



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset - kommunestyresalen

Torsdag 28.01.2016 kl. 18.00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr. Tittel

- | | |
|------|--|
| 1/16 | SØKNAD OM DISPENSASJON FR VEI I 100 M SONEN TIL PUMPEHUS FOR NYTT KOMMUNALT VA-ANLEGG. GNR 18 BNR 35. |
| 2/16 | SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I LNF- OMRÅDE FOR OPPFØRING AV GAPAHUK. GNR 64 BNR 8 HOLTH. |
| 3/16 | KLAGE PÅ AVSLAG. SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TO BRYGGER FOR BÅT VED FRITIDSBOLIG. GNR 13 BNR 3 FNR 13 - LEKSRØD. |
| 4/16 | SØKNAD OM KONSESJON FOR EIENDOMMEN KROSBY GÅRD - GNR 25 BNR 1 |

- GRUNNGITTE SPØRSMÅL ETTER § 20 I REGLEMENT FOR UTVALG.
- FORESPØRSLER

Aremark, 21.01.2016

Harald Sørli
(sign.)

DELEGERTE VEDTAK - DUV 28.01.2016#

- 15/444 20.11.2015 DS 42/15 VPMT//OTE NAVN 16/1
Jan O. Fremmegård
OMDISPONERING AV EIENDOM FRA JORD TIL SKOG – FREMMEGÅRD
16/1, KLOKKESTEN 13/4, KOLLERØD 17/2
- 15/163 27.11.2015 DS 43/15 VPMT//KOB NAVN 61/1
Jon Martin Lie
TILLATELSE TIL FORLENGELSE AV NY LANDBRUKSVEI KLASSE 3
GITT I DELEGERT VEDTAK 26/15 - GNR 61 BNR 1 GRESSHOLTVEIEN.
JON MARTIN LIE
- 15/490 27.11.2015 DS 44/15 VPMT//FLI GNR 6/17
Øyvind Rostad
TILLATELSE FOR PÅBYGG, TILBYGG OG FASADEENDRING AV
VÅNINGSHUS - GNR 6 BNR 17 - SLOREBY
- 15/522 08.12.2015 DS 45/15 VPMT//FLI M03
ARE-anlegg AS
TILLATELSE FOR GRAVEARBEIDE OG LEGGING AV VA-LEDNINGER I
FORBINDELSE MED PROSJEKT TRYKKAVLØP I AARBU HYTTEFELT.
GNR 55 NNR 1 OG GNR 56 BNR 1 - ÅRBU.
- 15/283 10.12.2015 DS 46/15 VPMT//GGA GNR 42/1/16
Kolås eftf. AS
MIDLERTIDIG UTSLIPPSTILLATELSE OG TILLATELSE TIL TILTAK
MINDRE AV AVLØPSANLEGG, GNR 42 BNR 1 FNR 16 - FJELLBU NEDRE
ØSTENSVIG
- 15/185 15.01.2016 DS 3/16 VPMT//FLI GNR 23/59
Rambøll Norge AS
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE OG ENDREDE
ANSVARSFORHOLD FOR TILBYGG OG REHABILITERING AV SKOLE.
GNR 23 BNR 59 - AREMARK SKOLE.

SØKNAD OM DISPENSASJON FR VEI I 100 M SONEN TIL PUMPEHUS FOR NYTT KOMMUNALT VA-ANLEGG. GNR 18 BNR 35.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/273	/M03/

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
27/15	Drift- og utviklingsutvalget	07.07.2015
1/16	Drift- og utviklingsutvalget	28.01.2016

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m/LNF sone for ny vei til pumpehus ved Aremarksjøen på gnr 18 bnr 35. Det er ett vilkår at veien blir minst mulig synlig sett fra vannet.
- Ansvarlig foretak med ansvarsrett for trykkavløpsanlegget kan dekke anlegg av ny vei.

Vedlegg: Dispensasjonssøknad med vedlegg.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 18 bnr 35.
 Søker: Poyry AS
 Foretak: Are Anlegg AS
 Tiltakshaver: Aremark kommune

Søknad om dispensasjon mottatt 01.12..2015 er fra Poyry AS som er ansvarlig søker for trykkavløpet fra Wiig til Skjulstad. Trykkavløpet i dette området er godkjent tidligere 07.07.2015 ref 27/15. Are Anlegg AS har ansvarsrett for utførelsen av trykkavløpsledning og vannledning.

Ny vei er ca 100 m lang og strekker seg fra parkeringsplassen ved Menighetshuset og nordover langs jorde med dyrket mark og opp til nytt pumpehus, som er ca 20 m fra vannet.

Hele tiltaket er innenfor 100 m sonen, men blir lite synlig i terrenget.

Det er ikke sendt nabovarsel for ny vei og dette anses ikke nødvendig i dette tilfelle.

Aremark kommune er eier av gnr 18 bnr 35. Naboeiendom er gnr 18 bnr 54 som eies av Aremark Menighetshus. Gnr 18 bnr 1 er bolighus/parkeringsplass som eies av Opplysningsvesenets Fond.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF sone og i 100 m avstand fra Haldenvassdraget. Området har mye bebyggelse og relativt nære Haldenveien rv 21.

Tiltaket er en del av vann- og avløpsforsyning og søknaden fremmes derfor direkte for Drift- og utviklingsutvalget uten høringsuttalelser. Tiltaket berører mest lokale interesser. Vedtaket oversendes Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen, som har klagefrist på 3 uker.

Dispensasjonssøknad: Poyry AS sier i sin dispensasjonssøknad 26.11.2015 at ny vei sikrer god adkomst til pumpestasjon og muliggjør drift og vedlikehold av denne.

Søknaden oppgir at det er vedtatt en plan for trykkavløp i spredt bebyggelse, dette pga vanndirektivet. Trykkavløp forhindrer separate anlegg. Pumpestasjonen er en del av trykkavløpsprosjektet.

Vurdering:

Det er tidligere gitt tillatelse til nytt trykkavløp og når behovet for vei er for avløpsanlegg, anses dette å være en klar fordel for dispensasjon. Adkomst for bil forenkler og sikrer tilsyn og vedlikehold av hovedpumpestasjon på kommunalt avløpsnett. Avløpsanlegg er for å unngå forurensing, og for god vannkvalitet og bedre miljø.

100 m sonen i dette område har mange bygninger og biltrafikk fra før, og hensynet det søkes dispensasjon fra blir lite tilsidesatt. Økte ulemper blir relativt små på dette stedet. Selv om tiltaket ikke er lovlig i 100 m sonen, har ikke dette området de samme verdier som andre ubebygde områder langs Haldenvassdraget. Det må være ett vilkår for dispensasjon at veien anlegges lavt i flukt med terrenget uten skjæringer og fyllinger, så den blir lite synlig sett fra vannet.

Veien er en relativt kort strekning og langs dyrket mark. Den er parallelt med vannet i ca 15-20 m avstand og ca 5 m over vannet. Menighetshuset i sør befinner seg ca i samme avstand fra vannet.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses det i dette tilfelle at det kan gis dispensasjon for en ny vei til pumpehus for kommunalt VA anlegg. Vannforsyning og avløpsrensing er en klar fordel for dispensasjon. Ulempene er ubetydelige i dette området. Intensjonen med plangrunlaget blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er en del av vann- og avløpsforsyning og søknaden fremmes derfor direkte for Drifts- og utviklingsutvalget uten høringsuttalelser. Tiltaket anses mest å berøre lokale interesser. Vedtaket oversendes Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen, 3 ukers klagefrist.

Anlegg av nye bilveier (ikke landbruksveier) er søknadspliktig tiltak som må dekkes av godkjent foretak med ansvarsrett. Tidligere ansvarsretter for trykkavløpet kan dekke veitiltaket.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF formålet for omsøkte bilvei til pumpestasjon. Kravene i § 19 i plan og bygningsloven blir etterfulgt i dette tilfelle.

Wigdis Trømborg

Emne: VS: Kommunens saksnr. 12/15. Trykkavløp Aremark - disp.søknad
Vedlegg: 01L0498.100-R-K-1-232-00.pdf; Dispensasjonssøknad fra LNF og 100 meter sone Prestegården.pdf

Fra: Haraldsen, Siri [mailto:siri.haraldsen@poyry.com]
Sendt: 1. desember 2015 16:06
Til: Finn Lindblad
Kopi: Ann-Catrin Johansson
Emne: Kommunens saksnr. 12/15. Trykkavløp Aremark - disp.søknad

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMP</i>	Saksbeh. <i>FLI</i>
01 DES 2015	
Ark.kode I ³	<i>103</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/273</i>	Dok.nr. <i>15</i>
Kopi	<i>EKR</i>

Hei,

Viser til kommunens saksnr. 12/15.

Med henstilling til byggesøknad for Aremark kommunes prosjekt «Nytt trykkavløp i spredt bebyggelse» søkes det om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel og 100 meter sonen for etablering av vei til ny pumpestasjon ved Prestegården.

Vennligst ta kontakt om det er spørsmål.

Mvh
Siri



Med vennlig hilsen
Best regards,

Siri Haraldsen
Project Manager/ M.Sc. Senior Engineer

Phone: +47 69 97 34 00 (switchboard)
Direct: +47 69 97 34 55
Mobile: +47 48 08 46 15
E-mail: siri.haraldsen@poyry.com

Pöyry Norway AS | Hundskinnveien 96 | N-1711 SARPSBORG

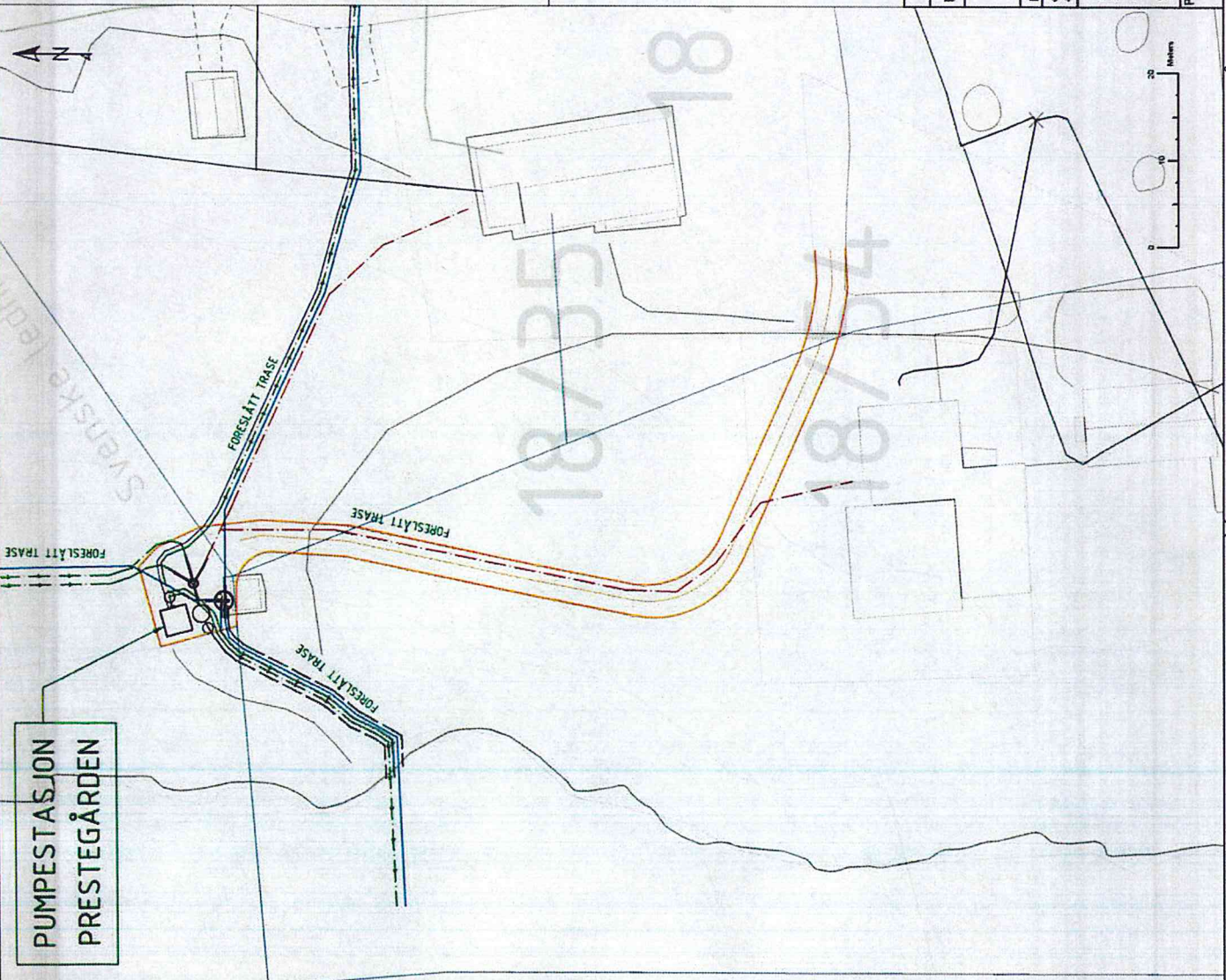
From: Haraldsen, Siri
Sent: Tuesday, October 27, 2015 9:47 AM
To: 'Finn Lindblad'
Cc: 'Ann-Catrin.Johansson@aremark.kommune.no'
Subject: Kommunens saksnr. 12/15. Trykkavløp Aremark - søknad om utvidet arbeidsomfang

