

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Mobakken 9, 9040 NORDKJOSBOTN

📖 BALSFJORD kommune

gnr/bnr 17/5

Markedsverdi

3 900 000



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 20058-1583

Referansenummer: GX1128

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle
Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth

Vår ref:



midt-troms takst
ståle langseth as

Gyldig rapport

24.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.

I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig



Ståle Langseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@mtt.no
484 25 051

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har en beliggenhet som er gunstig sett i forhold til vinterturisme, med nærhet til blant annet Lyngsalpene. Videre drift av gården vil kunne kombinere tradisjonelt landbruk sammen med turisme. Turisme og spesielt vinterturisme har et stort potensiale i regionen. Det er ikke gjort en kapitalisert verdi av mulige inntekter fra turisme, men dette potensialet er med på å øke markedsverdien på eiendommen.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	145,1	2 779	403 225
Skog	184,4	217	40 001
Uproduktig skog og utmark	267,0	95	25 365
Jakt og fiske			66 700
Driftsbygninger			2 160 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 900 000
Eiendommens totale verdi			6 595 291

Kommentar

Bygningsmassen har etterslep på vedlikehold, dette er hensynstatt i markedsverdi.

Mandat

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Fra	Til	Til stede	
02.9.2025			Ståle Langseth Alexander Benjamin Michelsen Bente Michelsen	Takstingeniør Rekvirent Medeier

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5532 BALSFIJORD	17	5	0	596913,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

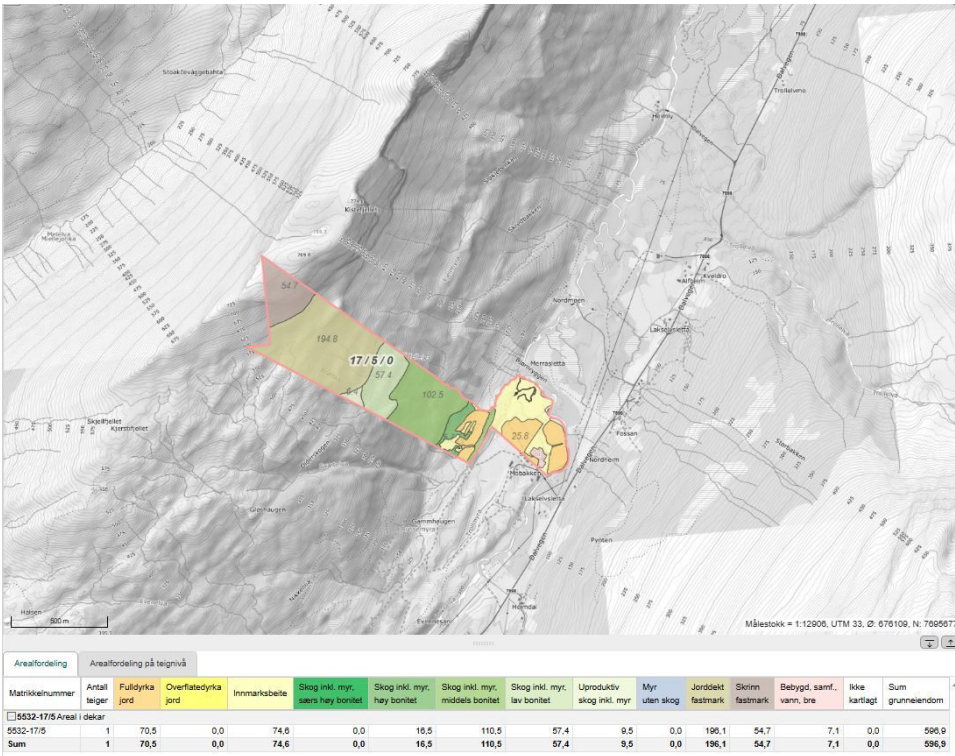
Adresse
Mobakken 9

Hjemmelshaver
Michelsen Alexander Benjamin, Michelsen Christian
Robert

Siste hjemmelovergang	
Kjøpesum	År
4600000	2023

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen er i hovedsak en tradisjonell landbrukseiendom med 70,5 daa fulldyrka jord, og 74,6 daa innmarksbeite. Det har ikke vært tradisjonell landbruk på eiendommen siden 2022 (geitehold), men dyrkamark er holdt i hevd. Dette arealet høstes og selges som hestefor. Eiendommen inngår i elgvald, og grenser ned mot Lakselva.

