

# Verditakst for landbrukseiendom



**Horsevika 21**  
9420 LUNDENES  
Gnr. 134 Bnr. 1  
Harstad kommune

**MARKEDSVERDI**  
Kr. 1 800 000



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

**Oppdragsnr.** 587 639  
**Befaringsdato** 18.06.2024  
**Rapportdato** 20.06.2024

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

# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

|                               |                                                                                                                 |      |         |     |     |     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-----|-----|-----|
| Adresse                       | Horsevika 21                                                                                                    | Knr  | Kommune | Gnr | Bnr | Fnr |
| Postnr./sted                  | 9420 LUNDENES                                                                                                   | 5503 | Harstad | 134 | 1   |     |
| Verdisettingsformål           | Tvangsoppløsning av sameie.                                                                                     |      |         |     |     |     |
| Type eiendom                  |                                                                                                                 |      |         |     |     |     |
| Rekvirent                     |                                                                                                                 |      |         |     |     |     |
| Hjemmelshaver(e)              |                                                                                                                 |      |         |     |     |     |
| Befaringsdato                 |                                                                                                                 |      |         |     |     |     |
| Tilstede/opplysninger gitt av | Gerd Eilertsen, Randi Horsevik, Tor Arne Eilertsen, Jan Karlsen, Hallstein Olsen og takstingeniør Tore 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.

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. Heftelsesanmerkninger 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. prisnivået 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

# Verditakst for landbrukseiendom

sammenheng.

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

En del opplysninger om eiendommen er hentet fra takst utarbeidet i 2019.

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra skog og landskap.

## Eiendomsopplysninger

| Avstand til<br>by/bygdesenter | Avstand til<br>offentlig vei | Avstand til<br>off. kommunikasjon | Avstand til<br>skole | Veikvalitet |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|
| 12 km                         | 0,6 km                       | 1 km                              | 12 km                |             |

### Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger ved Horsevik på Grytøya, Harstad Kommune.

Det er ca 400-500 meter å gå fra parkeringsplass til bebyggelsen.

Det er flere bygninger i samme område, bygningene brukes som fritidsboliger.

Det er også fra delt noen tomter fra eiendommen som er beregnet til hyttetomter.

Gode solforhold og havutsikt fra eiendommen. Strandlinje med sandstrand ligger ca 50-100 meter fra boligen. Det er også flere skjermete sandstrender på eiendommen.

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt men kommunen kan pålegge boplikt ved eierskifte ut av nærmeste familie. Det vil være driveplikt men det vil normalt begrense seg til beite. Det er normalt ikke odel på eiendommen.

Eiendommen er også underlagt Jord- og Skoglov. Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Bolig med opprinnelig byggeår ca 1850. Eier opplyser om at huset ble flyttet fra Salangen/Gratangen ca 1850. Fjøs er bygget i 1942 og bygget om til 4 soverom og 2 oppholdsrom i perioden 1990-2015.

Naust er bygget i 1994 opplyst av eier.

Tidsfastsettelse er fra opplysninger gitt av eier på befaringssdag.

I 2003 ble gården brukt for innspilling av TV-serien farmen. Det ble gjort endel endringer og oppgraderinger i forbindelse med innspillingen også i ettertid. Bolig og naust står registrert i Sefrak registeret.

Det at bygningen er Sefrak- registrert betyr at det trolig må gis godkjenning fra fylkeskommune før det kan foretas bygningsmessige endringer.

Bygningen preges i all hovedsak av eldre, slitte bygningsdeler. Det bør påregnes påkostninger både innvendig og utvendig på boligen.

Generelt:

Det er registrert endel setningsskader på hovedbygning som bør ubedres.

Det er ikke tilfredstillende rømningsforhold fra 2. etasje i hovedhus. Her bør det gjøres tiltak hvis noen skal overnatte der.

Rømningsforholdene kan gjøres bedre på fjøs også.

Det ble registrert en del feil med fyringsanlegg i hovedhus. Anlegget bør kontrolleres av det lokale feiervesen og tiltak bør iverksettes.

I følge matrikkelregister er boligen et eldre våningshus som benyttes som fritidsbolig.

Det er registrert 8 kulturminner på eiendommen, hvor 6 er fredet og 2 er uavklart.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Arealgrunnlag på eiendommen

|                          |           |                    |
|--------------------------|-----------|--------------------|
| Fulldyrket jord          | 0,0 daa   |                    |
| Overflatedyrket jord     | 0,0 daa   |                    |
| Innmarksbeite            | 0,0 daa   | <b>0,0 daa</b>     |
| Skog av særs høg bonitet | 0,0 daa   |                    |
| Skog av høg bonitet      | 0,0 daa   |                    |
| Skog av middel bonitet   | 8,1 daa   |                    |
| Skog av lav bonitet      | 0,0 daa   | <b>8,1 daa</b>     |
| Uproduktiv skog          | 149,1 daa |                    |
| Myr                      | 79,4 daa  |                    |
| Åpen jorddekt fastmark   | 15,7 daa  |                    |
| Åpen grunnlendt fastmark | 840,2 daa | <b>1 084,4 daa</b> |
| Bebyggd, samf, vann, bre | 20,2 daa  |                    |
| Ikke klassifisert        | 0,0 daa   | <b>20,2 daa</b>    |
| <b>Sum</b>               |           | <b>1 112,7 daa</b> |

## Opplysningskilder, merknader

Gårdskart fra skog og landskap.

På befaringen ble det opplyst at ca 35 mål av eiendommens tomt er solgt til Statens Vegvesen i forbindelse med etablering av tunell til Bjarkøy. Dette arealet er ikke trekt fra denne eiendommen i matrikkelen. Takstmannen har hensyntatt dette i verddivurderingen.

## Jord og beite

| Område og beliggenhet       | Areal (daa)  | Vanning (Ja / Nei) | Driftsvei avstand (m) | Avkastning pr. daa* | Total avkastning pr. år |
|-----------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| Fulldyrka jord              | 0,0 daa      | Nei                | 0                     | Kr. 0               | Kr. 0                   |
| Oveflatedyrka jord          | 0,0 daa      | Nei                | 0                     | Kr. 0               | Kr. 0                   |
| Innmarksbeite               | 0,0 daa      | Nei                | 0                     | Kr. 0               | Kr. 0                   |
| <b>Sum jordbruksareal</b>   | <b>0 daa</b> |                    |                       |                     | <b>Kr. 0</b>            |
| <b>Jordbruksareal (daa)</b> | <b>0 daa</b> |                    |                       | <b>Verdi</b>        | <b>Kr. 0</b>            |

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.

Det er ingen drift på eiendommen.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Skog / utmark

|                           |                    |            |                                |         |             |             |
|---------------------------|--------------------|------------|--------------------------------|---------|-------------|-------------|
| Uproduktiv skog og utmark |                    | 1084,4 daa | Verdi pr. daa                  | Kr. 150 | Sum verdi   | Kr. 162 660 |
| Hogstklasse               | 1                  | 2          | 3                              | 4       | 5           | Sum         |
|                           | 0 daa              | 0 daa      | 0 daa                          | 8,1 daa | 0 daa       | 8 daa       |
| Årlig avkastning pr. daa  |                    | Kr. 15     | Total skogverdi                |         |             | Kr. 3 038   |
| Total verdi skog / utmark |                    |            |                                |         | Kr. 165 698 |             |
| Stående skog              | Gran m³ u.b.       | 0          |                                |         |             |             |
|                           | Furu m³ u.b.       | 0          |                                |         |             |             |
|                           | Lauv m³ u.b.       | 0          |                                |         |             |             |
|                           | Tilvekst m³ u.b.   | 0          | Årstall for skogtaksten        |         |             |             |
|                           | Prod. evne m³ u.b. | 0          | Innestående 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

Skogteiger består av bjørkeskog som kan benyttes til vedhogst. Utmarksteiger er ikke 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. 2 500 | Samlet verdi av jakt og fiske | Kr. 62 500 |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------|------------|

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

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Verdi gjelder verdi av elgjakt og fiskerett.