Hei,

Viser til kommunens saksnr. 12/15.

Viser til vedlagte tillatelse til tiltak samt tidligere tillatelse til utvidet arbeidsomfang, og søker nå om tillatelse til å utvide arbeidsomfanget til områdene som vist på vedlagte tegning.

For denne tegning forbeholder vi oss alle rettigheter og vil ikke påta oss ansvar for feil eller mangler i uttrykket. Tegning og registrering er et av våre kjerneområder. Vi er stolte av å kunne tilby våre kunder en høy kvalitet og service. Vi er stolte av å kunne tilby våre kunder en høy kvalitet og service. Vi er stolte av å kunne tilby våre kunder en høy kvalitet og service.



- TEGNFORKLARING:**
- NYTT VA-ANLEGG
 - KOMMUNAL PUMPEPILLVANNSLIEDNING
 - PRIVAT STIKKLEDNING
 - KOMMUNAL PUMPESTASJON
 - TREKKERØR
 - VANNLEDNING
 - KOMMUNAL SELVFALLSLEDNING
 - PRIVAT SELVFALLSLEDNING
 - EKSISTERENDE VA-ANLEGG
 - VANNLEDNING
 - ANNET
 - KULTURMINNE
 - NY VEI

Rev.	Forandringer / Beskrivelse				Tegn.	Kont.	G.kj.	Dato
					ARE -anlegg			
					PÖYRY			
Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Målestokk	Erstatning for			
26.11.15	VWG	SHN	FON	A3 1:500	Erstatning av			
ARE - ANLEGG					KUNDE TEGNINGSNR.:			
TRYKKAVLØP AREMARK					KUNDE PROSJEKTNR.:			
TRINN 2 PRESTEGÅRDEN PUMPESTASJON								
SITUASJONSPLAN FOR SØKNAD OM EL. FORSYNING								
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	SIDE		AV	REV.			
01L0498.100	01L0498.100-R-K-1-232	1		1	00			



PÖYRY NORWAY AS
Hundskinnveien 96
1711 SARPSBORG
Org. nr. 934948262
Tel. +47 69 97 34 00
Fax +47 69 97 34 99
e-post firmapost@poyry.no

Aremark Kommune
Rådhuset
1798 Aremark

Dato 26.11.2015
Side 1(1)
Kontaktperson: Siri Haraldsen
Telefon direkte +47 69 97 34 55
e-post siri.haraldsen@poyry.com

Att: Finn Lindblad

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og 100 meter sonen.


Med henstilling til byggesøknad for Aremark kommunes prosjekt «Nytt trykkavløp i spredt bebyggelse» søkes det om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel og 100 meter sonen.

Aremark kommune har utarbeidet og vedtatt en plan for utbygging av trykkavløp i spredt bebyggelse. Planen omfatter opprydding av separate utslipp som er svært viktig for at Aremark kommune når målet i vandirektivet kommunen er forpliktet til.

Utbygging av trykkavløp i dette området forhindrer også utstrakt bruk av separate renseanlegg. Utslippetsforholdene i dette området blir forbedret når boligene i området får tilfredsstillende avløpsløsning og kommunen vil få kontroll over utslippene.

Etablering av ny pumpestasjon ved Prestegården er en del av prosjektet «nytt trykkavløp i spredt bebyggelse» og er allerede omsøkt. Det søkes nå om dispensasjon for å etablere en vei til ny pumpestasjon ved Prestegården, innenfor angitt LNF område og 100 meter sone. Viser til vedlagt situasjonsplan. Ny sjøledning blir ilandført ved Prestegården, og den nye pumpestasjon vil da få en naturlig plassering mot sjøen for å kunne betjene nytt og eksisterende trykkavløpssystem. For å sikre god adkomst til pumpestasjonen og muliggjøre bl.a. drift og vedlikehold søkes det om å etablere en vei til den nye pumpestasjonen.

Med vennlig hilsen
for PÖYRY NORWAY AS


Siri Haraldsen

Siri Haraldsen
Ansvarlig søker

From: Haraldsen, Siri
Sent: Tuesday, June 23, 2015 9:17 AM
To: 'Finn.Lindblad@marker.kommune.no'
Cc: 'Ann-Catrin.Johansson@aremark.kommune.no'
Subject: Trykkavløp Aremark - søknad om utvidet arbeidsomfang

Hei,

Viser til vedlagte tillatelse til tiltak og søker nå om tillatelse til å utvide arbeidsomfanget til å inkludere også områdene Mørkholdt- Grunder som vist på vedlagte tegning.

Vennligst ta kontakt om du har spørsmål eller trenger flere opplysninger.

Mvh
Siri



Med vennlig hilsen
Best regards,

Siri Haraldsen
Project Manager/ M.Sc. Senior Engineer

Phone: +47 69 97 34 00 (switchboard)
Direct: +47 69 97 34 55
Mobile: +47 48 08 46 15
E-mail: siri.haraldsen@poyry.com

Pöyry Norway AS | Hundskinnveien 96 | N-1711 SARPSBORG

From: Finn Lindblad [<mailto:Finn.Lindblad@marker.kommune.no>]
Sent: 22. mai 2015 07:49
To: Haraldsen, Siri
Subject: Trykkavløp Aremark

Vedlagt er kommunens tillatelse for nytt trykkavløp fra kvisler til Skodsberg.

Mvh
Finn Lindblad
Ing./byggesaksbehandler

This email and any files transmitted with it are confidential, may be legally privileged and are intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient, please note that any use, distribution, or reproduction of the contents of this email is strictly prohibited and may be unlawful. If you are not the intended recipient, please notify the sender by return email and destroy all copies of the original message including any attachments thereto. Thank you. Please note that we take reasonable precautions to prevent the transmission of viruses; however, we cannot guarantee that this email or its attachments are free from viruses. We only send and receive emails on the basis that we are not liable for any loss or damage resulting from the opening of this message and/or attachments.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I LNF- OMRÅDE FOR OPPFØRING AV GAPAHUK. GNR 64 BNR 8 HOLTH.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/520	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
2/16	Drift- og utviklingsutvalget	28.01.2016

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF sone for oppføring av ny gapahuk på gnr 64 bnr 8 som omsøkt 04.11.2015. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - Gapahuken må kunne benyttes av allmennheten og være åpen for alle som ferdes i naturen.
 - Byggverket må være åpent uten fast dør og det må meldes om endret bruk eller bygningsmessige forandringer.
 - Tiltaket må ha en avdempet fargebruk som gir en god visuell kvalitet i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser.
 - Det må utvises forsiktighet ved bruk av ild når det er skogbrannfare og det minnes om forbudet mot bruk av åpen ild fra 15 april til 15 september. Ett eventuelt bålsted foran gapahuken må ha ubrennbart underlag (helst støpt) og områdene rundt i minst 0,3 m må brannsikres med for eksempel pukkstein, heller eller lignende.
 - Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 04.11.2015 og kart med plassering.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter oppføring av ny gapahuk ved Skotjern i Vestfjella. Gnr 64 bnr 8 Vestre Holt er på ca 1076 daa og strekker seg ca 5 km vestover. Adkomst er via skogsbilvei fra Dagrød og Lervik. Det befinner seg en lavere gapahuk i dette området fra før, men det ønskes en som er høyere under taket som gir sitteplass ved resting og hvile.

Ny gapahuk oppføres i tre, dvs bindingsverk med villmarkspanel, og tretak. Gapahuken er ca 4 x 4 m i grunnflate, den er utført med åpen front. Skråtaket er 2,7 m høyt i front og 2 m på baksiden.

Beliggenheten er vest for Skotjern ca 30 m sør for snu-/endeplass til skogbilveien.

Vidar Holth som er grunneier sier i sin dispensasjonssøknad at gapahuken i hovedsak blir brukt i elgjakta, av jaktlaget Holt/Fyldeng. Den blir åpen for alle.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF område, landbruk-, natur- og friluftsområde.

Kommunen anser at tiltaket som er til bruk av eier ved elgjakt og for øvrig åpen for allmennheten, ikke har betydning for landbruksdrift og næring.

Tiltaket anses dermed å være avhengig av dispensasjon fra LNF formålet.

Det er ingen naboer som må ha varsel om tiltaket.

Tiltakshaver er eier av landbrukseiendommen.

Det er bekreftet at gapahuken kan benyttes av allmennheten. Gapahuken kan dermed benyttes av de som ferdes i naturen, og den vil være ett leskur ved rast og hvile, dette for både jegere, fiskere, friluftsfolk og turgåere.

Kommunen anser at intensjonen med LNF formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, tiltaket er lite og området har fra før bilvei og en lavere gapahuk.

Det er få ulemper ved tiltaket på dette stedet, og fordelene ved tak/leskur for jakt, og fiske som landbruksdrift og for friluftsliv, bidrar til at det ihht § 19 i plan og bygningsloven kan gis dispensasjon.

For å unngå at byggverket kan får endret bruk i framtiden til for eksempel koie og senere hytte, er det ett krav at det må sendes ny søknad hvis gapahuken bygges om for eksempel med dør så den blir lukket og benyttes som koie eller hytte. Alle tilbygg, påbygg i høyden og må være godkjennes av kommunen.

Plan- og bygningslovens § 29 sier at alle tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming, og ha en god visuell kvalitet i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser.

