

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Kopardalsveien 8, 8813 LØKTA

📖 DØNNA kommune

gnr/bnr 16/5

Markedsverdi

3 000 000



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 20352-1358

Referansenummer: OL1040

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS

Gyldig rapport

08.09.2025

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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Knut Kjønås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom på øya Løkta med strandlinje på ca. 1,7 km, Bebyggelsen består av et våningshus 1 1/2 etasje med kjeller, eldre driftsbygning, redskapshus/ garasje, garasje og et naust. Eiendommen har dyrket mark på 12 dekar og skog på 14 dekar. Langs strandlinjen er det flere gode fiskeplasser.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	14,4	6 736	97 000
Skog	12,9	1 395	18 000
Uproduktig skog og utmark	172,0	200	34 400
Driftsbygninger			590 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 650 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			700 000
Eiendommens totale verdi			3 089 400

Mandat

Oppdraget gjelder salg av eiendommen. Informasjon om konsesjonsloven og jordloven: Denne eiendommen er blant annet underlagt jordloven og konsesjonsloven. Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven på eiendommen. Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på: 1. At kjøper skal oppfylle sin boplikt. Innflytting i boligen på gården skal skje senest ett år etter tinglysning av skjøte og deretter må man bebo eiendommen i minst 5 år etter dette. 2. At eiendommen driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig. 3. Den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.8.2025			Knut Kjønnås Petter Hestmo	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	16	5	0	201587,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kopardalsveien 8

Hjemmelshaver

Sivertsen Trygve

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1952

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen "Sandvika" ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Dønna kommune - i Kommuneplanens arealdel for Dønna 2014-2018 med kystsonen.

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Bebyggelse

Bebyggelsen er våningshus i 1,5 etasje med kjeller, driftsbygning, garasje, redskapshus/ garasje, garasje, naust og et lite lager i bakkaret.

Odelsloven

Eventuell odel vil slettes ved salg.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ved utleie av dyrket mark er det i dag ingen avtale. Jorda slås vært år av nabo vederlagsfritt.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet er gjennomgått. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Ett kulturminne vest for naust nede ved sjøen.
Vernelov: Kulturminneloven av 1978.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Vann og avløp: Ca. 400 meter opp fra boligen er det montert en 4 m3 glassfiber vanntank. I følge rekvirent er det tilstrkkelig tilsig til kummen.
Vannledning er av plast inn til kjeller. Grunnet liten høydeforskjell er det montert vannpumpe i kjeller.
Avløpsledning av plast til 3-kamret slamkumme med overløpsledning i plast ut til sjø.

Eiendommens beliggenhet

Beliggenhet er på Øya Løkta i Dønna kommune. Adkomst via ferge på ca. 1 time fra Sandnessjøen til fergeleie på Løkta i Ranfjorden.
Fra fergeleiet er det ca. 500 meter til eiendommen.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	12,2 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	2,2 daa	14,4 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	5,1 daa	
Skog av middels bonitet	7,8 daa	
Skog av lav bonitet		12,9 daa
Uproduktiv skog	16,4 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	28,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	127,8 daa	172,3 daa
Bebygd, vann, bre	1,9 daa	
Ikke klassifisert		1,9 daa
Sum		201,5 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart datert 11.08.2025.
Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
	12,2	Nei		300	3 660
	2,2	Nei		100	220
Sum jordbruksareal	14,4				3 880
				Verdi	97 000

Opplysningkilder, beskrivelse

I følge gårdskartet er fulldyrka jord på 12, 2 dekar og innmaksbeite på 2,2 daa. I dag høstes det årlig av nabo uten noen godtgjørelse. Ved strandlinjen er det etablert et potetland.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	172,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 34 400
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	5,1	2 000	10 200		

Skog av middels bonitet	7,8	1 000	7 800		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Sum	12,9		18 000	Total produktiv skogverdi:	Kr. 18 000
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 52 400

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommen har en bjørkeskog som dekker ca. 13 daa. Bestanden består i hovedsak av bjørk i småvokst blandingsskog, med innslag av undervegetasjon som einer og rogn. Terrenget er lett kupert, og skogen har preg av å være naturlig forynget. Skogen har primært verdi til egen vedproduksjon.

