. Det bruks en grunnrente på kr 460 som ved kapitalisering med 4 % tilsvarer en dekarverdi på kr 11500. Avrundet samlet verdi.	1 800 000
Skog	Det er i praksis ikke skogareal knyttet til eiendommen. Ikke beskrevet, eller verdsatt særskilt.	
Ridebane - øvrige installasjoner/ anlegg	Sør for tunet er det anlagt en større inngjerdet ridebane på 35 ganger 65 meter, etablert med stabile, drenerende masser, og med et eksklusivt toppdekke av type Walber Supreme Surface. Toppdekket er en ferdigblanding av spesialsand, geopad og syntetisk fiber - som bidrar til god bunn med lang holdbarhet på grunn av den gode kvaliteten. Banen vurderes å være godt egnet for bruk for store deler av året. Ikke lysanlegg. I tillegg er det anlagt en rekke (15 stk) paddocker/luftegårder på 15 ganger 25 meter, og andre inngjerdede områder. Den avlange formen gir hestene gode bevegelsesmuligheter. Det er oppført to leskur (enkle stolpebygg) - hvorav ett brukes som lager. Det settes en samlet verdi på ridebane, inngjerdede områder og leskur.	1 900 000
Sum andre verdikomponenter:		3 700 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	6 500 000
	Driftsbygning (låve)	Kr.	1 200 000
	Ridehall	Kr.	2 800 000
	Stallanlegg - med skrittemaskin	Kr.	6 800 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 800 000
	Skog		
	Ridebane - øvrige installasjoner/anlegg	Kr.	1 900 000
Samlet verdi:		Kr.	21 000 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Ridebanen - beliggende sør for tunet



Noen av luftegården - på sørsiden av stallene og ridehallen



Leskur



Tunet sett fra gårdsveien

Matrikkel: Gnr 160: Bnr 3
Kommune: 3804 SANDEFJORD KOMMUNE
Adresse: Åsrumveien 33, 3242 SANDEFJORD

Bedre Råd AS
Rambergveien 58 , 3275 SVARSTAD
Telefon: 971 91 995



Midlertidige bygg - brakker - i ulik tilstand - ikke verdsatt særskilt

Innvendig del av den ene stallbygningen



"Hønehus" - ikke beskrevet, eller verdsatt særskilt.
Beliggende nord for våningshuset

Deler av jordet - sør for tunet med gårdsveien i bakgrunn

Matrikkel: Gnr 160: Bnr 3
Kommune: 3804 SANDEFJORD KOMMUNE
Adresse: Åsrumveien 33, 3242 SANDEFJORD

Bedre Råd AS
Rambergveien 58 , 3275 SVARSTAD
Telefon: 971 91 995



Gårdsveien - sett fra tunet - elektrisk port



Ridebanen



Midlertidig bygg satt opp ved låven - består av brakker som er bygd sammen. Ikke beskrevet, eller verdsatt særkilt.



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 08.03.2023 09:01

Eiendomsdata verifisert: 08.03.2023 09:01

GÅRDSKART 3804-160/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
160/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

157.7

0.0

0.0

0.2

4.3

6.6

0.0

168.8

157.7

0.2

10.9

0.0

168.8

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.