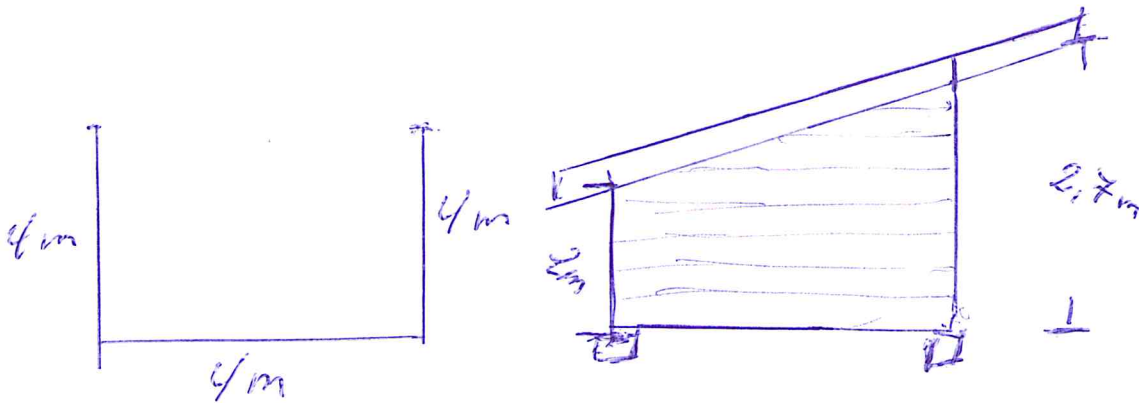
Åpent ildsted eller bål plass ved gapahuken må vies spesiell oppmerksomhet og spredning av brann må forebygges. Bunnen under underlaget må være støpt, eller tykt lag med stein/grus evt steinhelle. Områdene rundt ildstedet må sikres i minst 0,3 m mot gnister og nedfall fra bålet. Det generelle forbudet mot bruk av åpen ild vil være gjeldende ved gapahuken som ikke har lukket ildsted. Fra 15 april til 15 september er det forbudt med bruk av åpen ild. Dette bør skiltes på stedet og hvis mulig bør bål plassen fjernes eller avstenges i denne perioden hvor det kan være skogbrannfare.

Tiltakshaver har ansvaret for at byggearbeidet må utføres i medhold av plan- og bygningsloven og dets underliggende regelverk. Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.

4-11-2015.

Søker om dispensasjon for å sette opp en Gapakuff ved skottjern i Vestfiella, på gr 64 br 8. Denne blir i hovedsak brukt i Elgjakt. Den blir åpen for alle. Jakt laget er Holth/Rydning. Grunneier Vidar Holth.

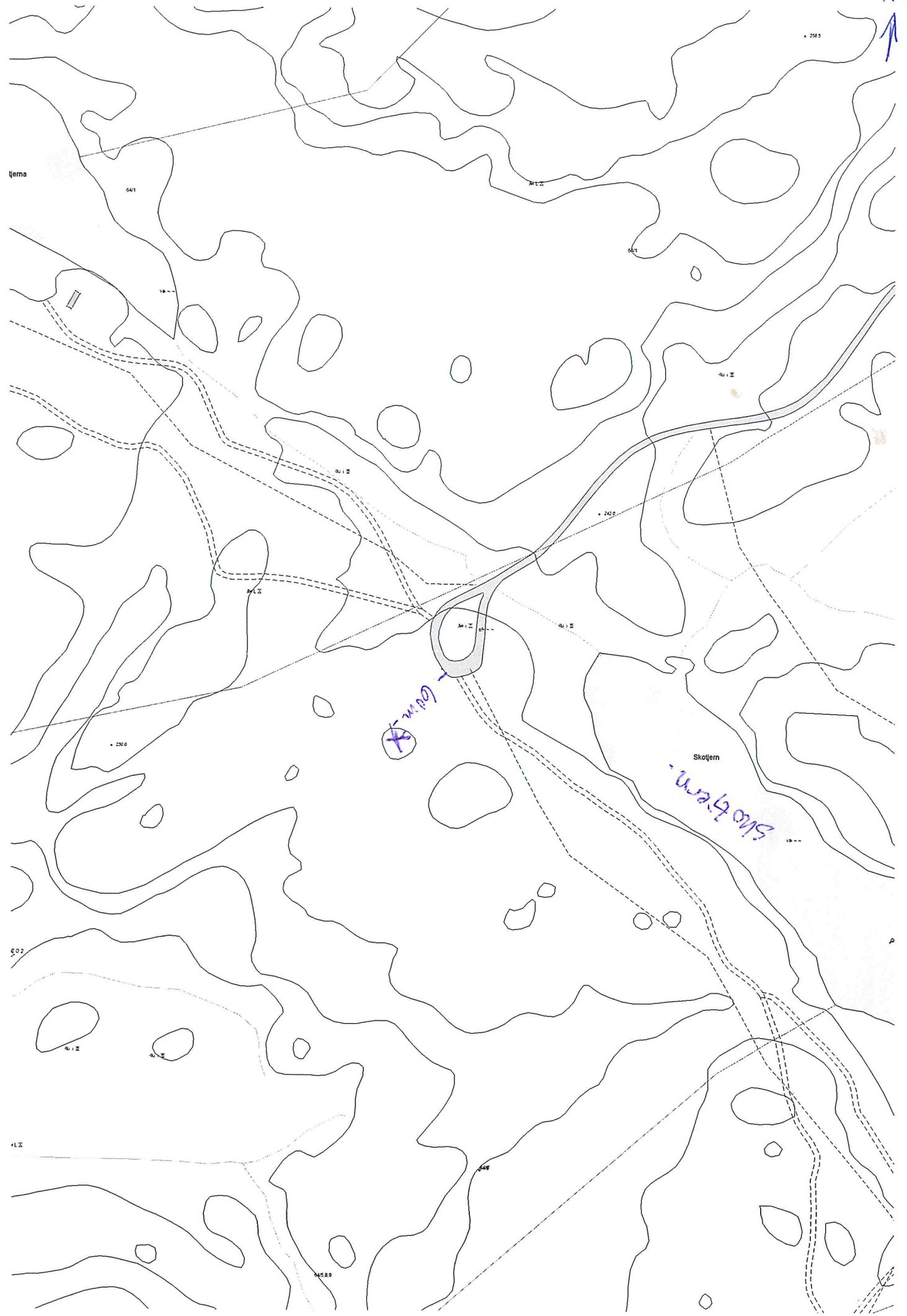


AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
04 DES 2015	
Ark.kode P	64/8
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/520	Dok.nr. 1
Kopi	

Mvh.

Vidar Holth.

N.
↑



KLAGE PÅ AVSLAG. SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TO BRYGGER FOR BÅT VED FRITIDSBOLIG. GNR 13 BNR 3 FNR 13 - LEKSRØD.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/357	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
27/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015
3/16	Drift- og utviklingsutvalget	28.01.2016

Rådmannens innstilling:

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kolløya-Denes 2002, for to brygger for båt på gnr 13 bnr 3 fnr 13 Leksrød/Bryggerhusneset, avslås.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 03.12.2015, sak nr. 27/15

Behandling i utvalget:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kolløya-Denes 2002, for to brygger for båt på gnr 13 bnr 3 fnr 13 Leksrød/Bryggerhusneset, avslås.

Vedlegg:

Klage datert 21.12.2015.

Sammendrag:

Det foreligger klage på vedtak i Drift og utviklingsutvalget 03.12.2015 sak 27/15. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for å ha to brygger ble avslått, og klagen på avslaget fremmes for Drift og utviklingsutvalget. Ved opprettholdelse av vedtaket oversendes klagesaken til Fylkesmannen juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Søknad om dispensasjon omfatter å fravike reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Kolløya- Denes. Eiendommen som er bebyggt med fritidsbolig har to brygger for båt, noe som strider mot bestemmelsene.

Tiltaket omfatter ett tregulv med fortøyning for båt plassert noe ut over vannet ved høyvann. Brygga er på ca 25 m² og fra 2,5-0,5 m over vannet avhengig av vannstanden.

Fritidseiendommen har i tillegg ei brygge for båter. Dette er ei flytebrygge med 3 utriggere som er plassert vest for fritidsboligen.

Reguleringsbestemmelsene til plan for Kolløya-Denes 2002 sier at til hver hytte kan det bygges en brygge ved hytta på tomten, eller som vist på planen.

Tidligere dispensasjonssøknad 01.10.15 ble sendt på høring og Miljøvernavdelingen fraråder dispensasjon. Uttalelsen ble lagt til grunn for forlag om at søknad om dispensasjon ble avslått.

Behandling/vedtak i Drift- og utviklingsutvalget den 03.12.2015 sak 27/15

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- *Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kolløya-Denes 2002, for to brygger for båt på gnr 13 bnr 3 fnr 13 Leksrød/Bryggerhusneset, avslås.*

Saksopplysninger:

Det foreligger klage fra Arkama AS som på vegne av tiltakshaver Ingjerd Resen-Fellie ønsker å beholde de to bryggene på eiendommen. Avslaget på dispensasjonssøknad for to brygger for båt på gnr 13 bnr 3 fnr 13 påklages.

Klagen sier at det er fakta feil eller misforståelser i forhold til hva som kan definere som brygger og når anleggene historisk er etablert. Det ønskes en befaring før klagen behandles.

Vurdering:

Reguleringsplan for Kolløya-Denes er fra 2002, og bryggene henholdsvis ifølge tiltakshaver fra 1973 og 1995.

Den østre landfastebrygga har nylig fått nytt dekke og bjelkelag, og virker helt ny. Det er ingen dokumentasjon på hva som befant seg der tidligere.

Når tiltakshaver har ei mindre flytebrygge mot vest som er mer tilpasset planbestemmelsene som sier at brygge skal tilpasses landskapet og av enkle lette konstruksjoner, og brygger for adkomst med vanlig fritidsbåt, er denne i samsvar med plangrunnlaget.

Når ny reguleringsplan ble godkjent i 2002 ble det kun tillatt med ei brygge, og det er så langt ikke fremkommet at andre fritidsboliger innen planområdet har mer enn ei brygge.

Når det ikke kan fremlegges noen skriftlig tillatelse for brygger og den østre er nyoppført anses det som tidligere at det må foreligge dispensasjon for å beholde den østre brygga.

Klagen anses ikke å inneholde momenter så det ihht plan og bygningslovens § 19 kan gis dispensasjon. Det er ingen uklarheter for kommunen hva som befinner seg på eiendommen og tidligere vurderinger av dispensasjonssøknaden opprettholdes.

Det ønskes befarings- og administrasjonens overlater dette for Drift og utviklingsutvalget.

En klage på dispensasjonsvedtak fører til at saken må til Juridisk avdeling hos Fylkesmannen. Klagen må først behandles av planutvalget i løpet av 8 uker. Ved nytt eller endret vedtak er det ny 3 ukers klageadgang for alle partene.

Konklusjon:

Klage på vedtak tas ikke til følge, den anses ikke å inneholde nye forhold eller momenter som berører dispensasjon. Tidligere vedtak hvor søknad om dispensasjon for to brygger for båt avslås, opprettholdes.



Aremark kommune
Rådhuset
1798 Aremark

Mysen 21.12.2015

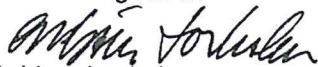
HYTTE LØKEN / RESEN-FELLIE GNR/BNR/SNR 13/3/13 –TILBYGG Deres ref 15/357-1

Viser til Melding om vedtak av 04.12.2015.

På vegne av tiltakshaver oversendes hermed klage på vedtaket. Begrunnelsen for klagen er at det synes å foreligge faktafeil eller misforståelser mellom kommunen og hytteeier i forhold hva som kan defineres som brygger og når anleggene historisk er etablert.

Man ønsker en befaring på stedet før klagen behandles.

Med vennlig hilsen -


Asbjørn Løvholen



Aremark post

Fra: Asbjørn Løvholen <AL@arkama.no>
Sendt: 21. desember 2015 14:54
Til: Aremark post
Kopi: Ingjerd Resen-Fellie (ingres@ostfoldfk.no)
Emne: Hytte Løken / Resen-Fellie gnr/bnr/fnr 13/3/13 Deres ref 15/357-11
Vedlegg: 0817-151221-Klage.pdf

På vegne av tiltakshaver oversendes hermed klage på vedtak.

Mvh
Asbjørn Løvholen

ARKAMA AS
Ordfører Voldens vei 9
1850 Mysen
Foretaksregister: 982 534 860
Tlf: 69 89 09 11
Mob: 91 36 36 91

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
21 DES 2015	
Ark.kode P	13/3
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/357	Dok.nr. 13
Kopi	

SØKNAD OM KONSESJON FOR EIENDOMMEN KROSBY GÅRD - GNR 25 BNR 1

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/530	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
4/16	Drift- og utviklingsutvalget	28.01.2016

Rådmannens innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Hilde Førisdal Bekier-Larssen, Inkognito terrasse 3b, 0256 Oslo for erverv av eiendommen Krosby, G.nr/B.nr:25/1 i Aremark kommune.

I tråd med konsesjonsloven settes vilkår om 5-års sammenhengende boplikt. Boplikten anses oppfylt ved at konsesjonssøkers foreldre bebor eiendommen slik som i dag. Driveplikten forutsettes oppfylt i tråd med bestemmelsene i jordloven.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 08.12.15, mottatt av Aremark kommune den 15.12.15. Søker er Hilde Førisdal Bekier-Larssen, Inkognito terrasse 3b, 0256 Oslo. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Krosby, G.nr/B.nr:25/1 i Aremark kommune.

Overdrager er Claus Larssen, Krosby gård, 1798 Aremark.

Eiendommen Krosby består av ett stort arealområde med tun, jordbruksareal og skog. Arealet ligger sydøst i kommunen, øst for riksvei 21 mot Halden og strekker seg sydover inntil Tordivelen (et smalt parti av Haldenvassdraget mellom Aspern og Aremarksjøen). Tunet er beliggende på områdets nordre del ca 1,5 km sydøstover fra Aremark kommunesentrum med avkjøring på relativt kort gårdsvei fra riksvei 21. Til Halden er det 27 km og til Oslo ca 120 km.

Bebyggelsen består av hovedbygning, kårbolig, driftsbygning, bryggerhus, steinkjeller og stabbur. Teknisk tilstand for hovedbygning og kårbolig oppgis å være god.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 2010 daa. Dette fordeler seg slik: 456 daa dyrket mark, 19 daa innmarksbeite, 1477 daa produktiv skog, resten er myr, uproduktivt samt tun. Driften på eiendommen fortsetter som i dag i eiers regi. Eiers far vil bistå i driften.

Eiendommen skal erverves fra søkers far, men det må søkes konsesjon fordi søker ikke kan oppfylle boplikten på eiendommen etter konsesjonslovens § 5 annet ledd. Etter endring av

konsesjonsloven i 2009 er det ikke mulighet for å søke om utsettelse eller fritak fra boplikt, og eier som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon.

Søker opplyser at hun ikke kan ha fast bopel i Aremark de nærmeste 5-10 årene på grunn av arbeid i Oslo med mange reisedøgn til Asia og Sør-Amerika. Familien vil oppholde seg så mye som mulig i Aremark, men det vil ikke være tilstrekkelig til permanent bopel der de nærmeste årene.

Boplikten blir ivaretatt av søkers foreldre som vil bo i kårboligen og ivareta tilsyn med gården og bistå i driften sammen med søker. Søker vil selv stå for driften av gården med nevnte bistand og noe innleid hjelp.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Lov om odelsretten og åsetesretten. (Odelsloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*

2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Punkt nr 1 og 4 gjelder ikke i sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr 2, 3 og 5 bl.a annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

I henhold til rundskrivet kan det fastsettes vilkår om personlig boplikt, hvis det er klart at dette ivaretar hensynet til stabil bosetting på eiendommen og i området for øvrig bedre enn om andre enn eieren bor på eiendommen. For å ivareta bosettingen på selve eiendommen kan dette anses like godt oppfylt ved bortleie av boligen, som at eier selv bebos den. I de fleste tilfeller er det en fordel at eiendommen bebos ved f.eks utleie, slik at noen kan føre det daglige tilsynet med bygningene på eiendommen.

Søker opplyser at eiendommen skal fortsatt bebos av hennes foreldre slik som i dag, dette er en ordning som vil fungere godt. I tillegg opplyser søker at hun med sin familie vil oppholde seg i Aremark så mye som arbeidssituasjonen tillater det. Det bør stilles vilkår om boplikt i tråd med regelverket, men ikke personlig boplikt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Ervervet innebærer at eiendommen Krosby blir opprettholdt som et eget gårdsbruk slik som i dag. Jorda holdes i hevd av eier med hjelp fra hennes far samt noe innleid hjelp. Dette anses å være en god driftsmessig løsning.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Det skal fortsatt drives alminnelig landbruksdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Med bakgrunn i det ovennevnte anbefales konsesjon som omsøkt.

Vedlegg:

Viser til saksmappe.

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Sak.nr. 07E
15 DES 2015	
Ark.kode F	25/1 - gårdj.
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/530	Dok.nr. 1
Kopi	

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleidingen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Aremark kommune

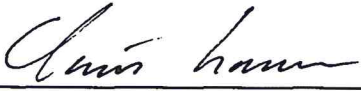
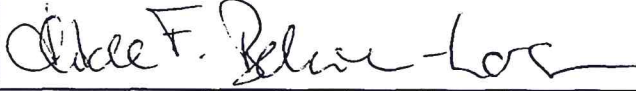
(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Bekier-Larssen, Hilde Førisdal		Fødselsnr. (11 siffer) 250269 <input type="text"/>		
2	Adresse Inkognito terrasse 3 b, 0256 Oslo		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 91007184	E-postadresse hilde_larssen@yahoo.com			
4	Overdragerens navn Claus Larssen		Fødselsnr. (11 siffer) 140139 <input type="text"/>		
5	Adresse Krosby gård, 1798 Aremark		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. el.) Krosby, gnr 25 bnr 1 i Aremark				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) kr 9 800 000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løstøre 786 500,		
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 2010,6 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 456 dekar fulldyrka jord, 19 dekar innmarksbeite, 1477 dekar produktiv skog, resten er myr, uprod. og tun			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog Har gammel skogbruksplan, men den må fornyes og er ikke riktig i dag.				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgard, industri o.l.)					
11	Bygning (type) hovedbygning	Grunnflate i m ² 187	Byggeår 1950	Antall etasjer 1,5	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) god
	Bygning (type) kårbolig	Grunnflate i m ² 147	Byggeår 1974	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) god (nyrenovert 2015)
	Bygning (type) driftsbygning	Grunnflate i m ² 970	Byggeår 1935	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) "drengestua" - bryggerhus	Grunnflate i m ² 70	Byggeår 1880	Antall etasjer 1,5	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Steinkjeller	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) ---
	Bygning (type) Stabbur	Grunnflate i m ² 64	Byggeår 1880	Antall etasjer 1,5	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse					

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
14	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: ideell 1/3 i fritidseiendom i Hvaler kommune og 1/2 av bolig i Oslo
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Det drives komproduksjon på jordarealene, samt drift av skogen med avvirkning iht. skogbruksplan. ikke husdyrhold.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Driften fortsetter som i dag i eiers regi. Eiers far (Claus Larsen) vil fortsatt bistå i driften og vil bo på eiendommen sammen med eiers mor.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord og skogbruk) Søker har vokst opp på gården og deltatt i driften av denne i hele oppveksten, samt bistått ved behov i senere år.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato 08.12.2015	Dato 08.12.2015
	Overdragerens underskrift 	Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt: Advokat Pål Kolberg Grønnerød, pb 3, 1650 Sellebakk		
Bilagsfortegnelse: Kjøpekontrakt, skjøte, takst over gårdsbruk, takst over redskapen, gårdskart fra Skog og Landskap og utskrift av matrikkel/grunnbok.		

Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.



Eventuelle tilleggsopplysninger:

Søker kan ikke ha fast bopel i Aremark de nærmeste 5-10 årene på grunn av arbeid i Oslo med mange reisedøgn til Asia og Sør Amerika. Familien vil oppholde seg så mye som mulig i Aremark, men det vil ikke være tilstrekkelig til permanent bopel der de nærmeste årene.

Boplikten blir ivaretatt av søkers foreldre som vil bo i kårboligen og ivareta tilsyn med gården og bistå i ddriften sammen med søker. Søker vil selv stå for drift av gården med nevnte bistand og noe innleid hjelp.

RETTLEDNING

Generelt om konsesjonsloven

Konsesjonsloven av 28. november 2003 bestemmer at alle erverv av fast eiendom og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Et erverv er et fellesord for alle måter man kan få en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring SLF-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.slf.dep.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 25 daa fulldyrket/overflatedyrket areal eller mer enn 500 daa produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 for å gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.slf.dep.no og www.lovdata.no.

Før søknaden tas opp til behandling, skal det betales behandlingsgebyr. Gebyret blir krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.



C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1-5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse.

Feltene 6-11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen per år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtyelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtyelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtyelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysninger om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord og overflatedyrket jord / gjødslet beite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter ol.) I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (f.eks. god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger, (f.eks. fra takst over eiendommen) oppgis dette.

Feltene 12-16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal erververen opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17-21

Skal eiendommen du søker konsesjon på nyttes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdanning og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst fem år i sammenheng. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- og skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses i felt 21 om søkerne er gift, samboere eller partnere.

Felt 22

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte — må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.



KJØPEKONTRAKT

1. PARTENE

SELGER:

Navn: Claus Larssen
Fødsels./ Org. nummer: 140139
Adresse: Krosby gård
Postnummer/-sted: 1798 Aremark
Telefon: 90587226
E-post: clauslar@online.no

KJØPER:

Navn: Hilde Førisdal Bekier-Larssen
Fødsels./ Org. nummer: 250269
Adresse: Inkognito terrasse 3 b
Postnummer/-sted: 0256 Oslo
Telefon: 91007184
E-post: hilde_larssen@yahoo.com

MEGLER:

Navn: Advokat Pål Kolberg Grønnerød
Org. nummer: 987899182
Adresse: Trykkeriveien 6, Pb. 3
Postnummer/-sted: 1650 Sellebakk
Telefon: 69343650 - 95201900
E-post: pkg@hg-advokater.no

Selger overdrar herved nedenfornevnte eiendom, samt maskiner og driftsløsøre, til kjøper på følgende vilkår:

2. EIENDOMMEN

Gårdsnummer: 25 Bruksnummer: 1

Kommune: Aremark
Gårdsnavn: Krosby
Adresse: Krosby gård,
Postnummer/-sted: 1798 Aremark

Eiendommen består av følgende bygninger:

Våningshus, kårbolig, driftsbygning, drengestua, steinkjeller og stabbur.

Eiendommens areal er 2010,6 dekar. Herav utgjør fulldyrket mark 456 dekar, innmarksbeite 19 dekar, produktiv skog 1 477,5 dekar, uproduktiv skog 14 dekar, myr 17,5 dekar og annet areal 26,6 dekar.

Kjøper har fritt kunnet foreta alle undersøkelser i forbindelse med sitt erverv av eiendommen.

Det foreligger takst over eiendommen med beskrivelse av bygningsmassen, jorden og skogen, avholdt av takstmann Emil Anstensrud i oktober 2014. Taksten er forelagt kjøper og kjøper har gjort seg kjent med denne. Arealbetegnelsene bygger på anslag fra Skog & Landskap og matrikkelen og selger tar forbehold ift. om disse er helt korrekte. Kjøper har gjort seg kjent med eiendommens grenser.