Bjørkeskog, 13 daa.
Bestanden består hovedsakelig av bjørk i hogstklasse II–III, med innslag av lauvkratt og noe undervegetasjon. Boniteten vurderes som middels, og volumproduksjonen er begrenset. og som landskapselement, med liten betydning for tømmeruttak.

Jakt og fiske

Opplysningkilder, beskrivelse

På øya drives det ikke noen organisert jakt og eiendommen har ingen inntekt på jakt eller fiske

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Fritidsformål

Byggeår

1937

Kommentar

I følge eier.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller oppsatt i 1937.

Utvendige forhold

Fundamentering-grunnmur: Kjellermur av betong med sparestein.

Utvendige vegger: Vegger er oppbygd med pløyd plank. Ca. 2010 ble utvendige vegger fornyet, etterisolering med 50 mm. mineralull, kledd med asfaltplater, papp og utvendig påmontert tømmermannskledning.

Vinduer: Vinduer er fra periode 1979, 1994 og 2010. Opplysning fra produksjonsår på vinduer og fra rekvirent. Normal levetid på vinduer er ca. 20-25 år. Eldre vinduer i boligen må påberegnes utbyttet.

Utvendige dører: Isolert ytterdør fra 2010 med glassfelt.

Takkonstruksjon: Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Undertak av tretrø som er tekket med papp. Takrenner og nedløp i stål. Pipa er utvendig tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Takteking/renner er fra rehabilitering utført i 2010.

Beslag over vindskier har avflassing av overflatebehandling.

Det opplyses på befaring at ved mye nedbør har terrenget ovenfor våningshuset vesentlig vannføring og vann kan trenge inn i kjeller. Helling ut fra vegg bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter. Terrengjusteringer bør foretas.



Innvendige forhold

Innvendige forhold:

Bjelkelag: Trebjelkelag mellom etasjer. Himling opp mot kaldloft i loftetasje og etasjeskiller i hovedetasje ble etterisolert med mineralull i 2010.

Gulv: Parkett i kjøkken og stue, laminat i entrè. loftetasjen har malt eldre tregulv.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malt trepanel.

Kjelleretasje: Pussede betongvegger med himling av panel. Støpt gulv i kjeller.

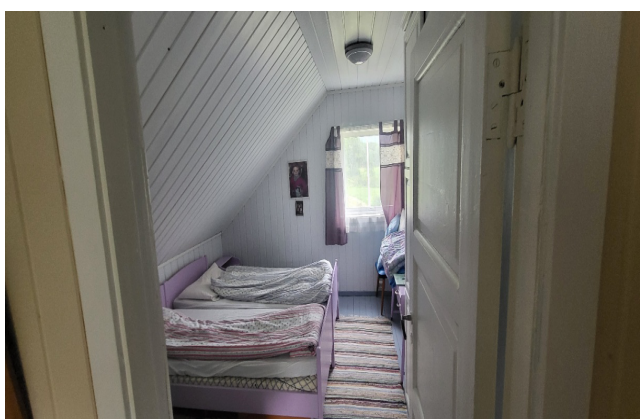
Det ble påvist saltutslag på kjellervegger. Saltutslag er tegn på utett grunnmur. Redrening og utvendig fuktsikring av grunnmur kan ikke utelukkes.



Kjelleretasje.



Del av stue.



Ett av soverommene i loftetasje

Tekniske installasjoner

Piper: Eldre teglsteins pipe med innvendig stålrør med vedovn i stue.

Varmer: Boligen blir oppvarmet med strøm, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Sikringsskap: Sikringsskap med automatiske sikringer. Sikringsskap ble montert i 2010

VVS-bereder: OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2010.

Vannrør: Plast.

Avløpsrør: Plast og kobberør. Innvendig renoverert i 2010.



Vannrør.



Avløpsrør.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter med laminert benkeplate og nedfelt stålvaske. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap.

Innredning er av eldre modell med bruksslitasje, men fungerer.



Våtrom

Bad/wc/ vaskerom hovedetasje: Oppbygget ca. 2007.

Gulv er dekket med epoxy, vegger er dekket med baderomsplater. Himling av malt panel.

Rommet er innredet med servant med underskap, dusjhjørne, gulvtoalett og opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på epoxy: ca. 15–25 år ved normal bruk. Over halvparten av levetiden på gulvet er oppbrukt.

Rommet har ikke etablert mekanisk avtrekk, kun lufting gjennom ventil i vindu. Mekanisk avtrekk bør etableres.



Servant og opplegg for vaskemaskin.



Gulvtoalett.

Tilbygg/modernisering

2010 Modernisering Utvendig etterisolering av vegger og ny bordkledning

2010 Modernisering Isolering av loftskille og innvendig etterisolering av utvendige vegger.

2010 Modernisering El-anlegget ble fornyet med nytt sikringsskap og nye innvendige el-ledninger.

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	45			45			45
Loft	31			31		11	42
Kjeller	10			10		28	38

SUM	86					39	125
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom/wc		
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerrom, Potet/matrom		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Hovedetasje: Ca. 2,25- 2,35 meter.
Loftetasje: Ca. 0,81- 2,37 meter.
Kjelleretasje: Ca. 1,85- 1,92 meter.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Kjelleretasjen har kun deler som er over måleverdig høyde ved inngang. Arealet på 10 m² er estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygningen i følge eier.

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

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1937

Kommentar

I følge rekvisit.

Areal (BTA)

106

Kommentar til areal

Bygning i to etasjer der grunnarealet er på ca. 53 m²

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betongpilarer.

1. etasje består av inngang/ lager, innredet stue og ett rom med lager med jordgulfv.

Stua er innvendig kledd med panel på vegger og i tak. På gulfv er det tregulfv.

2. etasje består av lagerrom og høyrom.

Som bjelkelag er det trebjelkelag i begge etasjer.

Yttervegger er av trekonstruksjon og utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte takplater.

Avvik: Betongpilarer er ikke frostisolert mot bakkenivå og har skjevheter.

Bjelkelag og himling i 1. etasje har skjevheter, sell i himling i stue under høyrom.

Takkonstruksjon er montert uten undertak og takkonstruksjonen har fuktskader.

Grunnet svak konstruksjon og skjevheter har bygningen liten verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bygningen.

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/ garasje

Anvendelse



Byggeår

2010

Kommentar

I følge rekvisitent.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	71,0
SUM BTA	71

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av armert plast og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av stål. Innmontert manuell industriport av metall. Bygningen har innlagt strøm via kabel fra våningshuset. Det opplyses at kabel stedvis ligger grunt grunnet fjell i bakken.

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

Garasje

Anvendelse



Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	23,0
SUM BTA	23

Kommentar til areal

Areal oppgitt av rekvirent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av presenning og utvendig tekket med profilerte stålplater. Innmontert leddport og inngangsdør. Leddport har slitasje. Det er ikke etablert ringmur, line for veggkonstruksjon er plassert på betonggulv som kan forårsake kondensskader på line.

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

Naust

Anvendelse



Byggeår

1985

Kommentar

I følge rekvisit.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	33,0
SUM BTA	33

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Naustet er fundamentert på kreosotstolper, Bjelkelag av tre med tregulv. Vegger av tradisjonelt bindingsverk med utvendig kledning av stående kledning kant i kant. saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Det er montert skyveport ned mot bru for utsett av båt. Bru er oppbygd på liggende kreosotstolper på bakken med tverrliggende 48 x 98 materialer på topp. Det er montert inngangsdør og vinduer med enkelt glass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av naustet.

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.	3 550 000
Tillegg ikke målbare areal i kjeller	Kr.	150 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 420 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 360 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 900 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 900 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
---	-----	-----------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	5 600 000	1	1	50 000
Redskapshus/ garasje	675 000	8	8	450 000
Garasje	270 000	5	5	50 000
Naust	270 000	5	3	40 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10				
Total verdi				590 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.
Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.
Markedet for salg av små landbrukseiendommer er for tiden bra. Eiendommen har en unik plassering med utsikt over fjorden med Dønna i bakgrunnen. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Kr 3 000 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart			Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	10.06.2019		Gjennomgått		Ja
Plankart	12.04.2019		Gjennomgått		Ja
Skatteseddel 2025	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning		Dok. nr 5. Fremlagt 14.05.1991.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

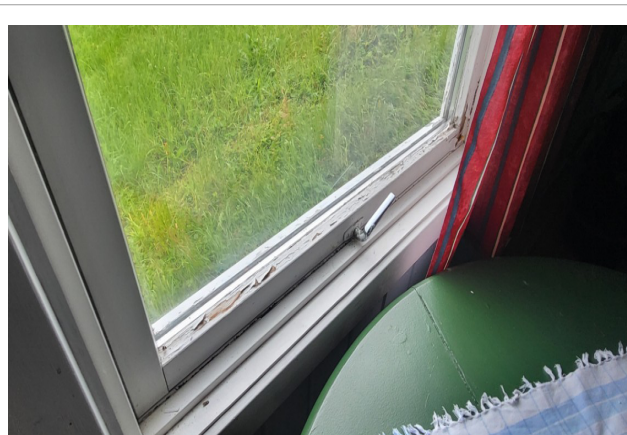
Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

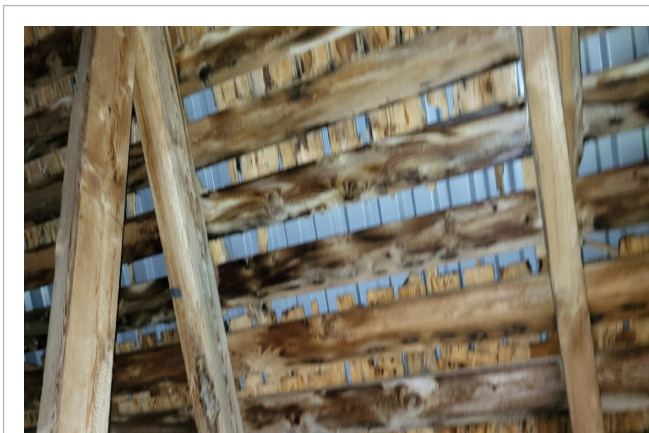
Andre bilder



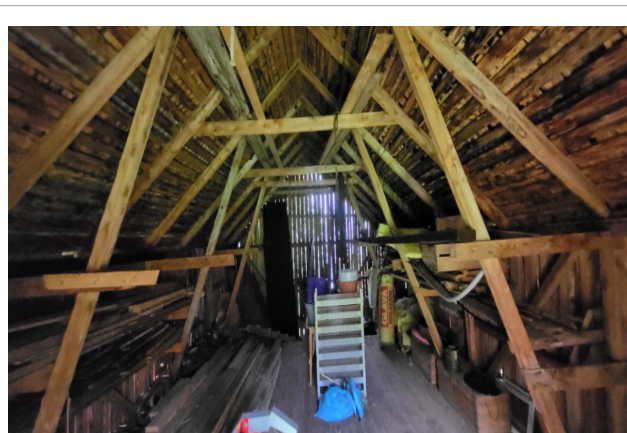
Driftsbygning, Stue innredet i 1. etasje.



