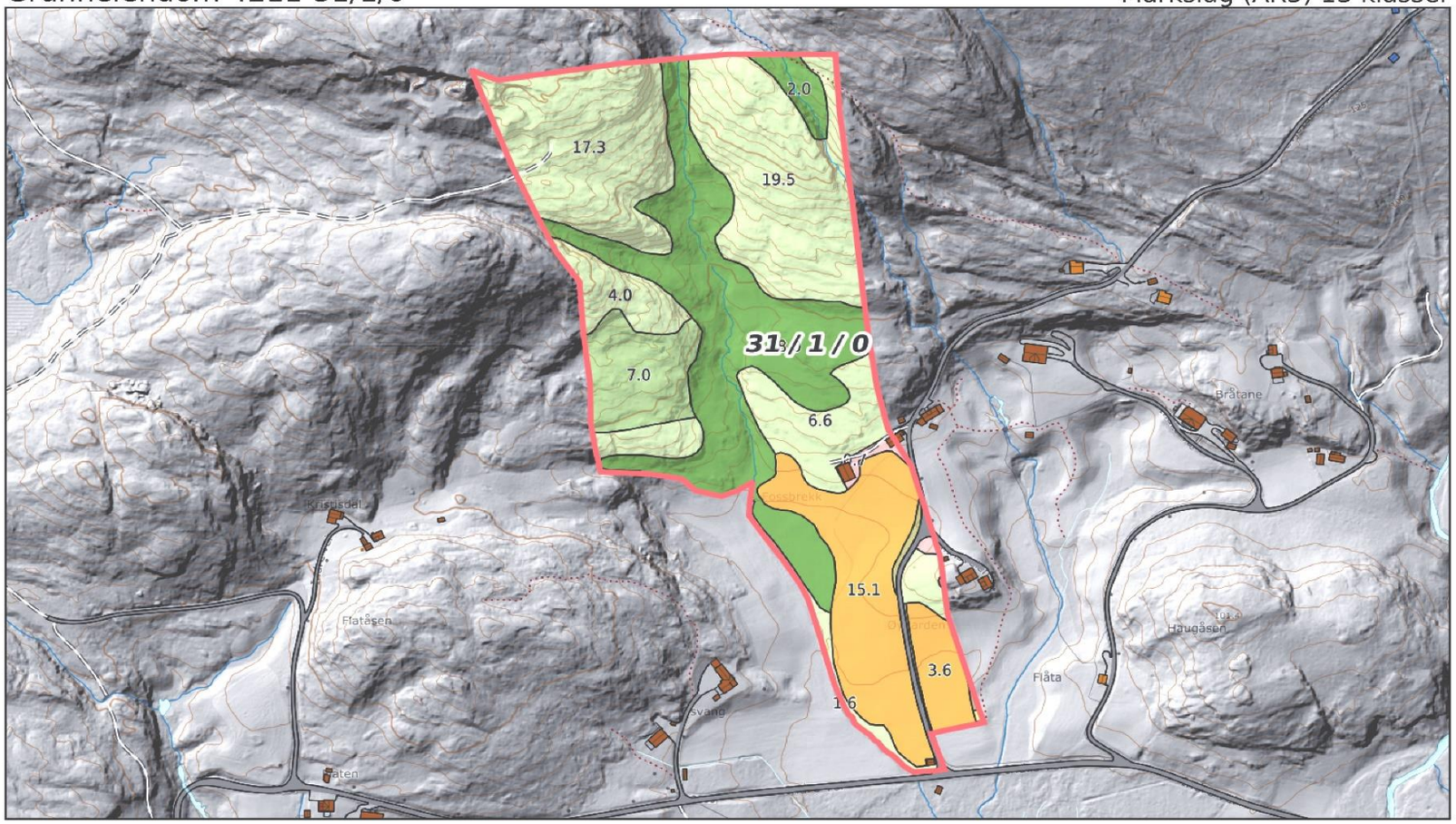
Grunneiendom 4211-31/1/0

Markslag (AR5) 13 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 liggende utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 25.08.2025 10:58 - Eiendomsdata verifisert: 25.08.2025 10:57 - Side 1 av 1

Antatt markedsverdi som landbrukseiendom	**kr 950 000**

Økonomisk Rådgivning AS
Skrubbedalsveien 5, 4848 Arendal

Verdi av jord- og skogbrukseiendom

"Fossbrekk" Gnr. **31** Bnr. **1** **4211 Gjerstad** Hjemmel **Knut Magne Valle**
"Fossbrekk Store" Gnr. **31** Bnr. **10** **4211 Gjerstad**

	Areal gr.flate m2	Areal kjeller m2	Eta-sjer	Bygge-år	Bruk og tilstand avling/tilvekst	Årlig avkastning / tekn nedskrevet	% kapitalisering / driftsrelevans	Verdi
Fulldyrka jord,	15,1				Fulldyrka UNDER den marine grense. Grasproduksjon, noe hellingsgrad	3 000	4	75 000
Overflatedyrka jord	0				Avsetningstypen er hav og fjordavsetninger. Mineraljord.	0	4	0
Innmarksbeite, daa	0					0	4	0
Sum dyrka jord, daa	15,1							75 000
Beliggenhet/boverdi/tomt	1,9				Sørvendt tun med utsikt over kulturlandskap. Enkel bilvei inn til tunet. Tun/parkering med plen.			400 000
Bolig fra 1761 ifølge Norges Bebyggelse				1861	Gråsteinsmurer, overbygg i laft og bindingsverk. Omfattende renoveringsbehov.			400 000
Uthus				1950	Usikkert byggeår. Ikke tidsmessig bygg med omfattende skjevheter og råte.			0
Bu/lagerbu ved veikrysset				1950	Usikkert byggeår. Ikke tidsmessig bygg med omfattende skjevheter og råte.			0
Sum Jordbruk	61,5							**875 000**
Produktiv skog, daa iht. ALLMA	--				Skogbruksplan ikke fremlagt. Kun plankartene har vært tilgjengelig.			
Produktiv skog, daa iht NBIO	40			Boniteter:	Høy; 0 daa, Middels; 30 daa, Lav; 7 daa. Middels tilkomst. Middels driftsforhold.	2 400	4	60 000
					Snitt oppnådd gjennomsn. brutto tømmerpris Aust-Agder 842 kr/m3. Korrigert ned til 700 kr/m3. Stip rotnetto; 260 kr/m3.			
					Reduksjon for nyttbar tilvekst 30%. Dominert av barblandingsskog med middels bonitet.			
Myr, hei og annet, daa	53,2							
Verdi av jakt	100				Fellesjakt på storvilt.. Ellers jakt på egen grunn. Sum areal 100 daa a 12 kr/daa	1 200	4	30 000
Sum Skogbruk								**90 000**
Andre verdier					Ingen opplysninger om andre verdier eller kapitalinntekter tilknyttet eiendommene.			
Sum verdigrunnlag fast eiendom								**965 000**

Befaring/gårdsbesøk: JA, 10. juni 2025

Grunnlag

Utskrift grunnbok 10.06.2025 for hovedbruksnummerert
Matrikkelopplysninger
Gårdskart m.bygninger og tun kilde NIBIO
Knut M Valle - muntlige opplysninger
SR-16 skogressurskart
Skogportalen

Korreksjon for sammenliknbare salg - markedsverdi settes til; **kr 950.000,-**

Økonomisk Rådgivning AS
- for landbruk og bygdenæringer
Skrubbedalsveien 5, 4848 Arendal
Tlf. 37 00 51 90

Arendal den 20.08.2025

Gunnstein Hørte

Gunnstein Hørte
forstkandidat/ økonomisk rådgiver
Norsk Landbrukstakst sertifisert takstmann
godkjent for landbrukstakst.

Rekvirent: Knut M Valle

Formål: Rekvirenten kunne opplyse at formålet med taksten var å få fastsatt en alminnelig omsetningsverdi påeiendommen, hensyntatt de begrensninger som ligger i konsesjonsloven. Dette i forbindelse med salg av eiendommen.

Premisser og forutsetninger: Eiendommen er befart, dette er likevel en forenklet takst uten nøye besiktigelse av hverken bygningsmasse, jord eller skog. Det settes som premiss for all verdsetting og kommentarer i taksten at eiendommen gnr. 31 bnr. 1 blir godkjent fradelt fra hovedbruket gnr. 34 bnr. 3 etter jordlovens § 12 med videre lovbestemmelser.

Det opplyses videre at deler av dyrka jord / jordet øst for gårdsveien skal skilles fra og overdras til nabo i makeskifte mot 1/2 delen av våningshuset på eiendommen.
Forklarende kart følger vedlagt. Det legges som premiss at alt dette blir godkjent av kommunale myndigheter og forvaltningen.