Landbruksmaskiner, redskap og øvrig driftsløsøre overdras sammen med eiendommen. Det foreligger takst utarbeidet av FK Agri v/Benny Gammelsrud, hvor maskiner og redskap m.m. er listet opp.

3. KJØPESUM

Den avtalte kjøpesum er følgende:

Landbrukseiendommen med påstående bebyggelse iht takst	kr	9 800 000
Åsetefradrag 25%	-	<u>kr 2 450 000</u>
Sum etter åsetefradrag	kr	7 350 000
Fradrag for selgers og ektefelles boret	-	<u>kr 900 000</u>
Kjøpesum eiendommen etter åsetefradrag og fradrag for boret	kr	6 450 000
Maskiner, redskap og driftsløsøre iht. takst	<u>kr</u>	<u>786 500</u>
Total kjøpesum	kr	7 236 500

Kjøpesummen skal gjøres opp på følgende måte:

Hilde mottar som forskudd på arv	kr	4 986 500
Kjøper betaler kontant innen overtakelsestidspunktet, jf pkt 9.	kr	1 750 000
Kjøper betaler innen 31.03.2016	kr	500 000

4. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale dokumentavgift på skjøtet og tinglysingsgebyr på skjøtet og pantedokumenter.

Omkostningene til staten utgjør:

Dokumentavgift 2,5% av salgsverdien	kr	245 000,00
Tinglysingsgebyr skjøte + grunnbokutskrift	kr	727,00
Tinglysningsgebyr pantedokument	kr	525,00
Til sammen	<u>kr</u>	<u>246 252,00</u>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Kostnad ved bruk av megler/advokat ved overdragelsen/oppgjøret betales av selger.

Omkostningene skal innbetales til klientkonto 1638.21.38132.

5. OPPGJØR

Oppgjør foretas direkte mellom partene ved at kjøper innbetaler kr 1 750 000 til selger på overtakelsesdagen. Beløpet benyttes bl.a. til å innfri gjeld som hefter i eiendommen, slik at denne blir heftelsesfri. Partene gir deretter skriftlig beskjed til megler om at skjøtet kan tinglyses.

Megler, advokat Grønnerød, skal for øvrig bistå med gjennomføringen av denne kontrakt. Det innebærer at han utferdiger og tinglyser skjøte og oppretter andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

6. HEFTELSER

Utskrift av grunnboken forelegges kjøper før handelen gjennomføres, slik at kjøper kan gjøre seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli overdratt fri for andre pengeheftelser enn de som fremgår av denne kontrakt, herunder private og offentlige avgifter og gebyrer. Selger er forpliktet til å gi melding til megler dersom det blir avholdt utleggsforretning før overskjøting finner sted. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg umiddelbart å underrette kjøperen dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.

Videre garanterer selger at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen er betalt eller vil bli betalt. Selger garanterer videre at det ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller at det foreligger latente refusjonskrav.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger skal undertegne skjøtet på eiendommen ved kontraktunderskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing kan først finne sted når kjøper har innbetalt kjøpesummen og omkostninger.

8. TILSTAND/ANSVARFRASKRIVELSE

Kjøper overtar eiendommen som avtalt i denne kontrakt og som beskrevet i taksten og matrikkelen. For øvrig overtar kjøper eiendommen i samme tilstand som besikttet, jf. § 3-9 i lov om avhending av fast eiendom.

Kjøper har undersøkt eiendommen for å få oversikt over bygningenes tilstand, eiendommens beskaffenhet og dens grenser. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde ha blitt oppdaget ved undersøkelsen.

9. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den 01.01.2016. Eiendommen står fra dette tidspunktet for kjøpers regning og risiko, og kjøper overtar fra samme tidspunkt eiendommens plikter og rettigheter. Partene setter opp pro- & contra oppgjør som blir avregnet. Kjøper kan ikke ta eiendommen i bruk før han har oppfylt alle sine forpliktelser etter denne kontrakt.

10. SELGERNES OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte. Selger har plikt til å opplyse kjøper om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til.

Eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav, krav som er stilt i lov eller i medhold av lov og som gjaldt for den tiden da avtalen var inngått. Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler som berører eiendommen.

11. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til eiendommens beskaffenhet og tilstand som hun har funnet nødvendig. Kjøper er gjort kjent med de gjeldende reguleringsbestemmelser og anmodes om selv å ta kontakt med kommunen dersom noe er uklart.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt 10.

12. KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøper ikke oppfyller sine forpliktelser iht. kjøpekontrakten, skal han svare forsinkelsesrente av salgssummen fra misligholdstidspunktet, inntil kontraktens bestemmelser blir oppfylt. Forsinkelsesrenten skal tilsvare den til enhver tid høyeste tillatte forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976 nr 100. Har kjøper ikke oppfylt sine forpliktelser innen 3 måneder etter det tidspunkt som er bestemt i kontrakten, gir dette selgerne rett til å heve kontrakten og til å kreve erstatning.

13. SÆRLIGE BESTEMMELSER

a) Skog og utmark.

Kjøper disponerer skogen fra overtakelsen. Eventuelt skogfond som i dag står på konto, og avgifter på levert skogsvirke som senere kommer inn, overtas av kjøper og er inkludert i den avtalte kjøpesum.

b) Andeler i samvirkeorganisasjoner o.l.

Selgers eventuelle andeler i samvirkeorganisasjoner følger med i handelen. Dette gjelder andeler i Glommen Skog og Fk Agri.

c) Etteroppgjør

Det hviler odell på eiendommen. Odelsloven § 57 om etteroppgjør/gevinstdeling kommer til anvendelse overfor kjøpers to søsken eller deres etterkommere, dersom eiendommen selges før det har gått 10 år. Bestemmelsen som her er avtalt skal fortsatt gjelde om odelsloven blir opphevet i perioden.

d) Boret

Turid og Claus Larssen skal ha boret i kårboligen på gården så lenge de lever og er i stand til å klare seg selv. Boretten faller bort dersom de varig fraflytter gården eller tar varig opphold på aldershjem, sykehjem e.l. Med varig menes mer enn 6 måneder etter at flytting er meldt Folkeregisteret eller søker har mottatt vedtak fra offentlig myndighet om langtidsopphold i syke- eller aldershjem. Boretten er vederlagsfri i den forstand at boretthaverne ikke skal betale ordinær leie. De skal imidlertid dekke strøm, fyring, renovasjon, samt ytre og indre vedlikehold (nettokår).

e) Særeie

Gave- og åseteandelen av eiendommen og maskiner/løsøre som overdras ved herværende kontrakt, skal være mottakers særeie.

14. DIVERSE OPPLYSNINGER

Kjøper er gjort kjent med følgende utgifter for eiendommen:

Kommunale avgifter er kr 2522 på kårbolig og kr 5022 på hovedbolig pr år (2015).

Eiendomsskatt er kr 8920 for hovedboligen, mens det foreløpig ikke er fastsatt for kårbolig.

Ligningsverdien for eiendommen er kr 2 229 850 (2014).

15. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt og gjort seg kjent med følgende dokumenter:

- Takst utferdiget av Takstmann Emil Anstensrud oktober 2014.
- Utskrift av matrikkel / grunnbok for eiendommen datert 23.11.2015.
- Kjøperen er kjent med arealplanen for eiendommen.
- Kopi av gårdskart fra Skog & Landskap for eiendommen.
- Takst over redskap og maskiner utferdiget av Benny Gammelsrød, FK Agri.

16. BEKREFTELSE OG UNDERSKRIFT

Selger og kjøper vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne kjøpekontrakt.
Lov om avhending av fast eiendom kommer til anvendelse på forhold som ikke er regulert i denne kontrakt.

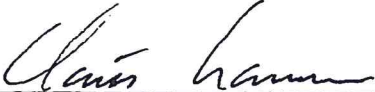
Denne kontrakt er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt og megler ett eksemplar.

Sellebakk, den / - 2015

Sellebakk, den / - 2015

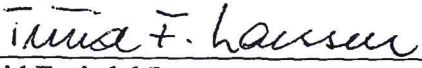
Selger:

Kjøper:


Claus Larssen


Hilde Førisdal Bekier-Larsen

Som selgers ektefelle og kjøpers mor,
samtykker jeg i denne overdragelsen
og vilkårene i herværende kontrakt


Turid Førisdal Larsen

KOPI

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM

KROSBY

GNR. 25 BNR. 1

AREMARK KOMMUNE, ØSTFOLD



Sivilagronom Emil A. Anstensrud
Mørkveien 640, 1592 Våler i Østfold

Oktober 2014

Emil A. Anstensrud

INNHOLDSFORTEGNELSE

	side
1. Innledning	3
2. Beliggenhet og generell beskrivelse	4
3. Jordbruksareal	5
4. Skog	6
5. Bygninger:	7
A. Hovedbygning	
B. Kårbolig	
C. Driftsbygning	
D. Drengestua	
E. Steinkjeller	
F. Stabbur	
6. Samlet vurdering og takst	14

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM KROSBY, GNR. 25 BNR. 1 I AREMARK KOMMUNE, ØSTFOLD.

1. INNLEDNING.

Etter henvendelse fra Claus Larssen ble undertegnede sivilagronom Emil A. Anstensrud, 1592 Våler i Østfold anmodet om å avholde verditakst over landbrukseiendommen Krosby i Aremark kommune. Taksten ønskes i forbindelse med generasjonsskifte.

Eier: Claus Larssen, f. 14.01.39, adr. Krosby, 1798 Aremark.

Befaring ble første gang foretatt 11.05.2006. Claus Larssen da var til stede, orienterte om eiendommen og påviste grensene. Takstmannen hadde fri adgang til alle deler av eiendommens arealer og bebyggelse.

Ved 1. befaring forelå følgende dokumenter:

- Kopi av Økonomisk kartverk i M = 1 : 5000 for eiendommen.
- Skogbruksplan fra 1999 gjeldende for perioden 1999 – 2009 m/bestandskart.

Etter 1. befaring ble telefonisk innhentet opplysninger om eiendommens heftelser fra tinglysingen, Statens kartverk, Hønefoss.

Ny befaring for nærværende takst er foretatt 02.10.2014. Ved denne befaring var Claus Larssen til stede og orienterte om endringene på eiendommen siden takstbefaringen 11.05.2006. Disse endringer er i hovedtrekk følgende:

Skog:	Avvirket helt i samsvar med foreliggende skogbruksplan, 550 kbm. i gjennomsnitt pr. år. Alle avvirkede arealer er tilplantet. Det er foretatt avstandsregulering på knapt 100 dekar. Alle skogsbilveier er oppgruset og det er i tillegg gjennomført meget godt annet vedlikehold, bl.a. på grøfter/stikkrenner.
Kårbolig:	Hovedplanet er fullstendig gjennomrestaurert og dels ombygget. En tidligere carport er bygget inn og tillagt bygningens boligflate (bad m/WC).
Driftsbygning:	Tidligere åpent skjulrom (136 kvm.) som er tilbygg til den tidligere fjøsdelen er nå ferdig ombygget, dels som kaldt lager for maskiner og utstyr med store innkjøringsporter fra baksiden, dels som fullisolert, bilgarasjeanlegg (61,7 kvm.) med elektriske heveporter mot tunet og elektrisk oppvarming.

Ved siste befaring forelå følgende dokumentasjon:

Handwritten signature

- Skog+landskap (NIJOS) gårdskart med eiendommens aktuelle arealangivelser.

Etter befaring er telefonisk undersøkt eiendommens aktuelle, tinglyste heftelser hos tinglysingen, Kartverket, Hønefoss.

2. BELIGGENHET OG GENERELL BESKRIVELSE.

Krosby består av ett stort arealområde med av tun, jordbruksareal og skog. Arealet ligger sydøst i kommunen, øst for riksvei 21 mot Halden og strekker seg sydover inntil Tordivelen (et smalt parti av Haldenvassdraget mellom Aspern og Aremarksjøen). Tunet er beliggende på områdets nordre del ca. 1,5 km sydøstover fra Aremark kommunesentrum med avkjøring på relativt kort gårdsvei fra riksvei 21. Til Halden er det 27 km og til Oslo ca. 120 km.

Jordbruksarealene ligger i hovedsak rundt tunet, men det er et separat jordareal beliggende ved Fossen i eiendommens skog, noe sydover fra tunet. Skogen strekker seg samlet sydover fra tunet. Eiendommen som helhet ligger i et alminnelig godt jordbruksstrøk og svært godt skogbruksstrøk med høyde på ca. 125 – 150 m over havet. Det lett adkomst både til jordbruksarealene og til skogen. En meget bra skogsbilvei går gjennom de sentrale deler av skogen sydover fra tunet. Det vises også til vedlagte kartkopi.

Skog+landskap (NIJOS) gårdskart og ortofoto oppgir eiendommens arealgrunnlag slik:

Jordbruksareal:	475,0 dekar -	456,0 dekar fulldyrket jord 19,0 dekar innmarksbeite
Produktivt skogareal:	1.477,5 dekar	
Uproduktiv skog:	14,0 dekar	
Myr:	17,5 dekar	
Jorddekt fastmark:	↗ 16,5 dekar	
Andre arealer:	↘ 10,1 dekar	
Sum arealgrunnlag:	2.010,6 dekar	

Skogbruksplanen angir et totalt skogareal på 1.524 dekar, hvorav 1.469 dekar er produktivt areal.

Eiendommens bebyggelse består av hovedbygning, kårbolig, driftsbygning, drengestua, steinkjeller, stabbur. Kårboligen ligger litt utenom tunet, ellers ligger all bebyggelse i tunet.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn med tiltrekkelig vann for eiendommens boliger og nåværende drift, men ikke til jordbruksvanning. Avløpet til septikkanlegg med 3 kammer er felles for begge boligeneheter. Avløp fra denne går til egen rensekum. Det ble opplyst ikke å foreligge offentlig pålegg om endring av avløpsforholdene.

Eiendommen har eget anlegg for jordbruksvanning etablert i 1994. Anlegget, som har basis i nedgravde rørledninger og hydranter, kan dekke hele jordbruksarealet med unntak av ca. 40 dekar.

Handwritten signature

Etter telefoniske opplysninger fra tinglysningen, Statens kartverk, Hønefoss fremgår at det er påheftet kårrettigheter i 1961 for Else og Reidar Larssen. Disse er nå uaktuelle. Det synes ellers ikke å foreligge tinglyste heftelser eller servitutter som kan antas å ha vesentlig betydning for verdiansettelsen som jord- og skogbrukseiendom.

Eiendommen har verken leie- eller festeinntekter.

Eiendommen ligger ikke i område som inngår som utbyggingsarealer i kommunal planlegging. Taksten legger derfor en vanlig landbruksmessig bruk til grunn ved arealvurderingene.

Eiendommen har ikke melkekvote eller andre husdyrkonsesjoner

Eiendommen drives i sin helhet av eier og ektefelle.

Det ble opplyst å hvile odel på eiendommen, og eiendommen er konsesjonspliktig ved salg til andre enn odelsberettigede, annen nær familie eller det offentlige.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport eller boligsalgsrapport. Ved salg, som skal underlegges konsesjonsbehandling, anbefales slik rapport.

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under befaring, samt fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

3. JORDBRUKSAREAL.

Jordbruksarealet ligger i 5 sammenhengende jorder som i praktisk bruk deles noe opp i skifter. Arealene ligger hovedsakelig rundt tunet. Ett separat beliggende område består av to jorder og ligger ved Fossen i eiendommens skog, noe sydover fra tunet. Arealene som helhet er i hovedsak flatlende, stedvis med litt mindre hellinger. Jordbruksarealet har noen få fjellskjær i pløedybde, ellers ubetydelige åkerholmer. Arealene er store og sammenhengende og må med bakgrunn i dette og skiftenes form, hellingsgrad og beliggenhet i forhold til tunet, sies å ha en meget bra arrondering.

Ca. 70 dekar av jordbruksarealet utgjøres av nydyrkingsarealer opparbeidet fra skog i perioden fra 1970 til omkring 1990. Ingen arealer er bakkeplanert.

Ved befaringen ble opplyst at alt jordbruksareal er systematisk drenert, der det er behov. Områder med sand er selvdrenerende. De utførte dreneringsarbeider har gitt en drenering som i hovedsak virker tilfredsstillende, dog er det arealer i dag hvor dreneringen er noe svak dersom forsommer er fuktig. Arbeidene er i hovedsak utført på 1960 – og 1970-tallet, men det er også større arealer hvor drenering er utført på 1980-tallet. Det kan fra tid til annen være reparasjonsbehov og det er gjennomført slik vedlikeholdsgrøfting i det senere. Det er ubetydelig flomfare på arealene.

Handwritten signature

Jordarten kan være litt ujevn, men består i hovedsak av moldholdig og siltig lettleire med bra moldinnhold. Det er også en del moldholdig sandjord, samt sandholdig siltjord. Ca. 60 dekar sandholdig jord kan være noe tørkesvak. Jorda egner seg bra for gras- og kornproduksjon. Arealene ligger i hovedsak åpent og fint, noe som medfører lite kantvirkninger som påvirker det generelle avlingsnivået. Dog kan det være noe kantvirking i nærområdene til skogen. Arealenes nære beliggenhet til skog fører tidvis til beiteskader av hjortevilt, hovedsakelig av elg. Leirjordsarealene egner seg bra for høstvetedyrking og jordbruksarealene må sies generelt å være årsikre med normale råmeforhold. Eget vanningsanlegg avhjelper tørkeproblemer på de tørkesvake områdene.

Jordbruksarealene har lenge vært nyttet i såkorndyrking og det er således ikke registrert floghavre på arealene.

Jordbruksarealene synes ved befaringen å være i meget god skikk. Avlingene blir oppgitt å ligge på et godt avlingsnivå for distriktet.

4. SKOG.

Skogarealet er beliggende i ett stort arealområde som strekker seg sydover fra tunet. Området strekker seg også opp noe øst for tunet og i nordvest krysses området av riksvei 21 mot Halden.

Det er lette adkomstforhold over egen eiendom eller fra offentlig vei. I selve skogen er det bra dekning med god skogsbilvei sentralt gjennom skogen sydover.

Terrenget er for større deler av skogen relativt flatlendt/varierte svakt hellende, men det er også områder langs Tordivelen med mer åslendt og småkupert skogsterreng. Utdriftsforhold for virke kan karakteriseres som generelt gode.

Det er utarbeidet skogbruksplan for eiendommen av Haldenvassdragets Skogeierforening i 1999. Både ved 1. befaring og nå ved siste befaring ble det opplyst at avvirkning etter opptaket av driftsplanen har vært i samsvar med denne slik at opplysningene i skogbruksplanen legges til grunn for verdivurderingen. Det ble også opplyst at alle avvirkede arealer har blitt tilplantet, og det er siden forrige befaring gjennomført ungskogpleie på ca. 100 dekar. Skogsbilvei er oppgruset og det har blitt gjennomført godt, generelt veivedlikehold på skogsveiene.

Planen oppgir et totalt skogareal på 1.524 dekar, hvorav 1.469 dekar er vurdert som produktivt areal med slik bonitetsfordeling:

Høy bonitet	:	821 dekar	-	56 %
Middels bonitet	:	516 dekar	-	35 %
Lav bonitet	:	132 dekar	-	9 %

Det uproduktive arealet består av følgende arealtyper:

Handwritten signature

Myr	:	6 dekar
Skrapskogmark	:	18 dekar
Impediment	:	6 dekar
Veier og kraftgater	:	23 dekar
Vann	:	2 dekar

Ved planopptak var hugstklassefordelingen arealmessig slik:

H.kl. I	:	2 %
“ II	:	26 %
“ III	:	28 %
“ IV	:	21 %
“ V	:	23 %

Stående kubikkmasse var 17.850 kbm., fordelt med 58 % gran, 33 % furu og 9 % løvtrevirke. 40 % av stående masse befant seg i hugstklasse V.

Årlig bruttotilvekst var i h.kl. III - V satt til 666 kbm., med tilvekstprosent 3,9, mens årlig brutto balansekvantum var beregnet til 577 kbm. med foreslått årlig hugstkvantum på 550 kbm.

Skogen har siden opptaket av driftsplanen endret noe med hensyn til hugstklassefordeling da skogen siden opptaket av driftsplanen er avvirket, særlig på høsten 2006 hvor det ble tatt ut ca. 2.000 kbm. Bl.a. på denne bakgrunn er hugstklasse II økt. Generelt må det likevel gis uttrykk for en meget jevn og bra hugstklassefordeling, noe som har sin årsak i stabile hugstuttak over lang tid og meget god oppfølging med planting og ungskogpleie, da skogen har store arealer med meget god bonitet. En vesentlig del av skogen er på mark av høy bonitet, hovedsakelig bonitet 17 (50 %), men det er også betydelige arealer i god middels bonitet 14 (31 %).

Fremtidige hugster vil i all hovedsak foregå som sluttavvirkninger, men en del av avvirkningen vil også måtte foregå som tynningshugster i de midlere hugstklasser.

Hugst og utdrift kan foregå stedvis helårlig på grunn av lett adkomst, dog bør avvirkningen skje på frossen mark i enkelte områder da adkomst må skje over skogsmark med svakere bæreevne.

5. BYGNINGER.

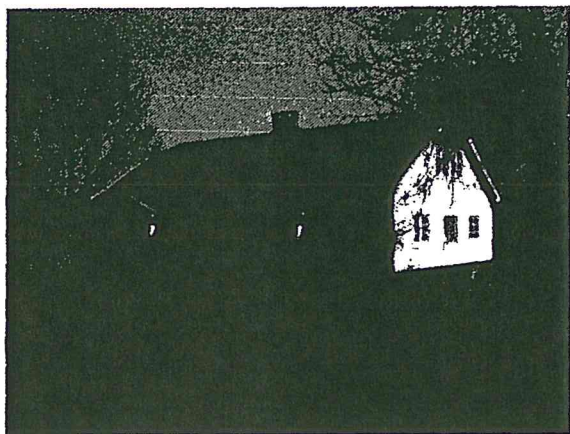
A. HOVEDBYGNING.

Oppført 1950. i 1 ½ etg., med full kjeller. Brutto grunnflate er målt til 187 kvm.

- 1.etg. inneholder: Kjøkkengang, arbeidsrom, bad m/WC, soverom, kjøkken, spisestue, stue, hall, storstue, garderoberom, kontor.
2.etg. inneholder: Gang, 3 soverom, dagligstue, bad m/WC.

ML Ch

Kjeller inneholder: Hall, WC, peisestue (lagerrom), vaskerom. Fyrrom, kjellerboder, garasje (ikke i bruk).



Bygningen er oppført på betongkjeller med stabil fundamentering og støpt etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. Yttervegger er oppført i vanlig trebindingsverk, med rupanel og isolering fra byggeår. Bygningen er utvendig kledd med tømmermannspanel. Vinduene har 2-lags isolerglass i koplet utførelse med utvendig glass i faste sprosser. Yttertaket (delvalmet) er tekket med eldre teglstein av bra kvalitet.

I 1980 ble vinduene skiftet til dagens standard. Yttertaket ble omlagt og pipe ble restaurert over tak. Innvendig har badene blitt oppgradert og det elektriske anlegget er omlagt. Ellers er bygningen løpende og meget godt vedlikeholdt.

