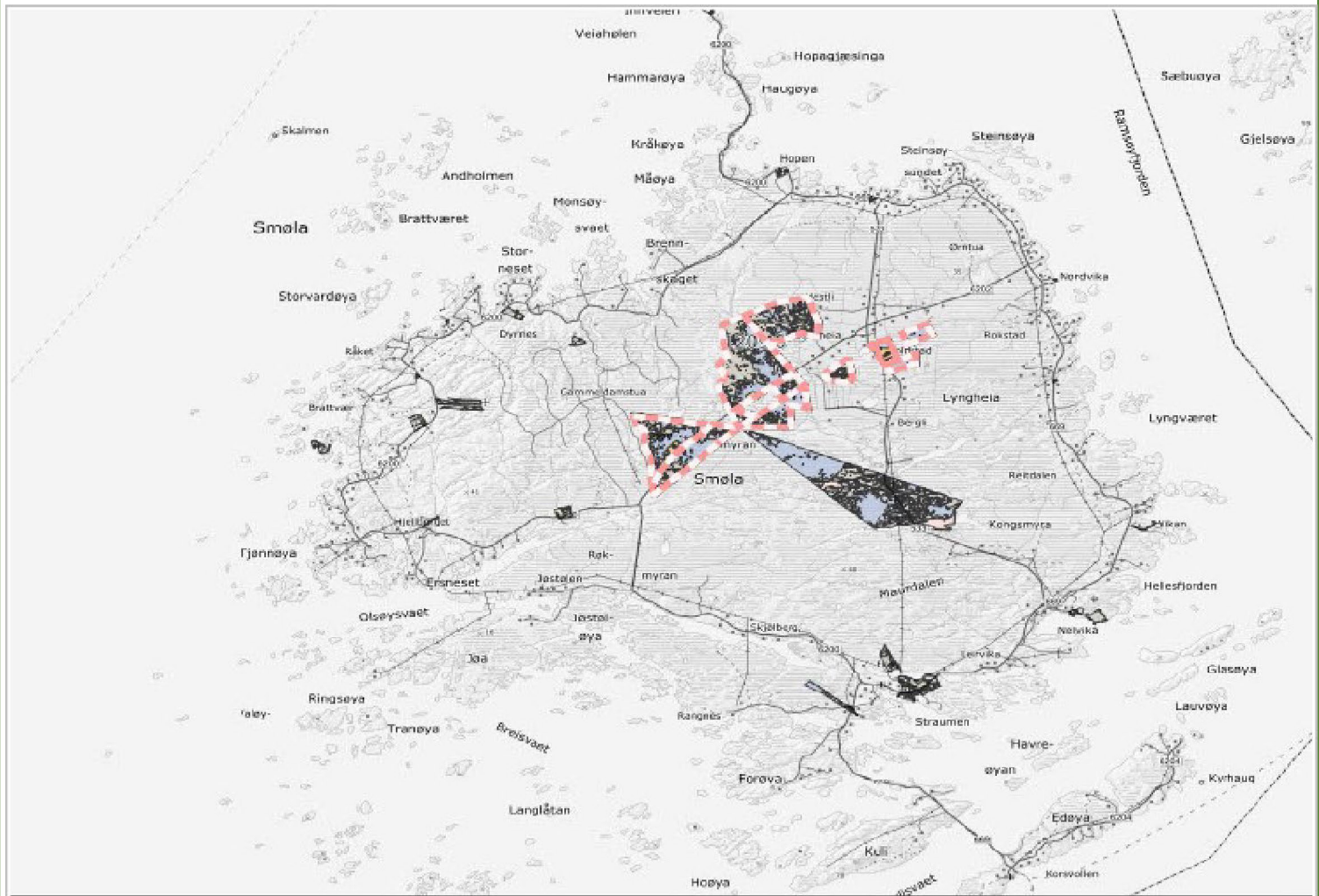




Markedsverdi
1.840.000 kr

Smøla kommune

Diverse landbruksteiger
gnr 2/ bnr 29 m.fl i Smøla kommune



Scann kode og kontakt oss
for rapportens gyldighet

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Sivert Maset

Surnadalsvegen 836, 6650 Surnadal

Telefon 99231393

Epost sivert@mausetlandbruk.no



Maset
LANDBRUK

ANSVARLIG FORETAK

Sivert Maset ENK

org.nr: 974235862

Telefon: 99231393

Hjemmeside:

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Smøla kommune har bedt om en verdivurdering av ikke bebygde landbruksarealer i forbindelse med planlagt salgsprosess.

Taksten vurderer arealenes avkastningsverdi i landbrukssammenheng. Smøla kommune er eier og lokal forvaltningsmyndighet. Det legges derfor til grunn at kommunen selv vurderer forhold knyttet til konsesjonsbehandling, tillatelse til nydyrking, naturhenyn, kulturminner, vegretter, tilknyttede festegrunner m.m.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLTs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 1/2021 veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdisettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdisettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdisettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdi det er kommet fram til bygger på egen befarings, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll.

Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Det innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Oppmåling digitalt i kart brukes der det anses som hensiktsmessig. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien. Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Rekvirent

Smøla kommune v/Gjøstøl Iversen Tlf 99108197
Rådhusveien 14, 6570 Smøla

Hjemmelshaver

Smøla kommune

Andelsbrøk

1/1

E-post: steffen.gjostol.iversen@smola.kommune.no

Takstmann: Rapporten er utarbeidet av:

Sivert Maset tlf 99231393
Surnadalsvegen 836, 6650 Surnadal

medlem:



NORSK
LANDBRUKSTAKST

Til stede ved befaringen:

19.4.23	Sivert Maset	Takstmann	Tlf 99231393
19.4.23	Steffen Gjøstøl Iversen	Smøla Kommune	Tlf 99108197

Eiendommen;**Smøla kommune****Matrikelopplysninger:**

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	(evt festenummer)	Adresse:
1573	2	29		"Moldstad"
1573	2	82		"Forsøksgarden Mo"
1573	35	6		"Topmyren"
1573	57	24		"Storheia II"
1573	57	112		Vestliveien

Grunnbok pr 31.5.23 viser at Smøla kommune er hjemmelshaver for hver av de nevnte matrikelnr.

Eiendommenes samlede arealer

Fulldyrka jord	292,4	Daa
Overflatedyrka jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,2	a
Skog særs høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	0,0	a
Skog av middels bonitet	0,0	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	a
Uproduktiv skog	308,2	Daa
Myr Myr uten skog	4.350,1	a
Jorddekt fastmark	13,8	Daa
Skrinn fastmark	3.725,5	a
Bebyggd, vann, bre	611,1	Daa
Ikke kartlagt	0,0	a

SUM AREALER

9.423,3 Daa

Kommentar arealer

Arealdata er hentet fra NIBIO Gårdskart. Arealene for de ulike bonitetene med skog inkluderer også skogkledd myr. Inkluderer alt areal på de aktuelle gårds- og bruksnr. Ikke alt arealet er verddivurdert.

Eiendomsbeskrivelser

Eiendommer

Fem matrikkelnr med til sammen 8 teiger, fordelt på dyrka jord, areal aktuelt for nydyrking, areal aktuelt til beite, annet areal.

Adkomstveg, tilknytning til vann og avløp og annen infrastruktur

Se beskrivelse under hvert matrikkelnr

Aktuelle produksjoner

Grovfôr til slått, rotvekster (gulrot/kålrot) eller nydyrking til samme formål. Beite for sau.

Beliggenhet

Teigene ligger på/ved Frostadheia

Arrondering

Teigene vurderes hver for seg, samlet arrondering ikke relevant.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Konsesjonsplikt

Forhold rundt konsesjon/konsesjonsrisiko er ikke vurdert. Forutsettes avklart av Smøla kommune som eier/selger og forvaltningsmyndighet

Bebyggelsen

Det er ingen bebyggelse på de aktuelle arealene, med unntatt av en enklere hytte/uthus på Toppmyran som ikke er befart/vurdert.

Odel

Ikke aktuelt.

Grunnboka

Det er tinglyst heftelser i grunnboka for hvert matrikkelnr.

Enhver interessent i en eiendom bør lese grunnboka og ikke kun basere seg på de opplysninger som kommer fram i takstrapporten.

Kulturminner

Ikke vurdert/hensyntatt

Rødlistede arter

Ikke vurdert/hensyntatt

Naturvernområder, naturtyper, kulturlandskap, villreinområde, registrert i gardskart

Ikke vurdert/hensyntatt

Flom, skred, klimarisiko

Det er ikke foretatt egen vurdering av problemstillinger knyttet til eventuell flom, skred, ras, klimarisiko og lignende forhold. Dette gjelder også eventuelle begrensninger for hvor det er lov å bygge, flomsonekart mm.

Dyrkingstillatelse myr

Smøla kommune har i forbindelse med taksten kommet med følgende veiledning:

"Begrensninger på nydyrking av myr på Smøla går på om det dypmyr eller grunnmyr. Uansett nydyrking så må det søkes. Men grunnmyr er sjelden problematisk å få tillatelse til, å anses som greit. Dypmyr blir problematisert, og man skal ha gode grunner for å få tillatelse."

Jakt

Det er ikke vurdert om de aktuelle arealene inngår i beregningen av jaktkvote

2/82 Dyrkamarka ved Moldstad

Arealfordeling

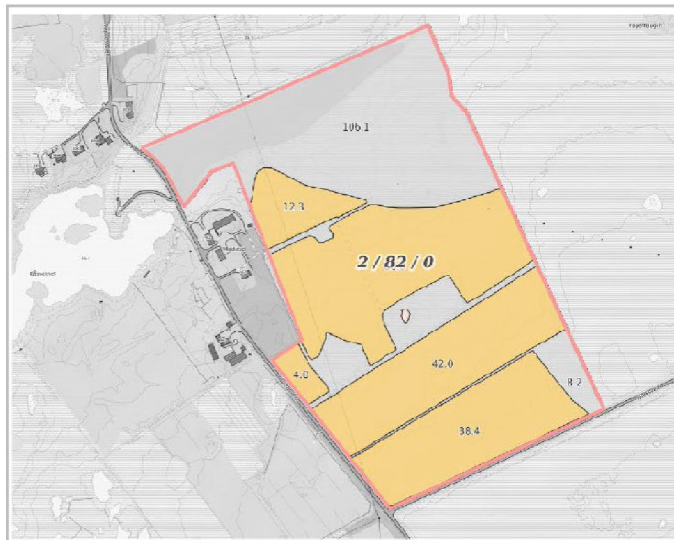
DDyrka mark	157,5	Daa
Annet markslag	114,4	Daa
VVann	0,2	Daa
Sum grunneiendom	272,1	Daa

Hva benyttes jorda til i dag? Grovfôr og gulrot

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Ikke kjent

Økologisk drift? Nei



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei. Benyttes til gulrot som vil kreve vekstskifte.

Beskrivelse av arealene

Jordtype: Myrjord

Dyrkbar jord: Det er i følge gardskart.no 42,8 daa med djup myr fordelt på tre felt. Det er 38,9 daa med myr med ukjent dybde fordelt på tre felt. Oppgitt dyrkbart areal samsvarer i stor grad med den djupe myra, og kan følgelig ikke påregnes innvilget.

Arrondering/skiftefordeling/kjøreavstander: Dyrkamarka er fordelt på fem tilstøtende skifter.

Hydrotekniske anlegg/drenering: Dyrkamarka er oppdyrka myr og har kontinuerlig behov for fungerende drenering.

Kjøre-/pakkeskader o.l.: Kjøreskader må påregnes under vanskelige driftsforhold. Organisk jord er generelt utsatt for pakkeskade.

Avlingsnivå/vekstskifte: Det er ikke innhentet avlingsregistreringer. Det legges til grunn en nøktern avlingsforventning på 4500 kg gulrot pr daa og for grovfôr 600 kg ts pr daa. Vekstskifte 1 år gulrot, 1 år gjenlegg, 6 år eng.

Grunnrente: Grunnrente basert på forventet avlingsnivå og normkalkyler. Grunnrente pr daa er beregnet til kr 280.

Kapitaliseringsrentefot: 4 % (I henhold til offentlige bestemmelser)

Verdi pr daa fulldyrka/samlet: 7 000 kr/daa fulldyrka. De omkringliggende arealene er marginale og gi ingen avkastning. Verdien av samlet areal vurderes derfor som likt verdien av det fulldyrka.

Verdier

Fulldyrka mark	157,5	Daa
Annet markslag	114,4	Daa
Vann	0,2	Daa

0 kr

Samlet verdi 2/82

1.100.000 kr



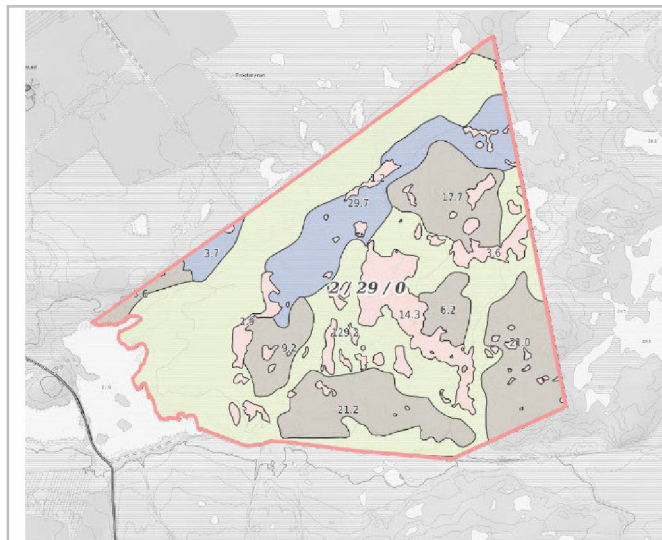
2/29 teig 2

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Arealfordeling

Fulldyrka mark	0,0	Daa
Annet markslag	245,7	Daa
Vann	55,0	Daa
Sum areal	300,0	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?	Ikke i bruk
Leies jorda ut?	Ne
Leies det inn tilleggsjord?	i
Økologisk drift?	Ne



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei/ikke kartlagt

Beskrivelse av arealet

Dette er en av flere teiger på gnr 2/29. Det er ikke produktive jord- eller skogbruksarealer på teigen. Det er heller ingen dyrkbare områder. Det er et kupert utmarksterreng med innslag av fastmark, ikke produktiv skog, vatn og myr.

Det eneste anvendelsesområdet for teigen i landbrukssammenheng er beite, da fortrinnsvis småfe.

Det er ikke hensiktsmessig å foreta enn ordinær grunnrenteberegning på dette arealet. Det foreligger ikke grunnlag for å vurdere hvor stort beitetrykk eller hvor mange dyr som kan slippes på teigen. En faller da tilbake på en mer skjønnsmessig nøktern vurdering.

Produktiv skog vil vanligvis verdsettes fra 500 kr pr daa og oppover. Dette arealet må vurderes klart lavere enn produktiv skog. Verdien settes til kr 300 pr daa, samlet sum 90 000 kr.

NB: Samlet areal 300 daa er en omtrentlig beregning.

Verdier

Samlet areal	300,0	Daa
		Daa
		Daa

Samlet verdi av 29/2 teig 2

90.000 kr

35/6 teig 2 Toppmyran

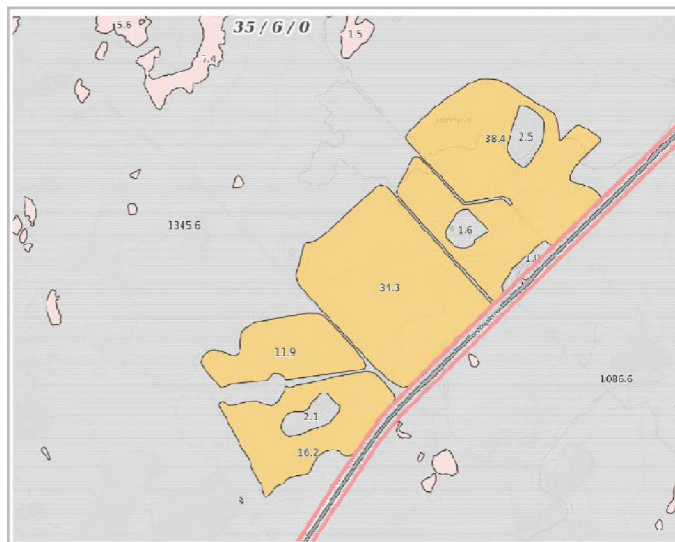
Arealfordeling

Fulldyrka mark	100,7	Daa
Annet areal	205,0	Daa
Sum areal	305,7	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?	Grovfôr
Leies jorda ut?	Ja
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei



Beskrivelse av arealet

Jordtype og tilstand: Myrjord. Av det totale arealet på 100,7 daa er det ca 18-19 daa som framstår som drevet på ordinært vis, resten antas å være i mindre god tilstand.

Dyrkbar jord: Smøla kommune har definert et område rundt det dyrka arealet som kan selges samlet. Dette arealet er en kombinasjon av djup og grunn myr. Ca 20 daa er grunn myr som ligger slik til at det kan være hensiktsmessig å nydyrke det og legge til eksisterende areal. Re-dyrking og drenering av eksisterende dyrka areal vil være naturlig prioritet før en dyrker eventuelt nytt areal i denne teigen.

Arrondering/skiftefordeling/kjøreavstander: Dyrkamarka er fordelt på fire tilstøtende skifter. Lett adgang fra offentlig veg.

Hydrotekniske anlegg/drenering: Ikke kartlagt/ukjent. Oppdyrka myrjord.

Kjøre-/pakkeskader o.l.: Ikke kartlagt, men må tidvis påregnes på myrjord.

Avlingsnivå: For dyrkaarealet samla må avlingsnivået antas å være dårlig. Det legges til grunn en avling på 300 kg ts pr daa.

Grunnrente

Grunnrente basert på forventet avlingsnivå og normkalkyler. Grunnrente pr daa er beregnet til kr 150 kr pr daa.

Kapitaliseringsrentefot

4 % (I henhold til offentlige bestemmelser)

Verdi pr daa: Verdi pr daa vurderes til 3 500 kr. Samlet verdi for teigen på ca 305 daa settes lik verdien av dyrkamarka.

Verdier

Fulldyrka mark	100,7	Daa
	205,0	Daa
	0,0	Daa

0 kr

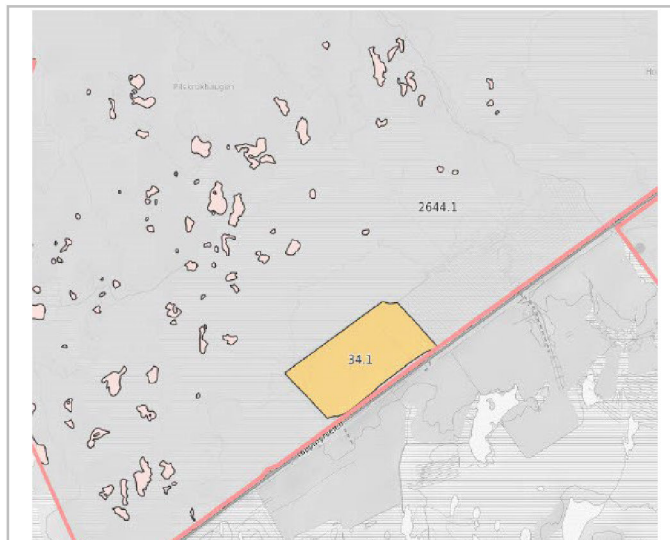
Samlet verdi

350.000 kr

An aerial map of the study area, showing land parcels and water bodies. The map includes labels for various areas: 35/6/0, 110.7, 447.3, 13.2, 2.3, 22.7, and 190.2. A red line indicates a boundary or road.

Arealfordeling

Fulldyrka mark	34,1	Daa
Annet markslag, ca	186,0	Daa
	0,0	Daa
Sum areal	220,0	Daa
Hva benyttes jorda til i dag?	Grovfôr	
Leies jorda ut?	Ja	
Leies det inn tilleggsjord?	Nei	
Økologisk drift?	Nei	



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei

Beskrivelse av dyrka mark

Jordtype og tilstand: Myrjord. Opplyst av Smøla kommune til å være i mindre god hevd.

Dyrkbar jord: Smøla kommune har definert et område rundt det dyrka arealet som kan selges samlet. Dette arealet er en kombinasjon av djup og grunn myr. En stor andel er djup myr og det kan ikke påregnes nydyrking.

Arrondering/skiftefordeling/kjøreavstander: Dyrkamarka består av ett skifte. Lett adgang fra offentlig veg.

Hydrotekniske anlegg/drenering: Ikke kartlagt/ukjent. Oppdyrka myrjord.

Kjøre-/pakkeskader o.l: Ikke kartlagt, men må tidvis påregnes på myrjord.

Avlingsnivå: For dyrkaarealet samla må avlingsnivået antas å være dårlig. Det legges til grunn en avling på 300 kg ts pr daa.

Grunnrente

Grunnrente basert på forventet avlingsnivå og normkalkyler. Grunnrente pr daa er beregnet til kr 150 kr pr daa.

Kapitaliseringsrentefot

4 % (I henhold til offentlige bestemmelser)

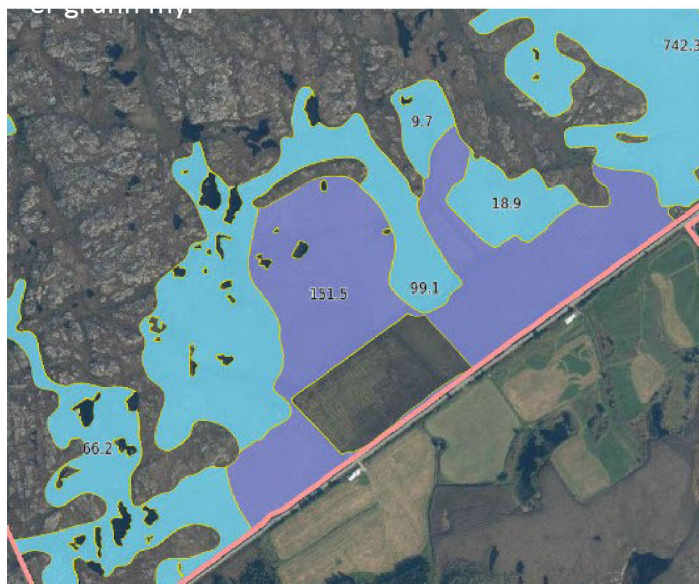
Verdi pr daa: Verdi pr daa vurderes til 3 500 kr. Samlet verdi for teigen på ca 220 daa settes lik verdien av dyrkamarka.

			Verdier
Fulldyrka mark	34,1	Daa	120.000 kr
Annet areal	186,0	Daa	0 kr
	0,0	Daa	0 kr

Samlet verdi

120.000 kr

Mørk blått er djup myr, lys blått er grunn myr



Areal mellom rød linje og veg er tenkt solgt

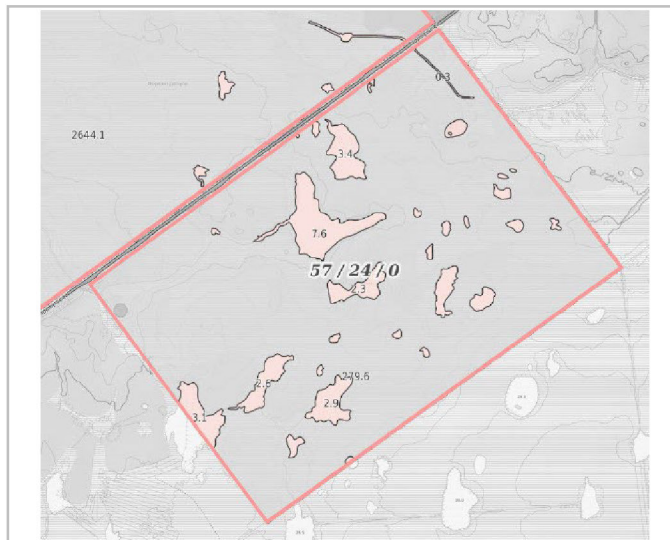


57/24 teig 2

Beskrivelser og verddivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Arealfordeling

Fulldyrka mark	0,0	Daa
Annet markslag	300,0	Daa
	0,0	Daa
Sum areal	300,0	Daa
Hva benyttes jorda til i dag?	Ikke i bruk	
Leies jorda ut?	Ne	
Leies det inn tilleggsjord?	i	
Økologisk drift?	Ne	



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei

Beskrivelse av dyrka mark

Jordtype og tilstand: Udyrka myr og fastmark

Dyrkbar jord: Ca 145-150 daa er grunn myr som kan vurderes nydyrkes. Ca 36 daa er djup myr som ikke kan nydyrkes. Øvrig fast mark. Arealet kan også nyttes som sauebeite.

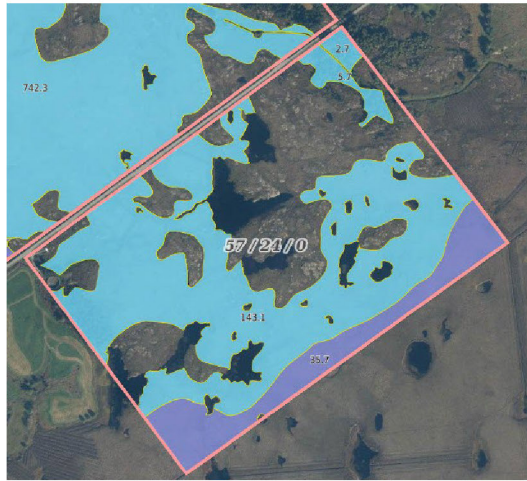
Det er ikke hensiktsmessig å beregne en grunnrente for et areal som pr nå ikke er i bruk eller opparbeidet til produktiv tilstand. En faller da tilbake på en mer skjønnsmessig vurdering. Sammenlignet med arealet på 29/2 teig 2 framstår dette arealet med større potensial, noe som tilsier en noe høyere dekarpris på 400 kr pr daa.

			Verdier
Fulldyrka mark	0,0	Daa	0 kr
Annet markslag	300,0	Daa	120.000 kr
	0,0	Daa	0 kr

Samlet verdi

120.000 kr

Mørk blått er djup myr, lys blått er grunn myr



Teig 2 er alt areal innenfor rød linje og offentlig veg



57/112 Vestliveien

Arealfordeling

Fulldyrka mark	0,0	Daa
Annet markslag	200,0	Daa
	0,0	Daa
Sum areal		Daa
Hva benyttes jorda til i dag?	Ikke i bruk	
Leies jorda ut?	Ne	
Leies det inn tilleggsjord?	i	
Økologisk drift?	Ne	



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei

Beskrivelse av arealet

Dette er en teig som ligger inn til Hopvassmyra naturreservat. Arealet er ca 200 da. Det er et kupert utmarksområde med en fordeling på fastmark, myr og vann. Noe uproduktiv skog. Myra er av ukjent dybde. Nydyrking anses som uaktuelt.

Adkomst inn til området er via kommunal veg, Vestliveien.

Eneste påregnelige anvendelse av området i landbrukssammenheng er som beiteområde for småfe. Vurderingen blir som for beitearealene vurdert under 29/2. Verdien settes skjønnsmessig til 300 kr pr daa.

			Verdier
Fulldyrka mark	0,0	Daa	0 kr
Annet markslag	200,0	Daa	60.000 kr
	0,0	Daa	0 kr

Samlet verdi

60.000 kr

Sammendrag verdifastsetting

Gnr 2 bnr 82	1.100.000 kr
Gnr 2 bnr 29 teig 2	90.000 kr
Gnr 35 bnr 6 teig 2	350.000 kr
Gnr 57 bnr 24 teig 3	120.000 kr
Gnr 57 bnr 24 teig 2	120.000 kr
Gnr 57 bnr 112	60.000 kr

SUM alt areal:

1.840.000 kr

Markedsverdi/Oppsummering

Smøla kommune

Samlet sum/markedsverdi er en ren summering av de ulike teigverdiene. Det er ikke gjort en vurdering av teigenes verdi ved et samlet salg.

Markedsverdi

1.840.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur Surnadal, 31..2023



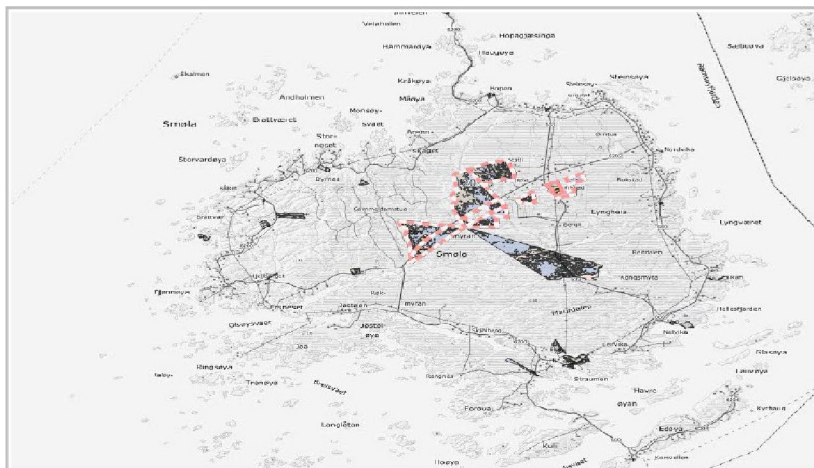
Sivert Mauset

Sivilagronom/sertifisert takstmann MNLT

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	31.5.23	Nibio gårdskart		☐
Grunnbokutskrift	31.5.23	seeiendom.no		☐
Eier		Ved befaring og pr epost		☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐



Kort om lovverk og begreper

Dette er en kortfattet oversikt og erstatter ikke egen undersøkelsesplikt eller innhenting av bistand fra relevant fagperson eller offentlig instans. Lovdata.no og hjemmesidene til Landbruksdirektoratet er ellers gode kilder til oppdatert informasjon.

Landbrukstakst er begrepet som benyttes om en vanlig verdivurdering av eiendommen ved ordinær familieoverdragelse, fritt salg, finansiering mm. Det skal da finnes en antatt markedsverdi. Ved salg som trenger konsesjonsbehandling samt ved lånopptak på eiendom er det konsesjonslovens bestemmelser og rundskrivene utarbeidet av Landbruks og matdepartementet som er styrende for verdivurderingen. Ved overdragelse innen familien må ikke de offentlige retningslinjene følges, men det blir i praksis gjort likevel.

Odelstakst er verdien som fastsettes av retten hvis det reises odelsløsningssak mot eier av gården. Dette gjelder altså bare hvis det oppstår en rettslig konflikt knyttet til odelsretten etter en overdragelse har skjedd.

Åsetestakst benyttes ved skifte av dødsbo hvor det er livsarvinger som har odelsrett. Retten skal ta utgangspunkt i en rimelig verdi med det formål at den som overtar eiendommen skal klare å beholde gården, underforstått ved landbruksdrift.

Matrikkelen er det offisielle eiendomsregisteret, administrert av Statens kartverk.

Grunnboka er tinglysingsregisteret og viser hvem som har hjemmel (eier), heftelser og grunndata. Her framkommer det som er tinglyst på eiendommen. Administreres også av Statens kartverk.

Konsesjonsloven. Konsesjon betyr tillatelse til erverv av fast eiendom. Omfatter i realiteten bare landbrukseiendommer av en viss størrelse. Formålet er å verne landbruksareal og opprettholde landbruksproduksjon. Konsesjonsloven inneholder regler om priskontroll og boplikt. Eiendommer under 35 daa dyrka og mindre enn 100 daa totalt er unntatt konsesjonsloven.

Konsesjonsfrihet er det ved omsetning innen familien, men det vil være **boplikt** på eiendommer med mer enn 35 daa dyrka mark eller mer enn 500 daa produktiv skog.

Priskontroll har som formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, prisen skal kunne forsvares sett i lys av inntjeningsmulighetene ved drift av eiendommen som landbrukseiendom. Gjelder eiendom mer enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka. Rene skogeiendommer er unntatt. Priskontrollen trer i kraft om kjøpesum overstiger kr 3,5 mill hvis eiendommen har bolighus av en viss standard.

Odelsloven har som formål å sikre bonden eierskap til egen eiendom og sikkerhet for at landbrukseiendommen som næringsgrunnlag holdes i familien i et langsiktig perspektiv. Gjelder landbrukseiendommer med mer enn 35 daa overflatedyrka eller fulldyrka, eller mer enn 500 daa produktiv skog. Odelsloven gir bestemte arvinger fortrinnsrett til å overta en landbrukseiendom når eieren selger eiendommen eller dør. Fristen for å kreve odel (løsningsrett) er seks måneder etter tinglysing av skjøte. Eldste barn av eier har prioritet før yngre søsken, og barnebarn. Søsken av eier har fortsatt odelsrett, men med prioritet etter eiers barn. Nevøer og nieser av eier har ikke odelsrett.

Jordlova har bestemmelser om **driveplikt**, som sier at eiendommen skal drives, enten av eieren selv eller ved utleie. Ved utleie: Jordleieavtale må være skriftlig, og ha varighet minst 10 år for å være gyldig mellom partene og overfor offentlige myndigheter.

Andre bilder fra eiendommen