Bebyggelse

Bebyggelsen ligger rundt ett gårdstun bestående av bolig, redskapshus, driftsbygning og kårbolig. Gårdstunet er opparbeidet. God utsikt og solgang, flatt beliggende med gode parkeringsarealer. I tillegg er det en eldre skogshytte som har ett stort etterslep på vedlikehold.

Odelsloven

Takstmann har ikke vurdert odel.

Konsesjonsloven

Ved salg vil eiendommen være konsesjonspliktig og det vil derfor være naturlig å ta utgangspunkt i konsesjonslovens § 1, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie marked.

§ 1 sier: Denne lov 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, blant annet for å tilgodese:

1. Landbruksnæringen.
2. Behovet for utbyggingsgrunn.
3. Allmenne naturvern- og friluftsinnteresser.
4. En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.

Som bestemmelsen viser har § 1 generelle retningslinjer om hvilken utnyttning eller bruk av eiendommen verdsettelse ved konsesjon skal bygge på. Taksten bygger på M-3/2002 med senere endringer fra landbruksdepartementet vedrørende verdisetting for konsesjonspliktige eiendommer.

Boplikt

Takstmann har ikke vurdert boplikt.

Heftelser og rettigheter

Kommentar til grunnboksbladet

Det er ikke tinglyst heftelser utover utover overnevnte i grunnboka for eiendom 5532-17/5 som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 19.09.2025 er sjekket. Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred.

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen ligger i område med vernskog.

Vernskog har som mål å holde kontroll på skogbruksaktiviteten i skog som på grunn av klimatiske forhold gir vern for annen skog, mot naturskader eller mot at den selv blir ødelagt.

Ta kontakt med skogbruksansvarlig i landbruksavdelingen hos Statsforvalteren for ytterligere informasjon

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger i Lakselvdalen, ca. 7 km. opp fra E8 i retning Jøvika, på plassen Skogmoen i Balsfjord kommune. Lakselvdalen strekker seg fra Seljelvnes (ved Balsfjord) og til Lakselv i Sørfjorden. Dalen er nord-nordøstvendt og omkranset av fjellene Kistefjellet (mot nordvest), og Middagstinden (mot sørøst). Fra eiendommen er det flott utsikt over dalen, og mot Lyngsalpene.

Området er barnevennlig med nærhet til flotte rekreasjonsområder, sommer som vinter. Kommunesenteret i Balsfjord er tettstedet Storsteinnes. Storsteinnes er det største tettstedet i kommunen med 1107 innbyggere, og ligger sentralt til i kommunen.

Til Storsteinnes er det ca. 33 km. Til Tromsø er det ca. 70 km., her ligger landsdelens største flyplass (Langnesflyplass)

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	70,5 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	74,6 daa	145,1 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	16,5 daa	
Skog av middels bonitet	110,5 daa	
Skog av lav bonitet	57,4 daa	184,4 daa
Uproduktiv skog	9,5 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	196,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	54,7 daa	260,3 daa
Bebygd, vann, bre	7,1 daa	
Ikke klassifisert		7,1 daa
Sum		596,9 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	70,5	Nei		160	11 280
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	74,6	Nei		65	4 849
Sum jordbruksareal	145,1				16 129
				Verdi	403 225

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	267,0	Verdi pr. daa	95	Sum verdi	Kr. 25 365
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	16,5	350	5 775		
Skog av middels bonitet	110,5	250	27 625		
Skog av lav bonitet	57,4	115	6 601		
Sum	184,4		40 001	Total produktiv skogverdi:	Kr. 40 001
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 65 366

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger om skog og utmark er hentet i NIBIO og KILDEN

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 2 668	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 66 700
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningskilder, beskrivelse

Ut fra erfaringstall settes verdi av elgjakt til kr. 6,- pr. daa.
Arealet som brukes er 444,7 daa., og tar ikke med innmarksbeite, fulldyrkajord eller bebygd areal.
Det anvendes en kapitaliseringsfaktor på 4%.



Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Våningshuset er beskrevet i tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etg.	121			121	20
Kjeller	106			106	
SUM	227				20
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Vindfang, bod, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, gang, 5 stk. boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1980

Vedlikehold/rehab. år

2017

Kommentar

Areal (BTA)

304

Kommentar til areal

Fjøshus er 150 m², kontor, bad og melkerom er 34 m², og forsentrall er 120 m².

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Driftsbygningen har stripefundament og grunnmur av betong under husdyrrom (gjødsekkjeller er ikke tømt, og derfor ikke kontrollert). Forsentrall, bad, kontor, gang og melkerom er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.

Etasjeskille i husdyrrom med kompositttrister.

Vegger er oppført i bindingsverk. Forsentrall er uisolert, og vegger er utvendig kledd med stående kledning kant i kant.

Husdyrrom, kontor, bad, gang og melkerom har vegger som er isolert. Utvendig med stående malt tømmermanns kledning, innvendig med landbruksplater.

Vinduer av tre med forsegle glass. Isolerte dører, og uisolert skyveparti forsentrall.

Salet takkonstruksjon oppført med sakse-sperrer av tre, utvendig tekket med trapesplater av stål. I isolert del er det montert himling av landbruksplater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:



Kårbolig

Anvendelse



Byggeår
1950

Vedlikehold/rehab. år
2020

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	45,0
Etasje 2	45,0
SUM BTA	90

Kommentar til areal

Kjeller er ikke målbar pga. manglende takhøyde

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Kårboligen har stripefundament, kjellergulv og grunnmur av betong.
Etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord og plater.
Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig med stående malt kledning. Vinduer av tre med kobla og forseгла glass.
1 etg. er totalrenovert innvendig, med nytt kjøkken og bad. Det er montert nytt elektrisk anlegg og sentralstøvsuger. Alt av rør er byttet, og det er montert vannrenseanlegg.
Kårboligen er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.
2 etg. er strippet helt ned, og klargjort for renovering.
Kårboligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig teknet med bølgeblekk.

Balkong over inngangsparti samt inngangsparti er i svært dårlig stand (råteskader og skeivheter), også kledning, vinduer, taktekke og takrenner er klar for utskifting.

Tilbygg/modernisering

2018	Renovering	Kårboligens kjeller og 1 etg. er renoveret i 2019-2020. 2 etg. er uinnredet pr.dd.
------	------------	--

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Redskapshus

Anvendelse



Byggeår

1994

Kommentar

Areal (BTA)

135

Kommentar til areal

Redskapshuset har verksted som er isolert. Verkstedet er 30 m².

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Redskapshuset er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.

Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med profilerte stålplater og malt tre kledning. Del av redskapshus er innredet til verksted, verksted er isolert, og har isolert ytterdør og isolert leddport av stål. Redskapshuset har i tillegg 3 stk. leddporter av tre, portene er malt. Salet takkonstruksjon oppført med W-takstoler av tre, utvendig teknet med trapesplater av stål. Takrenne og beslag av stål. Det er ikke montert takrenne nedløp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Skogshytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Areal (BTA)

6

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Stort etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Skogshytta er fundamentert på søyler.

Etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord.

Vegger er oppført i bindingsverk. Utvendig med asfalt plater, innvendig med trepanel. Vinduer av ter med forsegl glass, enkel ytterdør.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med torv./gress.

Skogshytta har stort etterslep på vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 930 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 940 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	3 900 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	3 900 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	4 600 000	5	8	1 850 000
Redskapshus	810 000	4	10	300 000
Skogshytte	60 000	1	10	10 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	2 160 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen.

Verdien er vurdert ut fra sittet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn

Kr 3 900 000

Miljø og bærekraft

Debio- sertifisert

Det opplyses at driftsenheten er Debio- sertifisert, og drives økologisk.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gjort på Skogmo 2017-2023	18.09.2025		Gjennomgått	16	Nei
Grunnbokutskrift	19.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Egne 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 befarig. 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.

Takstingeniør presiserer at det er Balsfjord kommune evt. statsforvalter i Troms etter klage som fastsetter øvre godkjente pris og innvilger konsesjon.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis.

Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medførte at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand. Som vedlegg til landbrukstaksten er tilstandsrapport av våningshus (Mobakken 9),

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

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 friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen