



MØTEINNKALLING

Utval: Naturutvalet
Møtedato 12.05.2020
Møtetid: Kl. 15:00
Møtestad: Teams/ telefonmøte

Varamedlem skal ikkje møta utan nærare innkalling

Forfall til møtet må meldast snarast råd til servicesenteret (tlf. 56 58 74 00 eller e-post postmottak@samnanger.kommune.no), som vil kalla inn varamedlem.

Me ber om at alle som kan vera ugilde i ei eller fleire saker på sakslista melder frå om dette til servicesenteret.

Karl Bård Kollbotn
leiar i utvalet

SAKLISTE**Saker til handsaming på møtet**

Sak nr.	Arkivsak	Sakstittel	Merknad
007/2020	20/408	Faste saker	
008/2020	20/407	GBNR 20/1 - Handsaming av søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom	

Oversikt faste saker

- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Eventuelle merknader til protokoll frå førre møte
- Delegerte vedtak/referatsaker
- Utvalet sitt kvarter



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Marianne Soleng	Arkivkode: FE-033
Arkivsaksnr: 20/408	Løpenr: 20/4153
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	12.05.2020	007/2020

Faste saker

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Møteinnkallinga og saklista vert godkjent.
- Delegerte vedtak/referatsaker vert tekne til orientering.

Oversikt over faste saker:

Godkjenning av innkalling og sakliste.
 Eventuelle merknader til protokoll frå førre møte.
 Delegerte vedtak/referatsaker.
 Utvalet sitt kvarter.



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Marianne Soleng	Arkivkode: GBNR-20/1
Arkivsaksnr: 20/407	Løpenr: 20/4152
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	12.05.2020	008/2020

GBNR 20/1 - Handsaming av søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom

Bjørnafjorden landbrukskontor sitt framlegg til vedtak:

Renate Nordvik får konsesjon for å kjøpa GBNR 20/1 i Samnanger kommune

Dokument som er vedlagt:

Saksframlegg frå Bjørnafjorden landbrukskontor - 20/1 - Handsaming av søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom

Tilstandsrapport (69767).pdf

Kjøpekontrakt (69768).pdf

Konsesjonssøknad (69776).pdf

Gardskart (69795).pdf

Kva saka gjeld:

Bjørnafjorden landbrukskontor brukar eit anna saksbehandlingssystem enn Samnanger kommune. Sakspapira frå landbrukskontoret ligg difor vedlagt.



Bjørnafjorden
landbrukskontor

Bjørnafjorden
Tysnes
Samnanger

Sakshandsamar: Hans Halvor Kvåle
Arkivsaksnr: 20/10863
Journalpostnr: 20/21838

SAKSFRAMLEGG

20/1 - Handsaming av søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom 4624 Samnanger kommune - Renate Nordvik

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Samnanger kommune gjev konsesjon til Renate Nordvik for å kjøpa Gnr. 20, bnr. 1.

Vedtaket har heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9

Saksframstilling:

Vedtaksmynde: Naturutvalet i Samnanger kommune

Saksdokument:

Vedlegg: Sjå nedst i saka

Faktiske opplysningar:

Samnanger kommune har motteke ein søknad om konsesjon frå Renate Nordvik som gjeld overdraging av gbnr. 20/1 i Nordbygda. Eigedom er ein landbrukseigedom med eit areal på 237,1 dekar kor 27,4 dekar er dyrka jord, 8,5 dekar er innmarksbeite, 165,5 dekar er produktiv skog og 32 dekar anna markslag (kjelde: gardskart.nibio.no).

På eigedom er det bustadhus, driftsbygning og uteløe(vårflor). Tilstanden på bygningane er i søknaden oppgjeven til dårleg på samtlege.

Søkjar opplyser i søknaden at ho plikter å busetja seg på eigedom innan 1 år og bur der minimum 5 år.

Kjøpesum: 2 450 000.

Rettsleg grunnlag:

Etter konsesjonslova § 2 kan fast eigedom ikkje ervervast utan løyve med mindre det er gjort unntak i lov eller forskrift. I denne saka er det naudsynt med konsesjon på ervervet og konsesjon skal vurderast etter konsesjonslova §§ 1 og 9.

Etter konsesjonslova § 11 skal kommunen vurdere om det er påkravd å setja vilkår for konsesjon.

Konsesjonslova §1 seier: «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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser.
5. hensynet til bosettingen»

Konsesjonslova § 9 seier: «Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løysning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Vurdering:

Eigedomen er ein landbrukseigedom som skal brukast til landbruksformål. I avgjerda om kommunen skal gje konsesjon skal det difor særleg leggast vekt på omsyna i konsesjonslova § 9.

Omsynet til busetjing:

Eigedomen ligg om lag to kilometer frå Bjørkheim i eit område med andre busette landbrukseigedomar. Plasseringa av eigedomen er soleis eigna for busetjing. Fordi søkjar forplikter seg til å busetja seg på eigedomen er omsynet til busetjing ivareteke ved ervervet.

Omsynet til ei driftsmessig god løysing:

Eigedomen er i dag ikkje eigna for husdyrhald på grunn av tilstanden på driftsbygningen jf. vedlagt tilstandsrapport. Slåtte- og beitearealet, inkludert beiterettane i utmarksbeite, er jamvel stort nok til at det er forsvarleg med sjølvstendig drift på eigedomen i framtida. Arronderingsmessig er eigedomen med sin samla teigstruktur eigna for beiting.

Det går fram av søknaden at delar av den dyrka jorda vert slått av naboeigedom etter muntleg avtale, medan andre delar ikkje har vore slått regelmessig. Søkjar har opplyst at ho vil halda fram avtalen med naboeigedomen og slå det resterande dyrka arealet med beitepussar. Innan nokre år ynskjer ho å rusta opp driftsbygning med sikte på husdyrhald på eigedomen. Det vil difor vera ei driftsmessig god løysing at ho sjølv oppfyller driveplikta, jf. jordlova § 8, med nemnde tiltak, framfor å binda seg til 10-årig jordleigeavtale som kan utsetja hennar eigne planar om husdyrhald.

