

Gjerstad kommune

Saksdokumenter med vedlegg

Formannskapet

Dato: 11.11.2025
Tid: 18:30
Sted: Formannskapssalen
Arkivsak 23/889

Her finner du saksframlegg med vedlegg, samt referatsaker, delegerte saker og interpellasjoner om det er slike.

Eventuelle lovlige forfall må meldes snarest på [skjema på vår hjemmeside](#).

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær.

Kommunedirektørens forslag til årsbudsjett for 2026 og handlingsplan for perioden 2026 - 2029 blir presentert.

Det blir informasjon om beredskap, nummerert brev fra revisjonen og som følge av det eventuell deltakelse i AKST.

Saksliste

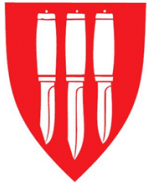
Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Referatsaker

Politiske saker

25/48 Godkjenning av protokoll fra møte i formannskapet 14.10.2025	3
25/49 Behandling av klage på avslag om konsesjon på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.	4
25/50 Kommunale retningslinjer for håndheving av bopliksaker etter konsesjonsloven	107
25/51 Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet - rullering av handlingsplan	116
25/52 Tapsføring av sosiallån som ikke er realistisk å inndrive	154



GJERSTAD KOMMUNE

Stab

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/1030-427
Saksbehandler Kai Høgbråt

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.11.2025

Godkjenning av protokoll fra møte i formannskapet 14.10.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Protokoll fra møte i formannskapet 14. oktober 2025 godkjennes.

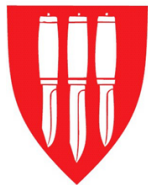
Vedlegg

Sammendrag

Protokollen fra møte i formannskapet 14.10.2025 kan lastes ned her:

[Agenda Formannskapet 14.10.2025 kl. 18:30](#)

Det foreligger også en protokoll unntatt offentlighet (sak 25/46 med hjemmel i off. lovas § 26.2). Denne sendes de av medlemmene som møtte i kryptert versjon.



GJERSTAD KOMMUNE PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/578-9
Saksbehandler Frode Lindland

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.11.2025

Behandling av klage på avslag om konsesjon på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad kommune avslår klage fra Øyvind Haugeto datert 29.09.2025, og opprettholder vedtak i sak FS-25/38.

Vedtaket begrunnes med at det etter kommunens vurdering ikke har kommet inn nye saksopplysninger som tilsier en omgjøring av det påklagede vedtaket.

Vedlegg

Korrespondanse med jussnettverket i Arendal kommune om avklaring på momenter i klage til bopliksak - gnr. 9 bnr. 9 m.fl. i Gjerstad kommune
Klage på vedtak om konsesjon/unntak boplikt på Haugeto - gnr 9 bnr 9
Kommentarer og innspill til saksframlegg til konsesjonssak
Søknad om konsesjon
Korrespondanse i saken
Senja tingrett - Dom - TSENJ-2012-32969
Høyesterett - Dom. - HR-1993-62-B - Rt-1993-587
Tillegg til saksfremlegg sendt Gjerstad kommune 020925
Korrespondanse i saken
Korrespondanse i saken
Beskrivelse av tiltak og prisestimat Sollie Bygg
Korrespondanse i saken
Takst av eiendommen med vedlegg
Notat fra Økonomisk Rådgivning

Sammendrag

Saken gjelder søknad om konsesjon fra Øyvind Tore Harstad Haugeto på gnr. 9 bnr. 9 m.fl., ved Haugeto. Det søkes konsesjon fordi søker ikke kan/vil tilflytte eiendommen innen 1 år som loven fastsetter. Herværende sak gjelder behandling av klage på vedtak 25/38, behandlet i Formannskapet 09.09.2025.

Bakgrunn (Fakta)

I søknad datert 19.06.2025 søkte Øyvind Tore Harstad Haugeto konsesjon på landbrukseiendom ved Haugeto, gnr. 9 bnr. 9 m.fl. Dagens eier er Kjetil Torje Haugeto som er far til søker. Eiendommen har lovbestemt boplikt og det må derfor søkes konsesjon hvis ny eier ikke kan eller vil tilflytte eiendommen i løpet av 1 år, noe som er tilfelle her. Søker fikk avslag på konsesjonssøknaden i Formannskapets møte den 09.09.2025.

I epost datert 30.09.2025 har Øyvind Haugeto og Malin Borøy Haugeto klaget på Formannskapets vedtak av 09.09.2025, sak FS-25/38. Følgende vedtak ble fattet i nevnte sak:

Dokumentnr.: 25/578-9

side 1 av 7

1. *Gjerstad kommune avslår søknad fra Øyvind Tore Harstad Haugeto, datert 19.06.2025, om konsesjon og fritak fra boplikten på gnr. 9 bnr. 9 m.fl.*
2. *Vedtaket begrunnes med en overvekt av momenter som taler for boplikt, herunder også kommuneplanens implisitte målsetting om bosetting i området.*
3. *Vedtaket har hjemmel i konsesjonslovens § 5, andre ledd.*

For mer detaljer/historikk, vises det til sak 25/38 med dokumentasjon (vedlagt).

Følgende momenter framgår i klagen (vedlagt):

1. Med henvisning til Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) og rettspraksis blir det framsatt påstand om at eiendommen må kunne bebos dersom man skal kreve lovbestemt boplikt. Videre at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. I klagen blir det vist til «våre takster» som skal vise skader i bærende konstruksjoner og manglende VA-infrastruktur som gir oppgraderingskostnad tilnærmet likt nybygg.
2. Manglende oppfyllelse av lovens formål. Et krav om boplikt vil resultere i at gården forblir ubeboedd, noe som ikke oppfyller bosettingsformålet, et viktig formål i konsesjonslovens § 1. Det bemerkes også at kommunen ikke har gjort en tilstrekkelig helhetsvurdering av om boplikt er påkrevd etter § 11.
3. Brudd på utredningsplikten – forvaltningsloven § 17. I dette punktet kommer det fram påstand om at kommunen ikke tilstrekkelig har opplyst saka ved at våningshuset ikke er godt nok befart, bygningsteknisk rapport er ikke innhentet samt at tilleggsopplysninger av 02.09.2025 ikke ble lagt fram for Formannskapet.
4. Feil og uforholdsmessig skjønnsutøvelse. Påstanden her er at et bopliktkrav vil kreve investeringer på rundt 3,7 millioner, noe som oppleves uforholdsmessig.

Med bakgrunn i innkommet klage, tok kommunedirektøren initiativ til kontakt med jussnettverket som Gjerstad kommune er en del av. Målet med forsendelsen var å klarere hovedpunktene i klagen, men spesielt i forhold til begrepet «bebygd eiendom» samt kommunens utredningsplikt. I sakens anledning ble det vist til rettspraksis og dommer som klagen peker på. I tillegg ble takst oversendt slik at mer inngående beskrivelse og bilder av bolighuset ble tilgjengelig for vurdering.

Vurderinger:

Kommunedirektøren har følgende vurderinger til punktene i klagen:

1. Vurdering av om eiendommen er bebygd:
I henhold til konsesjonslovens § 5 andre ledd, så vil eiendommen regnes som bebygd dersom eiendommen har et bolighus som er eller har vært brukt til helårsbolig. I dette tilfellet var eiendommen bebodd sist i år 2000. I forberedelse til saken hadde kommunen to saksbehandlere på befaring, både utvendig og innvendig i huset. I tillegg ble eiendommen befart av Formannskapets medlemmer ved behandlinga av saken. I klagen ble det vist til rettspraksis, blant annet Senja-dommen hvor det ble konkludert med at huset var så dårlig at det var ubrukelig og dermed kategorisert som ubebygd eiendom.

Basert på befaringer og dokumentasjon er vårt standpunkt at bolighuset i denne saken ikke kan karakteriseres som ubrukelig. Dette underbygges også med takst og notat fra Økonomisk Rådgivning AS. Taksten viser at det må påregnes en del investeringer for å få huset opp til dagens standard, men det framgår likevel av notatet til takstmannen at dette bør være mulig.

Underveis i saksforberedelser og korrespondanse med søker ble det påpekt at en bygningsrapport fra sakkyndig ville styrke saken. Kommunen har mottatt rapport fra Sollie Bygg, men denne gir ingen beskrivelser av bolighuset, kun for eldhus/vedbu. Konklusjonen

om at eiendommen regnes som bebygd, bygger også på svaret fra jussnettverket hvor det er gjort følgende vurdering om en eiendom regnes som bebygd eller ikke:

«OT.prp.nr.79 (2002-2003) sier noe nærmere hva som menes med bebygd eiendom i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4:

Bestemmelsen forutsetter som tidligere at eiendommen er bebygd. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller til landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret i det enkelte tilfellet. Det skal, som etter forvaltningspraksis etter gjeldende lov, bygges på uttalelser fra Ot.prp.nr.75 (1976–1977) s. 8 og [Ot.prp.nr.74 \(1981–1982\)](#) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenkning.»

Videre gjøres det følgende vurdering fra jussnettverket om dette:

«Med ubrukelig forstår jeg det slik at bygget ikke kan brukes i det hele tatt, hverken til bolig eller fritidsbolig, og at bygget nærmest er klar for riving. Påkostninger vil tilnærmet være likt med oppføring av nybygg. Det at bygget ikke tilfredsstiller dagens standard til bolig og må påkostes 3,7 millioner kan ikke alene være avgjørende for at eiendommen ikke er bebygd. Jeg antar at svært mange av de gamle boligene i kommunen vil ha tilsvarende kostnader for å komme opp til dagens standard. Kommunen må her vurdere blant annet om boligen har vann, strøm, godkjent avløp og helårsvei. Jeg har sett over takstrapporten du sendte i dag og ser at boligen i dag er benyttet til fritidsbolig. Videre har den innlagt vann og avløp, fra privat anlegg. Den er tilkoblet strøm. Takstrapporten sier ikke at boligen bør rives, derimot at den har et stort oppgraderings- og vedlikeholds behov, og at dette vil koste ca 75 % av prisen for nybygg. Jeg mener derfor at denne boligen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Eiendommen ansees derfor som bebygd er min konklusjon.»

Rundskriv M-1/2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt, uttaler også følgende:

«Hva den enkelte søker oppfatter som beboelig etter dagens forventninger om boligstandard vil variere, og det er ikke avgjørende. Vurderingen avhenger følgelig ikke av hvem som skal bo der, for eksempel om det dreier seg om en barnefamilie eller om huset skal bebos av en person med funksjonshemming. Det er heller ikke avgjørende om huset har innlagt strøm, vann, eller om det er bilvei fram til huset.»

Totalt sett vurderes følgelig grunnlaget som godt nok til å regne eiendommen som bebygd.

2. Angående oppfyllelse av boplikt som formål samt vurdering av om boplikt er nødvendig:
Ved boplikt som vilkår etter § 11 plikter kommunen å ta stilling til om bopliktvilkår er påkrevd av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Kommunen plikter også å ta stilling til om boplikten skal være personlig. Men det gjelder saker som omsettes på det åpne markedet der konsesjon gis med vilkår. I herværende sak gjelder det boplikt etter konsesjonslovens § 5 andre ledd, altså lovbestemt boplikt. Etter denne bestemmelsen ligger det altså innbakt i lovverket at slike overdragelser i nær familie kan overdras uten konsesjon, forutsatt at søker tilflytter innen 1 år. Hvis ikke må det søkes konsesjon. I rundskriv M-1/2021 framgår det blant annet følgende om bosettingshensynet:

«Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.»

I sak 25/38 har kommunedirektøren sannsynliggjort hvorfor vi mener bosettingshensynet gjør seg gjeldene i det aktuelle området. Det framgår også av nylig vedtatt kommuneplan at

bosetting på landbrukseiendommer, samt langs hovedferdselsåren (Gjerstadveien), er en viktig målsetning for kommunen. Utviklinga viser at det foregår mye rundt Brokelandsheia med hensyn til boligutvikling. Kommunedirektøren ser det derfor som viktig at også andre områder i kommunen kan opprettholde bosettinga, som i denne saken.

Måten lovverket er bygd opp på innebærer at alle som skal overta landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt (der nødvendige forutsetninger foreligger – krav til areal og boligmasse), må ta stilling til om de skal oppfylle boplikten personlig eller upersonlig. Dersom dette ikke er aktuelt, vil alternativet være å selge til noen som kan få konsesjon, eller at eiendommen blir stående på dagens eier.

Dersom nevnte forutsetninger til lovbestemt boplikt foreligger, legger derfor lovverket opp til at slike eiendommer skal bebos. Det faktum at søker påpeker at bopliktvilkår ikke vil resultere i bosetting, innebærer ikke at kommunen bør la være å fastholde bosettingshensynet. Mange søkere vil nok kunne påpeke det samme, men kommunedirektøren kan ikke se at regelverket gir grunnlag for å hensynta dette.

3. Opplysning av saka etter forvaltningsloven:

Når det gjelder kommunens utredningsplikt i henhold til forvaltningslovens § 17, så viser kommunedirektøren til de nevnte befaringer som er gjort, taksten og notatet om bolighuset fra Økonomisk Rådgivning AS. I tillegg vises det til korrespondanse i saken hvor kommunedirektøren har oppfordret til bygningsteknisk rapport. Ifølge den dokumentasjonen kommunen har, er det ikke framlagt rapport om huset fra bygningsfirma eller andre sakkyndige.

I svaret fra vår juridiske rådgiver framgår det at det ikke vurderes som kommunens ansvar å innhente bygningsteknisk rapport. I Senjedommen var det tiltakshaver som ble bedt om å innhente dette. Fra kommunens side ble det uansett vurdert slik at det forelå nok dokumentasjon til å fatte vedtak.

Når det gjelder tilleggsopplysninger av 02.09.2025, mottatt i epost 03.09.2025, så kom dette inn for sent til å bli med i saksframlegget. Skrivet ble likevel orientert om i Formannskapet, uten at dette fikk avgjørende betydning for utfallet av saken. Kommunedirektøren vil likevel gjengi hovedpunktene slik det er gjengitt i skrivet slik at dette blir mer belyst nå:

I saksframlegget	Korreksjon / presisering
Vann/avløp omtales som innlagt/tilgjengelig	Privat brønn (sommerløsning) og septiktank på jordet. Ingen kommunal tilknytning. Ikke helårsstandard.
Adkomst/vei «helt inn»	Fra rv 418 til tunet er det ca. 550 m helprivat grusvei. Planovergang (Bane NOR) tåler ikke tømmerbil m/henger. Ingen bilvei inn til husene – kun gammel kjerrevei som blir gjørmehull ved regn.
Renovasjon ikke omtalt	Hytterrenovasjon, ikke ordinær husholdningsrenovasjon. Dunkene står nede ved rv 418 → lang avstand fra husene for avfall.
Utsettelse/upersonlig boplikt framstilt som «ikke ønsket»	Vi undersøkte lengre utsettelse enn 3–5 år. Upersonlig boplikt = utleie i perioden. Med ikke-beboelig hus og behov for egen bruk/sikring er dette ikke reelt.
Husets egnethet	Enig: ikke beboelig nå (fukt/råte/maur/pipe/gulv). I tillegg lav tak-/dørhøyde → krevende å kombinere vern og helårsstandard.
Kostnadsnivå	Anslag ca. 3,7 mill. kr for å løfte våningshuset til 2025-standard. Betydelig økonomisk risiko.
Skogsdrift som finansiering	Vi flatehogger ikke for rask finansiering. Gradvis, bærekraftig drift for å bevare ressursgrunnlaget over tid.
Konsekvens ved avslag	Ingen bosetting, økt forfall, forsinket sikring/istandsetting – og fortsatt begrenset drift.
Familieeierskap	Ikke aktuelt å selge Haugeto ut av familien. Markedssalg er derfor ikke en reell «avbøtende» effekt ved avslag.
Tilknytning	Øyvind har særlig sterk tilknytning: alle barndommens somre på Haugeto; slektslinje tilbake til 1600-tallet; familiært forventet å hugge i skogen og sette husene i stand i opprinnelig uttrykk.
Sumvurdering	Varig fritak nå gir størst sannsynlighet for kulturminnesikring, bærekraftig forvaltning og reell framdrift; pålagt boplikt gir ikke bosetting og forsinker tiltak.

Kommunedirektøren vil kommentere omkring følgende:

Vann og avløp er sjekket ut internt i kommunen og vil være mulig å få til en løsning på.

Adkomstvei til eiendommen ble sett på ved befaring av eiendommen og er dermed tatt stilling til.

Når det gjelder skogressursene, så vil det uansett være betydelige inntekter å hente selv om man ikke flatehogger alt.

Angående utsettelse av boplikten, så framla kommunedirektøren det slik at det ville være mulig å søke om utsettelse i perioden som huset pusses opp. Etter dette ville huset være beboelig og upersonlig boplikt kunne vært en løsning. Hvis ikke dette er aktuelt, vil det være personlig boplikt.

De andre momentene er allerede omtalt i tidligere og nåværende saksutredning.

Kommunedirektøren vil konkludere med at saken bør være godt nok utredet jfr. Forvaltningslovens § 17, hvertfall når saken nå i tillegg er vurdert av kommunens jussnettverk.

4. **Vurdering omkring påstand om feil og uforholdsmessig skjønnsutøvelse:**

I klagen framgår at det må påregnes oppussingskostnad i nærheten av nybygg. Det er angitt en kostnad på rundt 3,7 millioner. Men dette er et beløp hentet fra taksten. Det foreligger ingen konkret dokumentasjon som kan verifisere dette, i form av en mer detaljert rapport. I tillegg må det presiseres at taksten påpeker oppussingskostnad på 75% av nybygg, altså ikke tilsvarende nybygg.

Kommunedirektøren ser at det må til en god del investeringer, men dette er heller ikke uvanlig ved overdragelse av landbrukseiendommer. I utgangspunktet vurderes det også som feil at en landbrukseiendom på nesten 2400 dekar skal bli stående som en fritidseiendom. Sett i lys av de betydelige skogressursene som finnes, vurderes ikke boplikt på eiendommen som uforholdsmessig. Utgangspunktet for slike overdragelser er at det er lovbestemt boplikt, altså at loven krever bosetting innen 1 år, hvertfall når eiendommen må regnes som bebygd og oppfyller arealkravene som loven fastsetter.

Kommuneplanens føringer

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

I tillegg underbygges målsetning om bosetting langs hovedferdselsårer i kap. 10 Kommunens arealstrategi:

«Det skal legges opp til et variert boligtilbud, primært i tilknytning til sentrumsområdene og Abel skole, med fokus også på nærhet til hovedferdselsårene(...). Konsentrert boligutbygging skal fortrinnsvis skje i eller nær eksisterende tettsteder, langs hovedferdselsårene, slik at eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur styrkes.»

Klima- og miljøhensyn

Ingen spesielle.

Driftsmessige konsekvenser

Ingen spesielle.

Alternative løsninger

Konklusjon

Kommunedirektøren har undersøkt rundt begrepet «bebygd eiendom» i bopliksammenheng, blant annet gjennom kontakt med vår juridiske rådgiver, og sammenlignet med praksis i nærliggende kommuner. Oppsummert skal det en del til før man kan kategorisere eiendommen som ubebygd. Basert på det som foreligger av dokumentasjon og befaringer, så mener vi at eiendommens bolig ikke kan kategoriseres som ubrukelig på grunn av alder og forfall. Det er derfor ikke grunnlag for å si at eiendommen er ubebygd slik vi ser det.

Eiendommen oppfyller ellers kravene til lovbestemt boplikt og vi mener derfor at eiendommen med sine ressurser og beliggenhet bør gi grunnlag for å vektlegge ønsket om å styrke bosettinga i området.

Videre er kommunedirektørens oppfatning at saken er godt nok utredet. Dette begrunnes med den korrespondansen og utredninga kommunedirektøren har gjort for å belyse saka, de befaringer som er gjort og de takster/rapporter/notater som foreligger. Vi kan heller ikke se at notatet som kom inn fra søker den 03.09.25 hadde avgjørende betydning for et annet utfall selv om det ble orientert om det til politikerne. Uansett så er notatet ytterligere belyst i herværende klagesaksbehandling.

Kommunedirektøren skjønner at det blir betydelige investeringer for å få huset i stand. Totalt sett kan vi likevel ikke se at boplikt på eiendommen er å anse som uforholdsmessig. Det er betydelige skogressurser på eiendommen som kan dekke inn kostnader.

Det må også bemerkes at det ville være en uheldig utvikling at en så relativt stor landbrukseiendom skal stå som fritidseiendom. Dette ville ha en uheldig presedensvirkning.

En totalvurdering av saken tilsier at det er riktig å avslå klage fra Øyvind Haugeto datert 29.09.2025, og opprettholde vedtaket i sak FS-25/38.

Saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

From: "Sandnesaunet, Tone" <Tone.Sandnesaunet@arendal.kommune.no>
Sent: Wed, 15 Oct 2025 15:52:59 +0200
To: "Lindland, Frode" <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Cc: "Dalen, Stian" <stian.dalen@arendal.kommune.no>
Subject: Svar : Forespørsel om avklaring – konsesjonssak - gnr. 9 bnr. 9 m.fl. i Gjerstad kommune
Attachments: trsiv_avgjorelse_tsenj-2012-32969.pdf, hrsiv_avgjorelse_hr-1993-62-b.pdf

Når klagen nå viser til at eiendommen er ubebygd siden de mener boligen er ubebolig, forstår jeg det slik at de mener at eiendommen derfor er unntatt konsesjonsplikt. Jeg har nok ikke alle faktum i saken, men antar klager mener at den er konsesjonsfri etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.

1. Hvor mye skal til for å regne eiendommen som bebygd? Eller ubebygd?
OT.prp.nr.79 (2002-2003) sier noe nærmere hva som menes med bebygd eiendom i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4:

Bestemmelsen forutsetter som tidligere at eiendommen er bebygd. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller til landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret i det enkelte tilfellet. Det skal, som etter forvaltningspraksis etter gjeldende lov, bygges på uttalelser fra Ot.prp.nr.75 (1976–1977) s. 8 og [Ot.prp.nr.74 \(1981–1982\)](#) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning

Med ubrukelig forstår jeg det slik at bygget ikke kan brukes i det hele tatt, hverken til bolig eller fritidsbolig, og at bygget nærmest er klar for riving. Påkostninger vil tilnærmet være likt med oppføring av nybygg. Det at bygget ikke tilfredsstiller dagens standard til bolig og må påkostet 3,7 millioner kan ikke alene være avgjørende for at eiendommen ikke er bebygd. Jeg antar at svært mange av de gamle boligen i kommunen vil ha tilsvarende kostnader for å komme opp til dagens standard. Kommunen må her vurdere blant annet om boligen har vann, strøm, godkjent avløp og helårsvei.

De to dommene klager viser til, gir en del støtte i hva kommunen her må vurdere. Begge dommene ligger vedlagt.

Jeg har sett over taktrapporten du sendte i dag og ser at boligen i dag er benyttet til fritidsbolig. Videre har den innlagt vann og avløp, fra privat anlegg. Den er tilkoblet strøm. Taktrapporten sier ikke at boligen bør rives, derimot at den har et stort oppgraderings- og vedlikeholds behov, og at dette vil koste ca 75 % av prisen for nybygg. Jeg mener derfor at denne boligen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall.

Eiendommen ansees derfor som bebygd er min konklusjon.

2. Er omtalt forarbeid (Ot.prp) og rettspraksis i tråd med det konsesjonslovens § 5 andre ledd definerer som bebygd eiendom?

Jeg fant ikke det du viser til i OT.prp. nr. 44, men som du ser over fant jeg same tekst i en tidligere ot.prp, se førre punkt. Jeg mener at rettspraksis og forarbeider er i samsvar med konsesjonsloven § 5.

3. Kreves det at kommunen henter inn bygningsrapport i slike saker for å påpeke husets tilstand i mer detaljert grad?

Nei. Her må heller tiltakshaver legge fram rapport på at huset er så ubeboelig som han påpeker. Dette ble også tiltakshaver bedt om i Senja dommen. I deres sak foreligger det en takstrapport, og som nevnt kan jeg ikke se at den støtter at boligen er ubeboelig.

Til informasjon har jeg diskutert saken litt med kommunens landbrukssjef Stian Dalen. Du må gjerne ta kontakt med han dersom du ønsker å diskutere det faglig litt mere, han har en del erfaring med slike vurderinger og har også hatt dialog med Statsforvalter. Jeg har satt han på kopi her så har du kontakt infoen til han.

Vennlig hilsen

Tone Sandnesauet
Juridisk seniorrådgiver
Stab juss
+47 40851107



Arendal kommune

Fra: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Sendt: mandag 6. oktober 2025 16:01

Til: AK.Juss <ak.juss@arendal.kommune.no>

Emne: Forespørsel om avklaring – konsesjonssak - gnr. 9 bnr. 9 m.fl. i Gjerstad kommune

Hei

Gjerstad kommune, ved Formannskapet, behandlet den 09.09.25 en søknad om konsesjon. Saken gjelder overdragelse fra far til sønn. I utgangspunktet er dette konsesjonsfrie overdragelser. Dette er en landbrukseiendom på ca 2400 dekar hvor det er lovbestemt boplikt. Det søkes konsesjon fordi søker ikke kan eller vil tilflytte eiendommen innen fristen på 1 år. Det ønskes varig fritak fra boplikten. Det framgår følgende av konsesjonslovens § 5, andre ledd:

«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i

minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.»

I omtalt møte av slo Formannskapet søknaden. Kommunen mente det her var en eiendom som bør være attraktiv og hvor bosettingshensynet står sterkt. Det ble konkludert med at bosettingshensynet burde kunne vektlegges med henvisning til rundskriv M-1/2021:

«Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det er derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.»

Eiendommen ligger ca 0,5 km fra offentlig vei og 5-6 km til skole og Brokelandsheia.

Kommunen har mottatt klage på vedtaket. I første omgang søkte de altså konsesjon fordi de ønsket fritak fra boplikten (noe som antyder at den ble ansett som bebygd). I klagen blir det derimot framlagt påstand om uriktig rettsanvendelse fordi vi anser eiendommen som bebygd. Lovteksten viser til at eiendommen regnes som bebygd hvis det står et bygg på eiendommen som er eller har vært brukt som helårsbolig. For denne eiendommen var den sist bebodd i år 2000. I klagen blir det imidlertid vist til Ot.prp.nr. 44 (2008-2009) hvor det framgår noe om at eiendommen regnes som ubebygd dersom bebyggelsen på grunn av alder eller forfall er ubrukelig. Kommunen har befart huset både utvendig og innvendig og er ikke enig i at eiendommen framstår som ubrukelig. Det er helt klart behov for en del investeringer, men likevel overkommelig slik vi vurderer det.

Det blir også vist til følgende rettspraksis (gjengitt fra klagen):

- Rt-1993-587 fastslår at bygningens tilstand kan vektlegges ved vurderingen av om boplikt bør pålegges.
- Senja tingrett 11.07.2012 (TSENJ-2012-32969) la til grunn at et våningshus med restaureringskostnad på nivå med nybygg gjorde eiendommen ubebygd etter § 5 annet ledd.

Videre påpeker klager at når eiendommen pr i dag ikke er egnet for helårsbosetting, så vil den falle utenfor «bebygd»-definisjonen.

I klagen blir det også påpekt at oppussing av huset vil kreve investering på 3,7 millioner, noe som oppleves som uforholdsmessig i forhold til det som oppnås. Til sistnevnte påstand må det nevnes at eiendommen har store mengder hogstmoden skog med verdier som langt vil overgå denne investeringen.

For å kvalitetssikre vår klagebehandling, ønsker vi avklaring på følgende:

1. Hvor mye skal til for å regne eiendommen som bebygd? Eller ubebygd?
2. Er omtalt forarbeid (Ot.prp) og rettspraksis i tråd med det konsesjonslovens § 5 andre ledd definerer som bebygd eiendom?
3. Kreves det at kommunen henter inn bygningsrapport i slike saker for å påpeke husets tilstand i mer detaljert grad?

Klagen skal behandles i Formannskapet den 11. november. Administrasjonen må ha saken ferdig utreda innen 31. oktober. Vi hadde derfor satt pris på en avklaring før den tid.

Ta gjerne kontakt med oss om det trengs ytterligere opplysninger eller at dere ønsker et møte med oss.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Gjerstad kommune

- best når det gjelder!

Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

KLAGE

Adressat (førsteinstans): Gjerstad kommune

Klageinstans: Statsforvalteren i Agder

Vedtak det klages over: Formannskapets vedtak 09.09.2025, sak 25/38 – gnr. 9 bnr. 9 m.fl. «Haugeto»

Klagere: Øyvind Haugeto og Malin Borøy Haugeto, Gjesvalhaugen 30, 3530 Røyse

Dato: 29.09.2025

Klagen fremsettes i samsvar med forvaltningsloven § 32 første ledd. Klagefristen på tre uker er overholdt, jf. § 29 første ledd.

1. PÅSTAND

1. Vedtaket oppheves som ugyldig.
2. Eiendommen skal anses som **ubebygd** etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, slik at lovbestemt boplikt ikke påløper ved fremtidig slektsoverdragelse.
3. Subsidiært sendes saken tilbake til kommunen for ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

2. FAKTISK BAKGRUNN

1. **Nåværende eier** er klagers far, som stadig er i live og ønsker å beholde gården i familien.
2. **Planlagt overdragelse:** Far har tilbudt oss å overta eiendommen; vi har imidlertid valgt å avklare bopliktspørsmålet før skjøte utstedes. Rekkefølgen er dermed omvendt av ordinær praksis.
3. Eiendommen overstiger 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord og 500 dekar produktiv skog. Ved senere overdragelse mellom nær slekt vil konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 bero på om vilkårene i § 5 annet ledd (boplikt) er oppfylt.

4. Våningshuset har omfattende råde- og fuktskader, ingen helårs vann-/avløpsløsning og et dokumentert rehabiliteringsbehov på om lag 3,7 mill. kr – omtrent tilsvarende nybygg.
5. På dette grunnlaget søkte vi konsesjon/fritak slik at overdragelsen kan gjennomføres uten uhjemlet boplikt. Kommunen har avslått.

3. RETTSLIGE ANFØRSLER

3.1 Uriktig rettsanvendelse – «bebygd» etter konsesjonsloven § 5 annet ledd

Lovteksten:

«Som bebygd eiendom regnes her eiendom **med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.**»

Forarbeider:

«En lovbestemt boplikt **forutsetter at eiendommen må kunne bebos** ... Dersom bebyggelsen er **ubrukelig på grunn av alder eller forfall**, anses eiendommen som **ubebygd.**»

(Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) s. 59)

Rettspraksis:

- Rt-1993-587 fastslår at bygningens tilstand kan vektlegges ved vurderingen av om boplikt bør pålegges.
- Senja tingrett 11.07.2012 (TSENJ-2012-32969) la til grunn at et våningshus med restaureringskostnad på nivå med nybygg gjorde eiendommen ubebygd etter § 5 annet ledd.

Våre takster viser skader i bærende konstruksjoner, manglende VA-infrastruktur og en oppgraderingskostnad lik nybygg. Eiendommen er derfor **ikke beboelig** og faller utenfor «bebygd»-definisjonen. Kommunens rettsanvendelse er følgelig feil.

3.2 Manglende oppfyllelse av lovens formål

Konsesjonsloven § 1 fremhever bl.a. «hensynet til bosettingen». Et bopliktvilkår som i realiteten hindrer overtakelse og fører til at gården forblir ubebodd, oppfyller ikke dette formålet og er i strid med § 11 annet ledd, som pålegger forvaltningen å vurdere om boplikt er **påkrevd** av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.

Høyesterett understreker i Rt-2011-304 (avsn. 73) at slike skjønnsvurderinger må bygge på korrekt faktisk grunnlag og individuelle forhold. Kommunen har ikke foretatt den nødvendige helhetsvurderingen.

3.3 Brudd på utredningsplikten – forvaltningsloven § 17

Bestemmelsen lyder:

«Forvaltningsorganet skal påse at saken er **så godt opplyst som mulig** før vedtak treffes.»

Kommunen har ikke befart våningshuset tilstrekkelig eller innhentet sakkyndig bygningsrapport. Tilleggsopplysninger av 02.09.2025 fra søker ble ikke lagt frem for formannskapet. Svikten gjelder kjernen i rettsanvendelsen og er en **vesentlig** saksbehandlingsfeil, jf. forvaltningsloven § 41.

3.4 Feil og uforholdsmessig skjønnsutøvelse

Når et bopliktkrav vil kreve investeringer på rundt 3,7 mill. kr for å kunne oppfylles, er vilkåret uforholdsmessig. Rt-2011-304 viser at boplikt kan opprettholdes, men bare etter en konkret vurdering hvor kostnadsnivå og reell bosettingseffekt vektlegges. Slike momenter er oversett her.

4. PROSESSUELLE FORHOLD

1. **Bopliksfrist** løper ikke fordi erverv ikke har funnet sted. Henvisning til forvaltningsloven § 42 er derfor overflødig og utelates.
2. Klagen oppfyller forvaltningsloven § 32 bokstav a–d.
3. Vi ber kommuneadministrasjonen forberede saken og oversende den til Statsforvalteren uten ugrunnet opphold, jf. § 33 tredje ledd.

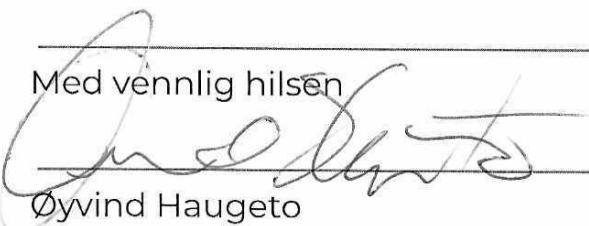
5. KONKLUSJON

- Våningshuset er uegnet som helårsbolig; eiendommen er dermed **ubebygd** etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.
- Kommunen har brutt utredningsplikten og lagt feil rettslig norm til grunn.
- Vedtaket må derfor oppheves.

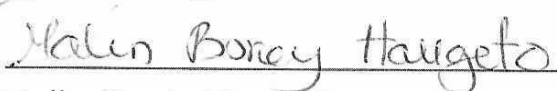
6. VEDLEGG

1. Tillegg til saksfremlegg 02.09.2025
2. Takstrapport – Økonomisk Rådgivning AS
3. Befaringsnotat – Sollie Bygg AS
4. Korrespondanse med Gjerstad kommune 11.09.2025
5. Kommunens vedtak 11.09.2025
6. Saksfremlegg 09.09.2025
7. Avisartikkel Aust-Agder Blad 10.09.2025
8. E-post fra Gjerstad kommune 24.09.2025 (VA-løsning)

Med vennlig hilsen


Øyvind Haugeto

30/9-25


Malin Borøy Haugeto

30/9-25 Hble

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4

Til ordføreren i

.....Gjerstad kommune.....

(den kommunen der eiendommen ligger)

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

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Øyvind Tore Harstad Haugeto		
2	Adresse Gjesvalhaugen 30 3530 Røyse		Organisasjonsnr. (9 siffer)
3	Telefonnr. (8 siffer) 93448514	E - postadresse ohaugeto@gmail.com	
4	Overdragerens navn Kjetil Torje Haugeto		Fødselsnr. (11 siffer)
5	Adresse Østre Ullernvei 11 3300 Hokksund		Organisasjonsnr. (9 siffer)
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Haugeto, gnr 9 bnr 9 Gjerstad		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) ukjent- takst 5240000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre ukjent
8	Kommune Gjerstad	Fylke Agder (aust)	
9	Arealets størrelse 2574,9- jordbruk 18,9 dekar, skog 2556	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 7,5 mål, 1998 produktiv skog	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog Fra skogbruksplan 2012. Hogstklasse 1 0, Hogstklasse 2 10 prosent kubikkmasse 35. Hogstklasse 3 25 prosent kubikkmasse 5164. Hogstklasse 4 12 prosent 3047 Hogstklasse 5 53 19924 kubikkmasse.		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

1 1	Bygning (type) Våningshus	Grunnflate i m ² 75	Byggeår 1700 tallet	Antall etasje 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels/dårlig
	Bygning (type) Eldhus	Grunnflate i m ² 30	Byggeår 1700	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Utedo	Grunnflate i m ² 1	Byggeår ukjent	Antall etasje 1½	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels/dårlig
	Bygning (type) Høsehus	Grunnflate i m ² 25	Byggeår ukjent 1700?	Antall etasje 1½	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Låve "Nylåven"	Grunnflate i m ² 55	Byggeår 1900	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels/dårlig
	Bygning (type) Låven (kollapset) ligger på tunet bygningsrester	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)

	Annen bebyggelse
--	------------------

versjon 1.2 - 25.08.2017

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.

LDIR-359 B

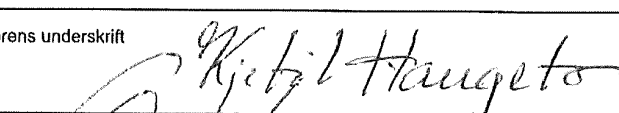
Landbruksdirektoratet - Søknad om konsesjon på erverv av fast

eiendom eller

konsesjonsloven av 28. november 2003 nr.

98 Side 1

av 4

1 2	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Ingen avtale foreligger enda, overtakelse er ikke gjort		
1 3	Ja Nei	I tilfelle hvilke?	n, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?
1 4			n, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?
	Ja Nei	I tilfelle hvilke?	
1 5	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruksseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen har stått ubeboet siden 2000. Det har ikke vært drift siden 70-80 tallet hvor det ble hugget noe skog av tidligere eier Vidar Haugeto. Renovasjonen er tilknyttet hytte/fritid. Nåværende eier har eid siden 1974 og har aldri bodd der i den perioden han har eid. Det er ikke offentlig vann og kloakk.		
1 6	Erververs planer for bruk av eiendommen Planen er å drifte skogen på bærekraftig måte, den er ikke blitt hugget eller pleid siden 70 tallet. Den delen av eiendommen som er jordbruksareal er planlagt drevet selv eller via andre slik som den er idag. Det er flere hus på eiendommen som er merket som Kulturminner og er i dårlig stand. Disse er planlagt/ønsket rehabilitert for å bevare den kulturhistoriske verdien på tunet. Vi har vært i kontakt med Kulturminnefondet og Agder fylkeskommune i denne prosessen. Viser til vedlagt rapport.		
Spesielt for jord- og skogbruksseiendommer (landbruksseiendommer)			
1 7	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før		
1 8	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Ingen kvalifikasjoner utover å ha vært med farfar som barn i sommerferien. Ønske om å lære og rimelig oppegående :)		
1 9	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? Ja Nei ☒ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd		
2 0	Ja Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fnr. e.l.)	
2 1	Er det flere søkere, bes, opplyst om søkerne er gifte eller samboere Malin Borøy Haugeto (Samboer/forlovet)		
22. Underskrift			
Dato 19/6-25		Overdragerens underskrift 	
Dato 19/6-25		Søkerens underskrift  Evynd Haugeto Spesialist i allmennmedisin Evy Helse Hpmr 7123124	

Underretning om avgjørelsen bes sendt til	ohaugeto@gmail.com
Dyrind Haugeto Gjesvalhaugen 30 3530 Røyse	
Oversikt over vedlegg til søknaden	
1. Takst/tilstand 2. Rapport Agderfylkeskommune 3. Brev	
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.	

versjon 1.2 - 25.08.2017
LDIR-359 B

på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven
av 28. november 2003 nr. 98
Side 2 av 4

Landbruksdirektoratet - Søknad om konsesjon

Eventuelle tilleggsopplysninger
Se vedlegg og brev med tilleggsopplysninger.
Rettledning

Vedlegg 1.

Økonomisk Rådgivning AS
Skrubbedalsveien 5, 4848 ArendalVerditakst, Landbrukseiendom
Gjerstad kommune, gnr 9, bnr 9, 3 og 16

Fast eiendom

Skogfond	Innestående saldo på skogfondskonto:	kr 0,-	<i>bundne midler som følger eiendommen,</i>
Miljøregistreringer	Det er definert nøkkelbiotoper på ca 4 dekar av det produktive skogarealet.		
Jakt og fiske	Det hører jaktrett til eiendommen. Fellesjakt på storvilt. Verdien av jakta settes skjønnsmessig til ca 7,50 kr / dekar pr år Årlig verdi (7,50 kr / daa x ca 2575 daa) 19 312 kr Verdi: Årlig verdi, kapitalisert med 4% 482 794 kr Verdi, avrundet 480 000 kr		
Bygninger	<u>Vann og avløp:</u> Vann: Privat dypvannsbrønn. Vanntilførsel til bolighuset. Vannforsyningen er en "sommervannsløsning" som tappes ned før- og etter den kalde årstiden. Trykktank m.m. er ikke tilstrekkelig frostsikret for helårsbruk. Avløp: Privat		

Bolig

Se vedlagte bilder

Rom, bruk:

Kjeller: Krypkjeller under del av bygningens ende mot nord og lav fuktlig kjeller under kjøkkendelen. Uinnredet.

1 etg.: Gang, kjøkken, 3 stuer, 2 bodar

2. etg.: Gang, 2 soverom, 2 bodar, dusjbad/toalett

3. etg.: Kald loft, uinnredet

Bygningen står på murer av naturstein.

Det er krypkjeller og en lav kjeller under kjøkkendelen. - på siden mot sør-vest, mot terrenget.

Det er mangelfull drenering rundt huset. Herav noe råteskade i gulv/bjelkelag på siden mot sør-vest.

Konstruksjon: Loftet tømmer og bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon: Åstak med sperrer. Undertak av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

Vinduer med trerammer. Hovedsakelig koblede vinduer.

Oppvarming: Ved og elektrisitet.

Bygningen har 2 piper og illeggsovn for ved. Det ble ikke opplyst om eventuelle pålegg om utbedring av piper og ildsteder.

Bad: Enkel standard. Det er innredet dusjbad med toalett i et opprinnelig soverom. - NB! Ikke våtrom i forhold

til gjeldende krav om tetting av gulv m.m.

Utskriftsdato: 16.06.2025

Boligen har opprinnelig vært bygget som og brukt som helårsbolig. Dagens bruk er fritidsbruk. - Ikke helårsbolig.

TAKST-4211-9-9-mll

side 7 av 9

Økonomisk Rådgivning AS
Skrubbedalsveien 5. 4848 Arendal

Verditakst, Landbrukseiendom
Gjerstad kommune, gnr 9, bnr 9, 3 og 16

Fast eiendom

med hendyn på helårsbruk har bygningen har oppgraderings-, vedlikeholds- og moderniseringbehov
For å få boligen opp på moderne boligstandard må påkostning opp mot nybygg påregnes.

Verdsetting:

Nybygg i henhold til byggekrav per 2025	kr	4 600 000
- avseting til oppgrdering, vedlikehod og modernisering, 80 %	-kr	3 680 000
Nedskrevet verdi:	kr	920 000

Bygningsrester

Den eldste driftsbygningen på eiendommen har rast sammen.
I taksten har jeg satt av en rund sum til opprydding.

Eldhus

Se vedlagt bilde
Laftet eldhus med bakerovn.
Bygninge har ingen verdi som driftsbygning i jord/skogbruk.
Bygget vil etter min vurdering ha en affeksjonsverdi / historisk verdi for eier.
Vedlikeholdsbehov

Hønsehus

Se vedlagt bilde.
Trekonstruksjon, opprinnelig hønsehus.
Jeg har vurdert bygningen til å være lite anvendelig. Vedlikeholdbehov.
Bygningen er ikke tillagt noen verdi i taksten.

Låve: "Ny-låven"

Se vedlagte bilder.
Tradisjonell låve. Trekonstruksjon. Taket er tekket med teglstein.
Vedlikeholdbehov. Bygningen er lite anvendelig som driftsbygning i jord- skogbruksdrift.
Påregnelig bruk: Lagerplass for ymse gjenstander.

Utedo

Se vedlagt bilde
Mulig affeksjonsverdi. Artig innslag på tunet. Bygningen er ikke tillagt verdi i taksten.

Hytte

Denne bygningen er ikke befart.
Det ble opplyst at bygningen står.
Bygningen er gitt en symbolsk verdi i taksten

Drift/bruk av eiendommen

Eiendommen er ikke bebodd. Bolighuset brukes som fritidsbolig.
Jord og beite er p.t. bortlånt.

Utskriftsdato: 16.06.2025

TAKST-4211-9-9-mfl

side 8 av 9

Vedlegg 3

Gjerstad kommune
Gjerstadveien 1341
4980 Gjerstad

Hole 19/06/25

Øyvind Haugeto
Gjesvalhaugen 30
3530 Røyse

**Tillegg til søknad om fritak fra boplikt/konsesjon ved overtakelse av odelseiendom
Gnr 9 Bnr 9 Haugeto Gjerstadveien 994 4984 Gjerstad**

"Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetning av eiendom, for å oppnå et effektivt vern om landbrukets arealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet." kilde: Lovdata, Lov om konsesjon ved erverv av fasteiendom mv (konsesjonsloven)

Eiendommen har stått ubebodd siden ca. år 2000 da min farmor ikke kunne bo der lenger og måtte flytte til Gjerstadheimen. Nåværende eier, min far, har eid eiendommen siden 1974, men har aldri bodd der i denne perioden.

Hovedhuset er fra 1700-tallet ifølge SEFRAK-registreringen og har betydelige behov for rehabilitering, særlig i gulv, pipe og fuktutsatte områder.

Eiendommen har videre SEFRAK-registrerte bygninger: eldhus og gamle låven (kollapset en gang på 2000 tallet). Den andre låvebygningen på eiendommen trenger også sikring av tak osv. Jeg viser til vedlegg fra Agder fylkeskommune Ragnhild Dietchrison som har vært på befaring på eiendommen.

Skogen er ikke driftet siden min farfar gjorde en hogst på sannsynlig 70-tallet en gang. Skogbruksplanen viser at det allerede var mye skog i 2011 som var hogstklar. Hvis det ikke blir gjort et eierskifte vil skogen fortsette å bli stående/ikke drevet. Noe som jeg vurderer vil være motsatt av formålet med konsesjonsloven.

Rundt 2015–2017 ble eiendommens renovasjon endret til hytter renovasjon. Dette innebærer gebyr for bruk av returpunkter og avfallshåndtering tilpasset fritidsbruk, og bekrefter at eiendommen i kommunal sammenheng ikke er definert som fast bebodd.

Jeg har vært i kontakt med Kulturminnefondet mtp bevaring av husene på eiendommen. Låven og eldhuset kan være aktuelle å søke støtte til fordi de er autentiske fra 1700 tallet. Hvis man skulle få støtte vil det uansett ikke dekkes mer enn 30% og det er ikke aktuelt for meg å gjøre investeringer på en eiendom jeg ikke eier. Min far har ikke mulighet til å gjøre de

økonomiske investeringene det er behov for. Det er derfor behov for en avklaring av dette relativt raskt for å unngå at disse historiske kulturminnene i ytterste konsekvens kollapser.

Hovedhuset er ikke egnet som helårsbolig og jeg ser det som lite hensiktsmessig å skulle tvinge noen til å bo i dette på fast basis. Den krever omfattende rehabilitering for å kunne være i fast bruk og jeg er i tvil om det noen gang vil egne seg for fast bruk overhodet. Det foreligger fuktskader og strukturell råte i gulvet. En befaring er gjennomført og det er bekreftet behov for tiltak for å forhindre at gulvet kollapser/ødelegges ytterligere. Det er også funnet fukt og maur i veggen i 2. etasje som ser ut til å gå videre ned i 1 etasjes vegg. Det er Sollie bygg AS som har gjort denne befaringen. Omfanget av dette vet vi ikke før gulvet er åpnet, men det er også forespeilet behov for drenering rundt huset for å unngå at vannet renner direkte inn under huset i råkjelleren som igjen forårsaker fukt i gulvene.

Langvarig tilknytning: Jeg er født og oppvokst i familien som eier gården og har sterk personlig og historisk tilknytning. Jeg ønsker å sikre varig eierskap og forsvarlig bevaring av gården og dens bygninger for videre generasjoner. Men jeg har ikke anledning til å flytte permanent til Gjerstad.

Jeg er fast bosatt og jobber som fastlege i Hole kommune. Der jeg eier og driver min solo praksis Evity Helse AS sammen med min samboer som er sykepleier. Min samboer har mindreårige barn som har skole, fritidsaktiviteter og samvær med sin far på Østlandet/Ringerike kommune, noe som gjør flytting til Gjerstad umulig.

Vi ser for oss å være tilstede på eiendommen på en slik måte at vi ivaretar drift og ivaretar bygningsmassen. Det vil kreve mye arbeid og økonomisk innsats.

Jeg søker herved konsesjon/fritak fra boplikt ved overtakelse av ovennevnte eiendom som arv og odelsrett etter min far, Kjetil Torje Haugeto. Jeg har odelsrett som hans eldste sønn, og eiendommen har vært i min slekts eie siden 1600-tallet. Min intensjon er å videreføre eiendommens historiske og kulturelle verdi gjennom restaurering og bevaring.

Jeg påtar meg å oppfylle driveplikten gjennom avtale om forpaktning eller egen drift, og er innforstått med å dokumentere dette ved behov i tråd med regelverket.

Dersom jeg ikke kan overta eiendommen med unntak fra boplikten, som uansett ikke vil gjelde i mer enn 5 år, blir alternativet at denne blir stående med min far som eier. Dette vil føre til at eiendommen står ubebodd og ubrukt. Min vurdering er at det må være i alles interesse at noen med mulighet og ønske om å bevare og rehabilitere stedet får gjøre dette uten boplikt, heller enn at det blir stående ubebodd og som en konsekvens av dette forfalle ytterligere.

Med vennlig hilsen

Øyvind Haugeto

Øyvind Haugeto
Spesialist i allmennmedisin
Evity Helse
Hpmr 7123124

From: "Lindland, Frode"
Sent: Wed, 3 Sep 2025 08:19:22 +0200
To: "Johnsen, Per Gunnar" <Per.Gunnar.Johnsen@gjerstad.kommune.no>;
"Ausland, Tonje Berger" <tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no>
Cc: "Høgbråt, Kai Werner" <Kai.Hogbrat@gjerstad.kommune.no>
Subject: VS: Haugeto_kommentar_saksframlegg_2025-09-02
Attachments: Haugeto_kommentar_saksframlegg_2025-09-02.docx

Hei.

Jeg fikk dette i epost i dag. Vet ikke hva dere tenker. Tas det med eller får de beskjed om at det er for seint?

Med vennlig hilsen

Frode Lindland
Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862
E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>
Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy <malinsund85@gmail.com>
Sendt: tirsdag 2. september 2025 17:48
Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Emne: Haugeto_kommentar_saksframlegg_2025-09-02

Hei

Se vedlegg for innspill til fremlegg før politisk behandling.

Mvh

Malin Borøy Haugeto

From: "Lindland, Frode"
Sent: Tue, 15 Jul 2025 14:15:52 +0200
To: "Postmottak" <postmottak@gjerstad.kommune.no>; "Høgbråt, Kai Werner" <Kai.Hogbrat@gjerstad.kommune.no>
Subject: Registrering av sak - bopliksak ved Haugeto
Attachments: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad, Re: Tilbakemelding på befaring og søknad, Re: Tilbakemelding på befaring og søknad, Søknad konsesjon Haugeto store.pdf, TAKST-4211-9-9-mfl-M-VEDLEGG.pdf, Notat fra Økonomisk Rådgivning.pdf

Hei.

Kan dere registrere konsesjonssak basert på vedlagt dokumentasjon? Mulig at epostkorrespondansen er overlappende.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland
Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862
E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>
Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42



Senja tingrett - Dom - TSENJ-2012-32969

Instans	Senja tingrett – Dom
Dato	2012-07-11
Publisert	TSENJ-2012-32969
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Konsesjonsplikt. Boplikt. Konsesjonsloven § 5 og § 9.
Sammendrag	Anke over vedtak om konsesjonsplikt. Fylkesmannen hadde gitt avslag på søknad om fritak fra konsesjonsplikt og boplikt på en gårdseiendom, i hovedsak basert på konsesjonsloven § 9 . Tingretten fant imidlertid at avslaget manglet en vurdering etter konsesjonsloven § 5 , da særlig om eiendommen ville være konsesjonsfri og uten boplikt ved at den oppfylte vilkårene etter konsesjonsloven § 5 andre ledd. Etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er eiendom som er under 25 dekar eller må anses som ikke bebygd, konsesjonsfri og uten boplikt. Etter en konkret vurdering fant tingretten at tilstanden til boligen på eiendommen var såpass ubrukelig på grunn av alder og forfall at vilkårene etter konsesjonsloven § 5 måtte ansees oppfylt. Eiendommen var konsesjonsfri og uten boplikt, og anken førte dermed frem. (Sammendrag ved Lovdata.)
Saksgang	Senja tingrett TSENJ-2012-32969 (12-032969TVI-SENJ).
Parter	Hanne Torgersen (advokat Ottar Bjarne Nilsen v/advokat Tine Helen Elisabeth Kristiansen) mot Staten v/Landbruks- og matdepartementet (advokat Karl Otto Thorheim).
Forfatter	Kst. tingrettsdommer Anne Grete Larsen Hestnes.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Innholdsfortegnelse	
Senja tingrett - Dom - TSENJ-2012-32969	1
 Innholdsfortegnelse.....	2
 Framstilling av saken	3
 Saksøkerens påstandsgrunnlag	5
 Saksøktes påstandsgrunnlag.....	7
 Rettens vurdering	8
 Sakskostnader	11

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Saken gjelder overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11. juli 2011 om avslag på konsesjon for landbrukseiendom, gnr 18 bnr 37 i Tranøy kommune.

Framstilling av saken

I 2003 overtok Hanne Torgersen gnr 18, bnr 37 i Tranøy kommune. Hun kjøpte eiendommen fra sin tante for kr. 200 000,—. Boligen består av bolig oppført i 1952 samt driftsbygning, redskapshus og naust. Eiendommen var da eid av hennes tante som hadde overtatt eiendommen av sine foreldre. Ved ervervet benyttet saksøker seg av odelsretten etter sin far. Hanne Torgersen har vokst opp på naboeiendommen, men har opp gjennom årene vært mye hos besteforeldrene på den omtvistede eiendommen.

I henhold til verditakst utarbeidet av Roy M. Martinsen 14. februar 2002 fremgår det under punkt 5 og 6 at: «Bygningene bærer preg av manglende vedlikehold» og «Boligen trenger betydelige påkostninger p.g.a. fukt og råteskader.»

I forbindelse med ervervet ble hun innvilget fritak for boplikten i medhold av [konsesjonsloven](#) og [odelsloven](#) frem til 1. januar 2009. Hun fikk ikke fritak for driveplikten idet det ble lagt til grunn at dyrkede arealer kunne leies ut. Etter dette har jorden vært leid ut til gårdbrukere i området som har høstet deler av arealet som ligger til gården.

I 2006 søkte Torgersen på ny om fritak for bo- og driveplikten. Hun fikk avslag på søknaden både av Tranøy kommune og Fylkeslandbruksstyret i Troms. Saken ble behandlet i fylkeslandbruksstyret 18. november 2008 sak 138/08.

Etter noe forutgående korrespondanse ble Torgersen den 1. desember 2009 pålagt å søke konsesjon som følge av brudd på boplikten. Pålegget ble ikke påklaget.

Den 5. mars 2010 fremmet Torgersen søknad om konsesjon for eiendommen. I søknaden er det blant annet vist til at kun 23 daa ble høstet og at bygningene på eiendommen var i dårlig forfatning.

I den forbindelse ble Torgersen anmodet om å innhente rapport fra byggeteknisk kyndig.

Etter anmodning fra kommunen innhentet Torgersen verditakst over eiendommen. I takst av 13. april 2010, utarbeidet av takstmann Steinar Pedersen, fremgår blant annet følgende på side 2:

«Bolighuset har så dårlig standard at det kan vurderes som et rivingsobjekt. Driftsbygningen benyttes i dag som lager, og er ikke egnet til annet. Redskapshuset er et rivningsobjekt.

...

Driftsbygningen er kun egnet for lager. Redskapshuset betraktes som rivningsobjekt. Bolighuset er i en slik tilstand at det sannsynligvis ikke er forsvarlig å starte med et renovering/oppgraderingsarbeid. Generelt er bygningene på eiendommen i en slik tilstand at de ikke har økonomisk verdi.

Markedsverdien for eiendommen ble i taksten fastsatt til kr 200 000,—.

Kommunen avholdt ny befaring på eiendommen 23. juli 2010. Tilstede på befaringen var Jens Inge Nybrott, Reidun Aspmo, Hanne Torgersen og hennes bror. I befarringsrapport av 11. august 2010 fremgår blant annet følgende:

«Opprinnelig leilighet

Inneholder kjøkken, gang, kjøkken, stue og soverom på loft.

Opprinnelig bolig er tørr innvendig, luktet helt fint, og hadde ingen tegn til sopp- eller råteskader verken i tak eller gulv. Til tross for at strømmen har vært koblet ut og at boligen ikke har vært bebodd i mange år, har ikke boligen forfalt mye.

Det er et gammelt spor etter litt lekkasje ved pipa, men tross store nedbørsmengder siste måneder var det ingen tegn til at det har dryppet inn noen steder i boligen gjennom regnperioden. I stuen har noen takplater løsnet slik at de henger ned, dette er en forholdsvis enkel sak å utbedre.

Påbygg

Inneholder vindfang, bad, WC og et soverom.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Det viser tegn til at det har vært lekkasjer mellom hovedhus og påbygg. Tilstanden på påbygget er av en slik art at det må totalrenoveres, likevel ser ikke påbygget med de tidligere lekkasjer ille ut. Påbygget med et soverom, bad, vindfang trengs totalrenovering både innvendig og utvendig. Ved restaurering av boligen bør det vurderes å rive tilbygget og bygge det opp på nytt.

Kjeller

Kjelleren var uisolert med jordgulv og lukket som det vanligvis gjør i en slik kjeller. Tak og vegger viser ikke tegn til sopp eller råte, men litt jordslag på en vegg fantes.

Vinduer og ytre kledning

Vinduene var delvis slitne/dårlige og bør skiftes. Kledningen er ikke råtten, men siden huset bør tilleggisoleres, bør også kledningen skiftes.

Totalinntrykk / konklusjon

Huset bærer litt preg av å ha stått ubebodd i noen år. Selv om strømmen har vært frakoblet har ikke huset forfalt noe vesentlig. Dører og vinduer lot seg åpne og lukke uten problemer, noe som kan tyde på at huset er uten setninger og står støtt. For å få huset til dagens boligstandard, bør boligen renoveres både utvendig og innvendig, men hovedsakelig trenger boligen nye vinduer, og ny utvendig kledning.

Huset bør tilleggisoleres ved restaurering. Innvendig må bad, WC og soverom som ligger i påbygget totalrenoveres. Huset er av en slik art at det er fullt mulig å restaurere det til boligformål.

Saken ble behandlet i Tranøy kommune 18. august 2010 som fattet følgende vedtak:

«Komité for plan, næring og drift viser til Hanne Torgersens søknad om konsesjon på eiendommen 18/37. Søknad om konsesjon avslås. Vedtaket begrunnes med [Konsesjonsloven § 1](#) og [§ 2](#): formålet er ikke i tråd med hensynet til bosetting i området da hun ønsker å bruke eiendommen som fritidsbolig.

I de ca. sju årene søker har eid 18/37 har bygninger ikke blitt vedlikeholdt og hun har latt deler av den fulldyrka jorda og innmarksbeite gro igjen. I tillegg har Fylkeslandbruksstyret fastholdt kommunens avslag om fritak for boplikt på eiendommen.»

Blant annet på bakgrunn av kommunens vurdering om at Torgersen ikke hadde overholdt boplikten, fremmet Håkon Torgersen 3. september 2010 odelsløsningssak overfor Torgersen. Denne saken er imidlertid stanset i påvente av avgjørelse i nærværende sak.

Den 7. september 2010 påklaget Torgersen kommunens vedtak av 18. august 2010 til Fylkesmannen i Troms. Under henvisning til [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd ble det gjort gjeldende at eiendommen er konsesjonsfri. Subsidiært ble det anført at det var grunnlag for å gjøre unntak for boplikten etter [konsesjonsloven § 9](#). I forbindelse med klagen innhentet saksøker supplerende uttalelse fra takstmann Pedersen hvor blant annet følgende fremgår:

«Ved konklusjon i takst er det et faglig skjønn som legges til grunn, og uttrykket sannsynlig» benyttes derfor. Når jeg i ettertid er anmodet om å se på denne saken på nytt, mener jeg at konklusjonen kunne ha vært sterkere. Dette er et rivingsobjekt med negativ verdi. I tillegg til renoveringskostnader, er bygget uhensiktsmessig etter dagens krav til bostandard, og det må foretaks vesentlige ombygninger.

Videre fremgår blant annet følgende:

Kjellermuren er innvendig ubehandlet. Mellom kjeller og 1. etasje er det ikke himling og isolasjon.

..

Råteskader på utvendig kledning er så stor at kledning må skiftes. Det er sannsynlig råteskader på bakenforliggende konstruksjoner. Svill og bindingsverk.

..

Vinduer i 2. etasje er fra byggeåret. Konklusjon: står for utskifting.

Vinduer i 1. etasje er skiftet i ca. 1970. Konklusjon: Vinduene har store råteskader og er utette. Står for utskifting.

..

Tak

Missfarging i treverket viser at det er fuktskader på alt. Deler av troa har råteskader. Konklusjon: Tak inklusiv tekking må rives.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Altanen er tekket med glassfiberarmert plast. Konklusjon: Tekkingen har mye skader (lekkasjer). Den må skiftes, og det er stor sannsynlighet for at underliggende konstruksjoner har råteskader..

Innervegger

Råteskader på innvendige plater. Konklusjon: Innvendige plater må skiftes. Stor sannsynlighet for råteskader på bakenforliggende konstruksjoner (bindingsverk etc.)

...

Himlinger har løsnet fra spikerslaget. Konklusjon: Himlingsplater må skiftes.

Himling i bad. Badet ligger i tilbygg med altan. Himlingen har fuktskade p.g.a lekkasje i altan. Altanen er tekket med glassfiberarmert plast. Det er sannsynlig store råteskader i altanen og det må påregnes at det må rives.

..

Kjøkkeninnredning. Gammel, og med spesielt mye bruksslitasje. Konklusjon: Kjøkkeninnredning må skiftes.

Den 3. november 2010 ble det gjennomført ny befaring og oppmåling av jordbruksareal ved hjelp av GPS. Tilstede ved oppmålingen var representanter fra kommunen samt Gudleif Torgersen som representant for saksøker. Kommunen konkluderte med at totalt dyrkbart areal var på 28 dekar.

Klagen ble behandlet av Tranøy kommune 18. desember 2010, der vedtak fattet 18. august 2010 ble opprettholdt og saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen i Troms. I merknad til klagebehandling fremheves i brev fra klager av 8. februar 2012 blant annet at takstrapporter fremlagt av saksøker ikke var blitt vurdert.

Etter forutgående befaring 30. juni 2011, fattet Fylkesmannen i Troms vedtak i saken 11. juli 2011. I henhold til fylkesmannens saksutredningen var formålet med befaringen primært å se på arealfordelingen. Fylkesmannens avgjørelse lyder som følger:

«Fylkesmannen i Troms viser til ovenstående merknader og finner etter gjennomgangen av saken ikke å kunne ta klagen til følge.

Fylkesmannen i Troms stadfester Tranøy kommunes avgjørelse 18.08.2010 om å avslå konsesjon ved Hanne Torgersen sitt erverv av eiendommen gnr. 18. bnr. 37 i Tranøy kommune, jf. [konsesjonsloven §§ 9 og 1](#).

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at kommunen ønsker om at eiendommen skal bebos for å styrke eller opprettholde bosettingen i området.

Fylkesmannen i Troms har som statlig klageorgan også lagt vekt på kommunens uttalelse i saken, jf. [forvaltningsloven § 34](#) annet ledd.»

Retten vil komme nærmere inn på begrunnelsen i fylkesmannens vedtak i sin vurdering.

Ved brev av 28. juli 2011 sendte saksøker søksmålsvarsel til Staten ved Landbruks- og matdepartementet. Det anmodes der om at fylkesmannen omgjør sin vurdering om fritak for konsesjonsplikt.

I brev av 26. oktober 2011 foretok fylkesmannen en fornyet vurdering av spørsmålet om konsesjon etter [konsesjonsloven § 9](#) basert på saksøkers klage. Fylkesmannen opprettholdt sitt vedtak av 11. juli 2011.

Ved stevning av 17. februar 2012 fremmet saksøker krav om at fylkeslandbruksstyrets vedtak var ugyldig og måtte heves. Dette er senere blitt rettet til krav om overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11. juli 2011. Tilsvaret ble inngitt rettidig. Saken ble behandlet i Senja tingrett 27. og 28. juni 2012. Det ble avholdt befaring på eiendommen. I tillegg til saksøker ble det avhørt fem vitner. For øvrig ble det foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Saksøkerens påstandsgrunnlag

Prinsipalt gjøres gjeldende at fylkesmannens vedtak er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse, herunder at det er lagt feil faktum til grunn og at skjønnet ikke er utøvet i tråd med de skjønnsstema som er angitt i loven. Subsidiært gjøres det gjeldende at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil idet det er gitt mangelfull begrunnelse,

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

saken er mangelfullt utredet og det er lagt til grunn uriktig faktum. Det gjøres videre gjeldende at vedtaket er i strid med myndighetsmisbrukslæren idet det er vilkårlig og urimelig.

Når det gjelder rettsanvendelsesskjønnet med hensyn til [konsesjonsloven § 5](#) gjøres det gjeldende at det er foretatt en uriktig vurdering med hensyn til om det er mer enn 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord og om det er bolig på eiendommen. Det foreligger således materiell ugyldighet. Eiendommen er konsesjonsfri.

Når det gjelder spørsmålet om eiendommens areal kan ikke gårdskart over eiendommen som fylkesmannen har basert seg på, legges til grunn. Det har ikke vært høstet mer enn 25 dekar på eiendommen de senere årene. Det vises i denne sammenheng til forklaringene til vitnene Gudleif Torgersen og Ragnar Johnsen. Hadde det vært mulig å høste mer ville det ha blitt gjort. Når det gjelder arealet ved sjøen har det ikke vært høstet på 30-40 år. Johnsen og Torgersen har opplyst at arealet på andre siden av veien er vått og vanskelig lar seg høste. Det vises videre blant annet til at Tranøy kommune i brev av 18. august 2010 har vurdert høstet areal til 25,4 dekar. Det bemerkes videre at under befaringen til fylkesmannen ble opplysninger gitt av Hanne Torgersens representant ikke hensyntatt.

Videre gjøres gjeldende at bygningene på eiendommen er ubrukelig og at eiendommen derfor ikke kan anses for å være bebygd. Dette skyldes ikke vanhevd fra saksøkers side. Det gjøres gjeldende at bebyggelsen var ødelagt allerede da eiendommen ble overtatt. Det fremgår av takst fra 2002 og takst 2010 og vitneforklaringene fra takstmennene at eiendommen er et saneringsobjekt og har negativ verdi. Takstene er ikke hensyntatt i kommunen og fylkesmannens vurdering. Den vurderingen som er gjort av Nybrott i befaringsrapport av 11. august 2010 bestrides.

Som grunnlag for materiell ugyldighet gjøres det videre gjeldende at kommunen og fylkesmannen feilaktig har lagt til grunn at eiendommen er odlingsjord. På bakgrunn av det regelverket som gjaldt før 2009 forelå det ikke boplikt på eiendommen. Fylkeslandbruksstyret skulle i sitt vedtak av 18. november 2011 ha konkludert med at det ikke var boplikt på eiendommen da eiendommen ikke oppfyller kravene til odlingsjord i [odelsloven §§ 2 og 23](#). Saken har derfor kommet inn i feil spor. Både kommunen og fylkesmannen visste dette og burde vurdert spørsmålet om odlingsjord i forbindelse med sin saksbehandling.

Dersom retten kommer til at eiendommen er konsesjonspliktig, anføres at fylkesmannen og kommunen har foretatt feil rettsanvendelse ved vurderingen etter [konsesjonsloven § 9](#). Selv om retten ikke kan prøve hensiktsmessigheten i forvaltningens skjønn, tilser vedtakets karakter at retten kan gå langt i å prøve skjønnnet. Det er lagt for stor vekt på bosettingshensynet og sett bort fra de øvrige kriteriene i bestemmelsen som skal tillegges vekt. Det forhold at det er reist odelsløsningssak innebærer at bosettingshensynet ikke kan tillegges avgjørende vekt. Det må innebære at de andre elementene som det i henhold til [konsesjonsloven § 9](#) annet ledd skal legges særlig vekt på, må få avgjørende betydning. Både eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforhold tilsier at det blir gitt konsesjon. I tillegg kommer saksøkers sterke tilknytning til eiendommen inn som et sentralt korrigerende element som fylkesmannen ikke har lagt vekt på.

Det gjøres videre gjeldende at vedtaket er ugyldig grunnet brudd på saksbehandlingsreglene i [forvaltningsloven](#). Vedtaket oppfyller ikke kravene til begrunnelse i [forvaltningsloven §§ 24 og 25](#). Videre gjøres det gjeldende at det er lagt til grunn uriktig faktum, jf. gjennomgangen ovenfor. Det anføres også at det er foretatt mangelfull utredning i henhold til [forvaltningsloven § 17](#). Det vises i denne sammenheng blant annet til at det i vedtaket ikke er foretatt en vurdering av takstrapportene som foreligger i saken. Dessuten pekes det på at verken kommunen eller fylkesmannen har utredet og tatt hensyn til at eiendommen ikke har odlingsjord. Videre har ikke fylkesmannen vurdert det forhold at det er reist odelsløsningssøksmål av saksøkers onkel. Det er videre uriktig lagt til grunn at saksøker ikke har tilstrekkelig tilknytning til eiendommen. Fylkesmannen har ikke vurdert saksøkers synspunkt omkring disse forhold. Saksbehandlingsfeilene har innvirket på vedtaket, jf. [forvaltningsloven § 41](#).

Når det gjelder kravene til begrunnelse gjøres det gjeldende at vedtaket er så vidt inngripende at det gjelder et skjerpet krav til begrunnelse, jf. [Rt-1981-745](#) Isenedommen. Fylkesmannen har ikke foretatt en begrunnet vurdering etter [konsesjonsloven § 5](#). Ved vurderingen er det lagt utelukkende vekt på bosettingshensynet. Vedtaket er mangelfullt begrunnet med hensyn til vektingen av de ulike elementene som skal hensyntas ved vurderingen av [konsesjonsloven § 9](#). Det er ikke gitt noen begrunnelse på hvorfor fylkesmannen har sett bort fra takstrapportene som er fremlagt og hvorfor det ikke er lagt vekt på at det er reist odelsløsningssak.

Det anføres videre at vedtaket er urimelig og vilkårlig. Det vises i denne sammenheng blant annet til at saksøker ikke har blitt tilstrekkelig veiledet, og har uten at det har vært nødvendig blitt pålagt å få utarbeidet

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

takstrappreport. Det stilles videre spørsmål ved om kommunen har vært upartisk og nøytral i saksbehandlingen. Det synes som om saksbehandler i kommunen har styrt saken i en bestemt retning ut fra andre interesser enn saksøkers interesser. Det nevnes i denne sammenheng at Aspmo har invitert saksøkers onkel som har reist odelsløsningssak, til å delta på fylkesmannens befarings selv om han ikke var part i forvaltningssaken vedrørende konsesjon. Det er videre urovekkende at kommunen og fylkesmannen ser helt bort fra takstrappreportene som foreligger, men velger å legge avgjørende vekt på uttalelser fra en ansatt i kommunen. Videre pekes det på at kommunen ikke har foretatt konkret besiktigelse av boligen.

Saksøkerens påstand

1. Fylkesmannens vedtak av 11.07.2011 er ugyldig.
2. Hanne Torgersen tilkjennes sakens kostnader med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer

Saksøktes påstandsgrunnlag

Det anføres at fylkesmannens vedtak av er gyldig. Fylkesmannen har foretatt riktig lovtolkning, rettsanvendelse og lagt til grunn korrekt faktum. Det foreligger heller ingen saksbehandlingsfeil som kan lede til ugyldighet.

Vilkårene for konsesjonsplikt og boplikt i [§ 5](#) annet ledd er oppfylt. Fylkesmannen har lagt korrekt lovforståelse og faktum til grunn. Eiendommen har mer enn 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. Det vises i denne sammenheng til gårdskart der det fremgår at 27,9 da er fulldyrket og overflatedyrket. Det har vært tre befaringer og oppmålinger på eiendommen. De som har høstet jorden har uttalt at de har høstet 25 dekar, men også andre deler av arealet oppfyller kravet i loven selv om det i dag ikke skjer høsting her. Ved mindre tiltak vil det være mulig å høste arealet ved sjøen og parsellen på andre siden av riksveien. For den delen av arealet som ikke har vært dyrket, kan det fastsettes pålegg etter [jordloven § 8](#) og arealet må således anses for fulldyrket eller overflatedyrket, jf. forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og fulldyrket jord av [23. juni 2009 nr. 830 § 5](#) tredje ledd [Kan være [FOR-2003-12-08-1434 § 5](#) tredje ledd, Lovdatas anm.]. Den vurderingen fylkesmannen har gjort er adekvat begrunnet.

Når det gjelder kravet om «bebygd eiendom» er det spørsmål om boligen på eiendommen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall og om man med rimelig innsats kan gjøre huset beboelig. Det er kun boligens tilstand som skal vurderes, ikke alle bygningene på eiendommen. I denne sammenheng er det ikke noe krav om at boligen oppfyller dagens standard etter byggeteknisk forskrift ([TEK. 10](#)). Ved vurderingen må det tas utgangspunkt i boligens tilstand på ervervstidspunktet. Det forhold at huset ble leid ut i perioden fra 2002 til 2006 er en indikasjon på at saksøker selv var av den oppfatning at huset var beboelig.

Fylkesmannen og kommunen har korrekt lagt avgjørende vekt på vurderingen av Nybrott som fremgår av befaringsrapporten fra 30. juni 2010. Nybrott har fastholdt sin vurdering og antydnet at det ville koste ca. 1 000 000,- å oppgradere boligen, mens et nytt hus vil anslagsvis ha en kostnad på 2 550 000,-. Det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på takstrappreportene fra 2002 og 2010 og takstmennenes uttalelse om at boligen er et livsobjekt. Videre pekes det på at takstmann Pedersen skal ha uttalt på telefon til saksbehandler i kommunen at det ville koste omkring kr 900 000,- å restaurere huset.

Når det gjelder fylkesmannens saksbehandling og begrunnelse omkring kravet til at eiendommen skal være bebodd, vises det til at saksøkers anførsler er gjengitt i vedtaket og at det er vist til kommunens behandling, herunder befaringsrapporten av 11. august 2010, samt at fylkesmannen har gitt en begrunnelse på side 7 i vedtaket. Det burde vært vist til [konsesjonsloven § 5](#) innledningsvis, men kravene til begrunnelse i [forvaltningsloven § 25](#) er uansett oppfylt.

Når det gjelder saksøkers anførsel med hensyn til odlingsjord, begjæres denne avskåret i medhold av [tvisteloven § 9-16](#). Det er vanskelig for saksøkte å forstå innholdet i påstanden og dens rettslige konsekvens. Anførselen er fremsatt for sent idet den først fremkom under saksøkers prosedyre. Anførselen kan uansett ikke føre frem. Dersom saksøker var uenig i vedtak fattet tidligere, burde disse ha vært påklaget da.

Det bestrides videre at vedtaket er ugyldig grunnet uriktig forståelse av [konsesjonsloven § 9](#) eller at det er lagt til grunn feil faktum. Det bemerkes at tingrettens prøvingsrett med hensyn til denne bestemmelsen er begrenset, jf. [Rt-2012-18](#). Fylkesmannens generelle lovtolkning og arrondering av skjønnsstemaet er korrekt.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Fylkesmannen har lagt avgjørende vekt på bosettingshensynet. Dette er et videre begrep enn det saksøker legger til grunn. Ved vurderingen av bosettingshensynet faller spørsmålet om det er reist odelsløsningstakst utenfor. Utfallet av denne saken vil uansett ikke være gitt. Når det gjelder eiendommens størrelse vises det til det som fremgår ovenfor. Fylkesmannens vedtak med hensyn til avkastningsevne og husforhold er noe knapp, men oppfyller kravene til begrunnelse i [forvaltningsloven](#). Fylkesmannens begrunnelse i brev av 26. oktober 2010 viser at dette forholdet ikke har hatt innvirkning på avgjørelsen. Når det gjelder saksøkers tilknytning til eiendommen vil dette bare ha betydning dersom det er tvil etter at det er foretatt en vurdering av skjønnelementene som er angitt ovenfor. Fylkesmannen har ikke vært i tvil og derfor ikke lagt avgjørende vekt på saksøkers tilknytning til eiendommen.

Det gjøres gjeldende at vedtaket i sin helhet oppfyller kravet til begrunnelse i [forvaltningsloven § 25](#). Det er ikke grunn til å oppstille et skjerpet krav til begrunnelse i denne saken idet vedtaket ikke kan sies å være av tilstrekkelig inngripende karakter. Det vises i denne sammenheng blant annet til [Rt-2011-111 avsnitt 51](#). Det er heller ikke grunn til å si at kommunen og Fylkesmannen har opptrådt i strid med utredningsplikten i [forvaltningsloven § 17](#). Alle momenter som har blitt påberopt av saksøker har vært fremme under saksbehandlingen, og det har vært gjennomført tre befaringer.

Det er heller ikke grunnlag for å konstatere mangelfull veiledning i forbindelse med kommunens og fylkesmannens behandling av saken.

Saksøkers påstand om inhabilitet og partiskhet fremstår som grunnløse. Fylkesmannens vedtak er ikke vilkårlig eller urimelig.

Saksøktes påstand

1. Staten v/Landbruks- og matdepartementet frifinnes.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes sakskostnader

Rettens vurdering

Retten må ta stilling til om det foreligger konsesjonsplikt etter [konsesjonsloven § 5](#) og om fylkesmannen har foretatt riktig rettsanvendelse ved vurderingen av dette spørsmålet.

I følge [konsesjonsloven § 5](#) første ledd nr. 2 er en eiendom konsesjonsfri når erververen er odelsberettiget til eiendommen. Det er ubestridt at saksøker er odelsberettiget.

Det fremgår imidlertid følgende av bestemmelsens annet ledd:

«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.»

Dette betyr at eiendommen er konsesjonsfri og boplikten ikke gjelder, dersom eiendommen er under 25 dekar eller må anses for ikke å være bebygd. Dersom det foreligger konsesjonsfrihet etter [konsesjonsloven § 5](#) er det ikke nødvendig med konsesjon etter [konsesjonsloven § 9](#).

Retten finner først grunn til å knytte noen merknader til fylkesmannens begrunnelse av vedtaket når det gjelder [konsesjonsloven § 5](#).

Ut fra den begrunnelse som er gitt i vedtakene kan retten vanskelig se at fylkesmannen i realiteten har vurdert om vilkårene i [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd er oppfylt. Fylkesmannen foretar utelukkende en vurdering etter [konsesjonsloven § 9](#) og konkluderer med at det ikke er grunnlag for å gi konsesjon uten først foreta en konkret vurdering av om det foreligger konsesjonsplikt etter [§ 5](#). Dette er som nevnt ovenfor en forutsetning for at det i det hele tatt er plikt til å søke konsesjon.

Det er ingen henvisning til [§ 5](#) i fylkesmannens merknader på side 5 flg. som inneholder fylkesmannens vurderinger, utover en passus om at saksøker søker konsesjon fordi hun ikke har oppfylt boplikten etter [konsesjonsloven § 5](#). Det synes imidlertid som om fylkesmannen foretar en vurdering av arealforholdene på side 4 nest siste avsnitt, før konsesjonsvurderingen etter [§ 9](#). Det er imidlertid ingen selvstendig vurdering av

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

boligen opp mot vilkåret «bebygd eiendom» i [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd. Fylkesmannen unnlater å gjøre denne vurdering til tross for at saksøker i klage av 7. september 2012 side 3 som prinsipal anførsel har gjort gjeldende at eiendommen ikke kan anses for å være bebygd etter [§ 5](#) annet ledd og at konsesjonsfritak således ikke er nødvendig. Det fremgår for øvrig også av fylkesmannens saksutredning at saksøker har gjort gjeldende at eiendommen ikke kan anses for å være bebygd etter [§ 5](#) annet ledd uten at dette følges opp i fylkesmannens drøftelser. Det bemerkes for øvrig at tilstanden på boligen ikke synes å ha vært et sentralt tema under fylkesmannens befarings 30. juni 2011 idet det fremgår av saksutredningen i fylkesmannens vedtak på side 4 femte avsnitt, at fylkesmannen primært ville se på arealfordelingen. Vitnet Ragnar Johnsen, som var tilstede under fylkesmannens befarings, forklarte i retten at det ikke ble foretatt befarings av boligen

Riktignok har Fylkesmannen foretatt en vurdering av boligen ved utøvelsen av sitt skjønn etter [konsesjonsloven § 9](#). Det er imidlertid klart at ordlyden i [§ 9](#) har et annet innhold enn [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd da det i [konsesjonsloven § 9](#) fremgår at det skal legges vekt på «husforhold» blant en rekke andre skjønnstemaer. Til dette kommer at det ved vurderingen etter [konsesjonsloven § 9](#) er gitt en knapp begrunnelse med hensyn til boligen som lyder som følger:

«Videre at eiendommen har bebyggelse som har vært nyttet til helårsbolig. Det opplyses at boligen er i dårlig stand. Søker har hatt flere år på seg til å istandsette boligen. Det vises også til kommunens vurdering av boligen, og at den kan oppgraderes til boligstandard.»

Ved vurderingen av spørsmålet om konsesjon etter [§ 9](#) har kommunen foretatt følgende vurdering i vedtak av 18. august 2010:

«Fagarbeider/tømrers konklusjon er at huset bærer litt preg av å ha stått ubebodd i noen år. Selv om strømmen har vært frakoblet, har ikke huset forfalt noe vesentlig. Dører og vinduer lot seg åpne og lukke uten problemer, noe som kan tyde på at huset er uten setninger og står støtt. For å få huset til dagens boligstandard, bør boligen renoveres både utvendig og innvendig, men hovedsakelig trenger boligen nye vinduer, og ny utvendig kledning. Huset bør tilleggsisoleres ved restaurering. Innvendig må bad, WC og soverom som ligger i påbygget totalrenoveres. Huset er av en slik art at det er fullt mulig å restaurere til boligformål.

I fylkesmannens brev av 26. oktober 2010, sendt etter at Torgersen hadde påklaget vedtaket, behandles tematikken omkring huset noe mer utfyllende, men igjen skjer dette i relasjon til [konsesjonsloven § 9](#) og ikke i forhold til [§ 5](#). Her kommenteres de to takstene fra 2002 og 2010, men ikke Pedersens tilleggsvurdering av 8. september 2010. Det fremgår blant annet følgende av fylkesmannens brev:

»Det er en velkjent sak at takstmenn kan vurdere prisen på eiendommer svært forskjellig. Fylkesmannen viser til at det er innlagt vann og kloakk i huset. Det er videre tilfredsstillende veiforhold til eiendommen. Huset har både bad og varmt vann. Når det gjelder strømmen, har denne vært koblet ut noen år, men boligen vil kunne få strøm igjen etter en oppgradering av strømanlegget. Ut fra bildene som var vedlagt saken, sakens opplysninger som sådan og [konsesjonsloven § 9](#), opprettholder Fylkesmannen sitt standpunkt om at huset kan oppgraderes til boligstandard med en rimelig innsats. Ut fra kommunens vurdering er det også påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål, og Fylkesmannen har ikke grunnlag for å vurdere dette forholdet på annen måte.

Det må være klart at den tilleggsbegrunnelsen som gis i brev av 26. oktober 2010, etter at vedtaket av 11. juli 2011 er fattet, ikke kan reparere eventuelle feil som er gjort tidligere.

Selv om retten ikke finner grunn til å anvende et skjerpet begrunnelseskrav slik det eksempelvis ble gjort i den såkalte Isenedommen, jf. [Rt-1981-745](#), vil retten peke på at et av hovedhensynene bak begrunnelsesplikten i [forvaltningsloven § 25](#) er at parter og domstolene skal ha mulighet for å etterprøve vedtaket, herunder at skjønnsutøvelsen er forsvarlig, samt å bygge opp under og vise at saksbehandlingen har vært forsvarlig, jf. [Rt-2008-96 avsnitt 58](#). Når både kommunen og fylkesmannen kun foretar en vurdering av boligen opp mot [konsesjonsloven § 9](#), og de begrunnelsene som er gitt i vedtakene fremstår som nokså knappe, er det vanskelig for retten å overprøve om fylkesmannen har foretatt riktig rettsanvendelse etter [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd. Ut fra den begrunnelse som faktisk er gitt, riktignok ved vurdering av [konsesjonsloven § 9](#), finner retten imidlertid å kunne prøve rettsanvendelsen.

Retten går så over til om det foreligger konsesjonsplikt etter [konsesjonsloven § 5](#).

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Partene er enige om at det er [konsesjonsloven § 5](#) slik den lød etter lovendringen [19. juni 2009 nr. 98](#) som skal vurderes.

Innledningsvis bemerkes at tingretten har full prøvingsrett med hensyn til om vilkårene i [konsesjonsloven § 5](#) annet ledd er oppfylt. Dette er partene enige om.

Retten må ta stilling til om eiendommen kan anses for å være «bebygd» i [konsesjonsloven § 5](#) annet ledds forstand. Retten legger til grunn at det er *boligens* tilstand som er avgjørende for om det foreligger boplikt etter [§ 5](#).

Følgende fremgår av [Ot.prp.nr.44 \(2008–2009\) side 59](#), annen spalte der spørsmålet om en eiendom er bebygd er berørt:

«Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra [Ot.prp.nr.75 \(1978–1979\) s. 8](#) og [Ot.prp.nr.74 \(1981–1982\) s. 19](#). Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprengning. Departementet ser at det er en risiko for at noen eiere lar bebyggelsen forfalle fordi de ønsker å unngå boplikten, men legger ikke avgjørende vekt på det.»

Spørsmålet er om «bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall».

Det dreier seg om et bolighus oppført i 1952, med påbygg oppført noe senere.

Ved vurderingen av eiendommen har både fylkesmannen og kommunen i hovedsak basert seg på den vurderingen som fremgår av kommunens befaringsrapport av 11. august 2010. Vurderingen der er gjort av Jens Inge Nybrott fagarbeider/vaktmester i Tranøy kommune. Nybrott er utdannet tømrer. Basert på de observasjonene som ble gjort under befaringen, konkluderte Nybrott med at huset var av en slik art at det er fullt mulig å restaurere det til boligformål. Nybrott fastholdt sin vurdering under hovedforhandlingen. Premissene og konklusjonen i befaringsrapporten er gjengitt ovenfor. Retten kan vanskelig se at den vurderingen som er gjort i befaringsrapporten sammenholdt med andre opplysninger i saken som retten vil komme tilbake til, gir dekning for å konkludere med at bebyggelsen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Det vises i denne sammenheng til at det i befaringsrapporten fremheves en rekke forhold som viser at eiendommen er i svært dårlig forfatning. Det er blant annet vist til at tilbygget er i så vidt dårlig forfatning at det bør vurderes revet. Når det ble anbefalt riving av tilbygget skyldes det i følge Nybrotts forklaring i retten blant annet at det ikke var tett mellom tilbygget og hovedhuset og at det derfor var lekkasjer og fukt/soppskader i tilbygget. Retten bemerker at det forhold at tilbygget må rives innebærer at huset i realiteten ikke har bad og wc. I befaringsrapporten pekes det videre blant annet på at vinduer må skiftes og kledning må skiftes i tillegg til at huset bør tilleggsisoleres.

Av rapporten fremgår imidlertid at det ikke ble observert fuktskader i hovedbygget og Nybrott mente at de observasjonene han hadde gjort i huset tilsa at det ikke var fukt og råteskader i hovedhuset og i bærende konstruksjoner slik som svill og bindingsverk mm. De sistnevnte forhold synes å ha vært av stor betydning for Nybrotts konklusjon om at det var mulig å restaurere huset til boligformål.

Som det fremgår ovenfor er det fremlagt to takstrapporter fra henholdsvis 14. februar 2002 og 19. april 2010. Sistnevnte rapport ble supplert ved en utfyllende vurdering 8. februar 2010. I den supplerende rapporten konkluderes det med at huset er et rivingsobjekt med en negativ verdi og det er fremlagt en rekke bilder med takstmannens vurderinger av de ulike delene av huset. Fylkesmannen har ikke kommentert disse rapportene i sitt vedtak av 11. juli 2011, men gitt den begrunnelsen som er gjengitt ovenfor.

Etter rettens vurdering er det feil av fylkesmannen ikke å legge vekt på opplysningene i disse takstene ved vurderingen av boligen. I tillegg til de omfattende skadene som er påpekt i befaringsrapporten til kommunen med hensyn til vinder, kledning, isolering og riving av tilbygg, er det i tilleggstakstrapporten av 8. februar 2010 blant annet påpekt at det er fuktskader i taket og råteskader på troa med den konsekvens at taket må rives. Videre er det påpekt flere forhold knyttet til kjeller, herunder at vinduer er tettet igjen slik at det ikke har vært lufting. Det påpekes også at kjøkkeninnredningen må skiftes. Det er videre fremhevet at råteskader på utvendig kledning er så omfattende og det er grunn til å tro at det er råte i bakenforliggende konstruksjoner. Det pekes også på at fukt og innvendig råte også tilsier at bakenforliggende konstruksjoner er skadet. Under hovedforhandlingen fastholdt Pedersen at det var stor sannsynlighet for at også bærende konstruksjoner både i hovedbygget og i tilbygget var skadet som følge av fukt. Etter hans vurdering var det grunn til å tro at fukt som

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

følge av utett sammenføyning mellom tilbygg og hovedbygg også innebar fukt og råteskader på hovedbygget. Pedersen hadde også observert at fukt/råte fra vinduer hadde «smittet» over på andre deler av bygget.

Etter hva retten forstår bestrider staten at det er fukt og råteskader av særlig omfang utover det som fremkommer av Nybrotts rapport. Det er i denne sammenheng blant annet vist til at det ikke er foretatt fuktmålinger eller undersøkelser med hensyn til om underliggende konstruksjoner er skadet.

Slik retten ser det ville det vært en fordel om slike målinger og undersøkelser hadde blitt gjort. Spørsmålet om det konkrete omfanget av fukt og råteskader har betydning for vurderingen av bebyggelsen, men er ikke avgjørende idet det er påvist en rekke andre forhold som viser at huset er ubrukelig. Retten finner det likevel sannsynlig at det også er fukt og råteskader i de bærende konstruksjoner, noe som innebærer at disse må skiftes og bygges opp etter dagens standard.

Bakgrunnen for at takstmann Pedersen ikke fant grunn til å foreta fuktmålinger var at han ut fra en visuell besiktigelse av husets beskaffenhet fant det unødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser. På bakgrunn av de omfattende fukt- og råteskadene som takstmann Pedersen og takstmann Martinsen har identifisert og som retten ved selvsyn kunne observere, herunder på tilbygg og i tak på kjøkkenet, legges det til grunn at det er stor sannsynlighet for at også bærende konstruksjoner må skiftes. På bakgrunn av de fremlagte takstrapportene hadde både kommunen og fylkesmannen en klar oppfordring om å undersøke fukt- og råteskader nærmere. Det er ikke gjort og både fylkesmannen og kommunen har således uriktig lagt til grunn at omfanget av fukt- og råteskader er begrenset.

I tillegg til de elementene som er påpekt ovenfor viser retten også til at det elektriske anlegget må skiftes ut. Det ble for øvrig fremhevet av takstmann Pedersen at det er tydelig at huset ikke har vært vedlikeholdt opp gjennom årene. Selv om saksøker ikke har påkostet huset i sin eiertid er det ikke grunn til å tro at eiendommens tilstand i dag skyldes manglende vedlikehold fra hennes side. Det vises videre til at både takstmann Pedersen og Martinsen uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Det er fra statens side påpekt at eiendommen ble leid ut en periode til saksøkers tante og at saksøker ved ervervet hadde planer om å sette huset i stand. Etter rettens vurdering kan disse forhold ikke tillegges avgjørende vekt idet et må foretas en objektiv vurdering av boligens tilstand. Det synes for retten klart at saksøker i forbindelse med ervervet har hatt en noe naiv og urealistisk tilnærming til mulighetene for å sette huset i stand. Når det gjelder utleie til saksøkers tante, ble dette ifølge saksøker gjort for å hjelpe tanten i en vanskelig situasjon. Det ble bare betalt leie som skulle dekke forsikring og strøm mm. Saksøker uttrykte at hun under leieforholdet var bekymret for om boligens beskaffenhet egentlig var slik at det ikke burde bo folk i huset.

Ut fra en konkret vurdering med hovedvekt på de fremlagte takstrapportene, takstmennenes forklaring under hovedforhandlingen samt rettens befarings, legges det til grunn at eiendommen både på ervervstidspunktet og i dag må anses for å være ubrukelig på grunn av forfall og elde.

Fylkesmannen har foretatt uriktig rettsanvendelse og lagt feil faktum til grunn. Vedtaket er ugyldig. Eiendommen er således konsesjonsfri og det foreligger ikke boplikt, jf. [konsesjonsloven § 5](#) første ledd nr. 1 og annet ledd.

Sakskostnader

Saksøker har vunnet saken og har krav på full erstatning for sine sakskostnader etter [tvisteloven § 20-2](#) første og annet ledd. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å anvende unntaksbestemmelsene i [tvisteloven § 20-2](#) tredje ledd.

I henhold til [tvisteloven § 20-5](#) første ledd har saksøker krav på å få dekket alle nødvendige kostnader ved saken. Ved vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, legges vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem.

Saksøker har innlevert omkostningsoppgave med kr 158 606,– inkludert mva. Saksøkte hadde ingen merknader til omkostningsoppgaven og retten legger til grunn at omkostningene har vært nødvendige.

DOMSSLUTNING

1. Fylkesmannens vedtak av 11. juli 2011 i sak 2010/7532-12 er ugyldig.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

2. *Hanne Torgersen tilkjennes sakens kostnader med kr 158 606,- kroner
etthundreogfemtiåttetusensekshundreogseks med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling
skjer*

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42



Høyesterett - Dom. - HR-1993-62-B - Rt-1993-587

Instans	Høyesterett – Dom.
Dato	1993-05-21
Publisert	HR-1993-62-B – Rt-1993-587
Stikkord	(Kragerø) Tingsrett. Konsesjon. Forvaltningsrett.
Sammendrag	Vedtak om å nekte konsesjon ved overdragelse av en fritidseiendom i Kragerø, var ikke ugyldig. Bebyggelsen hadde en betydelig verdi, og tomten var under fem dekar. Med hjemmel i konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19, § 5 tredje ledd, var bestemmelsen om konsesjonsfrihet etter § 5 første ledd nr. 2 satt ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. – Det ble forgjeves anført at overdragelsen ikke var konsesjonspliktig fordi det var gått 25 år siden eiendommen hadde vært brukt til helårsbolig. Premissene inneholder bemerkninger om grensen mellom lovanvendelsen og det frie skjønn. – Anførsler om myndighetsmisbruk førte ikke frem. Det var ikke grunnlag for erstatning ut fra prinsippet i Grunnloven § 97 og § 105. – Det var ingen saksbehandlingsfeil at det ikke var holdt befarings. – Dissens (3-2) med hensyn til om det forelå saksbehandlingsfeil vedrørende begrunnelsen og sakens opplysning.
Saksgang	Agder lagmannsrett – Høyesterett HR-1993-62-B, nr 305/1991.
Parter	Jan Chr. von Koss (Advokat Ola Brekken) mot Staten v/Landbruksdepartementet (Regjeringsadvokaten v/advokat Ragnhild Noer – til prøve).
Forfatter	Tjomsland, Dolva, Holmøy – Mindretall: Lund og Hellesylt.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Innholdsfortegnelse

Høyesterett - Dom. - HR-1993-62-B - Rt-1993-587	1
Innholdsfortegnelse.....	2

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Dommer Tjomsland: Saken gjelder gyldigheten av Landbruksdepartementets vedtak i klagesak 15 september 1988 om å nekte konsesjon ved overdragelse av eiendommen "Midtre Stenklev" gnr 30 bnr 615 på

Side 588

Skåtøy i Kragerø kommune. Et hovedspørsmål i saken er om overdragelsen var konsesjonspliktig etter forskrift gitt med hjemmel i konsesjonsloven av [31 mai 1974 nr 19 § 5](#) tredje ledd.

I 1883 kjøpte Wilhelm Paust-Andersen eiendommen Stenkleven og ble boende der med sin familie. I 1948 ble eiendommen overtatt av hans eldste sønn Markus Paust-Andersen, som var bosatt i Oslo og brukte eiendommen til fritidsformål. Hans bror Ole Paust-Andersen bodde, sammen med sin husholderske og senere hustru, i hele eller deler av hovedbygningen på eiendommen fram til 1961.

I 1968 overdro Markus Paust-Andersen eiendommen til barna Johanne Tolner Jakobsen og Arne Paust-Andersen i sameie. Johanne hadde bodd på eiendommen i et ombygget sommerhus fra 1954, mens Arne brukte den bygningen onkelen tidligere bodde i som fritidsbolig. Ved skylddelingsforretning 7 mai 1977 ble Midtre Stenklev, som er oppgitt til ca 5 dekar, fradelt Stenkleven. Midtre Stenklev omfatter den gamle hovedbygningen på Stenkleven. Etter skylddelingen overtok Johanne Stenkleven, mens Arne overtok Midtre Stenklev.

I 1984 overdro Arne Paust-Andersen Midtre Stenklev til Jan von Koss for kr 200.000. I forbindelse med overdragelsen ble det utferdiget en egenerklæring om konsesjonsfrihet i medhold av [konsesjonsloven § 5](#) nr 2. Ved forskrift av 15 september 1978 var konsesjonsfriheten etter [§ 5](#) nr 2 satt ut av kraft for deler av Kragerø kommune i medhold av [§ 5](#) tredje ledd, men forskriften omfattet ikke Skåtøy.

Fra 1984 og frem til 1986 foretok von Koss omfattende utbedringer av hovedbygningen på Midtre Stenklev. Den ene delen av bygningen som var oppført i forrige århundre, var i svært dårlig forfatning og ble bygget opp på ny fra grunnmuren. På den yngste delen som var oppført ca 1910, ble det lagt nytt tak og foretatt innvendige utbedringer i annen etasje. von Koss har opplyst at utgiftene til kjøp og utbedring av eiendommen beløper seg til kr 1.172.375. I 1984 meldte von Koss flytting til Kragerø og han hevdet ved flere anledninger overfor myndighetene i Kragerø at han var fastboende på Skåtøy, men det er på det rene at han bare var på eiendommen i forbindelse med byggearbeidene.

Ved kjøpekontrakt av 19 desember 1986 solgte von Koss eiendommen til Dag Geir Jensen for kr 1.280.000. I kjøpekontrakten ble det tatt forbehold om at salget skulle annulleres dersom konsesjon ikke ble innvilget. Bakgrunnen for forbeholdet var at konsesjonsfriheten etter [konsesjonsloven § 5](#) nr 2, var satt ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, i hele Kragerø kommune ved forskrift av 9 august 1985.

Den 22 januar 1987 søkte Dag Geir Jensen om konsesjon og oppga at hensikten med ervervet av Midtre Stenklev var å nytte eiendommen til fritidsformål.

Formannskapet og kommunestyret – med 31 mot 13 stemmer – anbefalte i samsvar med rådmannens innstilling at konsesjon ikke ble gitt. Kommunens vedtak ble sendt fylkeslandbruksstyret som i brev til kommunen opplyste at kommunestyret hadde myndighet til å avgjøre saken. Etter dette ble saken behandlet på nytt både av formannskapet og kommunestyret. Kommunestyret avsto 3 september 1987 konsesjonssøknaden med 31 mot 12 stemmer.

Kommunestyrets vedtak ble 12 oktober 1987 påklaget til Landbruksdepartementet.

Side 589

Klagen ble behandlet av formannskapet og kommunestyret. Kommunestyret opprettholdt sitt tidligere vedtak med 29 mot 16 stemmer. Landbruksdepartementet forkastet klagen i brev av 15 september 1988.

Jan von Koss reiste søksmål mot staten v/Landbruksdepartementet med påstand om at Landbruksdepartementets vedtak om å nekte konsesjon skulle oppheves. Kragerø herredsrett avsa 18 desember 1989 dom i saken med slik domsslutning:

- "1. Staten v/Landbruksdepartementet frifinnes.
2. Jan von Koss betaler innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen saksomkostninger til Staten v/Landbruksdepartementet med kr 48.069,- – førtiåttetusenogsekstini kroner.-"

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Jan von Koss påanket herredsrettens dom til Agder lagmannsrett. For lagmannsretten nedla han påstand om at Landbruksdepartementets vedtak om å nekte konsesjon skulle kjennes ugyldig, og at han skulle tilkjennes erstatning begrenset oppad til kr 1.800.000. Agder lagmannsrett avsa 11 juni 1991 dom med slik domsslutning:

- "1. Herredsrettens dom stadfestes når det gjelder sakens realitet.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke, verken for herredsrett eller lagmannsrett."

Det nærmere saksforholdet, partenes anførsler for de tidligere instanser og de tidligere instansers avgjørelsesgrunner fremgår av herredsrettens og lagmannsrettens dommer.

Jan von Koss har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse.

Den ankende part og 14 vitner, hvorav 10 er nye for Høyesterett, har avgitt forklaring ved bevisopptak ved Oslo byrett og Kragerø herredsrett. Åtte av de nye vitnene var medlem av Kragerø kommunestyre da konsesjonssøknaden ble behandlet. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter og annet nytt materiale. Saken står imidlertid – for så vidt gjelder hovedspørsmålene, i hovedsak i samme stilling som for de tidligere instanser.

Den ankende part – Jan von Koss – har i hovedsak anført:

Det gjøres for Høyesterett – i motsetning til for de tidligere instanser – ikke gjeldende at bestemmelsen i [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd er i strid med [Grunnloven § 97](#) og [§ 105](#), og heller ikke at forskriften av 9 august 1985 er ugyldig.

Hovedanførselen fra den ankende part er at Landbruksdepartementets vedtak om å nekte konsesjon mangler lovhjemmel. Høyesterett kan fullt ut prøve om vilkårene – også de skjønsmessige – i [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd er til stede. Lagmannsretten har med rette lagt til grunn at uttrykket "har vært brukt som helårsbolig" i flere henseende må tolkes innskrenkende på grunnlag av bestemmelsens formål, men det beror på en uriktig rettsanvendelse når lagmannsretten på tross av dette er kommet til at ervervet var konsesjonspliktig.

Den ankende part gjør gjeldende at [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd ikke rammer etablerte fritidseiendommer, dvs eiendommer som på ervervstidspunktet

Side 590

har vært i lovlig bruk som fritidseiendommer i en lengre periode. Det dreier seg i denne saken om en eiendom som siden 1948, og under enhver omstendighet siden 1961, utelukkende har vært i bruk som fritidseiendom.

Det gjøres videre gjeldende at det ikke er identitet mellom den eiendommen som tidligere var gjenstand for fast bosetting, og den nåværende eiendom Midtre Stenklev. Fast bosetting på hovedbølet ble i 1954 etablert i et annet hus på eiendommen. Midtre Stenklev som i 1977 ble fradelt som hyttetomt, er en annen eiendom enn den eiendommen som Ole PaustAndersen bodde på. Dessuten er bygningen etter at von Koss overtok Midtre Stenklev, blitt fullstendig rehabilitert. Det er derfor ikke den samme bebyggelse som den som ble benyttet som helårsbolig.

Den ankende part mener – slik også Sivilombudsmannen har antatt i flere uttalelser – at det er et lovmessig vilkår for konsesjonsplikt at eiendommen ikke er totalt uegnet som helårsbolig. Lagmannsretten har tatt feil når den i denne henseende har lagt til grunn at eiendommens egnethet må vurderes ut fra situasjonen på konsesjonstidspunktet. Det avgjørende må være hvordan forholdene var da von Koss i 1984 ervervet eiendommen. Konsekvensen av lagmannsrettens syn er at konsesjonsplikten oppstår som følge av den ankende parts investeringer i eiendommen som fritidseiendom. Det er ikke tvilsomt at Midtre Stenklev var totalt uegnet som helårsbolig da von Koss ervervet eiendommen.

Men også dersom man vurderer spørsmålet ut fra forholdene på konsesjonstidspunktet, var eiendommen totalt uegnet som helårsbolig. Det pekes i den forbindelse på at det fortsatt foreligger store bygningstekniske mangler ved den ene delen av huset. Videre fremheves manglende helårsadkomst, vannforsyning og avløp. Det vil medføre store omkostninger å avbøte disse mangler. Det er heller ikke et marked for eiendommen som helårsbolig til en pris som er rimelig forenlig med de samlede investeringer som er foretatt og som må foretas.

Det bestrides videre at det i denne saken var nødvendig å nekte konsesjon for å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig, blir brukt til fritidsbolig. Denne saken betyr lite for realiseringen av formålet bak konsesjonsordningen. Kommunen har dessuten andre og mer effektive virkemidler for å oppnå det samme formålet. Det kan også være grunn til å nevne at det på eiendommen Stenkleven skjedde en økning fra en til tre

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

fastboende husstander nettopp i det tidsrom Stenklev Midtre ble nyttet som fritidsbolig, mens det i dag bare er fast bosetting i en av helårsboligene.

Subsidiært gjør den ankende part gjeldende at det foreligger saksbehandlingsfeil. Det ble ikke foretatt befarings hverken av kommunestyret eller av departementet. Rådmannens innstilling er meget knapp og gir et ufullstendig og misvisende bilde av de faktiske forhold. En rekke forhold av betydning for avgjørelsen av saken ble ikke utredet før kommunestyret traff sitt vedtak. Disse feilene er ikke blitt reparert under klagebehandlingen. Landbruksdepartementet har ikke innhentet supplerende opplysninger, bortsett fra det som fremgår av klagen og kommunestyrets behandling av den. Departementets begrunnelse er holdt i temmelig generelle vendinger og har et standardpreg. De feilene ved saksbehandlingen som den ankende part har påvist, kan ha hatt betydning for vedtakets innhold.

Den manglende utredning av en rekke forhold av betydning for avgjørelsen, har også medført at vedtaket bygger på et feilaktig faktisk

Side 591

grunnlag på disse punkter. Det er videre fremkommet under bevisopptakene at flere av representantene i kommunestyret feilaktig la til grunn at von Koss var fastboende på Skåtøy. Selv om von Koss i andre sammenhenger selv hadde hevdet dette, må det under konsesjonsbehandlingen ha vært klarlagt at så ikke var tilfelle.

Atter subsidiært gjør den ankende part gjeldende at vedtaket er ugyldig på grunn av myndighetsmisbruk.

Det anføres at en av representantene i kommunestyret la vekt på å kunne tilby attraktive boligeiendommer til lokalbefolkningen. Dette er et utenforliggende hensyn.

Vedtaket rammer den ankende part så urimelig og vilkårlig at det også av den grunn må settes til side. Det vises til at eiendommen ble kjøpt konsesjonsfritt i 1984. Den ankende part investerte en million kroner i å bygge eiendommen opp fra grunnen av som fritidsbolig. En slik investering kunne bare forsvares på grunnlag av utnyttelse som fritidseiendom. Investeringene ble i det alt vesentlige gjennomført før forskriften ble innført i hele i Kragerø kommune. Det er ikke grunnlag for – slik lagmannsretten har gjort – å hevde at von Koss burde forstått at en slik forskrift kunne bli innført. Den ankende part er på grunn av konsesjonsnektelsen påført et samlet tap på omkring 1,8 millioner kroner. Dette tapet står ikke i noe rimelig forhold til det som søkes oppnådd fra myndighetenes side.

Vedtaket er også ugyldig på grunn av usaklig forskjellsbehandling. Den ankende part har vist til eksempler hvor Landbruksdepartementet har innvilget konsesjon i tilsvarende saker. Det hevdes at det ikke er saklig grunnlag for å behandle denne saken annerledes enn de saker det er vist til.

Det gjøres gjeldende at staten er erstatningsansvarlig etter reglene om erstatning ved ugyldige forvaltningsvedtak. Det er her grunnlag for erstatning på objektivt grunnlag. Noen unnskyldelig rettsvillfarelse foreligger ikke. Erstatningen må dekke det tap von Koss er påført fordi han ikke ble innvilget konsesjon.

Dersom retten skulle komme til at vedtaket om å nekte konsesjon er gyldig, gjøres det subsidiært gjeldende at den ankende part har krav på erstatning basert på alminnelige rettsgrunnsetninger utledet av [Grunnloven § 97](#) og [§ 105](#). Det vises til at det her er tale om et inngrep i en lovlig etablert tilstand som fører til et betydelig tap av de investeringer von Koss har hatt med sikte på å bruke eiendommen som fritidsbolig. Erstatningen skal etter dette alternativ dekke de tapte investeringer som von Koss har hatt. Det vises til dommene i [Rt-1968-62](#), [Rt-1979-971](#) og [Rt-1982-1601](#).

Den ankende part har nedlagt slik påstand:

- "1. Landbruksdepartementets vedtak av 15. september 1988, om å nekte konsesjon for overdragelse av eiendommen gnr. 30 bnr. 615 i Kragerø kommune til Dag Geir Jensen kjennes ugyldig.
2. Staten v/Landbruksdepartementet dømmes til å betale erstatning til Jan Chr. von Koss fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 1.800.000,- – kroner en million åttehundretusen –."
3. Jan Chr. von Koss tilkjennes saksomkostninger for herredsretten og lagmannsretten."

Side 592

Ankemotparten – staten v/Landbruksdepartementet – har i hovedsak anført:

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Landbruksdepartementets vedtak er hjemlet i forskriften av 9 august 1985, og det foreligger ikke noe grunnlag for å kjenne vedtaket ugyldig. Kommunene anser en streng håndhevelse av forskriften etter § 5 tredje ledd for å være av stor betydning for å oppnå formålet med konsesjonsordningen. Dette er bakgrunnen for at utfallet av denne saken vil kunne få stor betydning.

Det er ikke tvilsomt at Stenklev Midtre har vært i bruk som helårsbolig fram til 1961. Selv om det aksepteres at forskriften må forstås slik at det her gjelder en tidsramme, kan det – på grunnlag av praksis og reelle hensyn – ikke være tvilsomt at 25 års bruk som feriested ikke medfører at eiendommen ikke er undergitt konsesjonsplikt. Den ankende parts anførsel om at såkalte "etablerte fritidseiendommer" generelt ikke omfattes av konsesjonsplikten, har hverken forankring i ordlyden, lovens forarbeider eller reelle hensyn.

Det bestrides at den nødvendige "identitet" ikke foreligger. Etter [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd er vilkåret at bebyggelsen på eiendommen har vært i bruk som helårsbolig. At også sommerhuset på Stenklev på 1950-tallet ble tatt i bruk som helårsbolig, er derfor uten betydning i denne sammenheng.

Selv om von Koss har utført meget omfattende utbedringsarbeider på bygningen, kan det ikke sies å foreligge en ny bebyggelse i lovens forstand. Huset er av samme karakter, har samme plassering og i hovedsak samme utseende som tidligere. For den nyere delen av bygningen er det tale om reparasjoner på linje med det som må foretas på mange eldre hus.

Etter statens oppfatning er spørsmålet om eiendommen er "totalt uegnet" som helårsbolig et forhold som hører under forvaltningens frie skjønn. Det er ikke grunnlag for å innfortolke dette som en lovbestemt begrensning i selve konsesjonsplikten.

Subsidiært bestrides det at Midtre Stenklev var totalt uegnet som helårsbolig. Det hevdes at lagmannsretten med rette har lagt til grunn at denne vurderingen må foretas ut fra forholdene på konsesjonstidspunktet. En annen løsning ville bryte med det som ellers er ordningen etter konsesjonsloven, og den ville føre til tilfeldige resultater. Men heller ikke dersom vurderingen foretas ut fra forholdene da von Koss ervervet eiendommen, var denne totalt uegnet som helårsbolig.

De omkostninger som vil påløpe for å skaffe eiendommen direkte adkomst til bilveg, vann og avløp er ikke større enn det som ofte vil være tilfellet for eldre boliger i dette området. Den bygningsmessige standarden er heller ikke vesentlig dårligere enn det som har vært situasjonen for mange eldre bolighus som er blitt rehabilitert til fortsatt bruk som helårsbolig. Dette gjelder også dersom man vurderer spørsmålet ut fra bygningens tilstand i 1984. Det budet på kr 650.000 som von Koss fikk i 1990 for eiendommen til bruk som helårsbolig, viser under enhver omstendighet at eiendommen ikke kan sies å være totalt uegnet til dette formål.

Staten anfører prinsipalt at det hører under forvaltningens frie skjønn å ta stilling til om det var "nødvendig" å nekte konsesjon i dette tilfellet. Under enhver omstendighet forelå det gode reelle grunner for det vedtaket

Side 593

som departementet fattet. Det vises i den forbindelse blant annet til at i 1986 da konsesjonssaken ble behandlet, ble fire av de seks husene i Stenklev-grenda benyttet som helårsboliger. Kommunen har også foretatt store grunnlagsinvesteringer på Skåtøy for å opprettholde den faste bosettingen der.

Det bestrides at det foreligger saksbehandlingsfeil. Rådmannens saksframstilling inneholdt det nødvendige for at kommunestyret kunne ta stilling til konsesjonssøknaden. Forvaltningens utredningsplikt må også ses i sammenheng med konsesjonssøkerens plikt til selv å fremlegge de nødvendige opplysninger. Det forelå uttalelser både fra selger og kjøper da det endelige vedtaket ble truffet. Det bestrides at kommunestyret har lagt feil faktum til grunn ved behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom dette likevel skulle være tilfellet for så vidt gjelder spørsmålet om von Koss var fastboende på Skåtøy, er denne misforståelsen forårsaket av at von Koss for å oppnå uberettigede fordeler i forskjellige sammenhenger har gitt uriktige opplysninger om dette til kommunen. Det bestrides at eventuelle feil ved saksbehandlingen eller i det faktum kommunestyret har lagt til grunn, kan ha hatt betydning for vedtakets innhold. Under enhver omstendighet er disse feilene reparert ved departementets behandling av saken. Det fremgår av departementets vedtak at de relevante forhold er vurdert og det er ikke noe som tyder på at departementet har lagt et uriktig faktum til grunn for sitt vedtak.

Det er etter bevisførselen ikke grunnlag for å hevde at et medlem av kommunestyret ved konsesjonsnektelsen la vekt på hensynet til å skaffe fastboende i kommunen attraktive tomter. Det er for øvrig tvilsomt om dette ville vært et usaklig hensyn.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Den ankende part rammes hardt av vedtaket om konsesjonsnektelse. Men det er ikke grunnlag for å anse vedtaket ugyldig som åpenbart urimelig. Det pekes for øvrig på at von Koss, da han foretok de store investeringene på eiendommen, hadde en viss oppfordring til selv å undersøke om det kunne bli aktuelt å oppheve konsesjonsfriheten også for Skåtøy. Det tapet som von Koss lider dersom han selger eiendommen, står i prinsippet ikke i noen annen stilling enn om han hadde kjøpt en fritidseiendom som hadde vært fullt opprustet som boligeiendom ved kjøpet. Det er ikke grunnlag for anførselen om at von Koss har vært utsatt for usaklig forskjellsbehandling.

Staten bestrider at det er grunnlag for erstatningsansvar selv om vedtaket skulle bli kjent ugyldig. Det kan ikke her være grunnlag for erstatningsansvar på objektivt grunnlag. Skulle vedtaket bli kjent ugyldig på grunn av hjemmelsmangel, foreligger det unnskyldelig rettsvillfarelse fra statens side. Tilretteleggingen av saken har ikke vært uaktsom. Dersom vedtaket skulle bli kjent ugyldig fordi det var lagt til grunn at von Koss var fastboende på Skåtøy, er dette en feil han selv har forårsaket. Dersom vedtaket skulle bli kjent ugyldig fordi saksbehandlingsfeil eller feil faktum kan ha virket inn på vedtakets innhold, må det foreligge sannsynlighetsovervekt for dette for å pålegge erstatningsansvar. Slik sannsynlighetsovervekt foreligger ikke her.

Dersom vedtaket er gyldig, er det ikke grunnlag for erstatning etter prinsippet i [Grunnloven § 97](#) og [§ 105](#). Det er her tale om en rådighetsinnskrenkning hvor eieren beholder den vesentlige del av rådigheten. Ut fra de prinsipper som er fastslått i rettspraksis, må det være helt klart at

Side 594

dette ikke er en erstatningsbetingende rådighetsinnskrenkning, jf særlig plenumsdommen i i [Rt-1970-67](#).

Ankemotparten har nedlagt slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens dom stadfestes forsåvidt angår domsslutningens pkt. 1.
2. Staten v/Landbruksdepartementet tilkjennes saksomkostninger for alle retter."

Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten og kan på vesentlige punkter også tiltre dens begrunnelse.

Jeg behandler først spørsmålet om overdragelsen av Midtre Stenklev var konsesjonspliktig. Etter [konsesjonsloven § 5](#) første ledd nr 2 er det gjort unntak fra lovens hovedregel i [§ 2](#) om konsesjonsplikt for bebygd eiendom med tomt på inntil 5 da, dersom tomten ikke er vesentlig større enn bebyggelsen krever og ikke har større verdi enn bebyggelsen. Etter [§ 5](#) tredje ledd kan Kongen ved forskrift begrense eller oppheve konsesjonsfriheten når bebyggelsen "er eller har vært i bruk som helårsbolig" i områder hvor konsesjonsplikt "anses nødvendig for å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig blir brukt til fritidshus". Med hjemmel i denne bestemmelsen ble som nevnt, konsesjonsfriheten etter [§ 5](#) nr 2 satt ut av kraft for hele Kragerø ved forskrift av 9 august 1985. Det er ikke for Høyesterett anført at forskriften ikke er gyldig.

Jeg vil først knytte et par bemerkninger til uttrykket "anses nødvendig for å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig blir brukt til fritidshus". Dette angir et vilkår for å kunne gi forskrifter etter [§ 5](#) tredje ledd. Konsesjonsmyndighetene må også vurdere den enkelte konsesjonssøknad på bakgrunn av at dette er formålet med konsesjonsordningen. Det hører imidlertid etter min mening under forvaltningens frie skjønn å ta stilling til om formålet – sammenholdt med de øvrige hensyn som foreligger – i det enkelte tilfellet gjør seg gjeldende med en slik tyngde at konsesjon skal nektes. Om dette har vært tilfellet i denne saken kan domstolene derfor ikke prøve. Jeg går på denne bakgrunn ikke nærmere inn på de av den ankende parts anførsler som gjelder dette spørsmålet.

Konsesjonsplikten gjelder "eiendommer som er eller har vært brukt til helårsbolig". Den gamle hovedbygningen på Stenkleven ble tatt i bruk som helårsbolig i forrige århundre. Den ankende part har gjort gjeldende at bygningen utelukkende har vært brukt som fritidsbolig siden 1948, og at Ole Paust-Andersen bodde der midlertidig. Jeg kan ikke se at en slik oppfatning har støtte i de foreliggende opplysninger. Det er etter min mening ikke tvilsomt at bygningen fram til 1961 var i bruk som helårsbolig. Det er derimot på det rene at bygningen siden 1961 bare vært benyttet til fritidsformål.

Hverken konsesjonsloven eller forskriften angir noen tidsramme for når eiendommen skal ha vært i bruk som helårsbolig. Jeg er enig med lagmannsretten i at bestemmelsen, blant annet ut fra formålsbetraktninger, likevel må forstås slik at det her gjelder en tidsmessig grense. Hvordan tidsrammen nærmere skal fastsettes, er det ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på. Jeg finner det tilstrekkelig å fastslå at det tidsrom på 25 år som her

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

foreligger, ikke i seg selv kan være tilstrekkelig til at overdragelsen ikke er konsesjonspliktig. På bakgrunn av formålet med konsesjonsordningen vil det være av betydning å fange opp de

Side 595

praktisk viktige tilfeller hvor det arves helårsboliger som arvingene blir sittende med som fritidsbolig i noen tiår før den selges.

Den ankende part har spesielt hevdet at "etablerte fritidsboliger" faller utenfor konsesjonsordningen. Dette synspunktet kan etter min mening ikke føre frem, og jeg viser her til det jeg nettopp har anført. Jeg kan for øvrig ikke se at uttrykket "etablerte fritidsboliger" har noe presist rettslig innhold i denne sammenheng. Jeg viser ellers til at det ved anvendelse av forskriftshjemmelen i [§ 5](#) tredje ledd etter forarbeidene kan tas hensyn til ønskeligheten av "å føre eiendommer som har vært nyttet til fritidsformål tilbake til boligformål", jf [Ot.prp. nr. 74 \(1981-82\) side 15](#).

Jeg går så over til anførselen om "manglende identitet". Etter [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd kan konsesjonsfriheten settes ut av kraft for eiendom med bebyggelse som har vært nyttet til helårsbosetning. Jeg legger til grunn at forskriften må forstås på samme måte. Det avgjørende for konsesjonsplikten må i denne henseende være om det – i lovens forstand – kan sies å være bebyggelsen på Midtre Stenklev som i sin tid ble benyttet som helårsbolig. Jeg kan da ikke se at det i denne sammenheng kan ha betydning at det i 1954 også ble etablert fast bosetning i et ombygget sommerhus på Stenkleven. Heller ikke selve fraskillelsen av Midtre Stenklev i 1977 kan – slik jeg ser det – medføre at den aktuelle overdragelse ikke er konsesjonspliktig.

Den ankende part har også gjort gjeldende at bygningen på Midtre Stenklev ikke er den samme bebyggelse som ble nyttet til helårsbolig. Det er som tidligere beskrevet, foretatt svært omfattende rehabiliteringsarbeider på bygningen i von Koss' eiertid. Arbeidene ble anmeldt til bygningsmyndighetene som "hovedreparasjon" og ikke som nybygg. Det viste seg at arbeidene på grunn av bygningens dårlige tilstand ble mer omfattende enn først planlagt. For så vidt gjelder den ene delen av huset er det likevel bare tale om en rehabilitering på linje med den som ofte må foretas på eldre hus når vedlikeholdet har vært forsømt. Huset har stort sett samme utseende som før rehabiliteringen. Det har også det samme grunnareal og plassering som tidligere. Jeg er kommet til at det i lovens forstand ikke her er tale om en annen bebyggelse enn den som ble benyttet som helårsbolig.

Den ankende part har videre gjort gjeldende at Midtre Stenklev var totalt uegnet som helårsbolig både da han ervervet den i 1984 og ved overdragelsen i 1986, og at overdragelsen av den grunn ikke var konsesjonspliktig. Han har forankret sitt rettslige syn i flere uttalelser fra Sivilombudsmannen hvor det anføres at det ikke foreligger konsesjonsplikt etter forskriften "for bebyggelse som er totalt uegnet for helårsbeboelse", jf særlig Ombudsmannens årsmelding for 1986 146 ([Somb 1986 72](#)).

Etter mitt syn kan dette synspunktet bare ha meget begrenset rekkevidde, og det kan ikke få anvendelse her. Jeg minner om at at forutsetningen for at forskriften skal få betydning er at det gjelder en overdragelse som ville vært konsesjonsfri etter [§ 5](#) nr 2. Dette er overdragelser av bebygd eiendom hvor tomten ikke har større verdi enn bebyggelsen. Dersom bebyggelsen generelt er ubrukkelig på grunn av forfall m v, kan eiendommen neppe anses som bebygd, jf [Ot.prp. nr. 74 \(1981-82\) side 19](#). Jeg utelukker ikke at det kan foreligge spesielle tilfeller hvor en bebyggelse som tidligere har vært nyttet til helårsbolig, blant annet på

Side 596

grunn av sin størrelse eller beliggenhet, er av en slik karakter at det vil fremstå som unaturlig å la den omfattes av konsesjonsplikten etter forskriften. Men ellers anser jeg spørsmålet om bebyggelsens egnethet som helårsbolig for å være et forhold som hører under vurderingen av om konsesjon skal gis.

Det er her tale om et bolighus som nå har et samlet boligareal på over 200 m² og som i generasjoner har vært brukt som helårsbolig. Det må etter min mening legges til grunn at en overdragelse av en slik eiendom er konsesjonspliktig, også dersom man legger til grunn eiendommens tilstand slik den var da von Koss ervervet den. Manglene ved eiendommen som helårsbolig og de omkostninger som er nødvendige for å gjøre den tjenlig til dette formålet, herunder til veg, vann og avløp, må trekkes inn i vurderingen av om konsesjon ved salg til fritidsformål skal gis. Foranlediget av diskusjonen om dette spørsmålet bemerker jeg at dette syn ikke innebærer at forvaltningens vurdering på dette punkt er unndratt enhver domstolsprøving. Domstolene vil her som ellers blant annet kunne prøve om vedtaket bygger på riktig faktisk grunnlag og om det er tatt utenforliggende hensyn. Det er avveiningen av de forskjellige forhold som domstolene ikke kan overprøve.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

Jeg går så over til spørsmålet om vedtaket er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil eller fordi det ved vedtaket er lagt et uriktig faktum til grunn.

Det var etter min mening ikke noen saksbehandlingsfeil at hverken kommunestyret eller departementet avholdt befaring på eiendommen. Konsesjonsloven stiller ikke noe krav om at befaring skal avholdes. Det er heller ikke vanlig at kommunestyret foretar befaring i slike saker. Noe ønske om befaring ble ikke fremsatt under saken. Hensikten med en befaring måtte for øvrig være å få de faktiske forhold i saken bedre klarlagt, men det er ikke fra den ankende parts side anført at vedtaket bygger på feil faktum når det gjelder forhold hvor en befaring ville kunne hatt vesentlig betydning.

Den ankende part har videre anført at saken var mangelfullt og misvisende utredet av administrasjonen i kommunen. Jeg er ikke enig i at vedtaket er ugyldig på grunnlag av mangelfull utredning. Anførselen om at det ble lagt til grunn at von Koss var fastboende på Skåtøy, behandler jeg særskilt.

Rådmannens innstilling, som inneholdt en uttalelse fra bygningssjefen, var kortfattet. Men jeg kan, som lagmannsretten, ikke se det annerledes enn at den – lest i sammenheng med konsesjonssøknaden – inneholdt de nødvendige opplysninger. Jeg kan heller ikke se at innstillingen inneholdt faktiske feil av betydning. Jeg legger videre, som lagmannsretten, til grunn at det da kommunestyret 3 september 1987 vedtok å nekte konsesjon, forelå det uttalelser fra både konsesjonssøkeren og von Koss. Ved kommunestyrets siste behandling av saken forelå også en utførlig klage utarbeidet av klagerens advokat.

Jeg kan heller ikke se at det er holdepunkter for å anta at departementets vedtak bygger på et uriktig faktisk grunnlag. Departementets begrunnelse i klagevedtaket må sees på bakgrunn av det som ble anført i klagen. De forhold som ble tatt opp i klagen, anser jeg tilstrekkelig vurdert i vedtaket.

Jeg har tidligere fremhevet at eiendommens egnethet som helårsbolig

Side 597

må trekkes inn i vurderingen når det skal tas stilling til om konsesjon skal gis. Et sentralt spørsmål må da være om det er grunn til å tro at noen vil overta eiendommen for å bygge den opp til en tilfredsstillende boligstandard. Det er etter mitt syn ikke tvilsomt at både kommunestyret og departementet har vurdert dette spørsmålet. Men etter min mening må det også være et element i den konkrete vurderingen at von Koss har påkostet eiendommen meget store beløp. Det vil her være av betydning for vurderingen hvorvidt konsesjon må antas å ville ha blitt gitt, dersom eiendommen ved overdragelsen hadde vært i samme tilstand som da von Koss overtok den. Det hadde etter min mening vært en fordel om disse forhold eksplisitt hadde vært behandlet i rådmannens innstilling og i departementets vedtak. De faktiske forhold var imidlertid som allerede nevnt, tilstrekkelig opplyst. Jeg mener at man må kunne legge til grunn at også disse forhold har vært hensyntatt og avveiet mot de øvrige hensyn, selv om enkelte bemerkninger under bevisopptakene i tilknytning til spørsmålet om von Koss var fastboende på Skåtøy, kan synes å trekke i en annen retning. Man bør etter min mening kunne legge til grunn at konsesjonsnektelsen skyldes at både kommunestyret og departementet har funnet at de argumenter som ble anført fra konsesjonssøkeren og selgeren, ikke var tilstrekkelig tungtveiende til å fravike den strenge konsesjonspraksis på dette området. I denne saken synes et meget sentralt argument å ha vært eiendommens beliggenhet i en grend med flere helårsboliger.

Som ny anførsel for Høyesterett hevder den ankende part at kommunestyrets vedtak bygger på den feilaktige forutsetning at von Koss hadde vært fastboende på Midtre Stenklev. Bakgrunnen for anførselen er at dette forholdet er blitt trukket frem av enkelte medlemmer av kommunestyret under bevisopptaket. Heller ikke på dette punkt kan jeg se at det er noen egentlig feil i de opplysninger som er fremlagt fra rådmannens side. Men det hadde nok vært en fordel om det fra administrasjonens side hadde vært redegjort noe bredere for de nærmere omstendigheter omkring dette spørsmålet. På bakgrunn av det som er framkommet under saken, er jeg blitt stående ved at det ikke er grunn til å tro at en misforståelse på dette punkt hos enkelte medlemmer av kommunestyret kan ha hatt betydning for vedtakets innhold. Det er ingen holdepunkter for å anta at departementet i sin avgjørelse har lagt til grunn at von Koss hadde vært fastboende på Midtre Stenklev.

Jeg finner grunn til å tilføye at von Koss på dette punkt selv må ha et hovedansvar for eventuelle misforståelser. I flere brev til Kragerø kommune, blant annet til bygningsrådet, gjorde han gjeldende at han var fastboende på Midtre Stenklev. I en søknad til bygningsrådet i Kragerø om dispensasjon fra strandplanloven for oppsetting av båthus anfører han blant annet:

"Jeg er fastboende på Stenklev på Skåtøy på like linje med de andre som bor på Stenklev. I frostperioden om vinteren bor jeg ikke på Stenklev, da jeg ikke har vintervann og da adkomst som før nevnt er svært vanskelig.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

All privat skatt og arbeidsgiveravgifter betales naturligvis til Kragerø kommune. Jeg arbeider med data og investeringer, driver for meg selv uten noen ansatte. Alt arbeide kan gjøres fra Stenklev, men jeg har praktisk valgt å pendle sporadisk til Oslo. Hvor jeg ukentlig henter post på kontoradresse; postboks 18, Bryn – 0611 Oslo 6."

Side 598

Jeg går så over til de anførselene som gjelder spørsmålet om det foreligger myndighetsmisbruk.

Anførselen om utenforliggende hensyn er begrunnet i at et av medlemmene av kommunestyret ved den første behandlingen av saken, i følge et avisreferat, skal ha begrunnet sin stemmegivning med ønsket om å skaffe attraktive tomter til lokalbefolkningen. Blant annet på bakgrunn av den forklaring vedkommende har gitt i bevisopptaket og som bygget på det notatet som var grunnlaget for hans innlegg, kan jeg ikke se at det som her anføres, gir et dekkende uttrykk for det som var vedkommende syn. Jeg går derfor ikke nærmere inn på denne anførselen.

Den ankende part har som begrunnelse for anførselen om usaklig forskjellsbehandling vist til avgjørelser hvor Landbruksdepartementet har innvilget konsesjon. Staten har på sin side vist til andre avgjørelser hvor konsesjon ikke er innvilget. Jeg kan ikke se at disse avgjørelser gir grunnlag for å anta at von Koss har vært utsatt for en usaklig forskjellsbehandling. De avgjørelser som den ankende part særlig har trukket frem, er for øvrig truffet flere år etter vedtaket i denne sak.

Spørsmålet er så om konsesjonsnektelsen må settes til side som åpenbart urimelig. Det er forståelig at von Koss oppfatter konsesjonsnektelsen som et strengt vedtak. Det er et vedtak som rammer hardt. Men dette vil ofte være situasjonen når det i slike saker ikke gis konsesjon. Bakgrunnen for konsesjonsordningen er nettopp at markedsverdien for en eiendom til bruk som fritidbolig ofte er langt høyere enn for den samme eiendommen til bruk som helårsbolig. Von Koss har utført omfattende og kostnadskrevende arbeider på eiendommen med tanke på fortsatt bruk av denne til fritidsformål. En betydelig del av det investerte beløp vil han ikke få igjen dersom han selger eiendommen til boligformål. Jeg kan imidlertid ikke se at den omstendighet at det her i hovedsak vil være tale om tapte investeringer, gir grunnlag for å sette vedtaket til side som åpenbart urimelig eller vilkårlig.

Jeg er etter dette kommet til at departementets vedtak om å nekte konsesjon ikke er ugyldig.

Den ankende part har subsidiært fremsatt krav på erstatning på grunnlag av prinsippet i [Grunnloven § 105](#) jf [§ 97](#). Et slikt krav kan etter min mening ikke føre frem. Konsesjonsplikten er knyttet til overdragelsen som skjedde etter at forskriften var trådt i kraft, og noen egentlig tilbakevirkning foreligger ikke. Konsesjonsnektelsen innebærer en begrensning i selgerens juridiske rådighet over eiendommen. Han kan fremdeles selv bruke eiendommen til fritidsformål, og han kan leie den ut til et slikt formål. At en slik begrensning i rådigheten ikke innebærer mer enn det en eier erstatningsfritt må finne seg i, er lagt til grunn i rettspraksis, jf for eksempel uttalelser i Strandlov-dommen i [Rt-1970-67](#).

Von Koss har også her særlig fremhevet at han har foretatt store investeringer i eiendommen med sikte på bruk som fritidsbolig. At han dersom han selger eiendommen til en kjøper som må ha konsesjon, ikke vil få igjen det investerte beløp, kan imidlertid ikke medføre at han har krav på erstatning på grunnlag av alminnelige rettsgrunnsetninger. Saken står etter min mening i en annen stilling enn de tilfeller hvor det er gitt erstatning for tapte investeringer, jf særlig dommen i [Rt-1979-971](#).

Anken har ikke ført frem. Saken har imidlertid reist flere vanskelige

Side 599

spørsmål og løsningen har på enkelte punkter voldt tvil. Jeg er derfor kommet til at saksomkostninger ikke bør tiljennes for noen instans.

Jeg stemmer for denne dom:

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

Dommer Lund: Jeg deler førstvoterendes syn på tolkingen av [konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd og på spørsmålet om eiendomsoverdragelsen var konsesjonspliktig. Etter min oppfatning må imidlertid Landbruksdepartementets vedtak kjennes ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil.

Utskrift fra Lovdata - 14.10.2025 09:42

[Konsesjonsloven § 5](#) tredje ledd og de korresponderende forskrifter trekker meget vide rammer for konsesjonsplikten. Dette innebærer at det kan bli truffet vedtak som er svært inngripende for dem som rammes; tolkingen åpner for det Sivilombudsmannen har kalt "problematiske vedtak". Dette vil især kunne være tilfelle for eiendommer som har vært brukt som fritidseiendommer. Å føre slike eiendommer tilbake til helårsbruk, er heller ikke konsesjonsbestemmelsenes sentrale formål, men noe det "også [kan] tas hensyn til ønskeligheten av" jf [Ot.prp.nr.74 \(1981-82\) side 15](#).

Ved avgjørelsen av søknader som i denne sak har konsesjonsmyndighetene på denne bakgrunn en særlig oppfordring til å ha in mente at kravet til begrunnelse skjerpes når det treffes særlig inngripende vedtak jf [Rt-1981-745](#). Det må da fremgå av vedtaket at alle hensyn av betydning har vært overveiet, det er ikke nok at de faktiske forhold kan antas å ha vært kjent. Ikke minst må dette gjelde nettopp de forhold som gir vedtaket dets inngripende karakter.