Det ble opplyst ikke å ha vært skader på bygningen.

Huset har 1 pipe m/3 løp. Oppvarming skjer med vannbasert sentralfyringsanlegg med radiatorer og med vedkjele plassert i kjeller og varmepumpe som henter jordvarme fra 2 borehull.

Elektrisk opplegg ble opplyst å være i orden. VVS-anlegget ble også opplyst å være i orden. Anleggene er ikke fagmessig kontrollert ved befarings.

I 1. etg. er det korkfliser på kjøkkengulv, bred granpanel i gulv i hallen, ellers i hovedsak parkettgulv. Badet har gulv med småfliser. På vegger er det tapeter og paneler av god standard, mens badet har flisvegger. I himlinger er det falske bjelker i hallen, strekte tak i spisestue og stue, vanlige trepaneler i kjøkken, ellers plater. Kjøkkenen er utstyrt med en furuinnredning i forholdsvis enkel standard. I hallen er det peis i naturstein (rullestein). Stuen har en meget bra standard. Badet er lyst, stort og har en meget bra standard. Det er utstyrt med stort dusjhjørne, servant WC og bidet.

Etasjen vurderes å ha en tidsmessig, trivelig og meget bra bostandard.

I 2. etg. er det tepper på gulvene og malte vekselpaneler på vegger og i tak. Badet har gulv med småfliser, vegger med fliser/malt glassfiber og platetak. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant og WC.

Etasjen vurderes å ha en vanlig bra standard, dog noe enklere enn i 1. etg.

thl ch

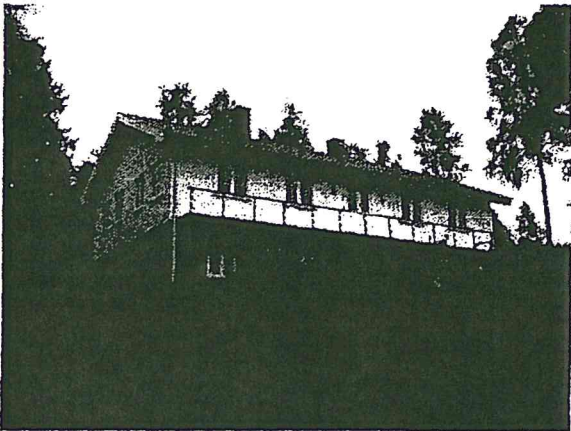
I kjelleretasjen er det flisgulv i hallen. På veggene er det malt puss og i himlinger er det grov trepanel. Peisestuen nyttes nå som lagerrom. Vaskerommet er stort og lyst, har flisgulv, og fliser på halvvegg og malt pusset tak. WC er flislagt. Ellers inneholder kjelleren vanlige kjellerboder, samt kjølerom og garasje.

Etasjen vurderes å ha en meget bra kjellerstandard.

Hovedbygningen synes å være bra fundamentert og har antatt en bra teknisk standard. Innvendig er boligen rommelig og har en tidsmessig, trivelig og meget bra bostandard med godt utstyrt bad. Bygningen ligger sentralt i tunet og i tilknytning til eldre, meget pent opparbeidet større tun- og hageanlegg.

B. KÅRBOLIG.

Oppført i 1974 i 1 etg., med full sokkeletg. Brutto grunnflate er opprinnelig oppmålt til 135 kvm. En tidligere carport er nå innebygget, slik at brutto grunnflate må er ca. 147 kvm. Hovedplanet i boligen er videre ombygget, og ved befaring var boligen under avsluttende ombygging.



- 1.etg. inneholder: Gangarealer, kjøkken, stue, 2 soverom, bad m/WC og vaskeromsfunksjon, separat WC, kott. I tillegg er større luftebalkong langs hele ene langveggen.
- Sokkeletg. inneh.: Fyrrom, 2 boder, forrådsrom, stor garasje. Ingen rom er innredde for beboelse. Innvendig og utvendig adgang.

Huset er oppført på betongsteinmur i kjeller med støpt dekke som etasjeskiller mot 1.etg. Yttervegger i hovedetasje er oppført i vanlig trebindingsverk, opprinnelig isolert med 10 cm mineralull og papp, i tillegg etterisolert med 7,5 cm mineralull, utvendig kledd i ny, stående trepanel. Vinduer er nye og har 2-lags isolerglass i koplet utførelse med et tredje glass med faste, småruter. Yttertak (saltak) av tre er pålagt ny, glasert teglstein. Utvendig har det blitt foretatt dels ny drenering i forbindelse med etterisoleringsarbeider som også har blitt gjennomført i sokkeletasjen. Disse etterisoleringsarbeider har omfattet isoporisolering av yttervegger og deretter pussing av denne etasje.

Restaurerings- og ombygningsarbeidene har også vært omfattende innvendig. Her har det blitt montert vannbåren varme i alle gulv, unntatt gulv på soverom. Videre er det nye gulv med

Handwritten signature: HBC ch

oppgraderte veggflater og himlinger. Det har blitt etablert nytt bad m/WC og vaskeromsfunksjon, montert nytt elektrisk opplegg og nytt VVS- anlegg (rør i rør). I en av pipene (ikke peispipe) er montert nytt rustfritt rør og etablert ny utvendig pipetopp.

Huset er utstyrt med 2 piper. Oppvarming skjer med vannbasert sentralfyringsanlegg basert på vedfyring. Anlegget er også utstyrt med 3 fullisolerte akkumulatortanker.

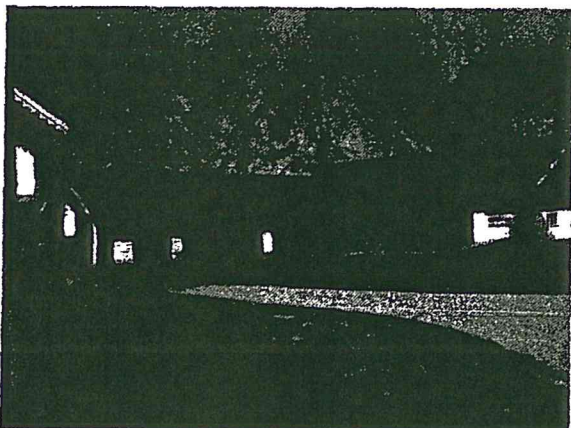
På hovedplanet er det dels flisgulv, dels eikeplank i kjøkkengulv, ellers eikeplank i stue, mellomganger og hovedgang. Soverom har furugulv, mens bad m/WC og separat WC begge har flisgulv. På vegger er det malt trepanel i kjøkken, ellers i hovedsak malt fiberduk på plater. På bad m/WC og separat WC er det flisvegger. I himlinger er det dels malte vekselpaneler, dels malte perlestaffpaneler. I bad m/WC og separat WC er det malt platetak. Kjøkkenet er stort og har en meget bra standard. Det er innredet med en malt, heltre innredning (Syversen). Stuen (vinklet) har fått ny, plassmurt peis (åpen – hjørne). I tillegg er det i stuen plassbygde reoler i bjørk. Fra stuen er det utgang til luftebalkong, samt til en skiferbelagt uteplass mot sydvest. Stuen har en meget bra standard. Hovedbadet m/WC og vaskeromsfunksjon er stort og har en meget bra standard. Det er under innredning med servant i benk, bidet, WC, badekar og dusjavlukke m/herdet glass. Separat beliggende WC, vurderes også til en meget bra standard. Soverom har også gjennomgående en meget bra standard.

I sokkeletasjen er ingen rom innredd for beboelse. Etasjen inneholder fyrrom, forrådsrom og boder, samt en større bilgarasje med 2 heveporter. Standard vurderes som bra.

Huset er meget bra fundamentert, og det står rett og pent. Det er meget bra ombygget og gjennomrestaurert og vurderes i meget bra stand med gode tekniske løsninger på alle anlegg. Bostandard vurderes som tidsmessig og meget bra og gir grunnlag for et godt bomiljø. Huset ligger noe utenom selve tunet, høyt og fritt i vesthellingen av Krosbyhaugen med egen innkjøring fra gårdsveien i utkanten av hovedtunet.

C. DRIFTSBYGNINGEN.

Bygningen ligger i vinkel og består av flere avdelinger. Tidligere fjøsdel er oppført 1935, men ombygget i 1986 til kornanlegg, verksted og et større kaldt lager for maskiner og redskaper. Den gamle låvedelen er oppført antatt midt på 1800-tallet. Et tidligere åpent skjul ligger som tilbygg. Dette er nå oppgradert til et bra kaldt lager for maskiner og redskaper. Samlet brutto grunnflate er 970 kvm.



Ch
HUC

Ombygget fjøsdel inneholder: (Brutto grunnflate 323 kvm.)

Kornanlegg: Varmlufts satstørke – kap. 11 kbm.
 Fyrkjele står i verksted/garasje
 Tippetjakt – kap. ca. 15 tonn + 10 tonn ved siden av. Kjedeelevator.
 Kornlager – kap. 270 kbm. – 7 siloer m/lufting.
 Kaldt lager for maskiner og redskaper.
 Verksted (83 kvm.).
 Under verksted (tidl. gj.kjeller): 30-40 kvm kaldt lager for maskiner og redskaper.

Den ombygde fjøsdelen er fundamentert dels på eldre steinmurer, dels nyere betongmurer. Innvendig er det støpte gulv. Yttervegger (utenom verksted) er oppført i vanlig uisolert trebindingsverk og utvendig kledd med tømmermannspaneler. Yttertak (saltak) er tekket med profilerte aluminiumsplater med vanlige suplater som undertak. På en side er taket konstruert for å fange soloppvarmet luft som nyttes i korn tørkeanlegget.

Kornanlegget er et tidsmessig og meget rasjonelt anlegg basert på en varmlufts satstørke med en stor tippetjakt og rommelige lagerarealer med separat lufting for nedtørket korn. Dette er et meget bra anlegg som også er svært nødvendig for opprettholdelse av gårdens såvareproduksjon. Anlegget varmes opp med oljekjele som er plassert i verkstedet som ligger ved siden av kornanlegget.

Ved siden av kornanlegget er det rommelige kaldt lagerarealer (trappet) for lagring av gårdens maskiner og redskaper. Innkjøring kan skje gjennom store porter på baksiden av bygningen.

Verkstedet ligger ved siden av kornanlegget. Det er oppført i leca isblokker, innvendig og utvendig pusset (malt). Overbygget over verkstedet er oppført i vanlig uisolert trebindingsverk, utvendig kledd og yttertak tekket som den ombygde fjøsdelen for øvrig. Inn til verkstedet fører en større leddhøiseport med lysfelt. Innvendig himling i verkstedet er i lecaelementer og det er støpt innvendig gulv med elektrisk varmekabel. Det er ikke sluk og ikke innlagt vann i verkstedet. Verkstedet er innredd som vanlig enkelt gårdsverksted med benker og nødvendige utstyr ellers. Under verkstedet ligger et mindre kaldt lager for maskiner og redskaper i den tidligere gjødselkjelleren.

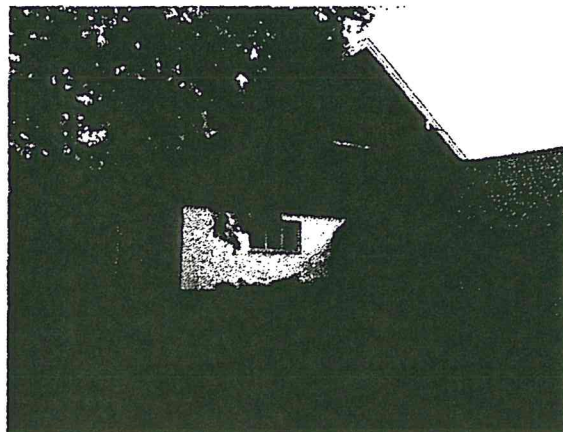
Eldre låvedel inneholder: Eldre stall – ikke i bruk
 (Brutto grunnflate er 511 kvm.) Eldre kornanlegg: Kaldlufts skråbingeanlegg – kap. 50 – 70 kbm. – lite i bruk.
 Tippetjakt m/elevator og fordelingsskrue
 Eldre låverom – nå enkle lagerrom – lite i bruk.

Den gamle låven er fundamentert på steinrøyser med innvendige tregulv, dels jordgulv. Den er oppført i dels tømmerlaft, dels eldre trebindingsverk, utvendig kledd med tømmermannspanel. Yttertak (saltak) er tekket med teglstein på spon undertak. En side av yttertaket er omlagt på 1970-tallet og i vanlig bra stand. Den andre siden av taket er i mindre bra stand og trenger omlegging.

Den gamle stallen er oppført i laftet tømmerkasse, men stallen er i dag ikke i brukbar stand.

Det gamle kornanlegget kan nyttes, men er tungvint og lite rasjonelt. Det brukes derfor lite, men kan være greit å ha i påkomne tilfelle.

Ellers inneholder den gamle låvedelen enkle lagerrom hvor det stort sett lagers smårekvisita og lett lagergods som vanligvis er lite i bruk.



Et åpent tidligere åpent skjulrom, opprinnelig 136 kvm., ligger som tilbygg til den tidligere fjøsdelen. Dette er nå ombygget og oppgradert, dels til et tidsmessig og bra kaldt lager for maskiner og redskaper, dels til en større og fullisolert bilgarasje. Tilbygget er oppført på støpt grunnmur med innvendig støpt gulv. Det er bygget i vanlig trebindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Yttertaket (saltak) er tekket med teglstein. En del av bygningen har innvendig takhøyde ca. 4 m med skyveporter inn til lager, mens den øvrige del har takhøyde ca. 2,5 m. Den del av bygningen hvor takhøyden er ca. 4 m, er det i dag et uisolert kaldt lager for maskiner, redskaper og driftsmidler. Størrelse på dette er ca. 74 kvm. Den øvrige delen av bygningen, 61,7 kvm., er i dag bygget som bilgarasje, fullisolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater på vegger og i himling. Mot tunet er det 2 fullisolerte heveporter med fjernstyring. Oppvarming av garasjen kan skje elektrisk.

Driftsbygningen som helhet er forholdsvis stor. Hoveddelen er i meget bra stand og inneholder et moderne og rasjonelt kornanlegg basert på varmlufts satstørke og rommelige lagerarealer for tørt korn. I tillegg er det rommelige kaldt lagerarealer for maskiner og redskaper. Verkstedet er et bra gårdsverksted bl.a. med gulvvarme. Den eldre delen nyttes i hovedsak som enkle lagerarealer for smårekvisita og smått lagergods. Den er i vanlig, litt enkel stand med behov for omlegging av halve yttertaket. I tilknytning til den tidligere fjøsdelen var før oppført et åpent enkelt skjul som ble nyttet som lager for mindre maskiner og redskaper. Dette er nå ombygget til et tidsmessig og bra kaldt lager for maskiner og redskaper, samt til en fullisolert og meget bra bilgarasje. Bygningen ligger sentralt i tunet og er med på å gi gården sitt positive særpreg.

D. DRENGESTUA.

Ukjent byggeår, antatt fra 1880-tallet. Oppført i 1 ½ etg., uten kjeller. Brutto grunnflate er oppmålt til 70 kvm.

Bygningen inneholder:

Gamle oppholdsrom – meget dårlige - ikke beboelig.

Handwritten signature

Brannskade i 2. etg. Hele huset må innvendig bygges opp på nytt dersom det skal bebos på nytt.



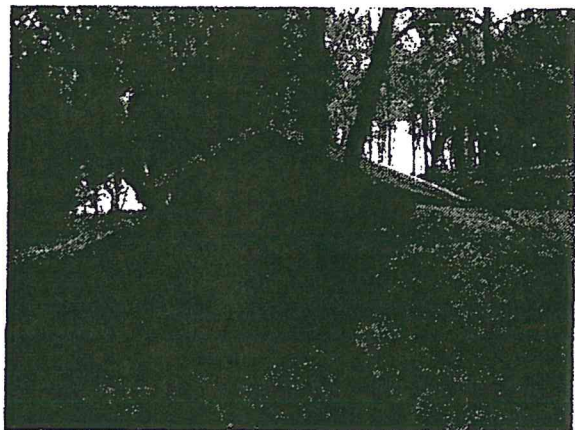
Bygningen ligger på steinfundament med innvendig dårlig trebjelkelag. Yttervegger er oppført i uisolert reisverk, utvendig kledd med perlestaffpanel. Yttertak (saltak) er tekket med teglstein. Det er ikke innlagt vann eller elektrisk strøm.

Huset har i dag kun enkle lagerfunksjoner og er av liten verdi.

Det er innvendig i dårlig forfatning og må innvendig fullstendig bygges opp på nytt og det skal nyttes som bolig. Det er beliggende i tunet.

E. STEINKJELLER.

Ukjent byggeår, men gammel. Ikke oppmålt.



Bygningen inneholder: Gammelt kjellerrom.

Kjelleren er uten driftsmessig verdi, men har enn ikke ubetydelig affeksjonsverdi da den ligger flott til som del av hage og tun.

Handwritten signature or initials.

F. STABBUR

Oppført antatt 1880-90. Oppført i 1 ½ etg. med utlagt 2. etg. Brutto grunnflate er oppmålt til 64 kvm.



Bygningen inneholder: Midtgang og 2 rom i 1. etg.
Lite eldre kornanlegg i 2. etg. – ikke brukbart

Bygningen er oppført på trepilarer på treramme på steinfundament. Yttervegger er oppført i laftet tømmer i 1. etg., utvendig frilagt og vanlig uisolert trebindingsverk i 2.etg., utvendig kledd med perlestaffpanel.

Stabburet nyttes nå mest som lagerrom for smårekvisita/eldre gjenstander

Huset er velholdt og i bra stand. Det er et fint og positivt element i tun og hage med flott beliggenhet i overgangen mellom inntun og driftstun.

6. SAMLET VURDERING OG TAKST.

Krosby er en større landbrukseiendom som ligger inntil riksvei 21, mot Halden, ca. 1,5 km syd for kommunesenteret i Aremark kommune. Den ligger i et godt jordbruksstrøk, meget godt skogbruksstrøk. Jordbruksarealene, som i hovedsak er beliggende rundt tunet og i et separat areal noe syd for tunet, er store og sammenhengende, ligger åpent og fint og har en bra arrondering. På små deler av arealene kan det være noe kantvirkning. Jordene er i hovedsak flatlendte, deler noe mindre hellende, bra drenert og har et jordsmonn som egner seg bra til gras- og korndyrking. Eiendommen har eget vanningsanlegg som kan dekker mesteparten av jordbruksarealet.

Skogen har i hovedsak mark av høy bonitet med god tilvekst. Skogen har lett adkomst med bakgrunn i nærhet til offentlig vei og egen meget bra skogsbil. Større deler av arealene består noe flatlendt/svakt skrånende terreng, men det er også noe arealer som er småkupert og noe brattlendte. Hugstklassefordelingen er meget bra. I følge skogbruksplanen er årlig tilvekst i hugstklasse III - V beregnet til 666 kbm., med årlig balansekvantum på 577 kbm. og foreslått årlig hugstkvantum 550 kbm. Skogen er godt drevet og skjøttet.

Handwritten signature

Eiendommens driftsbygning er stor. Ombygget del er i meget bra stand, mens eldre låvedel har noe vedlikeholdsbehov og er ellers i noe enkel stand. Ombygget del er meget godt tilpasset eiendommens såvareproduksjon av korn. Bygningen inneholder et tidsmessig og rasjonelt kornanlegg, et bra verksted, samt bra kaldt lagerarealer for maskiner og redskaper, både større og mindre redskaper, samt en meget bra og fullisolert, ny bilgarasje. I tilknytning til ombygget del er det en større oppstillingsplass for maskiner og redskaper på bygningens bakside hvor også innkjøring skjer. Bygningen danner en flott ramme om eiendommens tun.

Eiendommens øvrige driftsbygninger er i hovedsak enkle lagerbygninger av mindre driftsmessig verdi. Stabburet inneholder et eldre tørkeanlegg for korn, samt enkle lagerarealer og er i vanlig bra stand. Bygningene er alle utvendig i god stand.

Kårbygningen er fra 1970-tallet, men nå ombygget og gjennomrestaurert til en meget bra bolig med høy teknisk standard og en tidsmessig og meget bra bostandard som legger til rette for et godt og trivelig bomiljø. Kårboligen ligger separat, litt vekk fra tunet, fint til på vestsiden av Krosbyhaugen.

Hovedbygningen er fra 1950, velholdt og i meget bra stand. Den virker godt og solid oppført, er løpende og godt vedlikeholdt innvendig med oppgradert bad og oppussede rom ellers. Den har en tidsmessig og meget bra bostandard. Det ligger fint i tunet og i tilknytning til et eldre tun og meget pent opparbeidet hageanlegg.

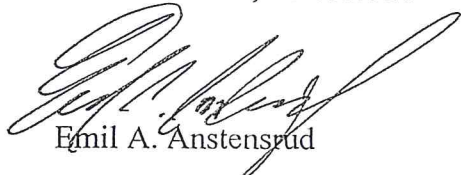
Etter en samlet vurdering av relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks- og boverdi, samt hensyntatt bostedsverdi for beliggenhet i det sentrale og sydlige Østlandsområdet, settes verditaksten for eiendommen Krosby, gnr. 25 i Aremark kommune, Østfold til

Kr. 9.800.000,- Kronernimillioneråttehundretusen 00/100

Ved takstvurderingene er lagt til grunn føringer og intensjon i gjeldende odelslovgivning.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelt åsetesnedslag.

Våler i Østfold, 16.10.2014



Emil A. Anstensrud

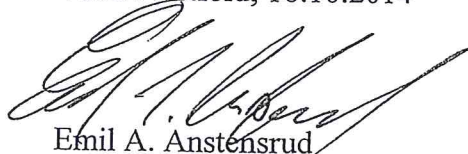


**TILLEGG TIL VERDITAKST, DATERT 16.10.2014, OVER LANDBRUKSEIENDOM
KROSBY, GNR. 25 BNR. 1 I AREMARK KOMMUNE, ØSTFOLD.**

Resultatet av verdiberegningene og vurderingene viser følgende enkeltverdier:

Jordbruksareal	kr. 2.530.000,-
Skog	kr. 2.240.000,-
A. Hovedbygning	kr. 2.000.000,-
B. Kårbolig	kr. 1.400.000,-
C. Driftsbygning	kr. 1.160.000,-
D. Drengestue	
E. Steinkjeller og F. Stabbur	kr. 70.000,-
Bostedsverdi tillagt hovedbygning for beliggenhet i det sentrale Østlandsområdet	
	kr. 400.000,-
Sum	kr. 9.800.000,-

Våler i Østfold, 16.10.2014



Emil A. Anstén





0 100 200 300m

Målestokk 1 : 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.10.2015

GÅRDSKART 0118-25/1
Tilknyttede grunneiendommer:
25/1



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

456.0	
0.0	
19.0	475.0
0.0	
945.5	
282.9	
249.1	
14.0	1491.5
17.5	
10.1	
0.0	27.6
16.5	
0.0	16.5
2010.6	2010.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

Handwritten signature and initials.