Er søkjaren skikka?

Det går fram av søknaden at søkjaren er oppvaksen med sauehald og har god kjennskap til området. På ein landbrukseigedom som gbnr. 20/1 som ikkje er i teknisk stand for drift kan det ikkje stillast for strenge krav til kunnskap. Søkjaren har tid til å tileigna seg den naudsynte kunnskapen gradvis. Ho må difor reknast som skikka til å erverva eigedomen.

Omsynet til kulturlandskap og ressursforvaltning:

Ervervet vil ikkje føra til ulemper for kulturlandsskapet.

Heilskapleg ressursforvaltning er i rundskriv M-2017-3 forklart som følgjer: «En må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen». Ervervet vil føra til at jordbruksarealet i større grad vert halde ved like slik at det i framtida er eigna for produksjon. Som følgje av at søkjaren skal busetja seg på eigedomen er det truleg at søkjar har interesse av opprusting og vedlikehald av bygningane på eigedomen. Ervervet vil difor vera eigna til å ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning.

Samla vurdering:

Det gjer seg ikkje gjeldande ulemper ved ervervet som talar mot at søkjaren skal få konsesjon. Det vert lagt avgjerande vekt på at ervervet vil vera positivt for drifta av eigedomen og busetjinga i området. Samla sett vil ervervet av eigedomen sikra eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet. Det gjer seg ikkje gjeldande omsyn som gjer det påkravd å stilla vilkår for konsesjonen.

Etter ei samla vurdering rår me til at Renate Nordvik får konsesjon for å kjøpa gbnr. 20/1 i Samnanger kommune.

Dokumentet er elektronisk godkjend og har difor ingen signatur.

Hans Halvor Kvåle
Landbrukskonsulent

Øystein Svalheim
Landbrukssjef

Vedlegg:

Tilstandsrapport
Kjøpekontrakt
Konsesjonssøknad
Gardskart

Verditakst for landbrukseiendom



Bygdavegen 151
5652 ÅRLAND
Gnr. 20 Bnr. 1"STEINTVEIT"
Samnanger kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 2 550 000



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

Oppdragsnr. 525 026
Befaringsdato 06.04.2020
Rapportdato 21.04.2020

Rapportansvarlig Takstingeniør Helge Fjellro AS
Takstingeniør: Helge Fjellro
Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
Tlf.: 41140500
E-post: post@helgefjellro.no


TAKSTINGENIØR
HELGE FJELLRO AS


trv
Tilgjengelighetstakst



Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Bygdavegen 151	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	5652 ÅRLAND	4623	Samnanger	20	1"STEINTVEIT"	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Småbruk					
Rekvirent	Eiendomsmegler Magne Storheim					
Hjemmelshaver(e)	Kjell Steintveit sitt bo					
Befaringsdato	06.04.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	Beate Steintveit og takstmann Helge Fjellro					

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.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. Norsk Takst AS instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014 og NS 3940. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Kunden/ekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning eller salg. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase og gårdskart.

Taksten er bygd på retningslinjene som Norsk Takst AS har utarbeidet for landbrukstaksting. Det tilsier at for jord, skog og utmark skal avkastningsverdien som "rotnetto" legges til grunn. I praksis blir den påregna kapitalinntekta kapitalisert. Det er likevel mer vanlig å benytte normtall pr da som er utregna på samme grunnlaget. For dyrka jord varierer dette mellom kr 3000,00 til kr 8000,00 pr da. For skog er det mellom kr 400,00 til 1200,00 kr pr da. En skal ta hensyn til bonitet/vekstevne, arondering, høyde over havet etc. Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir gjerne skjønsmessig vurdert eller at en også bruker avkastningsevne.

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.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, kommunes webkart og NIBIOs Gårdskart. Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalg rapport /Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løstøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.

Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 Daa eller mindre, eller at

Verditakst for landbrukseiendom

totalarealet inkl. uregistrert fellesareal ikke er oppgitt. Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart) og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Avtale om leie av fallretter m.m. i forbindelse med bygging og drift av Aldalselva kraftverk.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
2 km	0 km	1,6 km	4 km	Fast dekke

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Utdrag av ubekrefta utskrift av grunnboken:

1880/900078-1/50 Bestemmelser om beiterett. 06.07.1880 Gjelder utmark.

1895/900151-1/50 Bestemmelse om veg. 21.03.1895 Gjelder bidrag til veg.

1951/1855-1/50 Utskifting. 21.03.1951. Gjelder innmark. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1951/8015-1/50. Utskifting. 15.11.1951. Bestemmelse om veg. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1952/184-1/50 Jordskifte. 09.01.1952. Jordskifte. Gjelder utmark. Bestemmelse om naustplass. Bestemmelse om veg.

Gjelder skog. Gjelder felles plass. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1953/95-1/50 Bestemmelse om vannrett. 06.01.1953. Rettighetshaver: knr: 4623 gnr: 20 bnr: 3 og 5. Gjelder vedlikehold av brønn. Gjelder denne matrikkelenhet med flere.

1956/4418-2850 Bestemmelse om veg. 28.09.1956 Rettighetshaver: gnr: 20, bnr: 13. Bestemmelser om vannrett.

1971/7307-2/50 Best. om vann/kloakklednin. 10.09.1971. Rettighetshaver: Gnr: 20, bnr: 20. Bestemelse om veg.

1984/5253-1/50 Erklæring/avtale. 23.10.1984 Gjelder Nordvikvatnet.

2010/386485-1/200 Jordskifte. 31.05.2010 Sak. nr 1200 - 2008 - 0039 Haukanes, gnr: 23 i Samnanger. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Grunndata:

0/903281-/50 Opprettelse av matrikkelen.

1781/900012-1/50 Grensejustering. 09.10.1781. Bestemmelse om beiterett.

Diverse utskilte bruksnr etc.

Viser til ubekrefta utskrift av grunnboken.

Eiendomsopplysninger

I flg. NIBIOs Gårdskart består eiendommen av 4 teiger. En teig 10,7 dekar på holmen i Nordvikvatnet. Hoveddelen med tun og dyrka mark har også lang strandlinje mot Nordvikvatnet. Den største teigen består av oveflatedyrka jord nord for veien og stor skogteig/utmarksteig østover til Aldalselven. Øst for elven er det en teig på 26,7 dekar. Eiendommen er også medeier i felles teig beliggende på sørvestsiden av Fitjavatnet. Viser til kart. Eiendommen består av våningshus opprinnelig oppført ca. 1900, tilbygd i 1975, oppgradert med nyere tekking på hoveddelen, nytt kjøkken og delvis overflater etter år 2000. En må påregne store kostnader med oppgradering/rehabilitering av boligen. Som normalt er på tømmerhus og reisverk på gråsteinsmurer er det store skeivheter i konstruksjonen. Boligen har vært benyttet som fritidsbolig de senere årene, men også delvis også vært benyttet som bolig. Eldre driftsbygning som trolig har vært oppgradert på 1960 - tallet. Oppført av grindverk og reisverk, fjøs av pusset mur/Leca, oppført på gråsteinsmurer. Åpen garasje med skråtak antar fra 1970 - tallet i enden av driftsbygningen. Saltak og skråtak teknet med Eternitt og profilerte plater. 2 siloer tilknyttet. Samt hus for tidligere taubane ned til vatnet. Det er eldre taubane til område ovenfor tunet. Uthus med utedo i dårlig stand og må rives. Uteløe i utmarka. Uteløe, naust og stølshus er ikke besiktiget av takstmann. Naust i sørenden av Fitjavatnet, stølshus i nordenden av vatnet.

Ved befaring ble det fremlagt avtale mellom 26 grunneiere og eiere av Aldal Kraft AS. Avtale om leie av fallretter m.m. i forbindelse med bygging og drift av Aldalselva kraftverk.

Utdrag: a Fallretter: "Den årlige leiesumen dekker alle (100 %) fallrettigheter som blir omfattet av utbygningen. Det er brutto leieavtale og er fastsatt til 10 % av leiers sin brutto årlig driftsinntekter.

Utbetaling av fallrettsleie skal være iht. finansierende bank sine krav. Fallrettsleie kan opptjenes, men ikke utbetales før bankens krav er oppfylt.

Verditakst for landbrukseiendom

Uavhengig av utbyggingspris kr/kwh starter brutto prosentsats på 1 % i ett år, og øker deretter med 1 % poeng pr år inntil maksimal leie 10 % oppnås. For utbyggingspris fra 4,01 kr/kwh og til 4,25 kr/kwh øker leien tilsvarende år for år, men fra år 8 og til og med år 20 utgjør leien 8 %, deretter 10 %. For utbyggingspris fra 4,26 kr/kwh til 4,50 kr/kwh øker leien tilsvarende år for år, men fra år 6 og til og med år 20 utgjør leien 6%, deretter 10 %.

Av denne leien er det opplyst av 20/1 har 35 fallmeter med prosentandel på 5,42 %. Utleier skal ha rett til å nytte nye veier som leietakermåtte etablere. Vedlikehold dekkes etter bruken, jfr. Vegloven § 54." Viser til helhetlig avtale.

NVE:

"NVE gir løyve til bygging av Aldalselva kraftverk i Samnanger kommune.

NVE gir løyve til Aldalselva kraftverk med 1,1 meter regulering av Fitjvatnet i Aldalen i Samnanger kommune i Hordaland. Kraftverket vil få ein årlig produksjon på om lag 17,5 GWh, noko som svarar til straumbruken til 900 husstandar NVE har lagt vekt på at ei utbygging av Aldalselva kraftverk vil vere eit bidrag til produksjon av regulerbar fornybar energi. Aldal Kraft AS (SUS) planlegg å gjere nytte av fallet i Aldalselva mellom 336 moh og 5 moh, samt å kunne regulera Fitjvatnet med 1,1 meter. Med ei regulering vil tiltaket bidra til å sikra ein jamnare kraftproduksjon. Vassvegen vil gå i tunnel i om lag 300 meter frå inntaket, deretter i nedgravd rørgate til kraftstasjonen.

For å ta vare på naturmiljøet i og rundt elva, er det krav om å sleppe ei minstevassføring på 30 l/s heile året.

NVE vurderer i sum at nytta av tiltaket er større enn skadar og ulemper for private og allmenne interesser, og gir løyve til bygging av Aldalselva kraftverk."

Merknader

Konsesjon:

Eiendommens totalareal er på over 100 dekar. Ifølge arealopplysninger fra NIBIO/Gårdskart pr 30.03.2020 er det ikke knyttet lovpålagt boplikt etter konsesjonslovens § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg da det IKKE er mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog. Ved et konsesjonspliktig salg(egenerklæring og konsesjonsfritak) kan det pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 da eiendommen er større enn 100 dekar. Takstmann forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.

Driveplikt:

Eier av eiendommen vil i utgangspunktet være pålagt driveplikt etter jordlovens § 8 på landbruksarealene. Driveplikten kan også oppfylles ved bortleie ved varighet minst 10 år.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvendt til på Steintveit nord øst for Nordvikavatnet. Sørvestvendt område, rolig, barnevennlig område med vid utsikt.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	13,3 daa	
Overflatedyrket jord	14,1 daa	
Innmarksbeite	8,5 daa	35,9 daa
Skog av særs høg bonitet	29,5 daa	
Skog av høg bonitet	85,2 daa	
Skog av middel bonitet	18,1 daa	
Skog av lav bonitet	32,7 daa	
Uproduktiv skog	2,6 daa	168,1 daa
Myr	15,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	14,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	29,4 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	3,7 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	3,7 daa
Sum		237,1 daa

Opplysningskilder, merknader

Opplysninger baseres rekviert og Gårdskart. I flg. Gårdskart er også medeier i areal tilknyttet flere hovednummer. Det angitte område er i flg. kart lite 0,6 dekar og eies sammen med flere. Område ligger på sørvestsiden av Fitjvatnet.

