

# Møteinnkalling

## Formannskap

---

Møtedato: 03.02.2022 kl. 08:00

Møtested: Teams (etter hasteparagrafen)

Arkivsak: 19/00345

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf 95 33 25 00 eller e-post [dag.sigurd.brustind@ibestad.kommune.no](mailto:dag.sigurd.brustind@ibestad.kommune.no) Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra ordfører.

**SAKSKART****Saker til behandling**

6/22	21/00371-2	Søknad om konsesjon - gbnr 81/29 - Forså
------	------------	------------------------------------------

Hamnvik, 31.01.2022

Sign.

Sonja Johansen

møtesekretær

# Saksliste

## Saker til behandling

6/22 Søknad om konsesjon - gbnr 81/29 - Forså



Arkivsak-dok. 21/00371-2  
Saksbehandler Trond Hanssen

Saksgang  
Formannskap

Møtedato

## **SØKNAD OM KONSESJON - GBNR 81/29 - FORSÅ**

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Med hjemmel i Konsesjonslovens § 1, 5, 9, 11 og 12, gis Torgeir Solvang konsesjon for sitt erverv av eiendommen gnr. 81, bnr. 29 på Forså i lbestad kommune med følgende vilkår:

1. Eieren skal drive de ervervede arealene forsvarlig med tanke på miljø og naturmangfold.
2. Konsesjonen er gyldig etter at saksbehandlingsgebyr på kr. 1872,- er innbetalt. Faktura sendes ut sammen med vedtak.

### **Vedlegg:**

1. Søknad om konsesjon
2. Kart over alle teiger

### **Kort beskrivelse av saken**

Søknaden gjelder konsesjon for erverv av gnr. 81, bnr. 29 på Forså

### **Fakta i saken**

Søker: Torgeir Solvang  
Hva søknaden gjelder: Konsesjon for erverv av konsesjonspliktig landbrukseiendom  
Hva skal erverves: Landbrukseiendom med gnr. 81, bnr. 29, Forså på Rolla

Søkernes kvalifikasjoner: Ukjent.

### **Arealopplysninger (ca.)**

Totalt areal:	197	daa	
Dyrket mark:	0	daa	
Produktiv skog:	0	daa	
Annet areal: (myr, jorddekt- og skinn fastmark)	197	daa	
Kjøpesum:	870 000		kr

Det er i verditaksten for landbrukseiendom oppgitt feil adresse. Gårds- og bruksnummer er korrekt.

### **Vurdering**

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. Vil ervervets formål ivareta bosetningen i området
  - Kun spredt fritidsbebyggelse i området.
2. Vil ervervet innebære en driftsmessig god løsning
  - Ikke mulig med landbruksdrift. Mulig å hente ut noe skog, men da kun til eget bruk.
3. Erververs kompetanse til å drive eiendommen
  - Ukjent kompetanse, men for denne type eiendom er det heller ikke nødvendig med kompetanse innenfor landbruk.
4. Priskontroll
  - Prisen er under grensen for konsesjonsbelagte eiendommer  
Konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll vurderes ikke ved overtakelse av en bebygd landbrukseiendom der det er et brukbart bolighus og kjøpesummen er under 3 500 000 kr

Kommunen setter vanligvis vilkår etter Konsesjonslovens § 11 og Jordlovens § 8 ved konsesjon på landbruks-eiendommer med totalt areal over 100 dekar, eller overflate- og full-dyrket areal over 35 dekar som selges når det ikke foreligger slektskap mellom kjøper og selger.

I dette tilfellet vil kommunen ikke sette vilkår for drift da ingenting av arealet er drivverdig, verken for landbruk eller skogbruk.

### **Helse og miljø:**

Ingen konsekvenser.

### **Personell:**

Ingen konsekvenser.

### **Økonomi:**

Ingen konsekvenser.

### **Kommunedirektørens konklusjon:**

Kommunedirektørens tilråd formannskapet å gi Torgeir Solvang konsesjon for sitt erverv av eiendommen gnr. 81 bnr. 29 på Forså.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="text" value="I tilfelle hvilke?"/>
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i andre kommuner? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="text" value="Hus BORGSTVEGEN 13 BORGSTVEG"/>
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)
16	Erververens planer for bruk av eiendommen
<b>Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)</b>	
17	Ved erverv av tilleggsgjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="text" value="I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./nr. e.l.)"/>
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gift eller samboere
<b>22. Underskrift</b>	
Dato	Overdragerens underskrift
15/11-21	
Dato	Søkerens underskrift
15/11-21	Torje SM
Underretning om avgjørelsen bes sendt til	
TORJE@MULTIKON.NO	
Oversikt over vedlegg til søknaden	
TAKST	
Skjemaet er tilgjengelig på <a href="http://www.landbruksdirektoratet.no">www.landbruksdirektoratet.no</a> under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.	



## Eventuelle tilleggsopplysninger

## Rettledning

### Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

### A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig, fritidshus eller naust, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på [www.landbruksdirektoratet.no](http://www.landbruksdirektoratet.no) under "Skjema". Egenerklæringen skal innleveres til kommunen. Kommunen skal kontrollere og bekrefte opplysningene i erklæringen. Kommunen fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

### B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på [www.landbruksdirektoratet.no](http://www.landbruksdirektoratet.no) og [www.lovdata.no](http://www lovdata.no).

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen

**C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon**

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

**Feltene 1 - 5**

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene [www.brreg.no](http://www.brreg.no)). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

**Feltene 6 - 11**

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal løiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Høfter det kårtytelse på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørødding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se [www.gardskart.skogogglandskap.no](http://www.gardskart.skogogglandskap.no) for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

**Feltene 12 - 16**

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slikt bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

**Feltene 17 - 21**

Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

**Felt 22**

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte - må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.



# Verditakst for landbrukseiendom



## Andørjaveien 2025

9450 HAMNVIK

Gnr. 81 Bnr. 29

Ibestad kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 650 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 576 515  
**Befaringsdato** 19.09.2021  
**Rapportdato** 07.10.2021

**Rapportansvarlig** Takstingeniør Tore Rekkedal AS  
Takstmann: Tore Rekkedal  
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD  
Tlf.: 916 01 342  
E-post: tor-rek@online.no





Norsk takst

## Verditakst for landbrukseiendom

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Andørjaveien 2025	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	9450 HAMNVIK			81	29	
Verdisettingsformål	Salg av eiendommen					
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Helge Forsaa					
Hjemmelshaver(e)	Helge Forsaa, Jarl Erik Forså, Kåre Forså, Åse Jensine Forsaa					
Befaringsdato	19.09.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Megler Odd Sverre Holte, fotograf Espen Indbjør og takstfullmektig Håkon Rekkedal					

### Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

Det er derfor nødvendig å taforbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.

Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier, mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst retningslinjer.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting 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. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre må et mål være å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisenivået på landbrukseiendommene ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig at det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Hensynet med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommens funksjon som kredittgrunnlag.

Utgangspunktet for prisvurderingen er lovens formål om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsgrad (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å nytte også andre verdsetningsprinsipper enn tradisjonelle avkastningsverdi, f. eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsetningsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor være hensiktsmessig å dele verdsettingen av eiendommen opp i de enkelte deler av eiendommen som jord, skog, bygninger m.m. og så knytte den verdsetningsmetoden som passer best på de enkelte eiendomsdelene.

For jordbruksarealene og skog er det viktig at verdsetningsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til å uttrykke seg gjennom årlig avling for jordarealene og påregnelig avvirkningskvantum i skogen.

For bygningene skal det nyttes kostnadsverdier og verdien av disse skal korrigeres bl.a. for alder, vedlikehold og egnethet (Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

For rettigheter og andre ressurser som hører eiendom til nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på rent skjønnsmessige vurderinger.

Eiendommen vil ved omsetning være konsesjonspliktig, og denne verditakst er derfor utført i tråd med gjeldende rundskriv fra Landbruksdepartementet: (M-3/2002) og (M-3-2017) vedr. verdsetting i en slik



Norsk takst

## Verditakst for landbrukseiendom

sammenheng.

Eiendommen vil dermed ikke fritt kunne omsettes i markedet – men er avhengig av godkjenning fra offentlige myndigheter.

### Fremlagte dokumenter

#### Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra skog og landskap

### Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
19 km	0,2 km	19 km	19 km	Asfalt/grus

#### Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger ved Forsavatnet i Ibestad Kommune.

Området preges av spredt fritidsbebyggelse. Eiendommen er i følge register konsesjonspliktig og dette medfører normalt driveplikt

Det vil ikke være boplikt eller odel på eiendommen.

Adkomst via privat veg.

Det er 3 bygninger innenfor denne eiendommen med forskjellige eierforhold.

Representant opplyser: Det er 1 eldre hytte. Bygningen er delt i 2 andeler. Denne eiendommen eier ca. 50 % av hytten. Denne eiendommen eier grunnen til hytten.

Det er 1 hytte en annen person som eier, men ikke grunnen til hytten.

Det er 1 naust en annen person som eier, men ikke grunnen til naustet. Det er en tinglyst bruksrett og adkomstrett til dette naustet som Gnr 81 Bnr 67 har.

### Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	0,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	0,0 daa
Skog av særst høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	88,5 daa	88,5 daa
Myr	38,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	63,1 daa	101,2 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	7,2 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,2 daa
<b>Sum</b>		<b>196,9 daa</b>

#### Opplysningskilder, merknader

Gårdskart fra skog og landskap og opplysninger gitt på befaringen.



Norsk takst

## Verditakst for landbrukseiendom

### Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		126,6 daa	Verdi pr. daa	Kr. 180	Sum verdi	Kr. 22 788
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 0	Total skogverdi			Kr. 0
					Total verdi skog / utmark	Kr. 22 788
Stående skog	Gran m <sup>3</sup> u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	0				
					Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 0% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

#### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Utmarksteiger er befart av takstmannen. Vurderinger er gjort på grunnlag av opplysninger på befaringen samt opplysninger fra Gårdskart på Skog og Landskap.

### Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 3 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 75 000
-------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

### Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand <sup>a</sup>	Driftsrelevanse <sup>**</sup>	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10								
Total verdi								Kr. 0

### Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A. Fritidsbolig	Beregnete byggekostnader	Kr. 1 189 535
	Verdireduksjon	51% - Kr. 606 663
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr. 582 872
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr. 582 872</b>

### Boligverdi

Byggeår	1980	Rehab. år		
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 560 000</b>

### Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Fritidsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
1. etasje	35	30	2	32	Stue, kjøkken og 3 soverom.	Utebod.
<b>Sum</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>32</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>32</b>		



# Verditakst for landbrukseiendom

## Kommentarer til arealberegningen

Arealet er oppmålt på befaringen. Bruttoareal (BTA) er erfaringsmessig stipulert utfra oppmålt BRA.

Det er en utedo på siden av bygningen på ca. 3 m<sup>2</sup>.

## Kommentarer til arealberegningen

Boligen har en vanlig planløsning i forhold til byggeår. Løsningen er likevel vurdert å være relativt praktisk.

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Fritidsbolig

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på støpte søyler.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Utvendige fasader er kledd med liggende kledning fra byggeår.

På befaringen ble det registrert det registrert sopp i kledningen. Dette kan tyde på høy fuktighet i kledningen.

### Dører og vinduer

Vinduer og dører fra byggeår.

Det ble registrert flere kobla vinduer i fritidsboligen på befaringen.

Dette kan tilsi at det brukt eldre vinduer enn byggeår.

### Takkonstruksjon med yttertak

Taket er tekket med stålplater fra byggeår.

Innebygd takkonstruksjon.

Antatt isoleringsgrad på 10 cm.

Det er noen få distanser med skadet takrenner, i hovedsak har ikke fritidsboligen takrenner.

### Piper og ildsteder

Antatt teglsteinspipe fra byggeår.

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

### Bad og vaskerom

Ingen bad eller vaskerom i fritidsboligen.

### Kjøkken

Enkelt hyttekjøkken uten ventilator og blandingsbatteri.

Kjøkkenet har ingen vanttøførsel.

Ingen integrerte hvitevarer.

### Innvendige overflater

Gulv: Vinylbelegg og teppegulv.

Vegger: Furu panel.

Tak: Himlingsplater.

### Vann/avløp (Innvendige installasjoner)

Ingen vanttøførsel.

Utedo. Ingen avløpsanlegg.

### Elektrisk anlegg

Eldre skrusikringsanlegg.

Det er tilkoblet en strømmåler/ AMS-måler i nyere tid.

Anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse. Det anbefales å kontakte EL-takstmann eller andre faglige kvalifiserte hvis det er ønskelig med kontroll av det elektriske anlegget.

### Annet

Representant opplyser: Det er 1 eldre hytte. Bygningen er eid av to parter. Denne eiendommen eier ca. 50 % av hytten. Denne eiendommen eier grunnen til hytten.



## Verditakst for landbrukseiendom



Hytte

### Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

**Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.**

Ingen kvoter, konsesjoner, andeler er registrert å tilhøre eiendommen.

### Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	0 daa	Kr. 4 794	Kr. 0
Skog	0 daa	Kr. 375	Kr. 0
Uproduktiv skog / utmark	127 daa	Kr. 180	Kr. 22 788
Jakt og fiske			Kr. 75 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 0
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 560 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 657 788</b>





## Verditakst for landbrukseiendom

### Markedsvurdering

#### Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsværdien.

Kjøper av eiendommen må påregne oppgraderinger/ totalrehabilitering av alle bygningsdeler i alle bygg. Bygningene er i slitt stand og må anses som renoveringsobjekter.

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom på over 100 mål noe som gjør den konsesjonspliktig ved salg. Eiendommen ligger i et etablert bolig/landbruksområde. Markedet for bolig-/fritidseiendommer er for tiden godt. Eiendommen har vært brukt som fritidseiendom.

Alle bygninger på eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold. Kjøper av eiendommen må påregne oppgraderinger på de fleste bygningsdeler i alle bygg.

Det antas at eiendommen vil være lettsolgt i dagens marked.

Eiendommens markedsværdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

# Kr. 650 000

#### Sted og dato

Harstad, 07.10.2021

Tore Rekkedal

Håkon Rekkedal

