



18 FEB. 2014

13/584

-virker til Nordlands beste

Håvard Alm
Vensmoen
8255 RØKLAND

Saksb.: Margrethe Benson
e-post: fmnombe@fylkesmannen.no
Tlf.: 75 54 78 62
Vår ref.: 2013/9098
Deres ref.:
Vår dato: 14.02.2014
Deres dato:
Arkivkode: 422.5

Melding om vedtak - klage over kommunens avslag på søknad om fradeling av en boligtomt fra gnr 17 bnr 5 i Saltdal tas ikke til følge

FYLKESMANNENS VEDTAK:

Klagen fra Håvard Alm tas ikke til følge.

Fylkesmannen stadfester Saltdal kommunens vedtak av 04.07.13, sak nr. 23/13 og Formannskapetets vedtak av 17.12.13, sak 126/13 om å avslå søknad om fradeling av en boligtomt på 2 daa fra gnr 17 bnr 5 i Saltdal, jfr. jordlovens §§ 1 og 12.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jfr. forvaltningslovens § 28.

BEHANDLING I KOMMUNEN:

Ørjan Larsos har søkt om fradeling av en ubebygd parsell på 2 daa fra sin eiendom gnr 17 bnr 5 i Saltdal. Parsellen skal overdras til Håvard Alm.

Skogbrukssjefen fattet administrativt vedtak om å avslå søknaden 04.07.13, delegert sak nr. 23/13.

Skogbrukssjefens vedtak ble ikke påklaget, men i brev av 12.11.13 ber Håvard Alm om en ny gjennomgang av saken. Bakgrunnen for dette er at det er kommet fram nye opplysninger om at et område sør for omsøkte boligtomt i kommuneplanens arealdel er lagt ut for spredt boligbygging.

Formannskapet behandlet saken i møte 17.12.13, sak 126/13. Formannskapet valgte å se bort fra at klagefristen var oversittet. I saksfremlegget bekreftes det at opplysninger fra kommuneplanen var uriktige ved forrige behandling. Formannskapet kom etter dette til at det forelå en særlig grunn til å ta klagen til behandling selv om klagefristen var oversittet. Ved enstemmig vedtak tilrår Formannskapet at klagen ikke tas til følge.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Gnr 17 bnr 5 i Saltdal har et totalareal på 265,3 daa; 18,9 daa fulldyrka jord, 3 daa overflatedyrka jord, 0,5 daa innmarksbeite, 72,8 daa skog høy bonitet, 60,7 daa skog

2

middels bonitet, 70,5 daa skog lav bonitet og 38,9 daa uproduktive areal. Jordbruksarealene er fordelt på 6 ulike steder, og en del av dem høstes av et annet bruk i drift.

Parsellen som søkes fradelt er plassert i et furuskogområde med middels skogbonitet. Kommunen opplyser at furuskogen ble hogd for noen år siden og fremstår som en glissen frøtrestilling under foryngelse. Det opplyses også at dette arealet er dyrkbar lettdreven mark. For å bedre muligheten for naturlig foryngelse er furuskogen blitt markberedt (flekvis) med gravemaskin.

Ved behandlingen i juli 2013 opplyste skogbrukssjefen at den omsøkte tomte ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut som LNF sone 1, dvs i område hvor det er forbud mot spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. I hans vurderinger heter det følgende: «I tillegg er det like sør for omsøkte tomt i kommuneplanens arealdelplan lagt ut et stort område for spredt boligbygging.» I saksfremlegget til Formannskapetets sak 126/13 fremgår det at i området det vises til her kun er tillatt med spredt boligbygging for landbruksnæringen. Fylkesmannen legger dette til grunn for sin behandling av klagesaken.

LOVGRUNNLAG:

Jordloven § 12, første til fjerde ledd har følgende ordlyd:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eigedom i sameige».

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykk til deling ikke gjevast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerda av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom de fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området».

Jordlovens formålsbestemmelse, § 1 har følgende ordlyd:

"Denne lov har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

3

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter».

Forvaltningslovens § 34, 2. ledd, siste punktum har følgende ordlyd: "Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn." Dette innebærer at Fylkesmannen i sin klagebehandling i første rekke skal vurdere om kommunens vedtak og klagebehandling er i samsvar med gjeldende lover og retningslinjer. Det skjønn som kommunen etter delegert myndighet har utøvd bør klageinstansen som hovedregel ikke sette seg ut over. I saker som gjelder omdisponering etter jordloven § 9 og deling etter jordloven § 12, kan nasjonale hensyn bl.a. vernet om produksjonsarealer (jord og skog) og vern om natur og kulturlandskap gjøre at klageinstansen setter kommunens skjønn til side.

FYLKESMANNEN BEMERKER:

Saltdal kommune har i sitt avslag vist til jordloven § 1, formålsbestemmelsen og har kommet til at fradeling av en boligtomt på 2 daa fra gnr 17 bnr 5 ikke vil være miljøforsvarlig. Kommunen mener at fradelingen på ugunstig vis vil legge beslag på verdifull og lettbrukt del av eiendommens skogressurser. Kommunen konkluderer med at det ikke synes å være bosettingsmessige grunner for å gi tillatelse til fradeling.