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal	13,3 daa	Nei	0 - 250	Kr. 450	Kr. 5 985
Overflatedyrka areal	14,1 daa	Nei	0 - 220	Kr. 250	Kr. 3 525
Innmarksbeite	8,5 daa	Nei	190 - 320	Kr. 100	Kr. 850
Sum jordbruksareal	36 daa				Kr. 10 360
Jordbruksareal (daa)	36 daa			Verdi	Kr. 259 000

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Opplysninger er hentet fra NIBIOs gårdskart og ved befaring. Den fulldyrka jorden ligger mellom veien og Nordvikvatnet i sørvestvendt terreng. Overflatedyrka jord delvis nedenfor veien og delvis nordøst for veien og tunet. Innmarksbeite ligger i randsone av overflatedyrka jord og i randsone av skog med høy bonitet. Jord og beite har vært slått, men har ikke vært i produksjon på flere år.

Kommentarer

Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger som tilleggsinformasjon under objekttype Teig i matrikkelen."

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	2,6 daa	Verdi pr. daa	Kr. 20	Sum verdi	Kr. 52		
Hogstklasse	1	2	3	4	5		
	0 daa	32,2 daa	18,1 daa	85,2 daa	29,5 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 50	Total skogverdi			Kr. 206 250		
				Total verdi skog / utmark	Kr. 206 302		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0					
	Furu m ³ u.b.	0					
	Lauv m ³ u.b.	0					
	Tilvekst m ³ u.b.	0				Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0				Innstående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Verditakst for landbrukseiendom

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen består av barskog/Gran og lauvskog. Det er ingen veier tilknyttet teigene.

Det meste av skogen ligger i relativt bratt og kuppert terreng. Den største teigen ligger fra ca. 200 til 300 m o.h. I følge markslagsanalyse i Gårdskart kartverk er det opplyst

følgende fordeling på skogen:

Uproduktiv skog 2,6 daa.

Skog, lav bonitet 32,7.

Middels bonitet 18,1 daa.

Skog, høy bonitet 85,2 daa.

Skog, særs høy bonitet 29,5 daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Utmarka ligger i østre del av eiendommen og består av 15,2 daa Myr, 14,2 daa Jordekt fastmark.

Kommentarer

Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvokste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.

Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.

I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.

Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.

Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre. Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto hogstverdien tilbake til i dag ved hjelp av rente, diskontering. Det er vanlig å bruke ca. 2,5-4 % rente i slike beregninger, og over så langt tidsrom vil rentefoten bety mye.

En inntekt på som ligger 75 år fram i tid, vil ved rentefot 3 % være verdt ca. 11 % av den fulle verdien om 75 år, se i en diskonteringstabell. 3 000 kr per dekar om 75 år har altså en nåverdi på ca. 330 kr per dekar. (Dette betyr at om du setter 330 kr i banken i dag til 3 % rente, vil du om 75 år ha en kapital på 3 000 kr.)

De fleste skoger i Norge består av en blanding av eldre og yngre skog og vi kan ut fra eksemplet antyde at verdien ligger et sted mellom 330 og 3 000 kr per dekar.

Generelt vet vi også at den vanlige omsetningsprisen for skog i Norge ligger på fra 5-600 til kanskje 1 500 kr per dekar. Skal det sies noe mer eksakt om verdien av skogen, må vi ha mye mer opplysninger om skogen, helst fra en ny skogbruksplan.

Det er ikke skogbruksplan for eiendommen, og skogen er ikke besiktiget utover lokalt rundt selve tunet og kjørt gjennom område. For den produktive skogen er det gjort en skjønsmessig hogstklassefordeling som er satt inn i skjematoret.

Dette er kun ment for å synliggjøre andelen av produktiv skog, og kan ha store avvik i forhold til den reelle fordelingen.

Skogen er med bakgrunn i manglende informasjon gitt en gjennomsnitts daa pris for hele arealet. For enkeltområder vil dette kunne gi avvik ene eller andre veien, men sett under ett gir det en relativt normal pris for den produktive delen.

For den uproduktive skogen og øvrig utmark er brukt en gjennomsnitts daa pris for hele arealet samlet. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi.

Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	5 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	125 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	---------

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

Verditakst for landbrukseiendom

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er opplyst at de fire brukene har hatt fellingsløyve på 2 stk Hjort de siste årene.

Kommentarer

Verdien av fiske - og jaktrett er vurdert etter skjønn av takstmann.

Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over ett lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

I forhold til jakta er det ingen fordeling av jaktressurs i forhold til de enkelte grunneiers andel av utmarka. Hver enkelt grunneier har lik jaktrett uavhengig av eiendommens størrelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Seter	Kr.	350 000
Tilpasninger	Kr.	250 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	600 000

Kommentarer til seter

Eldre naust og stølshus. Ikke besiktiget av takstmann. Ligger ved vatnet med fiske - og jaktrett. Å ha en slik mulighet gjør at intresse og salg ofte utgjør større verdien enn den tekniske verdien av bygninger.

Kommentarer til andre verdier

Takstmann har lagt til verdi i forhold til markedstilpasset verdi for beliggenhet med vid utsikt etc. samt potensiale i forhold til fremtidig inntekt av fallretter. Inntekter på landbrukseiendom kapitaliseres med 4%.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo	20/1	1900	1960 - 70 tallet	130	Kr. 1 850 000	3	3	Kr. 166 500
241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo. Åpen garasje.	20/1	1975		17	Kr. 130 000	6	6	Kr. 46 800
249 - Annen landbruksbygning. Utedo	20/1	antar 1900		4	Kr. 70 000	0	0	Kr. 0
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 213 300

Beskrivelse av 241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo

Gråsteinsmur, grindverk kledd med eldre malt trekledning, pusset mur, trekonstruksjon tekket med Eternittplater, antar fra 1960 - tallet. 2 siloer av betong.

Verditakst for landbrukseiendom



Driftsbygning.



Beskrivelse av 241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo. Åpen garasje.

Ringmur av betong. Grusdekke. 4" bindingsverk kledd med Aluminiumsplater. Saltak, trekonstruksjon tekket med A - takplater av Aluminium. Flasset plater på vegger og tak.



Beskrivelse av 249 - Annen landbruksbygning. Utedo

Gråsteinsmur, reisverk med eldre kledning, tak tekket med heller. Kostnad med riving er ikke tatt med.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: 113 - Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 900 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	1 740 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 160 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 160 000

Verditakst for landbrukseiendom

Boligverdi

Byggeår	1900	Rehab. år	1975, ca. 2000 - 2010	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 150 000

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 byggt teknisk 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.

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	60	0	39	39		Potetkjeller, kjeller med grue, og kjeller/lager med inntak av vann.
1. etasje	80	64	8	72	Vindfang, baderom åpen gang (til spise- og kjøkken/stue) m/trapp, soverom, åpent fra kjøkken, mellomstue/spiseplass og stue	Vedbod.
Loft	40	25	14	39	Gang m/trapp og 2 soverom.	Lager og kott.
Sum	180	89	61	150		
Sum alle bygninger	180	89	61	150		

Kommentarer til arealberegningen

Arealet er oppmålt innvendig og beregnet utvendig. BRA P-Rom er bruksareal med fratrukket for boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom o.l.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringstidspunktet uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, bad/soverom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

Kommentarer til arealberegningen

Eldre planløsning som ikke er tilpasset dagens krav og behov.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: 113 -

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Våningshus

Gråsteinsfundamenter til fast grunn. Betongfundamenter på tilbygg. Grunnmur av innmurt gråstein, ringmur av betong i tilbygg. Jordgulv og betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Oppført av tømmerlaft og 4" bindingsverk som antas å være isolert. Utvendig liggende malt trekledning fra 1975 og eldre, stedvis malingslitt og råteskadet.

Etasjeskille: Rundtømmerstokk mot kjeller. Isolert med synlig isopor i kjeller med grue.

Dører og vinduer

Vinduer fra 2007 front i 1. etasje bortsett fra ett eldre kobla vindu, ellers vinduer fra 1975 med isolerglass og eldre kobla og enkle vinduer. Stedvis råteskadet karm. Ruter fra 2007 er montert i eldre karm. Enkle dører i boder/kott, innvendige fyllingsdører fra opprinnelsen og dører fra 1975. Uisolert entredør og boddør fra antar 1975.

Takkonstruksjon med yttertak

Verditakst for landbrukseiendom

Saltak, trekonstruksjon, tekket med plater fra ca. 2005 - 2007 og fra 1975. Ingen tilgang til konstruksjon på loft. Relativt store skeivheter i konstruksjonen. Renner og nedløp av stål mot vei. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Piper og ildsteder

Tegllsteinspipe, beslått over tak med pipehatt. Pusset malt pipe i stue. Petite peisovn i stue. Grue i kjeller. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Bad og vaskerom

Bad-vaskerom fra 1975, oppgradert senere med fliser på gulv. Varmekabler i betong. Malte plater på vegger og himling. Wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant med skap under, skap med speil og lys over.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning ca. 10 - 12 år gammel. Bjørkefronter og vitrineskap, stålbeslag, ventilator, komfyr og oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Spiseplass i åpent rom mellom stue og kjøkken. Laminatgulv, malte plater på vegger, maltpanel i himling.

Innvendige overflater

Variierende alder og standard på overflater.

Gulv: Teppe på betonggulv i vindfang, tregulv og laminat, teppe på tregulv i soverom. Tregulv ellers, malt og ubehandla. Vegger: Plata vegger, vegger med tømmer og malt tømmer. Malt brystningspanel og malt strie i stue. Malt porøse plater, tømmer og panel i 2. etasje.

Himlinger: Malte plater, malt og ubehandla panel og malte porøse Huntonittplater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Innvendige vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Rekvirent opplyser at boligen er tilknyttet privat vann (felles brønn) og (septiktank) avløp, offentlig tømning.

Elektrisk anlegg

Åpen tavle med 3 kurser, skrusikringer. En må påregne oppgradering av anlegget.

Annet

Overbygd altan på ca. 10 m² utenfor inngang.

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 tilknyttet.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger som tilleggsinformasjon under objekttype Teig i matrikkelen."

I flg. eiendomsregistret er bygning 5 bygg registrert sefrakminne.

Nr.: 1 Bygningsnr.: 140013196, Id: 1242 3 206, objektsnavn: Våningshus, Steintveit. Tilbygg/ombygging: 1900 og 1975. En gammel stue flyttet ca. 20 m rundt 1900. I 1975 ble det bygget til bad, gang og vedbod. Ola Lien bygget huset i 1900.

Nr.: 2 Bygningsnr.:140013218, Id: 1242 3 207, objektsnavn: Løe, Steintveit, tidfesting 1825 -1849. Tilbygg/ombygging: 1950 - silo. 1964 - 1965.

Nr.: 3 Bygningsnr.:140013250, Id: 1242 3 211, objektsnavn: Vårflor (sommerfjøs) Steintveit, tidfesting 1925 -1949.

Verditakst for landbrukseiendom

Nr.: 4 Bygningsnr.:140013234, Id: 1242 3 209, objektsnavn: Uteløe Steintveit, tidfesting ikke oppgitt. Nåværende funksjon: 2 båter + staur.

Nr.: 5 Bygningsnr.:140013234, Id: 1242 3 208, objektsnavn: Vårflor Do, Steintveit, tidfesting 1900 -1924. Nåværende funksjon: Rothus.

SEFRAK – register over eldre bygningar

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne.

Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygningar bygde før 1945 registrerte, medan det for resten av landet vart registrert bygningar bygde før 1900. Bygningane vart også kartfesta, oppmålt og fotografert.

I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne.

Restriksjonar? Bygningar som er SEFRAK- registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det

bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.

For bygningar som er eldre enn 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25 <http://www.lovdatab.no/all/tl-19780609-050-006.html#25>) at ei slik

vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om

kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernast. Er huset mitt registrert i SEFRAK?

Restriksjonar?

Opplysninger hentet hos riksantikvaren:

"Bygningar som er SEFRAK- registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det bør

gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850,

er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent.

Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen)

tilrår at bygget bør vernast. SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie.

Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar.

Les meir om årleg tap av SEFRAK-bygningar på nettstaden miljostatus.no."

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	36 daa	Kr. 7 194	Kr. 259 000
Skog	165 daa	Kr. 1 250	Kr. 206 250
Uproduktiv skog / utmark	3 daa	Kr. 20	Kr. 52
Jakt og fiske			Kr. 125 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 600 000
Driftsbygninger			Kr. 213 300
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 150 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 2 553 602

Kommentarer til verdivurderingen

Verditakst for landbrukseiendom

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er svært sjeldent utbud av konsesjonsbelagte eiendommer, men takst og vurderinger er gjort etter beste skjønn.

Verdien er satt etter beste skjønn på eiendommen sett under ett. Med i den helhetlige vurderingen er også beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt inkl. anvendelse og tilstand.

Takstmann presiserer at han har vurdert markedet som den begrensende faktor og at verdien i denne taksten ikke er en maksimalpris etter reglene i konsesjonsloven. Avtalen om fallrett kan gi inntekter i fremtiden. Inntektene er basert på leietakers sin brutto årlige driftsinntekter.

-

-
-

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

Kr. 2 550 000

Sted og dato

Øystese, 21.04.2020



Helge Fjellro

KJØPEKONTRAKT

Navn: Kjell Steintveit's dødsbo Fødselsdato: 26.11.1944
Adresse: v/ Stig-Arne Steintveit, Lystadgrenda 46
2100 Skarnes og
Anne Beate Steintveit, Nordre Nesjavegen
80, 5108 Hordvik
Tlf: 406 15 199 (Anne Beate)

Heretter kalt selger, og

Navn: Renate Nordvik Fødselsdato: 06.06.1996
Adresse: Fjordgata 2 4790 Lillesand
Tlf: 917 91 326

Heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

1. KJØPESUM/BETALING

Selger selger herved til kjøper sin eiendom:

Bygdavegen 151, gnr. 20, bnr. 1, i Samnanger kommune

for en kjøpesum stor:

Kr 2 450 000,- -Kroner *tomillionerfirehundreogfemtitusenkroner**

Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales innen overtagelsesdagen, jfr. pkt. 3 og 9.

REN

ES ABS

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale offentlige avgifter. Disse omkostninger betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret. Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kr 2 450 000,-	Kr.61 250
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr. 585
Tinglysningsgebyr 1 stk. pantedokument	Kr. 585

Kr.62.420,-

Hertil kommer tinglysningsgebyr med kr. 731,- for ytterligere hvert pantedokument kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån og behandlingsgebyr for konsesjon med inntil kr.5.000,- som faktureres direkte fra kommunen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert klientkonto nummer **3625 07 64000, KID: 1220002628**. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostningene er betalt på meglers kontor eller inkommet på klientkonto innen oppgjør dato.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse: Eiendomsmegler Vest AS, Oppgjørsavd. , Pb. 7999, 5020 Bergen. Tlf: 05560. Epost: oppgjor@emvest.no. Organisasjonsnummer: 940 434 254. Ved kontakt ref. til saksnr.: 12200026

Oppdragsgiver gir herved megler fullmakt til å trekke hele sitt tilgodehavende, samt utlegg, direkte fra innbetalt kjøpesum fra kjøper.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Dersom kjøpesummen og omkostningene ikke er innbetalt til megler pr. overtagelsesdato, eller kjøpers pantedokument ikke er mottatt hos megler i rett tid, svarer kjøper renter på hele kjøpesummen. Det gjøres oppmerksom på at dette er en fravikelse av forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Rentesatsen er den til enhver tid gjeldende rente ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 9.

Dersom selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon, og kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer selger å dekke rentetapet med den til enhver tid gjeldende rente, ifølge lov om forsinkelsesrente av 17 des. 1976. p.a. fra overtakelsesdato til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at megler trenger en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøper kan utbetales til selger eller nyttes til innfrielse av selgers lån. Normal ekspedisjonstid vil si ca. 15 virkedager etter at overtagelsesprotokollen er mottatt. Oppgjør vil bli foretatt mot tinglyst og konferert hjemmelsovergang/mot tinglyst sikringsobligasjon.

Megler er ikke ansvarlig for forsinkelser med oppgjøret som skyldes lang ekspedisjonstid hos tinglysmyndighetene.

SOP
ABS

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter avregnes direkte mellom partene.

4. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken datert 30.04.2020. og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for andre pengeheftelser enn nevnt i salgsoppgave. Heftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Alle tinglyste dokumenter/erklæringer blir ikke slettet

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer selger at alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnboken og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

5. TINGLYSNING

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostningene.

Ved kontraktens underskrift utsteder selger en sikringsobligasjon til megler som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

Skjøtet kan ikke tinglyses før kjøper har fått konsesjon til å overta Eiendommen.

6. TILBEHØR

Kjøperen har besiktiget tilbehøret og overtar dette i samme stand som det var ved besiktigelsen.

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen

SS
ABS

7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen selges som den er med begrenset reklamasjonsrett, jfr. lov om avhending av fast eiendom §§ 3-9 flg.

Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirkning på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirkning på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Eiendommen har mangel når selgeren har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

Eiendommen har mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet. Kjøper er forelagt rapport fra takstmann, datert. Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler/pålegg som berører eiendommen, utover det som fremgår av salgs- og eiendomsdokumentene. Kjøper er særskilt gjort oppmerksom på at eiendommen selges fra dødsbo og at arvingene har svært begrenset kjennskap til eiendommen og standard på bygningene.

8. KJØPERS UNDERSØKESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Har kjøper før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å foreta en undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktksom, uærlig, eller forøvrig handlet i strid med god tro.

Kjøper er kjent med planforholdene for området.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt. 7.

21/11
 Sg ABS

9. OVERTAKELSE

Kjøperen har besiktiget eiendommen og overtar denne i samme stand som den var ved besiktigelsen, jfr. § 3-9 i Lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 nr. 93.

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

Eiendommen overtas av kjøperen senest 2 måned etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, jfr. pkt. 1, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter.

Eiendommen overtas i den stand den er uten at selger foretar ytterligere rydding, rengjøring eller klargjøring enn evt å fjerne eiendeler og løsøre gjenstander som de ønsker å beholde.

Eventuell uenighet om rengjøring må avklares direkte mellom partene da megleren ikke har anledning til å holde tilbake beløp i en slik forbindelse.

Eiendommen overtas av kjøperen så snart som mulig og senest

3 uker etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, jfr. pkt. 1, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter.

10. FORSIKRING

Selger forplikter seg til å holde eiendommen med bygninger og skog er fullverdiforsikret fram til og med overtakelsen.

Kjøper forplikter seg til å tegne ny forsikring fra og med overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Selger har tegnet Eierskifteforsikring: JA NEI

Kjøper har tegnet Boligkjøperforsikring: JA NEI

SB
ABS

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD - REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. Avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

12. ODEL OG KONSESJON

Eiendommen har ikke odell for fordi arealkravet ikke er oppfylt.

Kjøper har selv valgt å påta seg utfylling og innsending av konsesjonssøknaden til Samnanger kommune. Selgeren har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, men det skal etter gjeldende rundskriv normalt ikke foretas priskontroll for bebygget landbrukseiendom når salgssummen er lavere enn kr.3.500.000,-.

Dersom den situasjonen likevel skulle oppstå at kommunen vil gjennomføre priskontroll og endre den avtalte prisen, er grunnlaget for denne avtalen falt bort og selgeren kan fritt velge om de vil oppheve avtalen uten økonomisk ansvar overfor kjøper.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser herunder § 9 første ledd nr. 2- 5 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Hvis den situasjon skulle oppstå at kjøper ikke får konsesjon begrunnet i de forhold som er vist til i konsesjonslovens øvrige bestemmelser herunder § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjøret til selger foreligge som avtalt i § 1, men da 2 måneder fra endelig avslagsvedtak er truffet. Nødvendig sikkerhet for kjøpesum må i et slikt tilfelle opprettes som tredjemannspant i eiendommen, og selger forplikter seg til å undertegne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partene ikke innen 2 uker fra endelig konsesjonsavslag blir enige om annen sikkerhet.

85

ABS

13. BILAG

Kjøper har fått forelagt følgende vedlegg:

-
- Rapport fra takstmann Helge Fjellro datert 21.04.2020
- Utskrift av grunnboken datert 30.04.2020
-

Avtalen om kjøp er inngått mellom partene direkte, og megler skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysing og gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Megler har ikke vurdert eiendommens verdi, og både kjøper og kjøpers långivere oppfordres til selv å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi. Megler har ikke noe erstatningsrettslig ansvar overfor kjøper eller kjøpers långivere for eventuelt økonomisk tap som følge av eventuelt avvik mellom den avtalte kjøpesummen og eiendommens reelle verdi. Det foreligger landbrukstakst på eiendommen som kjøper har mottatt og læst.

Eiendomsmegler har ikke fortatt slike undersøkelser som er vanlige og lovpålagt å forta ved ordinære salgsoppdrag, mne var på befaring på eiendommen 06.09.2019.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og et eksemplar beholdes av megler.

ARNA/BERGEN, den 06/5-20

ARNA/BERGEN, den 06.05.20

Skyldig
Anne Beate Steintveit

Kjell Steintveit's dødsbo
Selger

Renate Nordvik

Renate Nordvik
Kjøper



Landbruksdirektoratet
Eiendoms- og jordbrukskontroll

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Tøm skjema

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4

Til ordføreren i Samnanger kommune
(den kommunen der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, telekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseidendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)	Fødselsnr. (11 siffer)
	<u>Renate Eilin Nordvik</u>	
2	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	<u>Bygdavegen 120, 5652 ÅRLAND</u>	
3	Telefonnr. (8 siffer)	E - postadresse
	<u>917 91 326</u>	<u>rinate96@gmail.com</u>
4	Overdragerens navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	<u>Kjell Steintveit & dødsbo</u>	
5	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	<u>Lystadgrenda 45, 2100 SKARNES</u>	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. a.l.)	
	<u>gnr. 20 bnr. 1 "Steintveit"</u>	
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi
	<u>2 450 000,-</u>	
8	Kommune	Fylke
	<u>Samnanger</u>	<u>Vestland</u>
9	Arealets størrelse	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal
	<u>237,1 daa</u>	<u>jord: 36daa skog: 165daa annet: 36,1 daa</u>
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog	

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
<u>Bolighus</u>	<u>80</u>	<u>1900</u>	<u>2</u>	<u>dårlig</u>
<u>driftsbygning / fjos</u>	<u>130</u>	<u>1825-1849</u>	<u>2</u>	<u>dårlig</u>
<u>driftsbygning / værflor + utedo</u>		<u>1925-1949</u>	<u>1</u>	<u>dårlig</u>
<u>driftsbygning / uteløp</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>dårlig</u>
<u>annen landbruksbygg / utedo</u>	<u>4</u>	<u>1900</u>	<u>1</u>	<u>dårlig</u>
<u>Seter + naust</u>	<u>25 + 8</u>		<u>1+1</u>	<u>dårlig</u>
<u>oprasje</u>			<u>1</u>	<u>dårlig</u>
Annent bebyggelse				

versjon 1.2 - 25.06.2017

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaverregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaverregisteret på telefon 75 00 75 00.

LDIR-359 B

Landbruksdirektoratet - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Side 1 av 4

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
	Beiterett & jaktrett	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke?
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke?
	<input type="checkbox"/> Nei	Lillesand
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseieendom, beskriv eiendommens drift)	
	Eigedom ligger brakk	
16	Erververs planer for bruk av eiendommen	
	Halda jorda i hevd. Muntlig avtale med nabo om å slå	
Spesielt for jord- og skogbrukseieendommer (landbrukseieendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	Oppvokst med sau. God kunnskap til området. Gode relasjoner til naboer	
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 checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input 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	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fr. e.l.)
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
22. Underskrift		
Dato	6/5-20	Overdragerens underskrift
	6/5-20	Anne Beate Steintvedt Sig. A. Slied
Dato	6/5-20	Søkerens underskrift
		Renke Nater
Underretning om avgjørelsen bes sendt til		
rinate96@gmail.com / 917 91 326 (Renke Nordvik)		
Oversikt over vedlegg til søknaden		
Verdi takst		
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no 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 egenærklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenærklæringen 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 landbrukseieendom 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 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). 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 leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antall verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, 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.skogoglandskap.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, allmeningsrett, slätterrett 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 landbrukseieendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon o.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 tilleggsgjord 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.

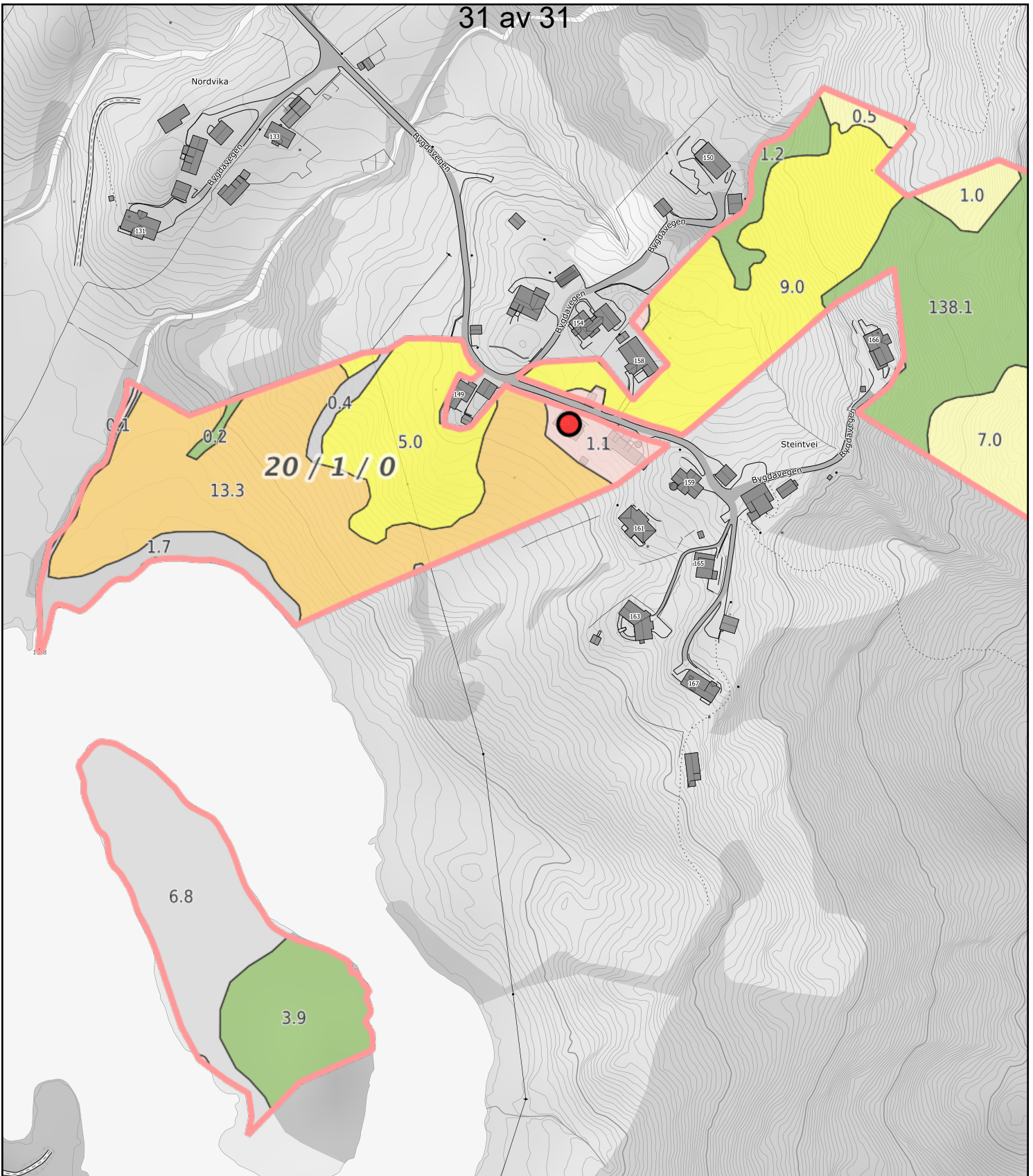
Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

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 skogbrukseieendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamykke 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 landbrukseieendom, 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.



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.05.2020 16:27

Eiendomsdata verifisert: 06.05.2020 16:19

GÅRDSKART 4623-20/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:

20/1/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	13.3	
	14.1	
	8.5	35.9
	165.5	165.5
	32.0	
	3.7	35.7
	0.0	0.0
	237.1	237.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt