

# VERDITAKST

for landbrukseiendommen  
«Omdal»



gnr 50 og bnr 1  
i  
Froland kommune



Jan Knudsen  
Besøksadr.: Nedre Tyholmsvei 10  
4836 Arendal  
Postadr.: Sjølyst 3, 4842 Arendal  
Mobil: 92 21 42 86  
jan.knudsen@q2arkitekter.no  
www.q2arkitekter.no

26. august 2024

Sivilagronom Jan Knudsen, Sjølyst 3, 4842 Arendal

## 1. INNLEDNING

På oppdrag fra David William Knutson, ble undertegnede takstmann Jan Knudsen, anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen gnr 50 og bnr 1 i Froland kommune. Jeg har taksert eiendommen to ganger tidligere, det var den 7. september 2013 og den 29. august 2019.

Eiendommen ble på ny besiktiget 23. august 2024. Tilstede ved besiktigelsen var David William Knutson, som også gav opplysninger om eiendommen.

Skog og utmarksdelen av eiendommen, er verdivurdert av forstmann og takstmann Jens Arild Kroken. Kroken har hatt egen befaring av skogdelen av eiendommen.

Hjemmelsinnehaver til eiendommen er David William Knutson.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg. Konsesjonsloven og dens forskrifter legges derfor til grunn ved takstberegningen.

Lovens § 1 (formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom og lyder som følger:

"Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

- Fremtidige generasjoners behov
- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- Hensynet til bosettingen"

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på.

Veiledende normer for konsesjonsvilkår, priskontroll og boplikt, er gitt i Landbruks og Matdepartementet sitt rundskriv M-3/2017.

Ifølge rundskrivet er det ikke priskontroll for denne eiendommen, da det er mindre enn 35 daa jordbruksareal på eiendommen.

I takstberegningen er det **markedsverdien** på eiendommen som skal settes.

**Vi har likevel brukt bruksverdiberegninger på jord- skog- og utmarksverdiene, som en støtte, for å komme fram til en markedsverdi. Vi har også prøvd å dele opp markedsverdiene for tun og bygninger, slik at det skal være mer orienterende for brukerne av taksten, hvordan vi har kommet fram til den endelige markedsverdien i konklusjonen, i slutten av dokumentet.**

Det hviler odel på eiendommen.

Ifølge konsesjonsloven er det boplikt på eiendommen. I Froland kommune håndheves boplikten relativt strengt.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt som LNF-område.

## 2. BELIGGENHET OG BESKRIVELSE

Eiendommens adresse er Jomåsvegen 1546, 4820 Froland.

Eiendommen ligger i en stor parsell som er delt av fylkesvei 152.

Bebyggelsen i tunet består av et våningshus, et stolpehus, en personbilgarasje og en driftsbygning. Tunet er delt av veien til Omdal, hvor det er to gårdsbruk. Det er opparbeidd trafikkarealer i tilknytning til garasjen og bolighuset. Ved driftsbygningen er det ikke opparbeidd trafikkareal.

Tunet ligger ca 16 km fra kommunesenteret i Osedalen. Her er også de nærmeste offentlige og private tjenestetilbudene.

Naturreservatet Jomåsknutene ligger delvis på denne eiendommen.

Eiendommens arealer er ut fra kartgrunnlaget, skogbruksplanen og opplysninger gitt på befaringen vurdert til følgende:

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| • Dyrka jord (stort sett beitemark) | ca 22 daa    |
| • Produktivt skogareal              | ca 3 053 daa |
| • Annet uproduktivt areal           | ca 1 108 daa |

Totalt areal er ca. 4183 daa. Det er disse arealopplysningene som er lagt til grunn i taksten.

## 3 VERDIVURDERING

### 3.1 Tunet

Tunet ligger ca 1 km fra avkjørselen på fylkesvei 152. Den private veien fra fylkesveien inn til gården er en vei hvor tre bruk har sine rettigheter. De samarbeider om vedlikeholdet av veien. Veien inn til tunet og trafikkarealene i tunet er gruset. Veien er noe «slitt», men greit kjørbart.

Hagearealet, som ligger rundt huset, er ikke særlig vedlikeholdt de siste fem årene. Eiendommen har heller ikke vært bebodd de siste fem årene. Det er en del busker og

trær, og et tidligere plenareal. Nå har busker og trær vokst opp både rundt bygningene og i kantene av tunet. Derfor virker det ustelt nå. Hele tunet ligger i et svakt skrånende terreng og terrenget heller mot sørvest (solvendt).

Alle bygningene ligger samlet i tunet. Fra våningshuset er det utsikt over jordene og skogområdene rundt. Det er ikke sikt til nabotun.

De høyeste delene av eiendommen ligger ca 422 meter over havet. Tunet ligger omlag 200 meter over havet.

### 3.2 Våningshuset

Våningshuset er oppført i ca. 1893 av tømmer. Huset var opprinnelig et typisk midtgangshus med stuer på begge sider av en tverrgang på midten av huset. De eldste delene skal være fra 1857. Bygningen ble ombygd og tilbygd i 1977 -78. Da ble det bl.a. satt en ny takkonstruksjon på bygget. Det var en omfattende ombygging, som den gang kostet om lag kr 600 000,- i følge eier.

Huset har en grunnflate på 142 m<sup>2</sup>. Huset står på en grunnmur av fuga gråstein. Grunnmurene ble drenert a huset ble ombygd i 1977 – 78.

Våningshusets bruksareal (BRA) er ca. 245 m<sup>2</sup>. Boligarealet (BOA) er også ca. 245 m<sup>2</sup>. Til arealene er det å bemerke at etasjehøyden er ca. 205 (under himlingsbjelkene) i 1. etasje og 220 cm i 2. etasje. Det er en grei kjeller under en del av huset, men den er ikke måleverdig.

Huset er bygget av tømmer som er kledd utvendig og innvendig. Bakdelen av huset er i isolert bindingsverk. Da huset ble ombygd på slutten av 1970 tallet, ble veggene, gulv og himlinger tilleggsisolert med mineralull.



Bygningen er normalt godt vedlikeholdt. På bildet på forrige side, sees våningshuset med det overbygde inngangspartiet på hovedfasaden. Det er også inngang via et vindfang på baksiden av bygget.

Vanntilførselen er fra brønn ovenfor tunet, via en pumpe. Deler av dette anlegget er skiftet ut i 2023. I følge eier er anlegget nylig trykktestet. Avløpet går via en slamavskiller til infiltrasjon. Anlegget er fra 1953, men det ble oppgradert i 2012. I kjelleren er det plassert en 200-liters varmtvannsbereder.

Det er nå lagt inn fiber til eiendommen (telefon, tv og internett). Mobildekningen i området er litt dårlig.

Det elektriske anlegget er i god stand, men bør kontrolleres av fagkyndige på slike anlegg. Det er jordfeilbryter og vanlige skrusikringer i fordelingsskapet. Spenningen frem til tunet er nå brukbar.

Alle vinduene er med trippel glass. Vinduene er med utvendige sprosser. Vinduene ble satt inn på 70-tallet. Innvendige dører er i hovedsak som heltre fyllingsdører, mange fra da huset ble bygget. Hoved-inngangsdøra i front er som teakdør.

Veggene er kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Nytt reisverk, kledning, mv er i trykkimpregnerte materialer.



Etasjeskillene er som bjelkelag med gulvbord/plater, og de er stort sett isolerte. Etasjeskillet mot kjelleren og himlingen mot kaldloft er også isolert.

Taktekkingen er med Hollandsk teglstein. Takkonstruksjonene er nå av prefabrikkerte takstoler. Det er takrenner av plast. På hovedfasaden er takoverbygg over inngangen. Her er stolpene i Buen Aarak stil og tretrappene/ plattingen er nylig fornyet.

Det er to ett-løps piper i huset. Over tak er pipene med kobberbeslag. Pipene er som leca-piper.

For øvrig er oppvarmingen basert på panelovner. På vaskerommet er det en reflektorovn. Det er gulvvarme på badet i 2. etasje.

### **Kjelleren**

Det er adkomst til kjellerrommene både via en ytterdør og fra en trappenedgang fra gangen i 1. etasje. Kjelleren virker tørr og god. Det ble opplyst at kjelleren er frostfri, når huset er bebodd.

Takhøyden er ca 185 cm og arealet er derfor ikke måleverdig. Likevel er de to kjellerrommene forholdsvis anvendelige.

Vinduene i kjelleretasjen ble fornyet for noen få år siden.

Kjelleren har betonggulv og gråsteinsmurene er pusset innvendig. Himlingene er med plater.

### **1. etasje**

1. etasje består av vindfang, toalett, vaskerom, kjøkken, stue, midtgang og bestestue.

I vindfang, toalett, vaskerom og kjøkken er det gulvbelegg. I stua og midtgangen er det eikeparkett. I bestestua er det et flott furugulv.

Mange av veggene er panelte og noen er tapetserte. En del av overflatene har farger og mønster som var populært på 1970-tallet, da boligen ble oppgradert. På kjøkkenet er det «Trysil-panel». I bestestua er det «stokkepanel»

Himlingene er med synlige himlingsbjelker i flere av rommene. Det er også brukt Takess i noen av de små rommene. I 1. etasje er det ca 205 cm under himlingsbjelkene.

Toalettet er innredet med wc og servant. Vaskerommet er innredet med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra 1978. I innredningen er det oppvaskmaskin, stålbenkebeslag og avtrekk over komfyr. Benkeplatene er av laminert type.

I midtgangen er det en trappeoppgang til 2. etasje. Trappen er med gulvbelegg i trinnene.

I stua er det en vedovn (60 cm) med forbrenningskammer. Brannmurene er av gul teglstein. I bestestua er det en plassmurt peis i rød teglstein. I tillegg er det en Jøtul 602 vedovn.

## 2. etasje

2. etasje er innredet med loftsgang og seks soverom. I tillegg er det et bad og kott.

De fleste rommene er med gulvbelegg og tapetserte vegger. I gangen og tre av soverommene er det vegg til vegg tepper. Flere av rommene bærer preg av å være istandsatt på 1970 tallet, med de fargene og materialene fra den gang.

Himlingene i 2. etasje er for det meste med Takess plater. Det er lukeadkomst til kaldloft.

Nylig er wc, badekar og servant på badet fornyet. På badet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Bygningen ble oppgradert på slutten av 1970-tallet. Det er ca 35 år siden og det må nå påregnes en del fornying av overflater og innredninger. Huset er stort og brukbart isolert.

## 3.3 Driftsbygningen

Driftsbygningen er oppført ca 1819. Det var opprinnelig to mindre buer, som det ble bygget rundt. Grunnflaten på bygningen er ca 154 m<sup>2</sup>, i tillegg er det en overbygd gjødselgrop i front av bygningen (se bilde under). Takhøyden i 1. etasje er ca 240 cm. Himlingen er senket i fjøsdelen til ca 210 cm.

Bygningen er bygget som en tradisjonell driftsbygning for dyr, men den er ikke egnet til moderne landbruksproduksjon nå. Slik den nå fremstår, er den i første omgang egnet som lager. For noen år siden hadde nåværende eier 25 v.f. sau i bygningen.



Romfordelingen i 1. etasje er relativt lik den opprinnelige. I ene enden av bygget er det innredet et fjøs, så kommer skåle og stall. Videre et nytt husdyrrom og høyløe. Et område helt nord i bygningen er nå åpnet, slik at det kan brukes som vognskjul.

Strømtilførselen til bygget er kuttet.

Til låven er det en enkel låvebru i tre, uten rekkverk. Loftsrommet er i ett rom. Her er veggene i full høyde og det er ca 2,2 meter under hanebjelkene i midtpartiet. Det er åpent opp mellom takbukkene.

Bygningen er hovedsakelig av fine tømmervegger, som er kledd utvendig med trekledning som låvepanel. Fjøsrommet er i grovt bindingsverk, men det er tømmervegger over.

I bygningen er det trevindu med enkle glass. Dørene er av enkel standard. Gulvene i det meste av 1. etasje er som tregulv med betong påstøyp og hele 2. etasje (den delen som har gulv) er som tregulv. Deler av gulvet er i dårlig stand.

Takkonstruksjonene er av plassbygde takbukker. Det er undertak av bord. Taket er tekket med stålplater, som ble lagt på i 1986. Bygningen er uten takrenner.





Bygningen gir inntrykk av å være lite vedlikeholdt og påkostet de senere år. Bygningen er lite egnet til moderne landbruksdrift. Den er i første omgang brukbar til lagerformål.

Bygningen har en viss verdi som lagerplass og som et element i tunet. Dessuten er tømmerveggene i driftsbygningen flotte. Bygningen kan bli mer anvendelig om en river ut en del av de innvendige konstruksjonene og lager et grusgulv innvendig.

### 3.4 Personbilgarasje

Personbilgarasjen ble bygget i 1998. Den har et bebygd areal (BYA) på ca 43 m<sup>2</sup>. Bruksarealet er ca 35 m<sup>2</sup>.

Garasjen er i god stand. Ved innkjørselen er veggen med portene trukket ca 70 cm inn (se bildet over).

Nylig ble garasjeportene skiftet. Det er tre-porter (leddporter) med motordrift.

Det er lagt ut provisorisk strømtilførsel til garasjen fra våningshuset.

I garasjen er det betonggulv og det oppkanter av betong under ytterveggene. Garasjen er levert fra Grimstad garasjene. Bindingsverket (10 cm) er kledd utvendig med tømmermannskledning med liggende kledning i gavltrekantene.

Takflatene er tekket med Skarpnes betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i plast. Takkonstruksjonen er som prefabrikkerte takstoler med undertak.



### 3.5 Stolpehuset

Stolpehuset ble bygget på 1800-tallet. Nøyaktig byggeår er usikkert, men muligens er stolpehuset bygget samtidig med driftsbygningen. Det har et bebygd areal (BYA) på ca 17 m<sup>2</sup>.



Stolpehuset er fundamentert på stabber og det er bygget av grovt tømmer. Tømmerveggene går også opp i gavltrekantene. Vegghøyden langs langveggene innvendig er ca 170 cm. Utvendig er stolpehuset kledd med tømmermannskledning. Taket er tekket med tegl med undertak av bord, på tradisjonelt vis.

Bygget ble utbedret og malt i 2015.

Ved inngangen til stolpehuset er det en steintrapp.

Bygningen ser ut til å være i relativt god stand.

### 3.6 Dyrket mark

Det er ca 22 daa jord på eiendommen. Teigene ligger ved tunet og nede ved fylkesveien.

Arealene har vært lite i bruk de senere år, og de er derfor utsatt for gjengroing. Dessuten har arealene dårlig arrondering og de er med dårlig jordsmonn. Det er forholdsvis tynne jordlag oppå sand. Arealene er først og fremst egnet som beitearealer.

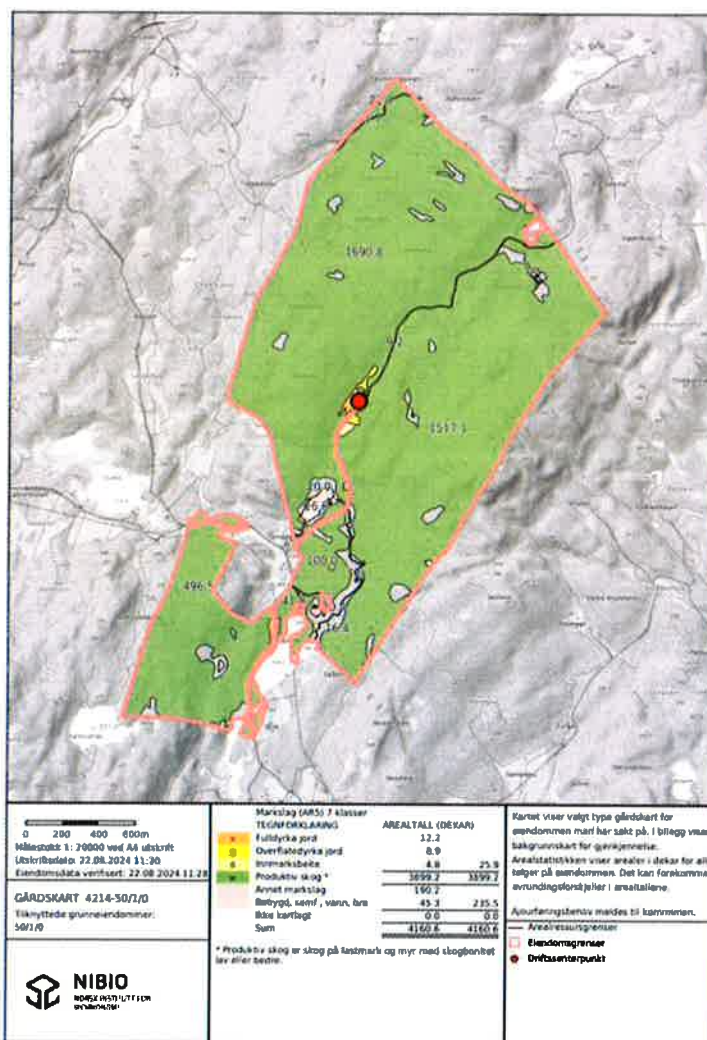
Det er også slik at jordarealene er vassjuke og de er vanskelige å grøfte.

I følge eier, er jordene infisert av Leverikter. Jordene er derfor ikke egnet som beiter til sau, storfe, hest, geit og gris. Ville hjortedyr kan også være utsatt.

Arealene er altså i forholdsvis dårlig stand. Slik de ligger nå, er de også vanskelige å få leid ut. Arealene verdsettes til ca kr 2 500,- pr daa.

I henhold til bruks- og markedsverdikalkyler er en kommet frem til at jordene kan verdsettes til kr 55 000,-

### 3.7 Skogen



Grunnlaget for prisvurderingen er skogbruksplanen utarbeidet av Agder-Telemark Planselskap AS med takstør i 2013. Dataene er nå framskrevet til 2024. I tillegg offentlig gårdskart fra NIBIO. Ny og tidligere befaringer av eiendom og nærområder, takstmannens lokalkjennskap og skogfaglige skjønn.

Skogen består av en sammenhengende og godt arrondert skogteig med et totalareal på 4 182 daa. Herav 3 053 daa produktiv skogsmark. Omdal er med andre ord en betydelig skogeiendom både i lokal og regional målestokk. Deler av teigen som ligger sør og vest for fylkesveien mellom Osedalen og Heldal, har god adkomst direkte fra denne med tilrettelagte leveringsplasser. Fylkesveien går i en lengde av ca. 1500 m gjennom eiendommen. Resten av skogen med unntak fra den nordlige spissen, drenerer naturlig mot den private gårds- og skogsbilveien Øyråsveien. Om lag 2.7 km av denne veien går gjennom denne skogeiendommen og eiendommen har sin andel av eierskap og vedlikeholds forpliktelser i veien. Gården har en vedlikeholds andel på 50 % av den første etappen. Den andre halvdelen er på Øyråseiendommene. Fra Øyråsveien går det en eldre 500 m lang skogsbilvei mot Vestknuten og Kalven. Denne veien er dårlig vedlikeholdt og vil for framtida bare tjene som traktorvei.

Gårdstunet er sentralt beliggende i den delen av eiendommen som ligger nordøst for fylkesveien. I alt 384 daa av skogen ble fredet som naturreservat i 2008. Etableringen av reservatet er gjort før taksten i 2013. Reservatet ligger i Jomåsknutene i de mest utilgjengelige delene for skogsdrift. I reservatet kan det utøves jakt, men ikke noen form for skogbruk og skogsdrift.

Skogbruksplanen operer med totalareal på 4 183 daa. Det er 3 053 daa produktiv skogsmark. Hovedtyngda av det produktive arealet er i en god middels bonitet.

Høy bonitet (17 og høyere)	1013 daa (36 %)
Middels bonitet (11 og 14)	1669 daa (60 %)
Lav bonitet (8 og lavere)	109 daa (4 %)
Produktivt areal i nøkkelbiotoper	262 daa
<b><u>Sum produktivt areal:</u></b>	<b><u>3 053 daa</u></b>
Andre arealer	391 daa
Andre markslag	41 daa
Myr	211 daa
Skrapskogmark	169 daa
Vann	22 daa
Veger og kraftgater	19 daa
<b><u>Totalareal:</u></b>	<b><u>4 183 daa</u></b>



***Gårds- og skogsbilveien Øyråsveien er sentral både for adkomst til gård og skog på Omdal***

Eiendommen er med i et omfattende felles skogsbilveinett med eierandeler og forpliktelser. I tillegg til Øyråsveien er den også med i Taggdalsveien skogsbilvei som går fra Moripen og inn helt i nordspissen av skogen ved Taggdalen. Eiendommen har en 30 % vedlikeholdsandel i denne veien. Veinettet er av eldre dato og bygd i en periode med andre veinormaler og krav enn de som gjelder i dag. Veiene tillater fortsatt tømmertransport, men det må påregnes nødvendig ombygging av deler av veinettet på sikt. I tillegg til utbedring av enkelte flaskehalsar og snuplasser.

Det må regnes med planering av enkle sleper på delstrekninger i forbindelse med den enkelte tømmerdrift framover. Den gjennomsnittlige driftsveilengden er nå middels lang, mens driftsforholdene samlet sett må karakteriseres som noe mer krevende og middels vanskelighet for distriktet. Spesielt i den resterende gammelskogen som befinner seg lengre fra bilvei og i vanskeligere grovkupert terreng. Der må det påregnes en del manuell felling til hogstmaskin.



***En stor andel av gammelskogen står nå i relativt kupert terreng i bratte lisider og oppe på åsryggene med mer krevende driftsforhold enn der den yngre produksjons skogen står.***



***De siste større avvirkningene i 2021-2022 (i alt 7 580 m<sup>3</sup>) ble foretatt langs fylkesveien på de lettest tilgjengelige arealene og med størst driftsnetto på eiendommen.***

Den gjennomsnittlige totaltilveksten er beregnet til 1 557 m<sup>3</sup>/år. Tilveksten i hogstklasse 3-5 er på 1 473 m<sup>3</sup>/år og den gjennomsnittlige tilveksten pr dekar 0,56 m<sup>3</sup>/daa.

Total stående kubikkmasse er beregnet til 41 119 m<sup>3</sup> mens kubikkmassen på drivbare arealer er på 36 655 m<sup>3</sup> (13,1 m<sup>3</sup>/daa). Gran 45 %= 17 966 m<sup>3</sup>. Furu 37 %= 13 586 m<sup>3</sup>. Lauv 17 %= 5 103 m<sup>3</sup>. 11 % av kubikkmassen på i alt 263 daa er med andre ord unntatt for hogst på grunn av miljøregisteringer/nøkkelbiotoper og utilgjengelighet.



**Det er registrert en betydelig andel miljøfigurer/nøkkelbiotoper. I alt 263 daa med en stående kubikkmasse på 4 352 m<sup>3</sup> er unntatt fra hogst.**

Hogstklassefordeling:

Hkl.1 = 8,0 % = 212 daa

Hkl.2 = 22,0 % = 607 daa

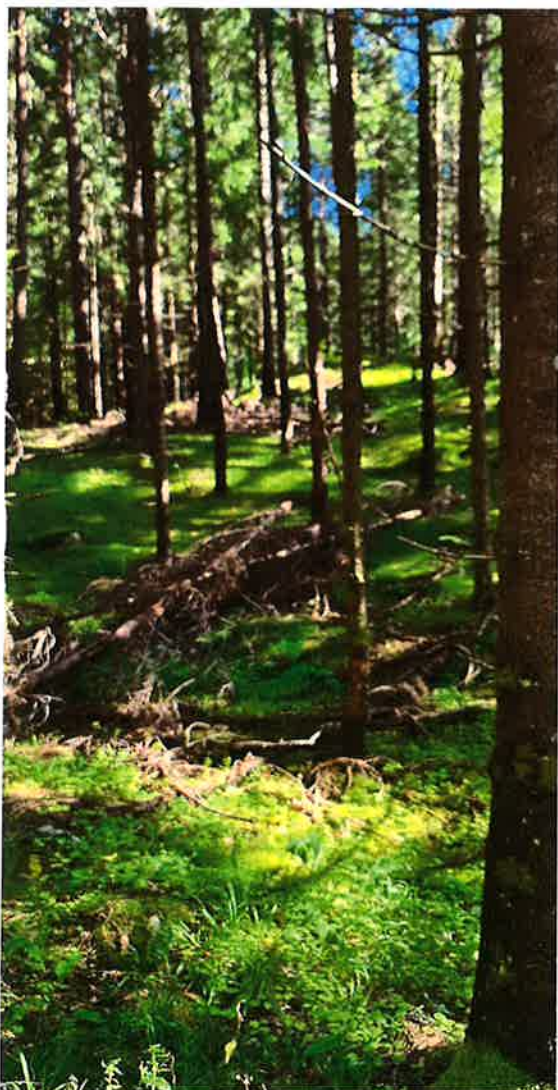
Hkl.3 = 40,0 % = 1119 daa

Hkl.4 = 17,0 % = 474 daa

Hkl.5 = 14,0 % = 378 daa

Den høye arealandelen i produksjonsskog (h. kl 2-3-4) medfører også at en stor andel av kubikkmassen og tilveksten ligger i ungsbogen. Av den totalt drivverdige kubikkmassen beregnet til 36 655 m<sup>3</sup> står hele 78 % i yngre og eldre produksjonsskog hvor det er 20-60 år fram til normal hogstmodenhet/-alder. Hogstmoden skog i hogstklasse 5 er på i alt 7 819 m<sup>3</sup> eller 21 % av kubikkmassen. Andelen ble kraftig redusert etter store avvirkningskvanta i 2021-2022 med i alt 7 580 m<sup>3</sup> på disse to årene.

Det er ikke svært store virkesressurser til rask verdirealisering (hogstklasse 5) lengre. Disse står nå spredt og er vanskeligere tilgjengelig. Lauvkubikkmassen er skog med mye mindreverdige virke og lavere lønnsomhet.



***En høy andel av den produktive skogen er eldre ungskog i hogstklasse 3 i god vekst. Det er akkumulert et betydelig etterslep på avstandsregulering og tynning både i eldre og yngre ungskog. Som bildet viser, er det stor grad av selvtytning og produksjonsskogen har god spredningsevne. Det gir en samlet stor volumproduksjon til tross for manglende avstandsregulering/tytning.***

Vilkårene for naturlig foryngelse av furu er godt til stede på furumarkene, bonitet 11 og deler av 14. Beste bonitet 14 og bedre bør forynges med planting av gran. I praksis betyr dette at de aller beste rennene på hogstflatene fortsatt må forynges med granplanting etter hogst, mens ryggene kan forynges naturlig med frøtrestillinger. I dagens skogtilstand er det en meget høy andel ungskog i hogstklasse to og tre. Denne er stedvis overtett og upleid etter manglende avstandsregulering. Det er derfor et omfattende etterslep av skogkulturarbeider og eventuell tynning. De store hogstene i 2021-2023 krever også oppfølging og investeringer i ungskogpleie framover. De er tilplantet med 18 000 stk utsatte planter i 2022. Det er innestående kr 273 388 på skogfondskontoen. Dette sammen med gunstige tilskuddsordninger er til stor hjelp i finansieringen av nødvendige skogkulturarbeider framover.



### Eksempel på bruksverdiregning av skogen:

Med bakgrunn i overstående data og faglige vurderinger er det foretatt en teoretisk bruksverdiregning av skogen etter konsesjonslovens bestemmelser med 4 % kapitaliseringsrentefot. Det er i et langsiktig perspektiv kalkulert med et nyttbart nettobalansekvantum i størrelsesorden **700 m<sup>3</sup>/ pr år** etter fratrekk for topp, avfall, tilgjengelighet og miljøhensyn. **Det er stor forskjell mellom tilvekst og høstbart balansekvantum på denne eiendommen.** Tilveksten ligger i all hovedsak på eldre ungskog i hogstklasse 3. Tømmerprisen er vurdert i et mer langsiktig og gjennomsnittlig perspektiv enn de raske konjunktursvingningene vi har gjennomlevd de senere årene. Den er likevel gitt et betydelig løft på grunn av en kraftig økning av prisen det siste året. Denne prisøkningen har medført en betydelig prisstigning på skogeiendommer over hele landet. Taksator har derfor lagt til grunn at bunnene i markedet stadig vil ligge noe høyere framover. På minussiden for denne eiendommen kommer den høye ungskogandelen med lite tømmerressurser til rask verdirealisering og eierandeler/forpliktelser i et langt og omfattende privat skogsbilveinett.

Driftskostnadene har også steget betydelig de siste årene. De har fulgt på både i kjølvannet av økte tømmerpriser, økt betalingsevne, en kraftig kostnadsøkning på drivstoffpriser og generelle økte kostnader. Det er lagt til grunn en gjennomsnittlig **tømmerpris på 600 kr/m<sup>3</sup>** og en **driftskostnad på 290 kr/m<sup>3</sup>** i beregningen under.

Årlig bruttoavkastning 600 kr/ m <sup>3</sup> x 700 m <sup>3</sup> .....	420 000 kr
<u>-Årlige driftsutgifter:</u>	
Hogst & Kjøring, Sporskader (inkl kapping måling og avvirkningsavg.) 295 kr/ m <sup>3</sup> x 700 m <sup>3</sup> .....	206 500 kr
-Nødvendige årlige nettoinvesteringer i skogkultur etter off. bidrag	
700 m <sup>3</sup> x 40 kr/ m <sup>3</sup> .....	28 000 kr
-Nødvendige årlige investeringer/utgifter til driftsveier og veivedlikehold	
700 m <sup>3</sup> x 40 kr/ m <sup>3</sup> .....	28 000 kr
<hr/>	
<b>=Årlig langsiktig nettoavkastning skog</b>	<b>157 500 kr</b>

Kapitalisert årlig nettoavkastning med 4 % rente gir følgende bruksverdi på skogen:

$$\frac{157\,500 \text{ kr} \times 100}{4\%} = 3\,937\,500 \text{ kr.}$$

### Oppsummering/ konklusjon skogverdi

Skogen er inne i en utviklingsfase med mye eldre produksjonsskog i meget god vekst, mens potensialet for hogst og verdirealisering er fallende den kommende 20-25-årsperioden. Forskjellen mellom dagens tilvekst og mulig hogstkvantum er særdeles skeiv.

**Etter en samlet vurdering settes verdien av skogen til kr 4 000 000,-**

### 3.8 Andre rettigheter og faktorer knyttet til gårdens beliggenhet

Det er attraktive jaktrettigheter knyttet til eiendommen. Elgjakta er organisert i eget jaktfelt. Generelt er elgbestanden kraftig redusert i den siste 20-årsperioden. Dels som en ønsket utvikling og dels som en naturlig tilpasning til tilgjengelig beitegrunnlag. Den siste tida har den negative utviklingen for elgstammen akselerert med liten produksjon, høy dødelighet og særdeles lave vekter. Elgen synes klart å være en klimataper i vår landsdel. En bærekraftig elgstamme over tid vurderes til å gi grunnlag for en avskyting på dagens nivå.

Hjortestammen vokser over hele kommunen og det er påregnelig at hjortejakta vil bli mer og mer attraktiv også i denne regionen. Den har stikk motsatt utvikling av elgstammen. En antar derfor at det over tid kommer muligheter for et økt uttakspotensiale for hjort.

Rådyrstammen i Froland er varierende i takt med snøvintrene og rovviltsituasjonen. Normalt har denne delen av kommunen en middels rådyrstamme og eiendommen et rådyrterreng der vil være grunnlag for årviss felling av 4 til 5 rådyr.

Av småviltjakt er det harejakt og eventuell beverjakt som kan tilskrives verdi. Storfuglen er i realiteten fredet. Det knytter seg ikke fiskerettigheter av markedsmessig verdi til eiendommen.

En årlig avkastning av disse verdiene innenfor normalprisnivå, med dagens organisering og uten spesiell tilrettelegging ligger i størrelsesorden:

Elgjakt/Hjortejakt.....	30 000 kr
Rådyrjakt: .....	15 000 kr
Annen jakt, andre utmarksverdier... ..	1 000 kr
-----	
<b>= Årlig avkastning på jakt og utmark</b>	<b>46 000 kr</b>

Kapitalisert med 4 % rente gir dette:

$$\frac{46\,000 \text{ kr} \times 100}{4\%} = 1\,150\,000 \text{ kr.}$$

Erfaringsmessig ligger jaktverdiene i størrelsesorden 10-12 kr/daa/ år for større skogeiendommer i innlandet. Kalkulasjonen over gir en dekarpris (totalareal) på ca. 11 kr pr dekar.

**Etter en samlet vurdering settes verdien av jakt-, fiske- og andre utmarksrettigheter til kr 1 150 000,-**

## 4 SAMLET OVERSIKT OVER EIENDOMMEN

I kapittel 3 foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter. Takstberegningen må bygge på en totalvurdering av eiendommens enkeltkomponenter slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling:

1. Våningshuset	kr	2 000 000,00
2. Driftsbygningen	kr	75 000,00
3. Stolpehus	kr	100 000,00
4. Personbilgarasje	kr	120 000,00
5. Dyrket mark	kr	55 000,00
6. Skogen	kr	4 000 000,00
7. <u>Utmarksverdier</u>	kr	<u>1 150 000,00</u>
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b><u>7 500 000,00</u></b>

## 5 KONKLUSJON

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Dette er først og fremst en skogeiendom og de største verdiene ligger i skogen. Jaktrettighetene er også av betydelig verdi.

Driftsbygningen bør restaureres og oppgraderes både innvendig og utvendig. Når bygningen blir istandsatt kan den være egnet til hold av noen hobbydyr, eller som lagerplass. Men det er kostnadskrevende å få driftsbygningen i god stand igjen (restverdien er liten).

Stabburet og garasjen er i bra stand. Våningshuset er stort og funksjonelt. Det ble istandsatt for en del år tilbake, og etter hvert må en påregne at en del overflater og innredninger må oppgraderes.

Eiendommer med ressurser av et slikt omfang som her, er forholdsvis populære i markedet.

**Etter beste skjønn settes verdien av eiendommen til kr 7 500 000,00**

26. august 2024



Jens Arild Kroken  
Forstmann/ takstmann



Jan Knudsen  
sivilagronom/ takstmann