Formannskapet har i sak 126/13 konstatert at kommunens saksbehandler feilaktig har trodd og informert søker om at det var et område for spredt bosetting (for alle) i et større område like sør for omsøkte område. Formannskapet er imidlertid av den oppfatning at dette ikke har hatt noen avgjørende betydning for vedtaket i saken. Vedtaket i delegert sak 23/13 opprettholdes derfor.

I e-post til Fylkesmannen 21.01.14 har Håvard Alm bekreftet at den omsøkte tomta skal nyttes til boligformål dersom den blir tillatt fradelt. Han anfører at han og hans familie har trekkhunder og driver aktivt med hundekjøring, og at de derfor ønsker å bo i et skjermet område. Alm fremholder at Saltdal kommune har gitt dispensasjon for å sette opp hytter på tomter med høy bonitet, og at nye hus er bygget på gammel dyrka mark.

Saltdal kommune v/skogbrukssjef Wilhelm Morgenstjerne har i brev av 05.02.14 gitt merknader til e-posten fra Håvard Alm. Det opplyses at det er riktig at kommunen i noen tilfelle har gitt tillatelse til fradeling av boligtomter på gammel dyrka mark, men at dette har vært på arealer som har vært arronderingsmessig lite egnet for jordbruksdrift på grunn av størrelse. Disse arealene har ligget for seg selv avgrenset av bebyggelse og veier og/eller at det det dyrka arealet har vært lite egnet til jordbruksdrift. Det anføres at det i flere av disse sakene har fradelingen skjedd i områder som i kommuneplanens arealdel er områder for spredt boligbygging. Vedrørende bosettingshensynet, anfører kommunen at den oppfatter dette hensynet i jordloven ikke er ment å skulle hjelpe til med å skaffe tomter for boligbygging i pressområder, f.eks. på Drageid hvor omsøkte tomt ligger. Det konkluderes med at det synes lite aktuelt å bruke bosettingshensynet i denne saken. Avslutningsvis anfører kommunen at det har vært diskutert alternativer for boligtomt for Håvard Alm, men at det ikke har vært lett å finne disse da Alm ikke ønsker å bosette seg så lang fra barnehage/skole og

andre tilbud i samfunnet. Konklusjonen i kommunen er at et samtykke til deling som omsøkt vil skape en viss presedens for mer fradeling på Furumoen like ved bilvei slik at det etter hvert kan bli en del boligbygging her, og at det vil bli til mer skade/ulempe for landbruk og miljøverdier.

FYLKESMANNENS VURDERINGER:

Etter jordloven § 12 kan en landbrukseiendom ikke deles uten samtykke fra departementet. Denne myndigheten er delegert til kommunen. Ved vurdering av om samtykke til deling kan gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Ved vurderingen skal det etter loven blant annet tas hensyn til vern av arealressursene og om delingen fører til driftsmessig god løsning. Det skal også legges vekt på om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Selv om de landbruksmessige hensynene taler for å avslå søknaden, kan tillatelse gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosetting i distriktene.

Rundskriv M-1/2013 «*Omdisponering og deling*» fra Landbruks- og matdepartementet utdyper delingsbestemmelsen. I rundskrivet står det blant annet at formålet med delingsbestemmelsen er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Delingsbestemmelsen må ses i sammenheng med formålet med lovens formålsbestemmelse, § 1.

Gnr 17 bnr 5 i Saltdal har begrensede ressurser; 18,9 daa jordbruksareal og 204 daa produktiv skog.

Den omsøkte tomte ligger i et furuskogområde med middels bonitet. Furuskogen ble hogd for noen år siden, og arealet hvor tomte ønskes fradelt, er dyrkbar lettedreven mark. Kommunen opplyser at furuskogen på denne teigen er noe av det mest lettedrevne på eiendommen og konkluderer med at omsøkte boligtomt må sies å være ugunstig med hensyn til vern om eiendommens arealressurser. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering på dette punktet. Dette taler mot å gi samtykke til fradeling som omsøkt.

Kommunen opplyser at det berørte området omfattes av en såkalt viktig naturtype for gammel barskog. Kommunen har ut fra hensynet til denne viktige naturtypen ment at det ikke vil være riktig å tillate etablering av en boligtomt i dette området, og at det vil skape presedens for å kunne etablere flere boligtomter i området. Ved å tillate fradeling av en boligtomt vil det også kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Den presedensvirkning en tillatelse til fradeling vil kunne gi, kan medføre at disse ulempene øker ytterligere. Ovennevnte er omstendigheter som taler mot fradeling. I kommuneplanens arealdel er området hvor eiendommen ligger lagt ut til LNF sone 1, dvs. hvor det er forbud mot spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Dette er et forhold som taler mot å gi samtykke til fradeling.

Håvard Alm har i e-post 21.01.14 gitt en redegjørelse for sitt og familiens ønske om å få en boligtomt i et skjermet område, dette bl.a. av hensyn til hundehold og hundekjøring. I Rundskriv M-1/2013 presiseres det at den nye delingsbestemmelsen skal gi økt lokalt handlingsrom til kommunen og gjøre det enklere å fradele areal dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Kommunen har i sine saksfremlegg vurdert om

bosettingshensynet kan gi grunnlag for å gi delingssamtykke, men har kommet til at så ikke er tilfelle. Det fremholdes bl.a. at området hvor eiendommen ligger ikke er preget av fraflytting. I saksfremlegget som Formannskapet enstemmig sluttet seg til anføres det at det er rimelig attraktivt å bosette seg i Drageidområdet.

Som det fremgår av forvaltningslovens § 34 annet ledd siste punktum - som er sitert ovenfor - skal Fylkesmannen legge vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. I denne saken har et enstemmig Formannskap utøvd sitt skjønn vedrørende bosettingshensynet og kommet til at dette hensynet ikke kan tillegges avgjørende vekt. Fylkesmannen har ikke funnet opplysninger eller momenter i saken som gir grunnlag for å sette kommunens skjønnsutøvelse til side.

OPPSUMMERING OG KONKUSJON:

Fylkesmannen er av den oppfatning at Saltdal kommunes vedtak om å avslå søknad om fradeling av en boligtomt fra gnr 17 bnr 5 i Saltdal er i samsvar med jordlovens formålsbestemmelse og retningslinjer gitt i Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet. Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunen har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for sitt vedtak og utfyllende bemerkninger til klagen. Fylkesmannen har også lagt vekt på det enstemmige vedtaket i Formannskapet. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har utøvd sitt skjønn på en uforsvarlig eller vilkårlig måte eller at det er tatt utenforliggende hensyn. Vi kan heller ikke se at søkerne har blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak.

Klagen tas ikke til følge.

Med hilsen

Monica Andreassen Iveland (e.f.)
seksjonsleder

Magne Totland
seksjonsleder

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Juridisk seniorrådgiver Margrethe Benson

Gjp.: Ørjan Larsos, Drageid, 8250 Rognan
Saltdal kommune



Vår ref
2014/26

Saksbehandler
Tor Helge Ramsvik, tlf.:

Dato
31.03.2014

Innspill til videre etablering av institusjon innen rus og psykisk helse

Møtereferat fra 25.03.14

Til stede:

Bård Karlsen – Saltdal Boligstiftelse
Therese Ramsvik – fagleder rus og psykisk helse
Anne S Kleven – plasstillitsvalgt sykepleierforbundet
Elin Bentsen – fagleder Institusjon ROP
Kjetil Fagerheim - plasstillitsvalg fagforbundet
Maria Rolandsen – kommunalleder Helse og omsorg (deltok første del av møtet)
Rune Berg – HVO
Tor Helge Ramsvik – prosjekt øyeblikkelig hjelp døgnopphold ROP – ref.

Hensikten med dette møtet er å få drøftet rundt etablering av botilbud / institusjon for vanskeligstilte bruker innen rus og psykisk helse, slik at vesentlige sider ved ulike løsningsalternativer blir belyst.

Status

Det er etablert en mini-institusjon på Vensmoen til nevnte brukergruppe, og det er i dag uttrykt politisk at et slikt tilbud blir videreført på området i kommunalt eid paviljong.

Saksopplysninger viser at paviljongen er i svært dårlig teknisk forfatning. Det er enighet blant møtedeltakerne som har førstehåndskjennskap til paviljongen at den er «saneringsklar». Hvis den skal brukes vil det ikke være annet alternativ enn å rive og bygge nytt. Kjeller / grunnmur er det eneste som er å regne som «brukbart».

Det stilles spørsmålstegn ved de kostnadsberegningene som det blir referert til i møtet. Kalkyle i saksdokument er gjort fra Rognan Bygg senter. Tallene er ikke oppdaterte. Det vises til at det er laget en overslagsvurdering på kostnader fra teknisk etat i kommunen, disse tallene er vesentlig høyere enn tall fra Rognan Bygg senter.

Beliggenhet

Beliggenhet vil være viktig for etablering av denne type tilbud. Beliggenhet fremheves blant annet av private boligaktører som helt avgjørende for å gå inn i anbuds- og arbeidsavtaler.

7

Beliggenhet av denne type tiltak (inkludert øyeblikkelig hjelp døgntilbud – i en eller annen form) vil også avhenge av hittil uavklarte, fremtidige nøkkelfunksjoner i kommunen; lokalt lensmannskontor og legevakt.

Beliggenhet vil være viktig for beboernes selvstendighet i det daglige. Samarbeidende instanser lokalt vil ha nytte av en god beliggenhet. Dette vil også være gjeldende for samarbeid mellom kommuner, og samarbeid med helseforetak. På den annen side blir det referert til et tidligere møte med fylkesmannen i Nordland der det ble uttalt at sentral beliggenhet vil kunne være utfordrende blant annet i forhold til rus og andre utenforliggende trusler.

Interkommunale løsninger

Det blir sagt i møtet at det er viktig å se på hva andre kommuner gjør – hvordan tilrettelegging av denne type tilbud blir gjort andre steder. Er det gode eksempler å se på? Er tilbud av denne type noe kommunen i potensiell fremtidig størrelsesorden kan satse alene på, eller må det være i et interkommunalt samarbeid? Herunder økonomi, kompetanse, rekruttering mm.

Fauske har uttrykt at de ikke ønsker å gå inn i samarbeid om eventuelle fremtidige fellesløsninger for kommunene hvis tilbud blir lagt i mindre «sentrale» områder.

Uklar reform

Samhandlingsreformen gir ikke klare signaler på hvordan kommunene på sikt må utforme sine tilbud, mye kan skje og det vil være viktig å ha «takhøyde» i planarbeid for mulige endringer. Det er viktig å tenke mange ulike utfall og løsninger.

Brukermedvirkning

Brukerrepresentanter vil være viktig å ha med i det videre arbeidet. Dette stiller noen utfordringer lokalt. Mulig at det må vurderes eksterne forespørsler for innspill til etablering av denne type tilbud.

Husbanken

Det er også viktig at det videre arbeidet følger intensjoner og retningslinjer gitt av Husbanken, dette for å få de nødvendige tilskudd.

Videre arbeid

Det vil i videre arbeid være avgjørende å gjøre en god kartlegging av brukere og fremtidige behov. Et slikt arbeid må prioriteres og være utgangspunkt for videre plan / utvikling av botilbud og tjenester.

Hvor mange er tenkt inn i denne type tilbud?

For å bruke ressurser best mulig er det sentralt å tenke ut fellesløsninger i henhold til økonomi og personell.

Kartleggingen vil kunne gi innsikt i dagens behov, men det er også viktig at det gjøres en framskrivning (prognose) av behov.

Det må avdekkes fremtidige behov for å sikre at det i dag blir arbeidet strategisk med boligbygging og tilrettelegging av tjenester.

Vil dette gjelde 10 brukere 15 år frem tid, er det da hensiktsmessig å bygge / etablere tilbud for 3 nå...?

Vil en kortsiktig løsning bli etterfulgt av en ny kortsiktig løsning?

Det blir gitt uttrykk for i møtet at det er viktig å ha mulighet for å ekspandere og tilpasse tilbud etter behov, og at denne type muligheter må ligge i videre planarbeid.

Fordeler og ulemper

Følgende punkter ble drøftet rundt i møtet, og satt opp i tabell hvor fordeler og ulemper ved etablering i paviljongen ble diskutert og vurdert;

Fordeler med etablering i Paviljong / området Vensmoen	Ulemper med etablering i Paviljong / området Vensmoen
<ul style="list-style-type: none"> - Beliggenhet - Stort behov - Tidlig innsats og start – imøtekommer fremtidige krav i Samhandlingsreformen - Trygghet for øvrige brukere i området - Nærhet til tjenester i dag 	<ul style="list-style-type: none"> - Beliggenhet - Saneringsklart bygg - For liten kapasitet i gjeldende utforming - Få muligheter for fremtidig utvidelse - Økende negativ utvikling i området - Negativ innvirkning på/fra miljøet rundt...? - Viktig ikke å forhaste seg - Uavklart i forhold til Interkommunale løsninger - Uavklart og usikkert i forhold til Samhandlingsreformen fremover - Uavklart i forhold til behov i andre kommuner (samarbeid...) - Imøtekomme kriterier fra Husbanken?

9

Takstmann Arnfinn Sletteng

Moveien 34
8250 Rognan
Tlf .75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Verditakst

over eiendommen

Paviljong 22, Vensmoen

Par I

8255 RØKLAND

Gårdsnr.: 19 Bruksnr.: 9

Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.

SALTDAL KOMMUNE

Utført av:

Takstmann Arnfinn Sletteng

Moveien 34
8250 Rognan
Tlf .75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22

Befaringsdato: 20.02.2001



10

Takstmann Arnfinn Sletteng**NORGES
TAKSERINGSFORBUND**Moveien 34
8250 Rognan
Tlf. 75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22**Verditakst**

over eiendommen

Paviljong 22, Vensmoen

8255 RØKLAND

Gårdsnr.: 19 Bruksnr.: 9

Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.

SALTDAL KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag	Bygning med store skader etter taklekkasjer. Noe begrensinger i flytting av innvendige vegger pga. bærevegger. Stor utvendig slitasje.
Generell markedsvurdering	Meget lite marked
Sammenlignbare priser	Ingen sammenlignbare priser

Markedsverdi

Markedsverdi:	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.
Konklusjon markedsverdi:	kr. 220 000

Rognan, 06.03.2001

Takstmann Arnfinn Sletteng





NORGES
TAKSERINGSFORBUND

11

Takstmann Arnfinn Sletteng

Moveien 34
8250 Rognan
Tlf. 75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22

Eiendom: Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.
Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse: Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

Befaring

Rekvirent: E. Domben v/Saltdal kommune
Befaringsdato: 20.02.2001
Takstmann: Arnfinn Sletteng
Tilstede: Ingen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger
Andre dok./kilder: Andre dokumenter
Det er innhentet tekniske opplysninger vedr. konstruksjon av tak, tilstand hos siv.ing. H.K. Ellingsen, Rognan. Vaktmester Tryggve Johansen har gitt opplysninger vedr. konstruksjonsoppbyggingen, basert på deltakelse i byggingen.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Saltdal kommune
Tomt: Festet tomt. Hensiktsmessig tomteareal på leiebasis avtales med Saltdal kommune.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomstvei: Offentlig.
Vann/avløp: Vann: Offentlig. Avløp: Offentlig.
Regulering: Regulert område.

Festeforhold

Årlig festeavgift: Kr. 2 000,-
Kommentar: Det forutsettes at Saltdal kommune tegner leiekontrakt på hensiktsmessig tomt rundt paviljong 22.





Eiendom: Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.
Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse: Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

Andre opplysninger

Tomt	Tomta ligger på et lite høydedrag mellom flere andre lignende bygninger. Avkjørsel skjer fra asfaltert vei. Området har en del storvokst furuskog. Utearealet er noe gjengrodd med mindre kratt, men ny opparbeidelse ansees som enkel.
Beliggenhet	Bygningen ligger innenfor Vensmoenområdet, ca 13 km sør for Rognan og ca 2 km nord for Røklund med butikkssenter, posthus og skoler.
Utbyggingspotensiale	Begrenkede muligheter for utvidelse av grunnareal.
Parkering	God parkeringsplass like ved bygningen.
Spesielle forhold	Forutsetning for denne taksten, er at det blir skrevet langvarig leiekontrakt, slik at eiendommen kan belånes på normal måte. For dette kravet er oppfylt, må denne taksten oppfattes som forhåndstakst.

Bygninger på eiendommen

A Institusjonsoppbygget hus med 2 fløyer

Byggeår: 1975 Kilde til byggeår er vaktmester.
Kommentar/anvendelse: Bygningen står pr. idag ledig.

Etasjer, arealer og anvendelse

Bygg/inndeling/etasje	Bruttoareal m ²	Anvendelse/kommentar
A Institusjonsoppbygget hus med 2 fløyer		
Kjeller	80	Trappegang, teknisk rom, garderobe, disp. rom Arealet er målt på tegning.
Hovedplan	402	4 bad/vaskerom, kjøkken, oppholdsrom, 2 stuer. Ellers disponible rom for kontor, opphold etc entre, gangareal samt noen mindre boder, WC og bøttekott. Tegningen stemmer ikke den virkelige rominndelingen. Arealet er målt på tegning, delvis målsatt. Ved salg bør bygningen oppmåles utvendig.
Totalt ant. m²:	482	





Eiendom: Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.
Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse: Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygg/inndeling/etasje	Bygningsdelnr./navn/beskrivelse
A	
Institusjonsoppbygget hus	<p>210 Grunn og fundamenter Bygningen er oppført på sandgrunn.</p> <p>230 Yttervegger Kjellervegger er oppført i betong. Innvendig malte flater. Hovedbygning er oppført i 4" bindingsverk med 10cm isolasjon og utvendig stående kledning. <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Værslitt kledning med råteinnslag flere steder, grunnet ingen beskyttelse fra takfremspring</p> <p>233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Vinduer med 2-lag isolerglass fra byggeår . <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Værslitte vinduer med råteinnslag pga. manglende beskyttelse. (Ikke takfremspring) Slitte og noe defekte ytterdører.</p> <p>240 Innervegger Innervegger med malte flater / malt strie. <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Vannskadet vegg i sørfloy. Sterk muggluket. Må skiftes.</p> <p>254 Dekker - Gulv og overflate Betonggulv i kjeller, lagt på Lecagrus. Støpt dekke i hovedetasje med overflate av belegg. I flg. Trygve Johansen ble også dett dekket lagt på Lecagrus som isolasjon.</p> <p>255 Dekker - Himling og overflate Gipsplatehimling med mineralullisolasjon. <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> 2 store vannskader med defekt himlingsparti, en i sør- og en i nordfloy. Større reparasjoner her.</p> <p>260 Yttertak Flatt tak med innvendige nedløp. Taktekke av papp.</p>





Eiendom: Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.
Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse: Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

Bygningsdeler fortsetter...

Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:

2 større lekkasjer ved nedløp.

I flg. siv.ing. H.K. Ellingsen er taket underdimensjonert og tåler knapt 150kg snø pr. kvadrat. Snøen må fjernes flere ganger hver vinter.

270 Fast inventar

Ca 3 meter innredning på en kjøkkenvegg. Enkel hvit innredning med ventilator og dobbel stålvaske.

281 Trapper

Tretrappe ned til kjeller.

315 Sanitær - Utstyr

5 stk klosett og 6 servanter.

Opplegg for dusj og flere servanter.

650 liters varmtvannsbereider i kjeller, fra 1973.

Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:

Flere nye installasjoner av utstyr er nødvendig.

360 Luftbehandling

Kun avsug fra enkelte rom med ventil i tak.

400 Elkraft

El-skap i kjeller med 125 amp. inntak og ca 35 kurser.

Ikke nøyere undersøkt av takstmann.

442 Lys - Belysningsutstyr

Relativt bra med lysarmaturer.

450 Elvarme

Panelovner på flere rom.

Baderom med kabler i gulv.

Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:

Dette utstyret er ikke kontrollert av takstmann.

900 Annet

Bygningen må betraktes som renoveringsobjekt.

Det mest alvorlige er takskaden rundt taksluker. Følgeskadene med mugginnslag i tak og vegger må utbedres.

Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:

Totalt sett må en si at bygningen har hatt manglende vedlikehold, og store kostnader kreves for utbedring og oppgradering.



Eiendom:	Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes. Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse:	Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

NTF **Oversikt over leiekontrakter/ledige lokaler**

Bygning/areal/kontrakt	Etasje	Kontrakter/leieoversikter				Markedsleie				
		LeieBeregnet m ²	Leie pr år	Reg % pr m ²	Reg % oppør	Fakt. m ²	Ansatt pr m ²	Beregnet leie pr år	Løper fra år	Reg % av ind.
A Institusjonsoppbygget hus med 2 fløyer										
- <Egendefinert>										
Ledige lokaler	1					402	330	132 660	2002	100
- Kjeller										
Ledige lokaler	0					80	80	6 400	2002	100
Sum:						482		139 060		
Total:						482		139 060		

Arealfordeling totalt inkl. ev. ledige lokaler

Arealtype	Faktisk areal inkl. ledig	Fordeling %	Grafisk oversikt
<Egendefinert>	402	83 %	
Kjeller	80	17 %	
Total	482	100 %	

NTF **Arealfordeling, utleide lokaler**

Arealtype	Arealer med ledige spesifisert	Fordeling %	Grafisk oversikt
<Egendefinert>		0 %	
Kjeller		0 %	
Ledige arealer	482	100 %	
Total	482	100 %	

NTF **Arealfordeling ledige lokaler**

Arealtype	Oversikt over kun ledige arealer	Fordeling %	Grafisk oversikt
<Egendefinert>	402	83 %	
Kjeller	80	17 %	
Total	482	100 %	



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

16

Takstmann Arnfinn Sletteng

Moveien 34
8250 Rognan
Tlf .75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22

Eiendom:	Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes. Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse:	Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND

Rentegrnlag

Rentegrnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	0,00 %
	- Inflasjon:	0,00 %
	Realrente:	0,00 %
		13,00 %
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	13,00 %



Takstmannens ansvar er begrenset til rapporter trykket på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av Norges Takseringsforbunds medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Bef.dato: 20.02.2001	Initialer:	Side: 8
---	-------------------------	------------	------------





Eiendom:	Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes. Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse:	Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND



Verdigrunnlag - nettokapitalisering

Brutto leieinntekter

Arealtype:	Leiekontrakter		Markedsleie		
	Årsleie sum	Leie kr./m ²	Areal m ²	Ansatt kr./m ²	Ansatt årlig leie sum
<Egendefinert>			402	330	132 660
Kjeller			80	80	6 400
Sum:			482		139 060



Fradrag i brutto leieinntekter

Fradrag:	Reinvesteringsbehovet for de mest nødvendige utbedringene er satt til kr 400000 fordelt på 10 år		
	Årlig festeavgift kr.:	2 000	
	Off. avgifter og ev. eiend.skatt kr.:	8 000	
	Forsikringspremie kr.:	10 000	
	Forvaltningskostnader kr.:	10 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold kr.:	20 000	
	Andel av vaktmesterkr.:	20 000	
	Reinvesteringsbehovkr.:	40 000	
	Sum normale eierkostnader kr.:	110 000	
	Sum kr.:	110 000	110 000
Inntektsoverskudd:	Eiendommens inntektsoverskudd kr.:		29 060



Beregning av kapitalisert verdi

Forutsetninger:	Ved valg av kapitaliseringsrente, er det lagt vekt på realrente, inflasjon og risiko. Meget begrenset marked for fritt salg.
Kapitalisert verdi:	Etter 13,0% kapitalisering beregnet av eiendommens inntektsoverskudd kr 29 060 (avrundet) kr. 220 000





NORGES
TAKSERINGSFORBUND

18

Takstmann Arnfinn Sletteng

Moveien 34
8250 Rognan
Tlf. 75 69 05 09
Fax. 75 69 03 22

Eiendom: Gårdsnr: 19 Bruksnr.: 9 Feste eller leietomt på denne eiendom forutsettes.
Kommune: SALTDAL (1840)
Adresse: Paviljong 22, Vensmoen, 8255 RØKLAND



Verdigrunnlag - teknisk verdi

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggekostnader (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	A Institusjonsoppbygget hus med 2 fløyer	3 250 000
	Sum normale byggekostnader kr.:	3 250 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	-1 600 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader kr.:	1 650 000
	Tillegg for normale tomtekostnader (uten hensyn til festeforhold):	100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet kr.:	1 750 000

Konklusjon markedsverdi

Verdigrunnlag:	Kapitalisert verdi kr.:	220 000	
	Teknisk verdi kr.:	1 750 000	
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til kr.:		220 000

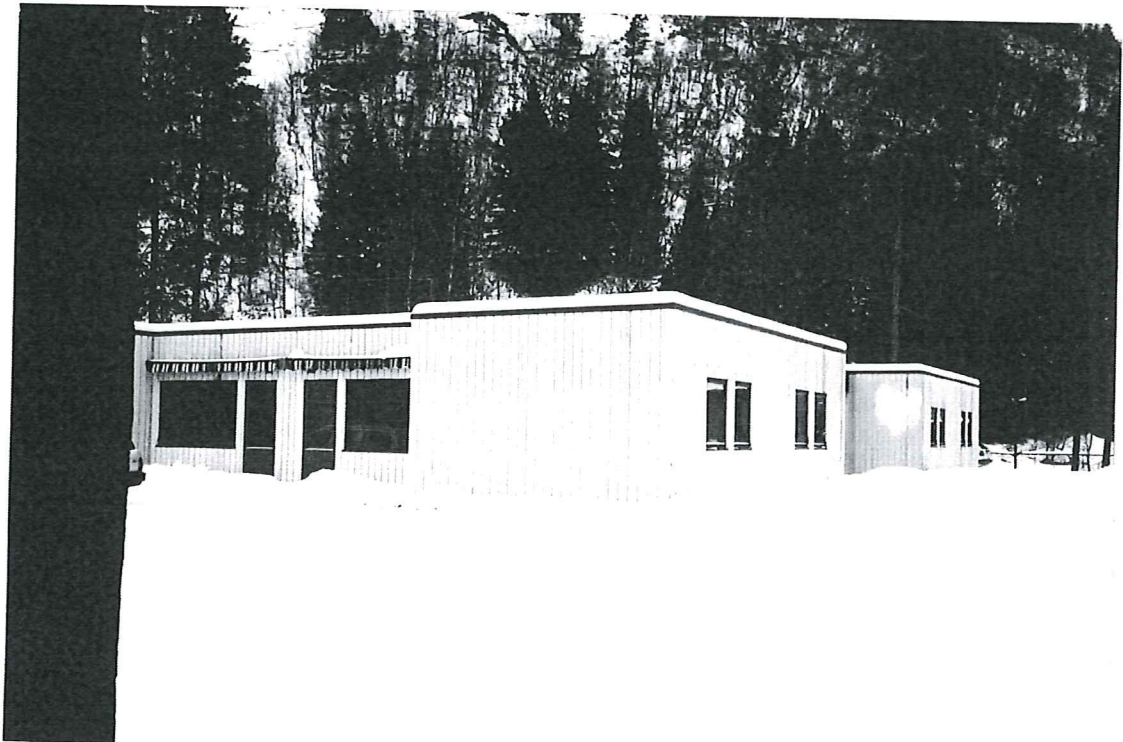


Denne rapporten består av i alt 10sider, samt ev. følgebrev og vedlegg oppgitt.

Takstmannens ansvar er begrenset til rapporter trykket på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av Norges Takseringsforbunds medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Bef.dato: 20.02.2001	Initialer:	Side: 10
---	-------------------------	------------	-------------

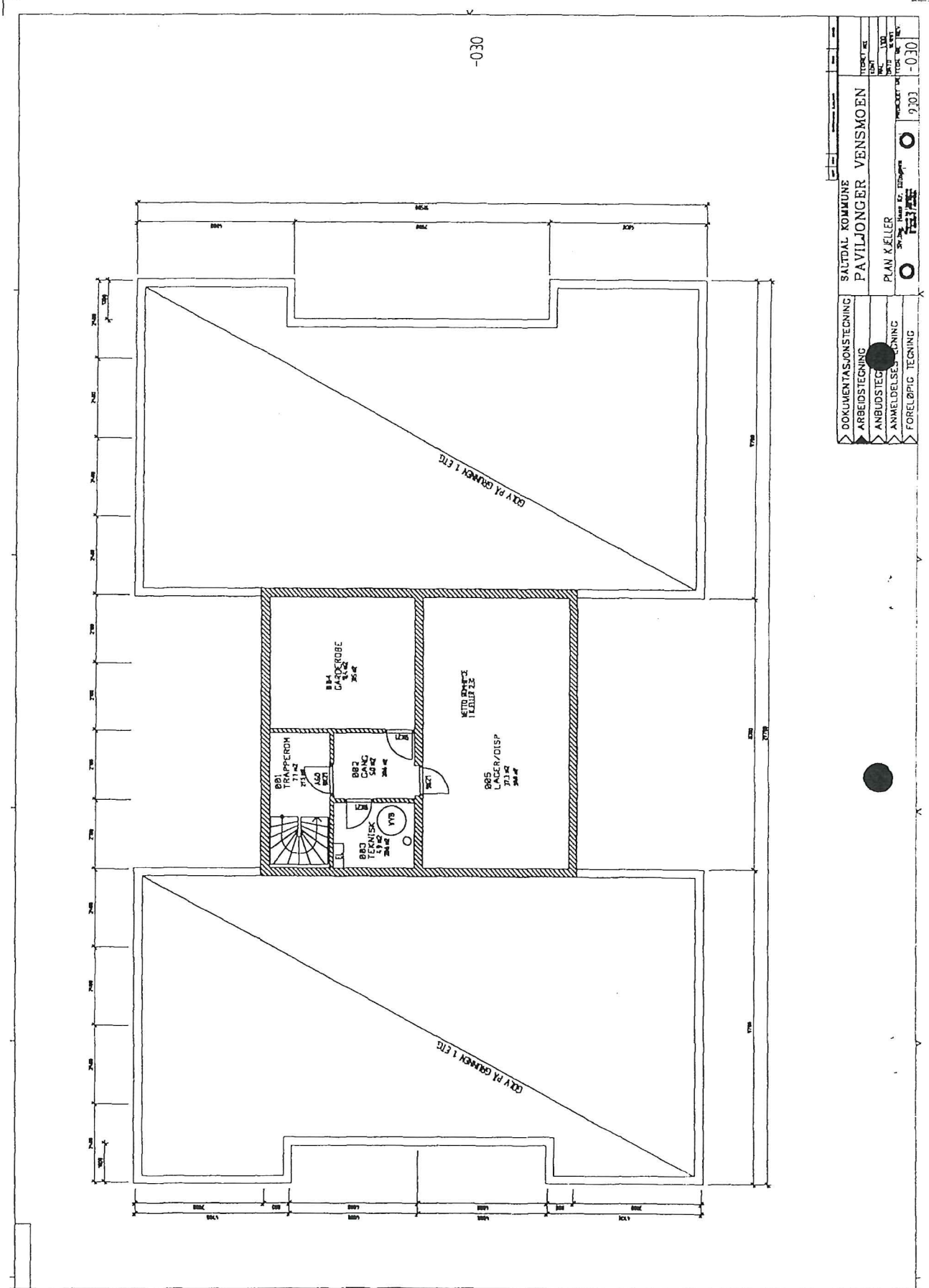


19



22.10.19 84

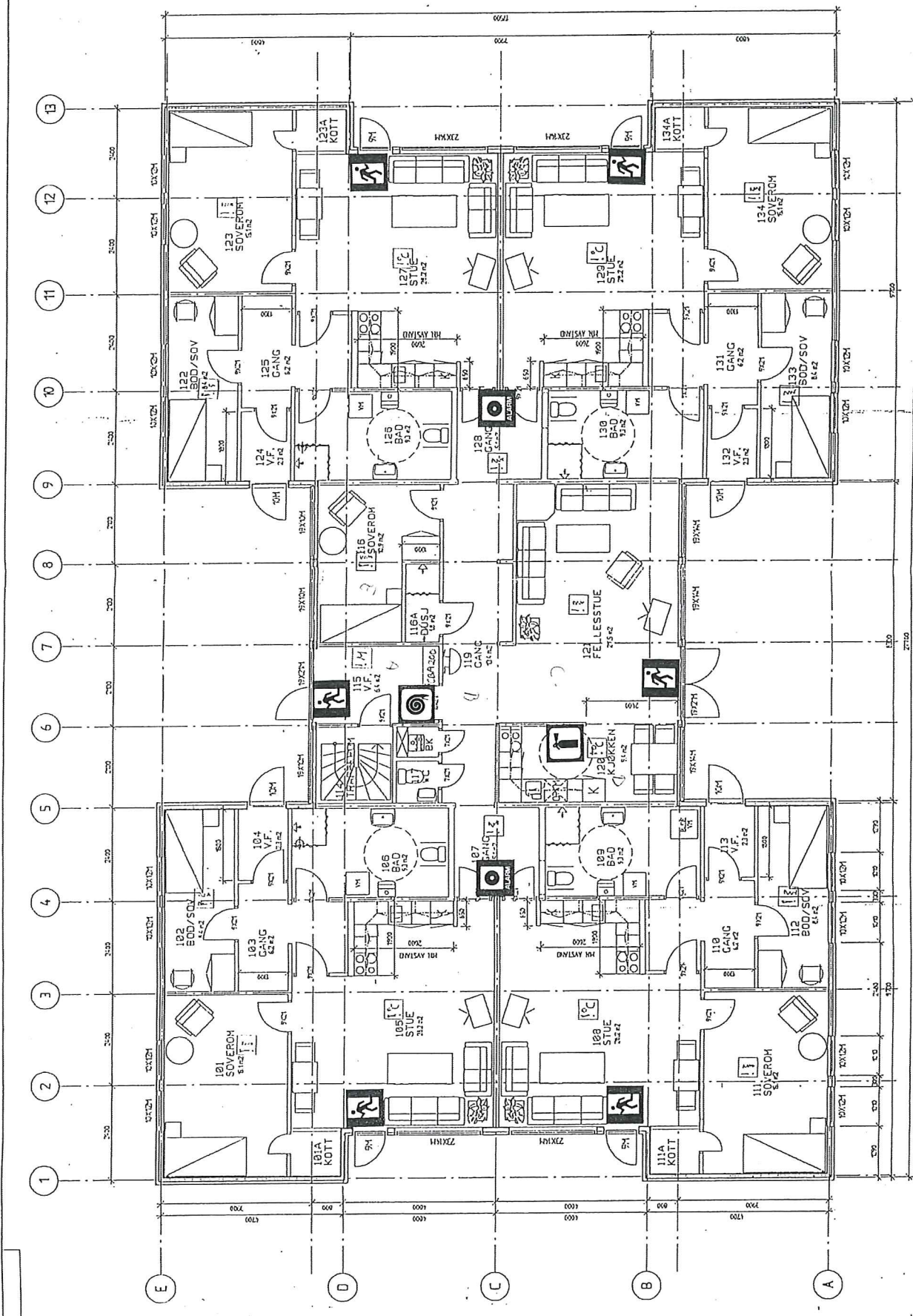
20



DOCUMENTASJONSTEKNING	SALTIDAL KOMMUNE
ARBEIDSTEKNING	PAVILJONGER VENSMOEN
ANBUDESTEC	PLAN KJELLER
ANMELDelseSTEKNING	PROJEKTANT
FORELØPig TEKNING	7/83
	-0.30

21

-017A



Sløyte 1 : 1 etg.
 Sløyte 2 : kjeller (lager, gardstøbe, Bereder/Hvite rom, gang, trappekurs) 5 sløyte røye
 1 stk brannalarmblokk i kjeller

PROJ. NR.	1	PROJ. DATUM	1978
BYGGER	SALTALD KOMAUNE		
BYGGENAVN	PAVILJONGER VENSAMOEN		
BYGGENUMMER	DNBYGGING PAVILJONG J 09 k		
BYGGENAVN	PLAN 1 ETASJE		
BYGGER	SALTALD KOMAUNE		
BYGGER NR.	1		
BYGGER DATUM	1978		
BYGGER	SALTALD KOMAUNE		
BYGGER NR.	1		
BYGGER DATUM	1978		

- ▶ DOKUMENTASJONSTEINGNING
- ▶ ARBEIDSTEINGNING
- ▶ ANBUDDSTEINGNING
- ▶ ANNELDFTI SESTEINGNING