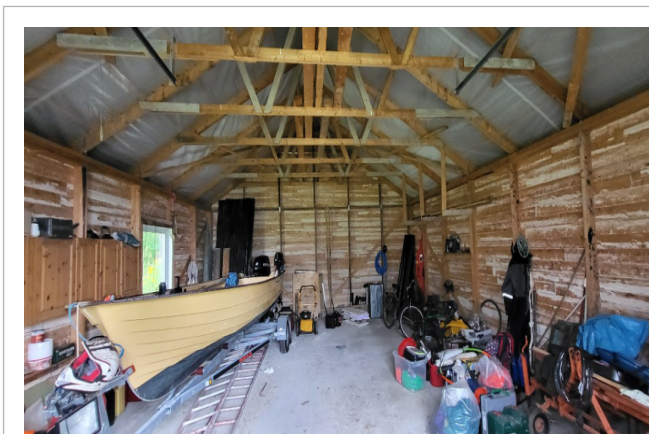
Driftsbygning, råteskade i vindu i innredet stue.



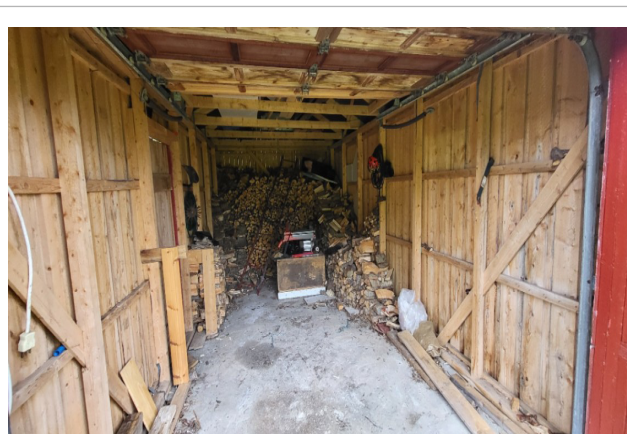
Driftsbygning, Fuktskade i takkonstruksjon.



Driftsbygning, tidligere høylåve.



Redskapshus/garasje.



Garasje.



Innvendig i naust.



Naust med båtutsett.



Hvit sandstrand nedenfor naust mot sjøen.



Flybilde av eiendommen.



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.08.2025 13:53 Eiendomsdata verifisert: 11.08.2025 13:53	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord12.2 Overflatedyrka jord0.0 Innmarksbeite2.214.4 Skog av særst høy bonitet0.0 Skog av høy bonitet5.1 Skog av middels bonitet7.8 Skog av lav bonitet0.012.9 Uproduktiv skog16.4 Myr uten skog0.0 Åpen jorddekt fastmark28.1 Åpen grunnlendt fastmark127.8172.3 Bebyggd, samf., vann, bre1.9 Ikke kartlagt0.01.9 Sum201.5201.5 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1827-16/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 16/5/0		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		

KYSTPLAN HELGELAND

Interkommunal kystsoneplan med konsekvensutredning for:
**Bindal, Sømna, Vega, Vevelstad, Herøy, Dønna,
Leirfjord, Nesna, Træna, Lurøy og Rødøy**

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revisjon 10.06.2019



KYSTPLAN HELGELAND

Interkommunal kystzoneplan med konsekvensutredning for: Bindal, Sømna, Vega, Vevelstad, Herøy, Dønna, Leirfjord, Nesna, Træna, Lurøy og Rødøy.
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

VEGA/01.05.2016. REVISJON 10.06.2019.

Prosjekteier: **SØR-HELGELAND REGIONRÅD**

Prosjektleder: **MONA GILSTAD**

GIS-medarbeider: **HÅVARD HAMMERSTAD / JAN CHRISTER TORVIK, ARKON AS**

Finansiert av: **NORDLAND FYLKESKOMMUNE, SØR-HELGELAND REGIONRÅD, HELGELAND REGIONRÅD, INDRE HELGELAND REGIONRÅD.**

Forfatter: **MONA GILSTAD**

Utforming: **GAUTE HAUGLID-FORMO**

Forsidefoto: **GAUTE HAUGLID-FORMO**

INNHold

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
3.1 Planens rettsvirkning	4
3.2. Generelle bestemmelser og retningslinjer	5
3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001).....	5
3.4. Fiske (6300)	6
3.5. Akvakultur (6400).....	6
3.6. Naturområder(6600)	6
3.7. Friluftsområder (6700)	6
3.8. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (6800).....	6
3.9. Hensynssoner	7

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planen skal gi sjøbaserte næringer mulighet til økt verdiskaping basert på en bærekraftig utvikling. Eksisterende og fremtidig arealbehov til ulike aktiviteter skal veies mot hverandre og mot miljøforhold, lokale og politiske interesser, samt føringer fra nasjonale og regionale myndigheter.

3.1 Planens rettsvirkning

Kystsoneplan for Helgeland fastsetter arealbruk jf. PBL § 1-2 i de 11 kommunene Bindal, Sømna, Vega, Vevelstad, Leirfjord, Herøy, Dønna, Nesna, Lurøy, Træna og Rødøy. Plankartet for kystsonen med tilhørende bestemmelser er et juridisk bindende dokument, hjemlet i Plan- og bygningsloven (PBL) § 1-2.

Planen fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet. jfr. PBL § 11-6. Planen dekker sjøområdene i de deltakende kommunene og gjelder på vannflaten, i vannsøylen og på sjøbunnen. Plan-grensen mot land går ved midlere høyvann og er definert ved "generalisert felles kystkontur" som er en kystkontur utarbeidet av Kartverket i 2008- 2011. Tidligere vedtatte reguleringsplaner, som vist i kap. 2, skal fortsatt gjelde etter vedtak av KPH.

Bestemmelser er knyttet til plankartet klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene og er juridisk bindende jfr. PBL §§ 11-9 til 11-11. **SKAL.**

Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter denne planen. Retningslinjene er ment å være retningsgivende. De gir en utdypende forklaring og bedre forståelse til praktisering av bestemmelsene for ønsket utvikling i saker som berører planområdet. **BØR.**

Bestemmelsene og retningslinjene er knyttet til plankart datert 12.4.2019. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene. For hver arealformål og underformål er det spesifisert bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser er i uthevet tekst markert med  og retningslinjer i kursiv markert med . Kystplan Helgeland bruker følgende arealformål med tilhørende bestemmelser og retningslinjer:

3.2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)

3.3.1. Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m. Uten markering

3.3.2. Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m. Uten markering

3.3.3. Nasjonale laksefjorder

3.4. Fiske (6300)

3.5. Akvakultur (6400)

3.6. Naturområder (6600)

3.7. Friluftsområder (6700)

3.8. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (6800)

3.8.1 Kombinerte formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv. Markert FFFN

3.8.2 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF

3.8.3 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA

3.8.4 Kombinerte formål for låssetting og fortøyning. Markert L/A

3.9. Hensynssoner

3.9.1. Hensynssone reindrift (H520)

Annet:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

■ Veg (2010). Disse områdene er representert der det strekker en bru over sjøarealet

■ Havn(2040)

■ Småbåthavn(6230)

■ Farleder er merket som sorte samferdselslinjer

3.2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.2.1. Generelle bestemmelser



Utredning av fare for kvikkleireskred:
I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare.

Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor planområdet. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse må dokumenteres.

Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

3.2.2. Generelle retningslinjer



Utredning av fare for kvikkleireskred
Det er viktig at man ved alle typer terreng-inngrep og utbygging på marine avsetninger under marin grense (MG) og i sjø, viser aktsomhet i forhold til mulig fare for kvikkleireskred. Dette gjelder blant annet ved utfylling av masser i sjø, ved mudring, ved molobygging osv. I områder under marin grense må det ved utarbeidelse av søknadspåtlige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av faren for kvikkleireskred.

Hvis det blir funnet kvikkleire eller andre sprøbruddmaterialer i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geotekniker).

Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent jf. TEK 10 kap. 7 og NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller til en hver tids gjeldende lov og retningslinjer.

3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)

3.3.1. Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m (6100)



Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det tillates etablering av akvakultur, dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden.

Etablering av akvakultur er ikke tillatt hvis dette har vesentlig negativ konsekvens for registrerte nasjonale eller regionale interesser knyttet til særskilt verdi for naturmangfold, verdensarv, kulturminner og friluftsliv, eller som er tilsvarende viktig for transport og ferdsel på sjøen, eller der konsekvenser av en slik etablering vil være usikker.

Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelsene fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.



I "Bruk og vern områder" dypere enn 20m vil oppdrettsanlegg kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Ved søknad om etablering av akvakulturanlegg i de generelle sjøområder dypere enn 20 m kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre interesser jf. Akvakulturloven §6 og §16.

Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jf. PBL § 11-9 nr. 8.

3.3.2. Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m (6001)



I «Bruk og vern» områder grunnere enn 20 m tillates ikke etablering av akvakultur. Fortøyninger tillates. Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under lavvann.



Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og fiskeområder.

3.3.3. Nasjonale laksefjorder (Bestemmelsesområde)



I nasjonale laksefjorder er det forbud mot nyetablering av oppdrettsanlegg, slakting og videreforedling av anadrome fiskeslag. Beskyttelsesregimet fastsatt til nasjonale laksefjorder i St.prp. nr. 32 (2006-2007) skal gjelde.

3.4. Fiske (6300)



I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssetingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon .

3.5. Akvakultur (6400)



Området omfatter alle typer av oppdrettsanlegg (fiskeoppdrett, skjellfarmer og algedyrking m.m.). Anlegget , med forflåte og eventuelt boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

Kommentar: For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven. Det er 20 m ferdselsforbud og 100 m fiskeforbud rundt oppdrettsanlegg. Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet. Oversikt over etablerte og nye tiltak i Kap. 2.9.og konsekvensutredning av nye tiltak er i Del 2.

3.6. Naturområder(6600)



I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

3.7. Friluftsområder (6700)



I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges med enkle installasjoner til bruk for allmennheten (for eksempel flytebøyer med skilt).

Kommentar: Kommunene har kartlagt og verdisatt Friluftsområder i regi av Nordland Fylkeskommune. Kartleggingen bør vektlegges ved konsekvensutredning av nye tiltak.

3.8. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner (6800)

3.8.1. Kombinerte formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv. Markert FFFFN



Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter



Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssetingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikttilfeller.

3.8.2. Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF



Innenfor disse områdene tillates det ikke etablering av akvakultur.



Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikttilfeller.

Kommentar: Dette er områder hvor kommunene prioriterer ferdsel og friluftsliv, og ikke ønsker tiltak som kan være i konflikt med FFF. Samtidig kan det legges til rette for ferdsel og flytebrygger med mer. Formålet kan taes i bruk i områder hvor man ønsker nye tiltak (hytter, småbåthavner etc.) med unntak av akvakultur.

3.8.3. Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA



Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

3.8.4. Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A



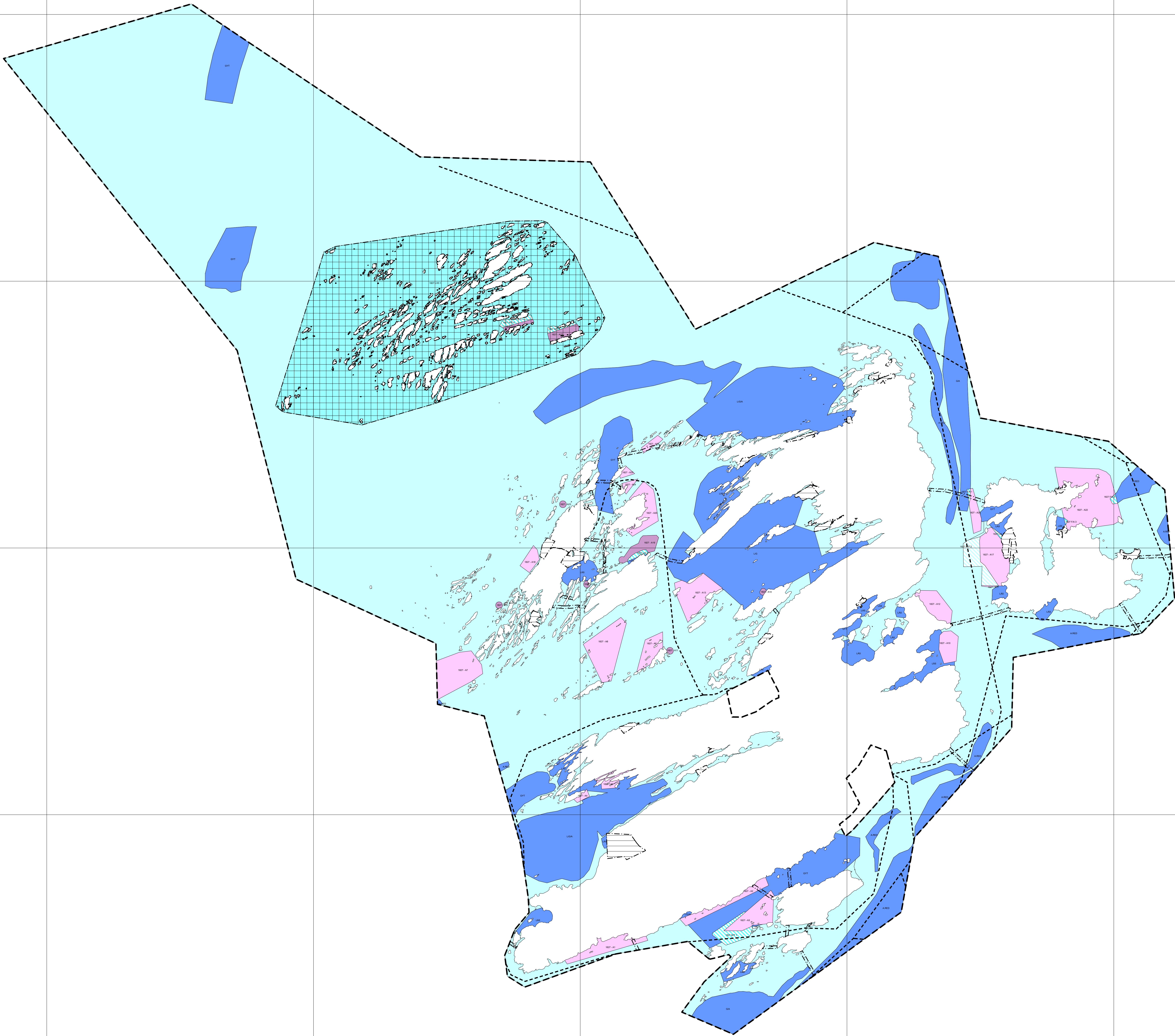
Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

3.9. Hensynssoner

3.9.1. Hensynssone reindrift (H520)



Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak i havoverflaten like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres.



Tegnforklaring

Tegnforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplaner PBL 2008		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Skipaled		
Veg	2010	
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	
Fiske	6300	
Akvakultur	6400	6400
Naturområde	6600	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	6800
§11-8 - Hensynssoner		
Hensyn reindrift	H320	
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910	
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetailringGrense		

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Date for basiskart:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:50000 m
ETRS89 UTM-33N

0 500 1000

1:50000

N

Dønna kommune

Kommunedelplan

Kystplan Helgeland - Dønna kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
1827_2014001

Forslagsstiller:
Dønna Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunesjefens sign. vedtak						
Ny 2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
1. gangs behandling						
Kommisjonen av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte...						
PLANEN ER UTARBEIDET AV:				TEGNER	DATO	SIGN
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ARCON PLANKONSULENT				I	12.04.2019	FRL
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesjefens vedtak av				Bekreftet av: _____		
				Date: _____		