Det tas forbehold om arealangivelser, tilvekst, standard, vedl.h. behov mm.
Taksten betegner en påregnelig minste verdi ved salg i markedet. Rapporten kan brukes som dokumentasjon for landbruksmyndigheter eller kommunal administrasjon. Det tas forbehold om endringer av verdiene dersom eiendommen blir nærmere undersøkt.
Taksten er verdsatt med grunnlag i konsesjonslovens bestemmelser. Det er ikke priskontroll på denne eiendommen ved salg i markedet.

Tinglyste panteheftelser:	Grunnboken følger vedlagt. Det er en rekke hefelser på eiendommen, men ikke panteeheftelser av nyere dato. Utskrift av grunnboken følger vedlagt og inngår som en del av taksten.
Eiendomstype:	Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Som egen driftsenhet vil den etter sin størrelse komme inn under bestemmelsene i konsesjonsloven, men ikke odelsloven. Landbrukseiendommer med mer enn 100 daa totalareal er konsesjospliktige ved salg. Undertegnede har ikke tatt stilling til andre odelsrettslige problemstillinger, men det er klart at en fradeling av gnr. 31 bnr. 1 vil svekke hovedbruket gnr. 34 bnr. 3. I henhold til jordlovens bestemmelser er det driveplikt for de dyrkede arealene, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Ved bortleie er minstekravet skriftlig leieavtale med varighet på 10 år der leieavtalen ikke er oppsigelig for utleier i leieperioden (jf. Lov om jord § 8). Boplikt dersom eiendommen overtas i fri handel (ikke fra nær slekt): Myndighetene kan sette boplikt som et vilkår for konsesjon. jf. konsesjonslovens § 11. Dette selv om eiendommen ikke er bebygd, og eller bygningsmassen er i dårlig forfatning. Et bopliktskrav på denne eiendommen vil kunne komme som en konsekvens av konsesjonsbehandling i kommunen. MERKNAD: Dersom eiendommen erverves som tilleggsjord til nærliggende bruk i drift vil kjøper muligens kunne oppfylle en eventuell boplikt ved fortsatt ha sin nåværende adresse som bosted. Priskontroll ved konsesjonsbehandling: NEI. Ved salg i markedet vil denne eiendommen (som selvstendig enhet) ikke bli bli underlagt priskontroll.
Regulering:	Eiendommen er i kommunens arealplan avsatt til LNFR- område. Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift.
Forenklet beskrivelse av dyrka jord:	All dyrka jord på eiendommen ligger under den marine grense. Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelser) ligger dyrka jord på eiendommen i et område med marine hav og strandavsetninger. Den dyrka jorda som er vurdert ligger fordelt på ett skifte rett sør for gårdstunet. Tilomsten er god. Arronderingen vurders til middels med bakgrunn i størrelse og utforming av skiftene. Fulldyrka jord er ellers stort sett bæresterk, men har noe hellingsgrad.
Forenklet beskrivelse av skogen	Informasjon om skogen og tilkomstmuligheter til skogen på eiendommen er hentet fra: - SR-16 skogressurskart fra kilden.nibio.no (skogportalen) - Gårdskart fra nibio - Flybilder fra Norge i bilder - Rekvirent sine opplysninger.

Grunnlag fra NIBIO MARKSLAG

BONITET	daa	Teoretisk tilvekst (produksjonspotensial)	
Høy bonitet (17->)	0	0	m^3
Middels bonitet (11-14)	30	12	m^3
Lav bonitet	7	1	m^3
Sum	37	13	m^3

Årlig løpende tilvekst er ikke oppgitt i noen skogbruksplan. Ut fra det teoretiske produksjonspotensialet, og eiendommens hostklassefordeling anslås årlig løpende tilvekst til ca 9 m3/ år. Anslaget er imidlertid beheftet med noe usikkerhet.

Hogstklassefordeling:

Hkl 1	0 daa	Snau skogsmark	Kommentar: For optimal volumproduksjon skal hogstklassefordelingen være
Hkl 2	0 daa	Etablert foryngelse	5 % i Hkl 1 og Hkl 5, og 30 % på hver av resterende Hkl 2, 3 og 4
Hkl 3	0 daa	Yngre produksjonsskog	
Hkl 4	12 daa	Eldre Produksjonsskog	
Hkl 5	33 daa	Hogstmoden skog	
Sum	45 daa	Produktiv skog iht. Plandata.	(Merknad; dette er noe avvikende fra NIBIO sin registrering på 37 daa produktiv skog)

Kommentar til volum:
Det er ikke fremlagt skogbruksplan med volumregistreringer for denne eiendommen.
SR-16 vektorkart i Skogportalen til kilden.nibio.no har imidlertid fjernmålt skogen på denne eiendommen i 2016. Fra denne registreringen antydes det et stående volum (med bark) på rundt 1.760 m3. Dette gir et snittvolum på 21,5 m3/daa. Etter mitt skjønn synes dette tallet noe høyt. Forklaringen kan trolig være at alt tresatt areal er tatt med, også uproduktiv skog, tresatt myr og impediment i bestand mv.

Tilkomst til skogressursene:
Den produktive skogen på denne eiendommen ligger greitt arrondert i ett sammenhengende skogstykke som strekker seg nordover fra tunet.
Den eneste rasjonelle måten å få ut tømmervirke fra eiendommen er terrengtransport ut til dyrka jord ved Fossbrekk, og opplunning langs gårdsveien der. Det opplyses om en eldre driftsvei som går inn fra tunet i nordlig retning opp mot dalen mot Høgheia og gruvene.
Driftsteknisk vurderes terrenget som normalt vanskelig sørlandsterreng. Det er stedvis svært bratt og vanskelig tilkomst.
Største begrensende faktor er driftsteknisk vanskelig terreng.

Skogtilstand: Eiendommen er dominert av furuskog på middels bonitet. Det er lite middels bonitet. Det meste av volumet står i noen furubestand med vanskelig tilgjengelighet i øvre kant av den tidligere beitemarka ved "Bratteskotet". Eiendommen har en skjev hogstklassefordeling med stor overvekt av hogstmoden skog og eldre produksjonsskog. Selv om volumet er betydelig må det i vurdering av avkastningsverdi korrigeres for tilkomsten til skogressursene.
Avvirkningsstatistikk og aktivitetsdata for skogkultur er ikke innhentet fra skogfondssystemet. Det ser ut til at det ikke er avvirket på eiendommen på en årrekke. Konklusjon: Skogen på eiendommen er sparsommelig utnyttet, og den har trolig akkumulert volum de siste 25 år.

Tømmerpris: Gjennomsnittlig oppnådd tømmerpris til skogeier i Aust-Agder for juni 2025 var 842 kr/m^3.
Denne eiendommen er dominert av furubestand på middels bonitet i Hkl 4 og 5. Gjennomsnittlig tømmerpris i Aust-Agder var for Massevirke furu på kr 590 kr/m^3 og for Sagtømmer furu på kr 889 kr/m^3.

Påregnelig omsetningsverdi for lauvvirke til brensel og massevirke vil ligge fra kr 300-600 kr/m^3.
Gjennomsnittlig tømmerpris er en flytende faktor som påvirkes av mange forhold. Den er påvirket både av historiske svingninger, og et tømmermarked utenfor våre landegrenser som setter mange av premissene for verdien. I takstsammenheng kan man derfor ikke ta utgangspunkt i en tilfeldig

høy tømmerpris.

Jeg setter en gjennomsnittlig brutto tømmerpris for denne eiendommen til 700 kr/m3. Hovesaklig begrunnet i historiske svingninger i tømmerprisen.

Jeg har i taksten korrigert for tilkomstmuligheter og miljøhensyn, og trekker 30 % for tilkomstmuligheter og miljøhensyn. Etter en samlet vurdering der det er korrigert for tilkomst, miljøhensyn, kapp, avfall, utlegg og avsetning til skogfond settes driftsnetto til 260 kr/m3 for denne eiendommen.

Annet:
- Det er ikke opplyst om det finnes miljøplan for skogen på denne eiendommen, men det legges som en forutsetning for taksten at dette er på stell. For omsetting av tømmer gjennom de ordinære avsetningskanalene er det et krav at skogen på eiendommen er omfattet av en godkjent PEFC sertifisering. Det er ikke avsatt arealer til nøkkelbiotoper på denne eiendommen etter Miljøregistreringer i skogen.
- Skogfondsopplysninger er ikke innhentet.

BYGNINGER:

Våningshuset

Våningshuset er ifølge Norges bebyggelse datert med byggeår til 1761 med påbygd vindfang fra ca 1950 tallet.
Bygningen er oppført på natursteinsmurer. Overbygningen er i laft og bindingsverk med stående trekledning utvendig.
Taket er av saltaks form med eldre betongtakstein utvendig.

Arealer:		Rom del 1	Rom del 2
Kjeller	0 m2 BRA	Ingen tilkomst.	Ingen tilkomst
1. etg.	83 m2 BRA	2 ganger, 2 stuer og kjøkken.	Gang, stue og kjøkken.
2. etg.	81 m2 BRA	Gang og 2 soverom	Gang og to soverom
Sum	164 m2 BRA		

Bygningen inneholder: To boenheter i svært enkel standard. Den vestre delen er ikke beboelig, og den østre knapt nok egent til helårs bosetting.

Bygnigen har 2 murte skorsteinspiper, hvorav den ene er blendet av over tak og ikke i bruk.
Bygningen har vann fra brønn med naturlig trykk. Det opplyses om god kapasitet.
Ikke fungerende avløp. Avtrede er på utedo.
Eldre strømanlegg og fordelingsskap med automatsikringer.

Tilstand: Det fleste bygningsdeler har utløpt sin levetid, og bygningen har omfattende vedlikeholdsbehov.
Bygningen har over tid stått med en del knuste ruter. Det er kommet fukt inn i bygget. Det er lekkasjer fra taket og rundt pipeløp.
Bygningen har skjevheter, få eller ingen standardmål, setninger og råte av et slikt omfang at totalrenovering trolig er påkrevd.
Det aller viktigste på kort sikt er å sikre og tette tak og vinduer for å beskytte bygningen for fukt. Videre må deler av kledning og laftet kasse utbedres for råte.
Innvendig har bygningen omfattende vedlikeholds og moderniseringsbehov.

Verdi: Bygningen verdsettes mtp. fast bosetting. Omfattende rehabilitering må da påregnes. Det er ikke laget tilstandsrapport for bygningen.

Uthus / driftsbyning

Uthuset er i følge Norges bebyggelse fra 1951.
Bygningen er fundamentert på punktfundamenter og støpte murer og har overbygg i bindingsverk. Taket er av saltaks form med metallplater utvendig.
Innvendig er det et lagerrom med jordgulv, og et lite sauefjøs - tallefjøs.
Grunnflate: 116 m2 BTA.
Tilstand: Bygningen har setninger, skjevheter og omfattende råte. Bygningen er ikke tidsmessig som landbruksbygg og tillegges ikke verdi i taksten.

Bu/garasjebygg ved hovedveien	Oppgitt byggeår; 1950. Areal på etasjeplan; Bygningen er besiktiget, men ikke oppmålt. Bygningen har omfattende skjevheter, råte og vedlikeholdsbehov. Den tillegges ikke verdi i taksten.
Sammenliknbare salg:	Det er få relevante sammenlignbare salg. Avkastningsverdi for jord, skog og utmarksressurser legges til grunn. Eksempel kan være: Gnr. 27 bnr. 22 i Gjerstad. Totalareal 141 daa. Bolig og uthus i svært enkel standard, men likevel betraktelig bedre enn takstobjektet. Solgt i markedet i oktober 2024 for kr 1.900.000,- Gnr. 6 bnr. 12 m.fl. i Gjerstad. Totalareal 89 daa. Bolig og uthus i svært enkel standard, men likevel betraktelig bedre enn takstobjektet. Solgt i markedet i oktober 2019 for kr 1.875.000,-
Kommentarer	Kapitaliseringrenten på jord og skog er satt til 4 %. Dette er en rente som har stått seg over tid ved vurdering av langsiktige investeringer i skogbruket. Den er dessuten lovebestemt ved omsetning av konsesjonspliktige eiendommer med priskontroll. Ved kjøp av tilleggsjord som legges til nabobruk i drift vil det kunne oppstå rasjonaliseringseffekter når eiendommene skal drives sammen. Det er eiendommen som skal takseres, ikke bonden. Gradsutnyttelse av jord og bygningsmasse, samt faktisk omsetning vil i landbrukssammenheng og spesialproduksjoner være personavhengig. Det er ikke gitt at en kjøper i markedet vil utnytte eiendommen i samme grad som dagens eier eller eksisterende leietakere av jorda har gjort.

Vedlegg: Grunnbok, matrikkel, gårdskart, grunnboksblad, generelle forutsetninger fra Norsk Landbrukstakst og hogstklassekart



Våningshuset, sett fra sør.



Våningshuset, sett fra nordøst.



Våningshuset, deler av nordre langvegg.





Bua ved veien har store skjevheter og råte.



Dyrka jord på eiendommen er greit arrondert i ett sammehengende stykke mellom gårdstun og hovevei.