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Tomteområder (regulerte)        | Kr. 0 |
| Sum andre verdier / rettigheter | Kr. 0 |

### Kommentarer til tomteområder (regulerte)

## Driftsbygninger

| Bygning                                   | Gnr/bnr | Byggeår | Rehab. år | Areal (BTA) | Teknisk nyverdi | Teknisk tilstand* | Drifts-relevanse** | Nedskrevet gjenskaff.-verdi |
|-------------------------------------------|---------|---------|-----------|-------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Fjøs                                      | 134/1   | 1942    | 1990-2015 | 89          | Kr. 1 969 000   | 6                 | 4                  | Kr. 472 560                 |
| Naust                                     | 134/1   | 1994    |           | 19          | Kr. 348 500     | 6                 | 6                  | Kr. 125 460                 |
| * Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10 |         |         |           |             |                 | Total verdi       |                    | Kr. 598 020                 |

### Beskrivelse av Fjøs

Fjøs er antatt fundamentert på fjell/steingrunn.

Grunnmur er forskalt plassstøpt betong med stein, deler er av stablet stein.

Under halve bygning er det kjeller som i dag brukes til redskapsbod og lager, resterende del er det kryprom under.

På innsiden er det montert vortepapp på flere av veggene, på gulv er det lagt ut paller og bord over jordgulv disse bærer preg av å være råteskadet. Eier opplyser om at det har kommet inn vann i kjellerdel ved 3 anledninger i forbindelse med at en bekk har rent over, de siste 50 år.

I fjøs består yttervegger av tømmer og reisverk.

Bygningen er utvendig kledd med stående lekterpanel.

Det er registrert endel avflassing på maling og oppsprekking av kledning.



# Verditakst for landbrukseiendom

Det er noe isolert i etasjeskillet mot kjeller, i 1.etasje er det isolert mellom rom men ikke mot yttervegger, i 2.etasje er det isolert mot yttervegger og skillevegger.

Vinduer i fjøsen er de fleste vindu i 1.etasje fra 1996 og med 2-lag isolerglass.

Resterende vinduer i 1.etasje og 2.etasje er koblet glass og av eldre dato.

Eier opplyser om at bygningen ble innredet og restaurert i 1996, med bakgrunn i dette er det antatt at ytterdører og innerdører er fra det tidspunktet.

Takkonstruksjonen på fjøsen er saltakskonstruksjon antatt med sperrer.

Eier opplyser om at det ble lagt nytt tak i 1996 av stålplater, i 2003 ble det etablert torvtak oppå eksisterende tak. Kaldloft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

I fjøs er det oppvarming via gassovner. Rømningsstige bør etableres.

Fjøs er restaurert fra 1990-2015 i følge eier, noe som gjør at det fleste flater er godt vedlikeholdt. Gulvoverflater består av laminat, lakkerte furubord og malt gulvbord.

Vegger har ubehandlet panel, malt tømmer og malt mur.

Fjøs har strøm for belysning via to solcellepanel som er montert på sørside av fjøs.

Arealene er Hentet fra tidligere takst.

Fjøs er bygget om til aneks med 4 soverom og 2 oppholdsrom.

## Beskrivelse av Naust

Naust er bygget som en saltakskonstruksjon, med plassbygget sperrer. Utvendig kledning er tømmermannskledning.

Taktekket er av torv, etablert i 2003.

Eier opplyser om at naust er bygget ca 1994.

## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

|                                   |                                        |              |                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------|------------------|
| Bygg A: Enebolig                  | Beregnete byggekostnader               | Kr.          | 3 324 500        |
|                                   | Verdireduksjon                         | 45% - Kr.    | 1 496 025        |
|                                   | Beregnete byggekostnader etter fradrag | = Kr.        | 1 828 475        |
| <b>Sum beregnet teknisk verdi</b> |                                        | <b>= Kr.</b> | <b>1 828 475</b> |

## Boligverdi

|                                                                                  |      |           |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|---|----------------------|
| Byggeår                                                                          | 1850 | Rehab. år | 0 |                      |
| <b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b> |      |           |   | <b>Kr. 1 000 000</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 tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens 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 godkjennelse 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).

| Enebolig                  | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) |          |           | Romfordeling                        |               |
|---------------------------|-------------|------------------|----------|-----------|-------------------------------------|---------------|
|                           |             | P-ROM            | S-ROM    | SUM       | Primære rom                         | Sekundære rom |
| Etasje                    | BTA         |                  |          |           |                                     |               |
| 1. etasje                 | 66          | 58               | 0        | 58        | Vindfang, kjøkken, gang og 2 stuer. |               |
| 2. etasje                 | 38          | 34               | 0        | 34        | 2 ganger og 6 soverom               |               |
| <b>Sum</b>                | <b>104</b>  | <b>92</b>        | <b>0</b> | <b>92</b> |                                     |               |
| <b>Sum alle bygninger</b> | <b>104</b>  | <b>92</b>        | <b>0</b> | <b>92</b> |                                     |               |

## Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer i denne takst er oppmålt på befaringen.

## Kommentarer til arealberegningen

Noe upraktisk planløsning i bygningen.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Enebolig

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentering med naturstein antatt på sand.

Grunnmur av naturstein, stedvis med noe sement mellom steinene.

Endel sprekker/småskader registrert.

Deler under huset er bygget som jordkjeller, denne delen er innsisert, resterende deler er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

I kjellerdel er det registrert flere plasser dårlig eller manglende understøtting for bjelkelag, det er også endel råte i enden av gulvbjelker. På flere steder er det kilt under bjelker midlertidig.

Det er registrert endel setningsskader og sprekker i mur, eier opplyser om at disse er av eldre dato. Flere plasser at det er setninger i form av sprekker i og forskyvninger på grunnmur, det er også setningsskader og sprekker i utvendig mur trapp mot øst. Det er også registrert en betydelig svikt i gulv ved yttervegger og at en dør ikke kan åpnes helt opp før den tar i gulv. Det har foregått sprengningsarbeider i forbindelse med etablering av Kvernunstunellen i nærheten av eiendommen, eier kan ikke utelukke at dette har forverret allerede eksisterende setningsskader.

Det er gjort målinger under sprengingsarbeidet, måler var plassert på mur, det er ikke har registrert rystninger over de tillatte nivåer.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Det er yttervegger av tømmer.

Bygningen er utvendig kledd med stående kledning.

Det er på øst siden registrert noe oppsprekking på kledning, det er usikkert om dette har en sammenheng med forskyvninger/setningsskader som har vært på bygning.

Generelt er det observert endel oppsprekking og råteskader på nedre del av kledning, det er også registrert endel malingsavflassing.

Ved skifte av kledning/utbedring er det viktig å merke seg at bolig er Sefrak registrert, som betyr at det trolig må gis godkjenning fra fylkeskommune før det kan foretas bygningsmessige endringer.

### Dører og vinduer

Vindu i boligen er i hovedsak av eldre dato, de nyeste vinduene er fra ca 1980 opplyst av eier. Ytterdør mot øst er fra ca 2005.

Stedvis meget slitte vindu, et vindu på loft er registrert med sprekk i glass.

Vindu er ikke med isolerglass, utskifting må påregnes.

### Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon er bygget med dragere av tømmer, med tro, vorteplast og torv.

Konstruksjonen er innsisert utvendig og fra innside.

Eier opplyser om at taktekket er etablert i 2003.

Det er flere steder innvendig registrert rennemerker og råteskader i forbindelse med konstruksjon. Merker som er på tømmervegger og dragere kan være av eldre dato.

Det er også registrert rennemerker og soppdannelse på panel som er montert i tak ca 2003 rundt pipe. Det anbefales å undersøke konstruksjonen nærmere før eventuell utbedring.

### Piper og ildsteder

bygningen har teglsteinspipe.

Det er 2 piper som har tilknyttet 3 ved ovner.

1 i hver stue i 1.etasje og 1 på kjøkkenet.

Eier opplyser om at det ikke går å feie pipe med vanlig feieutstyr da åpningen er liten og at de gjør feiingen selv.

I stue mot nord går deler av pipe i rør, murt pipe starter ca 50 cm over gulv i 2.etasje Det er registrert en sprekk på tvers i bunn rundt hele pipe, eier sier at dette har oppstått i forbindelse med øvrige setningsskader.

Forskrifter for teglsteinspiper er meget strenge. På generelt grunnlag anbefales det nærmere kontroll.

Oppvarming består av ved og gassovner.

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

### Bad og vaskerom

Det er montert opp utedo i egen bygning. Utover det er det ikke noe vaskerom eller bad. Bygning er av laftet plank, saltakskonstruksjon, med torv.

Det er antatt at bygningen er etablert etter 2003.

Det er tydelige tegn til vanninntrengning i vegger.

Aralet er ca 1,5 m2.

### Kjøkken

Eldre, plassbygde hyller/innsedning.

Det er ikke montert vask på kjøkkenet, det er ikke lagt opp strøm for kokemuligheter. Oppvarming/kokemuligheter er via gass og ved ovn.

Eier opplyser om at denne delen av huset opprinnelig var en åpen grue.

### Innvendige overflater

# Verditakst for landbrukseiendom

Boligen har eldre overflater der oppgradering/vedlikehold bør påregnes. Gulvoverflater består i hovedsak av vinylbelegg og malte/ubehandlede tregulv. Vegger har malt/ubehandlet trepanel og ubehandlet tømmer.  
Tak har flater av malte takplater, ubehandlet panel og malte gulv bord med synlige gulvbjelker.

## Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Det er kun koblet vann til en vask i vindfang/bislag.  
Eier opplyser om at dette vannet ikke er tilrådelig å drikke.  
I forbindelse med etablering av Kvernsund-tunnellen er det etablert et pumpehus/brønn ved parkeringsplassen ca 400-500 meter fra huset.  
Denne brønnen er overdratt til eiere av eiendommen og er disponibel for bruk i følge eier.

## Elektrisk anlegg

Deler av bygg er koblet til 2 solcellepanel som er montert på fjøsen. Dette er for belysning.  
Fjøs har strøm for belysning via to solcellepanel som er montert på sørside av fjøs.

## 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 konsesjoner, andeler er registrert å tilhøre eiendommen.

## Samlet vurdering

|                                                                | Antall    | Verdi pr. daa | Verdi totalt         |
|----------------------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------------|
| Jord og beite                                                  | 0 daa     | Kr. 5 564     | Kr. 0                |
| Skog                                                           | 8 daa     | Kr. 375       | Kr. 3 038            |
| Uproduktiv skog / utmark                                       | 1 084 daa | Kr. 150       | Kr. 162 660          |
| Jakt og fiske                                                  |           |               | Kr. 62 500           |
| Andre verdier / rettigheter                                    |           |               | Kr. 0                |
| Driftsbygninger                                                |           |               | Kr. 598 020          |
| Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen |           |               | Kr. 1 000 000        |
| 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. 1 826 218</b> |



# Verditakst for landbrukseiendom

## Markedsvurdering

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

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom på over 100 mål noe som gjør den konsesjonspliktig ved salg.  
Eiendommen ligger i et fritids område. Markedet for landbrukseiendommer/småbruk er for tiden godt.  
Det antas at eiendommen vil være omsettelig i dagens marked.

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

**Kr. 1 800 000**

### Sted og dato

Harstad, 20.06.2024



Tore Rekkedal