

Verditakst for landbrukseiendom

LØKSTAD

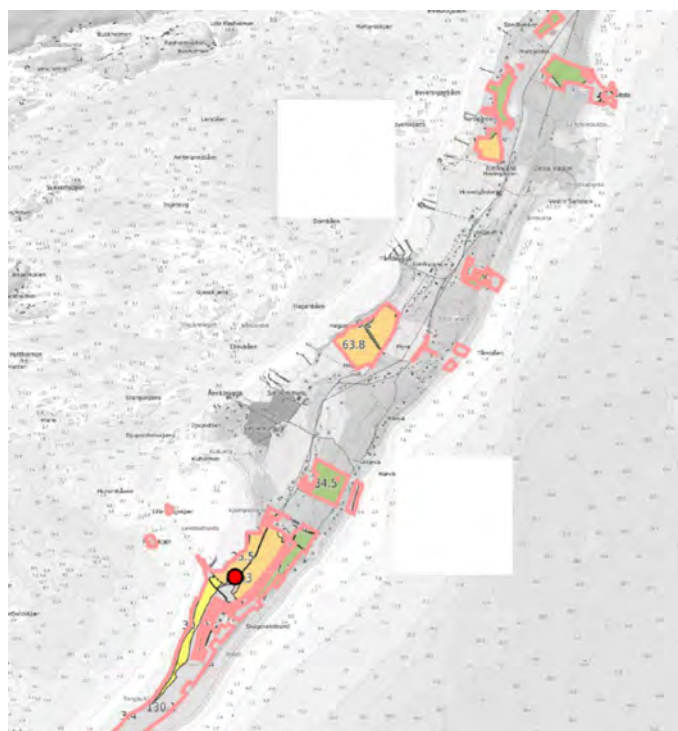
📍 Hovedveien 1 , 3781 JOMFRULAND

📖 KRAGERØ kommune

gnr/bnr 29/228, 29/253, 29/26, 29/4, 29/251

Markedsverdi

13 000 000



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 15711-1897

Referansenummer: TT1863

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Gyldig rapport

26.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Denne landbrukeiendommen ligger på Jomfruland i Kragerø kommune. Den har et totalareal på 570 daa. i følge NIBIO Gårdskart. Gårdsbebyggelsen ligger sørvest av Aasvikbrygga. Adkomst til eiendommen er via ferge eller båt fra Kragerø. Avstanden til servicesentra i Kragerø er ca 15 – 45 minutter med båt eller ferge. Det er gratis ferge for fastboende.

Den dyrka marka ligger ved husene og i flere skifter på Jomfruland. Bebyggelsen består av; hovedhuset, fjøset (driftsbygningen), verksted , vognskjul, hytte (bolig ved verksted), og bryggeanlegg med båtplasser. Gården har også beitreter og vedretter på Jomfruland.

Løkstad er en gammel gård, som har vært drevet som et kombinasjonsbruk i generasjoner. Bebyggelsen ligger solrikt til i et pent og spesielt kulturlandskap. Driftsformen har vært tradisjonell husdyrproduksjon med melk og kjøtt som viktigste produksjon. På takseringsdagen var det ingen gårdsdrift på eiendommen. I tillegg er det på eiendommen drevet utleievirksomhet av husvære til turister og andre.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	180,3	9 100	1 640 730
Uproduktig skog og utmark	390,4	1 300	507 520
Jakt og fiske			250 000
Andre verdier/rettigheter			5 810 000
Driftsbygninger			500 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 800 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			13 008 250

Mandat

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 verdsettingsgrunnlag. 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 avkastningsberegninger 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 verdsettingen for å forstå resultatet. Departementet foretar jevnlig en generell revidering av retningslinjene for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjon. Bebygd 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.3.2025	11:00	13:00	Thomas Kildahl Arne-Olav Løkstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	228	0	1900 m²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	253	0	42300 m²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	26	0	120000 m²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	4	0	335400 m²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	251	0	71100 m²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Arealgrunnlag

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog inkl. myr, sær's høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jordekt fastmark	Sknn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
☐ 4014-29/4 Areal i dekar															
4014-29/4	5	67,2	30,6	1,0	0,0	0,0	23,7	9,8	25,7	0,0	138,2	3,0	36,2	0,0	335,4
4014-29/26	11	16,8	0,3	0,6	0,0	58,1	10,4	0,0	3,1	0,0	20,2	4,2	6,3	0,0	120,0
4014-29/228	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,9
4014-29/251	1	63,8	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,4	0,0	71,1
4014-29/253	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,5	0,3	0,0	0,0	4,3	0,0	3,2	0,0	42,3
Sum	20	147,8	30,9	1,6	0,0	64,5	68,6	11,9	28,8	0,0	163,3	7,2	46,1	0,0	570,7

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 17.03.2025, og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Løkstad - er ifølge kommunekart.no - regulert til Jord- og skogbruk.

Bebyggelse

Eiendommen har bolighus og driftsbygning slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Odelslovens § 49 har fått begrepet «bruksbestemt markedsverdi». Verdsettninga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiendommen hovudsakleg blir nytta til landbruksfremål og kva en vanlig kjøper vil betale for eiendommen. Konsesjonsrundskrivene er ikke bindende ved verdsettelsen, men takstmann har brukt rundskrivene som hjelpemiddel Ifølge arealklassifisering på NIBIO pr. 17.03.2025 oppfylder eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa– se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. **Ved et fritt salg vil det være priskontroll** jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familier) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Driveplikten innebærer at alle som eier jordbruksarealer er pliktig å drive jorda, dette gjelder uansett hvor mye eller lite areal det er snakk om. Driveplikten oppfylles ved at eieren enten driver jorda selv, eller leier den ut til andre som driver jorda. Driveplikten gjelder hele eiertiden.

Heftelser og rettigheter

Øvrige

Det er innhentet ubekreftet grunnboksutskrift fra Ambita/Infoland, oppdatert pr. 18.03.2025. 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.

Eiendommen har lakserett ved Saltsteinen, beteretter i fellehavn og vedrett på Øytangen.

Det er en rekke heftelser knyttet til eiendommen, blant annet: Bestemmelse om veg, bestemmelse om kloakkanlegg, adkomstrett, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om gjerder, bestemmelse om båt/bryggeplasser, bestemmelse om strand og baderett, med flere. For heftelsene er det ikke gitt tilstrekkelige opplysninger til å vurdere om de har innvirkning på markedsverdien, med mindre det er omtalt i denne taksten.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert kulturminner.

Eiendommen er omfattet av satsingen; Utvalgte kulturlandskap i jordbruket.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Vikkleire

☒ Ja ☐ Nei

Det er ikke ulovlig å bygge på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet. Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering. Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer eiendommens verdi, føre til erstatningsansvar.

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommer berørt av nasjonalparken.

Verdifulle Kulturlandskap:

Det er registrert verdifulle kulturlandskap med registrerte biologiske verdier og/eller kulturminneverdier. Biologiske verdier kan være naturtyper, som f.eks. artsrike slåtteeenger eller kystlynghei. Kulturhistoriske verdier kan være f.eks. hus, steinmur og gravrøyser. Enkeltlokaliteter av kulturbetingete naturtyper er i stor grad rekartlagt etter 2005 og lagt inn i datasettet Naturtyper - DN-håndbok 13. Datasettet har historikk tilbake til tidlig 1990-tall og prosjektet Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap. Førstegangs registrering pågikk i 1992-1994. Supplerende registreringer og oppdateringer er gjennomført av fylkesmennene, i varierende omfang. Registreringene ble utført både med tanke på å dokumentere verdier og å danne grunnlag for prioritering av offentlig innsats for å stimulere til og støtte ulike forvaltningstiltak for å ivareta verdiene.

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert rødlistede og fredede arter. Det er registrert MIS-figurer i området. (Miljø i skog).

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Friluftsområde.

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget av hva man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Småbåthavn	3 560 000
Fyllmasser til ny båthavn	1 000 000
Hytte	1 250 000
Sum andre verdier/rettigheter	5 810 000

.

Småbåthavna:

Det er utleie av 37 båtplasser i småbåthavna. Det er båtplasser med bredde mellom 3,5 - 4,0 meter. Dagens årlige leie er oppgitt til kr. 3 500,- pr. plass. Ved Åsvikbrygga ligger prisene på kr. 9 000,- pr. plass. Eier oppgir at det er rom for å øke leien. Det legges til grunn at leien pr. plass kan økes til kr. 6 000,- --> Årlig leie blir da kr. 6 000,- x 37 plasser = kr. 222 000,-. Det gjøres et fradrag for administrasjon og vedlikehold på 20 %. Nettoleie blir da kr. 178 000,-. Kapitalisert med 5 % gir det kr. 3 560 000,-

Fremtidig båthavn:

Det foreligger en plan om å bygge ny / utvide småbåthavna, med en kapasitet på 60-70 båtplasser.

Det er tilkjørt og opplagret steinmasser til bruk ved etablering av ny småbåthavn, som ennå ikke er realisert. Verdien av massene er av eier oppgitt til ca. kr. 1 000 000,-.

Hytte:

Det er en hytte som har blitt utleid på åremål, med en inntekt på ca. kr. 100 000,- pr. år. Det gjøres et fradrag for administrasjon og vedlikehold på 25 %. Nettoleie blir da kr. 75 000,-. Kapitalisert med 6 % gir det kr. 1 250 000,-.

Låven:

Alternativ bruk av låven kan være lager, for eksempel av småbåter mm.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	147,8 daa	
Overflatedyrket jord	30,9 daa	
Innmarksbeite	1,6 daa	180,3 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	64,5 daa	
Skog av middels bonitet	68,6 daa	
Skog av lav bonitet	11,9 daa	145,0 daa
Uproduktiv skog	28,8 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	163,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	7,2 daa	199,3 daa
Bebygdt, vann, bre	46,1 daa	
Ikke klassifisert		46,1 daa
Sum		570,7 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	147,8	Nei		364	53 799
Overflatedyrket jord	30,9	Nei		364	11 248
Innmarksbeite	1,6	Nei		364	582
Sum jordbruksareal	180,3				65 629
				Verdi	1 640 730

Opplysningkilder, beskrivelse

Dyrka mark, beiter: Jorda, på ca 180 da, er hovedsakelig sandblanda leirejord, i følge NIBIO. Jorda som eiendommen eier ligger i hovedsak ved husene. Den ble hovedsakelig benyttet til grovforproduksjon og beiter. Jorda synes å være i middels hevd med behov for noe grøfting. Jordene er kalket og gjødslet. Tidligere har det vært grønnsaksproduksjon på noen av arealene. Beiteområdene er kulturbeiter i kuhavna og i den spesielle blandingsskogen på Jomfruland. Deler av beitearealet reguleres etter spesiell avtale. (fordelingsnøkkel). Se vedlegg for beregning av dekningsbidrag.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog

Uproduktiv skog og utmark	390,4		Verdi pr. daa	1 300	Sum verdi	Kr. 507 520
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 0		Total skogsverdi			Kr. 0
Total verdi skog/utmark					Kr. 507 520	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen: Den er uthogd etter de sterke barbilleangrepene i slutten av 1970 tallet. Arealet er i hovedsak bestokket med lauvskog. Det kan kun taes ut litt virke til egen vedhogst i skogen i dag. Skogen inngår også i en skjøtselsplan og kulturlandskapsplan for Jomfruland. Alt areal som ikke er jord, er tatt med i "Uproduktiv skog og utmark".

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 10 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 250 000
------------------------------	------------	-------------------------------	-------------

Opplysningskilder, beskrivelse

Det jaktes på grågåås og rådyr. Markedsverdien vurderes etter gangbare priser i område som for tida er ca. kr. 10 000,- pr. år. Som kalkulasjonsrentefot er det brukt 4 %.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold.

Bygningsstruktur

For detaljer om bygningen henvises det til tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Tilbygg/modernisering

1938 Tilbygg

2010 Modernisering

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	179			179	
2. Etasje	176			176	
SUM	355				
SUM BRA	355				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Annet		
2. Etasje	Annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:

- fri bredde 0,5 m
- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom, i 2. etg., minstemålene for rømning.

Takhøyden er stedvis under 2,2 meter i 2. etg.

Driftsbygninger på eiendommen

Låven



Anvendelse

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

680

Kommentar til areal

Grunnflate

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon.

Bygningen er nærmest kondemnabel. Det er råte i deler av gulvet.



Tilbygg/modernisering

2012

Tilbygg

Fórrom

Hytte



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Eldre del ble oppført på 1950- tallet

Areal (BTA)

125

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

For detaljer om bygningen henvises det til tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Tilbygg/modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygd og ombygd 1992-1994
------	---------	-----------------------------

Verksted



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

75

Kommentar til areal

Grunnflate

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i mur- og trekonstruksjon. Bygningen er nærmest kondemnabel.

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

110

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er nærmest kondemnabel.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 800 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	2 800 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Låven	5 000 000	2	4	400 000
Verksted	750 000	1	4	50 000
Vognskjul	500 000	2	5	50 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	500 000

Markedsvurdering

Den størst verdien i denne eiendommen er boligmassen og småbåthavna, i tillegg til beliggenheten. Denne vurderingen sett ut fra eiendommens plassering, kystnært i et trivelig kulturlandskap og nær en ettertraktet turistby, med de mulighetene for inntekt tilleggsnæringer basert på turisme kan gi.

Det legges enkelte skjønnsmessig vurderinger til grunn i verdisettingen av gården. Eventuelle omstillingsprosesser vil kreve mye kapital og arbeid.

Kr 13 000 000

Miljø og bærekraft

Miljøtiltak

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønngjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
NIBIO Gårdskart			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent/eier.			Gjennomgått		Nei
Propcloud Risikorapport			Gjennomgått		Nei
Beregning av dekningsbidrag			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

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

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Dekningsbidrag
Løkstad

Kr pr daa/år

Brutto inntekt pr daa. Avlingsnivå pr. år Pris pr Fem, grovfór

Grovfór	450	4	kr 1 800
---------	-----	---	-----------------

Kulturlandskapstilskudd	Fast		kr 300
Arealtilskudd - Grovfór	Sone 5A		kr 390
Bunnfradrag	6000	120	-kr 50
Sum inntekter			kr 2 440
Kostnader	Antall t/daa	kr/time	
Variable kostnader			kr 800
Faste kostnader			kr 600
Arbeid	2,6	260	kr 676
Sum utgifter			kr 2 076

Netto/Grunnrente/Dekningsbidrag:	kr 364
---	---------------

Kap.faktor (4%)	Grunnrente	Areal	Sum
25	364	180	kr 1 638 000

Kr/daa
kr 9 100

Kilder:

Målpriser for korn er hentet fra Felleskjøpet, 2024/2025:

<https://www.felleskjopet.no/korn/pris-og-prognoser/>

Areal- og landskapstilskudd er hentet fra Landbruksdirektoratets hjemmesider:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/jordbruk/kart-og-register/soner-for-arealtilskudd>

Kostnader er beregnet ihht. NIBIO Rapport: Kostnader Vol.9 Nr. 41. 2023. Tabell 3.4

Håvard Rønningen Graarud og Anders Halland:

<https://nibio.brage.unit.no og Driftsgranskingene 2022>

Timeprisen på arbeid er basert på erfaringstall.

Minste tarifflønn i landbruket er kr. 145,-pr.time. Tarifflønn for agronom, i helger er kr. 388,50,-.