De forhold som først og fremst er av betydning i denne sak er knyttet til eiendommens karakter da von Koss kjøpte den og til de investeringer han foretok. Bebyggelsen på eiendommen, som hadde vært benyttet til fritidsformål i mer enn 20 år, var sterkt forfallen, og von Koss investerte ca en million kroner i den i tillegg til kjøpesummen. Det er ikke bestridt at disse investeringene, som von Koss etter min oppfatning ikke hadde foranledning til å oppfatte som risikoutsatte, var nødvendige for å sette bygningen i beboelig stand. Selv etter disse investeringene vil det medgå flere hundre tusen kroner for å tilføre eiendommen vei, vann og avløp. Kostnadene ved istandsetting overskrider langt markedsvedien av eiendommen som helårsbolig. Det er med andre ord grunn til å tro at uten von Koss' investeringer ville eiendommen vært uten interesse på dette markedet. Det er for så vidt betegnende når det under rettssaken er opplyst at von Koss i 1991 ble budt 650.000 kroner for den.

Med unntak for de gjenstående kostnader til vei, vann og avløp er ingen av de forhold jeg her har pekt på i det hele tatt berørt i Landbruksdepartementets vedtak. Heller ikke ved den kommunale behandling er forholdene omtalt, bortsett fra at rådmannen i sin knappe innstilling til formannskapet gjengir bygningssjefens rent faktiske opplysninger om at bebyggelsen i en årrekke hadde vært i bruk som fritidsbolig og om omfanget av von Koss' investeringer.

Når forholdene – med de nevnte reservasjoner – ikke er kommet til

Side 600

uttrykk verken ved den kommunale behandling eller i departementets vedtak, ser jeg det som en saksbehandlingsfeil. At forholdene likevel er overveiet, og at feilen derfor er uten betydning for vedtakets innhold, kan ikke antas. Tvert imot er det nærliggende å regne med at den mangelfulle begrunnelse, som her er knyttet til tungtveiende mothensyn, reflekterer mangler ved avgjørelsesgrunnlaget. Den tvil som under enhver omstendighet gjør seg gjeldende på dette punkt, må føre til at vedtaket kjennes ugyldig.

Da jeg etter rådslagningen vet at jeg er i mindretall, finner jeg ikke grunn til å behandle spørsmålet om erstatning som følge av det ugyldige vedtak. Når det gjelder det erstatningskrav den ankende part har reist på grunnlag av prinsippet i [Grunnloven § 105](#) jf [§ 97](#), er jeg enig med førstvoterende.

Dommer Dolva: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende. Til annenvoterendes bemerkninger vil jeg peke på at de vesentlige elementer i saken framgikk av de dokumenter som forelå ved behandlingen, særlig ved klagebehandlingen, og må antas vurdert. Jeg nevner imidlertid for ordens skyld at konsesjonsspørsmålet, dersom det senere skulle bli reist på ny, selvsagt må vurderes ut fra de opplysninger som da foreligger blant annet om følgene av nektelsen for eieren og den lokale utviklingen.

Dommer Hellesylt: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Lund.

Dommer Holmøy: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Tjomsland.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne dom:

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

Kommentar til saksframlegget – Haugeto

Til Gjerstad kommune v/Plan og samfunnsutvikling

Sak: Behandling av søknad om konsesjon og fritak fra boplikt – gnr. 9 bnr. 9 m.fl. (Haugeto)

Fra: Malin Borøy Haugeto og Øyvind Haugeto

Emne: Kommentar til saksframlegget – faktapresiseringer og tilknytning

Kjære saksbehandler,

Vi ber om at følgende presiseringer tas inn som tillegg/korreksjoner til saksframlegget før politisk behandling:

1) Søkerens tilknytning – sterk og langvarig (jf. konsesjonsloven § 9)

Jeg (Øyvind Haugeto) har en særlig sterk tilknytning til Haugeto. Alle mine sommerferier fra jeg var nyfødt og gjennom hele oppveksten ble tilbrakt på gården – sommer betydde Haugeto. I familien har det lenge vært formidlet at det var jeg som skulle hugge i skogen og sette husene i stand i tråd med det opprinnelige uttrykket, slik min farmor ofte uttrykte. Gården har ligget i samme slektslinje tilbake til 1600-tallet. Etter vårt syn oppfyller dette «sterk tilknytning» i lovens forstand.

2) Vann og avløp – ikke kommunal løsning / ikke helårsstandard

Det foreligger privat borrevann (av takst vurdert som sommerløsning) og septiktank nede på jorden – ikke offentlig/kommunal tilknytning. Standard og funksjonalitet er ikke tilfredsstillende for helårsbruk. Vi ber om at dette presiseres.

3) Renovasjon – hytterrenovasjon, avfallsdunker ved riksveien, lang avstand fra husene

Eiendommen har de senere år hatt hytterrenovasjon (fritidsrenovasjon), ikke ordinær husholdningsrenovasjon. Dagens søppeldunker står nede ved riksveien (rv 418), slik at avstanden for å kaste husholdningsavfall er lang. Sammen med at det ikke er kjørbare bilveier inn til husene, understreker dette at eiendommen ikke er tilrettelagt for helårsdrift.

4) Adkomst/vei – helprivat grusvei, jernbaneovergang og ikke kjørbare inn til husene

Fra avkjøringen ved rv 418 og inn til tunet er det om lag 550 meter helprivat grusvei (målt i Google Maps). Traseen krysser Bane NORs jernbane via planovergang som ikke tåler tømmerbil med henger. Selve adkomsten inn til husene er ikke bilvei, men gammel kjerrevei; ved nedbør

blir denne strekningen et gjørmehull og i praksis ufremkommelig for personbil og anleggskjøretøy. Dette gir vesentlige begrensninger for rehabilitering, utrykning, renovasjon, varelevering og skogsdrift (tungtransport). Vi ber om at «vei helt inn» nyanseres til privat vei med betydelige kapasitets- og framkommelighetsbegrensninger.

5) Utsettelse / «upersonlig boplikt» – vårt standpunkt er nyansert, ikke et blankt nei

Vi undersøkte muligheten for lenger utsettelse enn 3–5 år og fikk avklart at «upersonlig boplikt» i praksis betyr utleie i bopliktperioden. Med et hus som ikke er helårsbeboelig og behov for egen bruk/sikringstiltak, var dette ikke et reelt alternativ. Vi ber om at saksframlegget nyanseres i tråd med dette.

6) Husets tilstand – ikke beboelig nå

Vi er enige i vurderingen om at huset ikke er egnet til bosetting i dagens stand (fukt/råte, maur, pipe/gulv m.m.). I tillegg kommer lav tak-/dørhøyde som kan kreve inngrep som vanskeliggjør bevaring av uttrykket.

7) Kostnadsnivå og skogsdrift – helhetlig ressursforvaltning over tid

Anslag for å løfte våningshuset til 2025-standard er ca. 3,7 mill. kr. Vi ønsker ikke flatehogst for å finansiere alt umiddelbart; bærekraftig skogsdrift tilsier gradvise uttak, i tråd med langsiktig forvaltning og vern.

8) Forventet effekt av avslag – ingen bosetting, økt forfall

Et avslag vil i praksis ikke føre til bosetting, men til ytterligere stillstand/forfall og forsinket sikring/istandsetting.

9) Familieeierskap og markedssalg

Det er ikke aktuelt å selge Haugeto ut av familien. Et avslag vil derfor ikke utløse salg i det åpne markedet, men snarere opprettholde dagens situasjon.

Oppsummert

Et varig fritak nå vil mest sannsynlig gi sikring av kulturminner, bærekraftig skogsdrift og reell framdrift, mens pålagt boplikt i praksis ikke gir bosetting og forsinker nødvendige tiltak.

Med vennlig hilsen

Malin Borøy Haugeto og Øyvind Haugeto

Haugeto – Kommentar til saksframlegg (kortversjon)

I saksframlegget	Korreksjon / presisering
Vann/avløp omtales som innlagt/tilgjengelig	Privat brønn (sommerløsning) og septiktank på jordet. Ingen kommunal tilknytning. Ikke helårsstandard.
Adkomst/vei «helt inn»	Fra rv 418 til tunet er det ca. 550 m helprivat grusvei. Planovergang (Bane NOR) tåler ikke tømmerbil m/henger. Ingen bilvei inn til husene – kun gammel kjerrevei som blir gjørmehull ved regn.
Renovasjon ikke omtalt	Hytterenovasjon, ikke ordinær husholdningsrenovasjon. Dunkene står nede ved rv 418 → lang avstand fra husene for avfall.
Utsettelse/upersonlig boplikt framstilt som «ikke ønsket»	Vi undersøkte lengre utsettelse enn 3–5 år. Upersonlig boplikt = utleie i perioden. Med ikke-beboelig hus og behov for egen bruk/sikring er dette ikke reelt.
Husets egnethet	Enig: ikke beboelig nå (fukt/råte/maur/pipe/gulv). I tillegg lav tak-/dørhøyde → krevende å kombinere vern og helårsstandard.
Kostnadsnivå	Anslag ca. 3,7 mill. kr for å løfte våningshuset til 2025-standard. Betydelig økonomisk risiko.
Skogsdrift som finansiering	Vi flatehogger ikke for rask finansiering. Gradvis, bærekraftig drift for å bevare ressursgrunnlaget over tid.
Konsekvens ved avslag	Ingen bosetting, økt forfall, forsinket sikring/istandsetting – og fortsatt begrenset drift.
Familieeierskap	Ikke aktuelt å selge Haugeto ut av familien. Markedssalg er derfor ikke en reell «avbøtende» effekt ved avslag.
Tilknytning	Øyvind har særlig sterk tilknytning: alle barndommens somre på Haugeto; slektslinje tilbake til 1600-tallet; familiært forventet å hugge i skogen og sette husene i stand i opprinnelig uttrykk.
Sumvurdering	Varig fritak nå gir størst sannsynlighet for kulturminnesikring, bærekraftig forvaltning og reell framdrift; pålagt boplikt gir ikke bosetting og forsinker tiltak.

From: "Malin Borøy Haugeto" <malinsund85@gmail.com>
Sent: Mon, 30 Jun 2025 15:32:30 +0200
To: "Lindland, Frode" <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Subject: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Dersom vi bare kan få utsettelse i 5 år på administrativ behandling må vi forsøke å få varig unntak og gå for politisk behandling.

Det kommer jo ganske tydelig frem at det krever både tid og betydelig med penger for å gjøre Haugeto beboelig. Takstmannen estimerer pris som for ett nybygg i sin rapport. Så for meg blir det rart at ett hus som pr nå ikke er beboelig må overtas med boplikt og at man skal tvinges til å bruke tid og penger til å flytte til ett sted i 5 år som man strengt tatt ikke ønsker å bo fast i. Det er jo mindre og mindre vanlig med boplikt, bare 41 av Norges kommuner har dette men jeg skjønner du vet alt om det som jobber i Risør også hvor man har gått bort fra boplikt. Vi sier oss villige til at vi skal opprettholde driveplikten og bevare kulturminnene som også vil kreve betydelig innsats i form av timer og økonomi. Nabogården Norvoll med gnr 9, bnr 10 har fått unntak fra boplikt som de fikk i 2020. Der er det også mye skog.

Kan ikke du avklare med din overordnede om det er mulig med lengre utsettelse i denne saken også oppdatere meg? Så tar vi stilling til videre prosess ut i fra det.
Takk for hjelp.

mvh
Malin Borøy Haugeto

man. 30. juni 2025 kl. 15:00 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei igjen.

Det er riktig at dere kan søke om utsettelse. Det har ikke vært praksis med lenger enn 5 års utsettelse pr søknad tror jeg. Når den perioden er gått ut, kan dere velge om dere vil oppfylle den selv eller la andre leie der i bopliktperioden. Alternativt kan dere velge å prøve saken med søknad om varig fritak. Dette vil nok sikkert kreve politisk behandling. Mulig at søknad om utsettelse er lettere sak som kan behandles administrativt. Dette må avklares.

Det er lovfesta at den som ikke vil eller kan tilflytte en eiendom med lovbestemt boplikt må søke konsesjon slik dere har gjort.

Jeg håper på en avklaring i løpet av uka med min overordna om hvilke prosess de ønsker på denne saken. Dersom de vil ha politisk sak, så vil det uansett bli til høsten at de har neste møte.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: mandag 30. juni 2025 09:04

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei Frode

Det betyr bare for å være helt klar, at vi kan få en utsettelse og ett unntak fra den personlige boplikten? Slik at når utsettelse er gått, kan vi da velge å leie ut/må ikke bo der personlig?

Haugeto krever mye innsats og ikke minst penger for å bli beboelig, noe som takstmannen også dokumenterer. For vår del som da har en husstand på Østlandet betyr det at vi trenger tid. Leste en sak fra Modum i helgen hvor noen hadde fått 10 års utsettelse av boplikt (sak fra 2024).

Må det uansett opp politisk eller kan det behandles forenklet hvis vi velger utsettelse i stedet for varig unntak fra boplikten? Når kan vi da i så fall forvente svar på avgjørelsen?

Og hvor lang utsettelse er det mulig å få til?

Vi ønsker som jeg sa å beholde det i familien og beholde kulturminnene og sjelen på Haugeto. Så håpet er å få til en løsning vi kan leve med og på den måten overta ansvaret.

Malin

man. 30. juni 2025 kl. 08:49 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Vil bare presisere det med upersonlig boplikt i tilfelle det ble misforstått:

Det er ikke snakk om varig, men utleie i bopliktperioden.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 27. juni 2025 14:55

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad

Hei

3-5 år er utelukket overtakelse. Da blir Haugeto stående ubebodd og til videre forfall uten drift av skogen videre så lenge Kjetil lever. Det er han helt tydelig på når vi snakker med han.

Så i dette tilfellet vil det være nyttig å bruke ett lengre fritak hvis det er mulig.

fre. 27. juni 2025 kl. 14:37 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Utsettelse er ofte 3-5 år. Noen tilfeller lenger. Da vet dere hvertfall litt mer om hva som er mulige løsninger...

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 27. juni 2025 14:34

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Takk for oppdatering.

Hvor lang utsettelse er det da snakk om? Vårt yngste barn er 11 år så for oss er det uaktuelt med flytting så lenge hun ikke er myndig/har flyttet ut.

Våningshuset er ikke planlagt å settes i såpass stand pr nå til at det blir helårsbeboelig fordi det vil koste flere millioner. Vi er også usikre på i hvilke grad det er mulig mtp takhøyde. Pr nå uten isolering må min mann bøye seg i dørkarmene.

Prioriteringen er å bevare det som er i fare for å falle sammen, hugge hogstmoden skog på en bærekraftig måte og prioritere det mest akutte i første omgang.

Tanken er også at vi skal drive dette selv og det sammenfaller ikke med fast utleie av stedet. Tanken er nettopp å beholde familie historien og at vi skal drive og bruke det selv.

Mvh

Malin

fre. 27. juni 2025 kl. 14:22 skrev Lindland, Frode

<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Takk for tilsendt dokumentasjon i saken. Vi var på befaring på eiendommen i går. Det er jo vanskelig å si noe eksakt om husets egentlige tilstand før byggmester har gjort noe mer tiltak. Basert på den informasjonen som foreligger og det vi så i går, så er nok vårt inntrykk at det ikke er det enkleste å få varig fritak på boplikten. Vi ønsker å lufte en alternativ løsning som har større sannsynlighet for å gå gjennom. Dette er følgende:

I stedet for å søke om varig fritak, så kan dere søke om utsettelse av boplikten. Jeg forstod på dere at dere ønsker å gjøre tiltak på eiendommen for å hindre videre forfall. Dette ville gi dere noen år på dette. Når utsettelsesperioden er over, kan det på nytt tas stilling til boplikten. Den kan oppfylles personlig eller upersonlig. Sistnevnte vil innebære at dere kan leie den ut. Kanskje er eiendommen da i en såpass tilstand at utleie kan være aktuelt?

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[**Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad**](#)

From: "Malin Borøy Haugeto" <malinsund85@gmail.com>
Sent: Mon, 30 Jun 2025 15:32:30 +0200
To: "Lindland, Frode" <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Subject: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Dersom vi bare kan få utsettelse i 5 år på administrativ behandling må vi forsøke å få varig unntak og gå for politisk behandling.

Det kommer jo ganske tydelig frem at det krever både tid og betydelig med penger for å gjøre Haugeto beboelig. Takstmannen estimerer pris som for ett nybygg i sin rapport. Så for meg blir det rart at ett hus som pr nå ikke er beboelig må overtas med boplikt og at man skal tvinges til å bruke tid og penger til å flytte til ett sted i 5 år som man strengt tatt ikke ønsker å bo fast i. Det er jo mindre og mindre vanlig med boplikt, bare 41 av Norges kommuner har dette men jeg skjønner du vet alt om det som jobber i Risør også hvor man har gått bort fra boplikt. Vi sier oss villige til at vi skal opprettholde driveplikten og bevare kulturminnene som også vil kreve betydelig innsats i form av timer og økonomi. Nabogården Norvoll med gnr 9, bnr 10 har fått unntak fra boplikt som de fikk i 2020. Der er det også mye skog.

Kan ikke du avklare med din overordnede om det er mulig med lengre utsettelse i denne saken også oppdatere meg? Så tar vi stilling til videre prosess ut i fra det.
Takk for hjelp.

mvh
Malin Borøy Haugeto

man. 30. juni 2025 kl. 15:00 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei igjen.

Det er riktig at dere kan søke om utsettelse. Det har ikke vært praksis med lenger enn 5 års utsettelse pr søknad tror jeg. Når den perioden er gått ut, kan dere velge om dere vil oppfylle den selv eller la andre leie der i bopliktperioden. Alternativt kan dere velge å prøve saken med søknad om varig fritak. Dette vil nok sikkert kreve politisk behandling. Mulig at søknad om utsettelse er lettere sak som kan behandles administrativt. Dette må avklares.

Det er lovfesta at den som ikke vil eller kan tilflytte en eiendom med lovbestemt boplikt må søke konsesjon slik dere har gjort.

Jeg håper på en avklaring i løpet av uka med min overordna om hvilke prosess de ønsker på denne saken. Dersom de vil ha politisk sak, så vil det uansett bli til høsten at de har neste møte.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: mandag 30. juni 2025 09:04

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei Frode

Det betyr bare for å være helt klar, at vi kan få en utsettelse og ett unntak fra den personlige boplikten? Slik at når utsettelse er gått, kan vi da velge å leie ut/må ikke bo der personlig?

Haugeto krever mye innsats og ikke minst penger for å bli beboelig, noe som takstmannen også dokumenterer. For vår del som da har en husstand på Østlandet betyr det at vi trenger tid. Leste en sak fra Modum i helgen hvor noen hadde fått 10 års utsettelse av boplikt (sak fra 2024).

Må det uansett opp politisk eller kan det behandles forenklet hvis vi velger utsettelse i stedet for varig unntak fra boplikten? Når kan vi da i så fall forvente svar på avgjørelsen?

Og hvor lang utsettelse er det mulig å få til?

Vi ønsker som jeg sa å beholde det i familien og beholde kulturminnene og sjelen på Haugeto. Så håpet er å få til en løsning vi kan leve med og på den måten overta ansvaret.

Malin

man. 30. juni 2025 kl. 08:49 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Vil bare presisere det med upersonlig boplikt i tilfelle det ble misforstått:

Det er ikke snakk om varig, men utleie i bopliktperioden.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 27. juni 2025 14:55

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

3-5 år er utelukket overtakelse. Da blir Haugeto stående ubebodd og til videre forfall uten drift av skogen videre så lenge Kjetil lever. Det er han helt tydelig på når vi snakker med han.

Så i dette tilfellet vil det være nyttig å bruke ett lengre fritak hvis det er mulig.

fre. 27. juni 2025 kl. 14:37 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Utsettelse er ofte 3-5 år. Noen tilfeller lenger. Da vet dere hvertfall litt mer om hva som er mulige løsninger...

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 27. juni 2025 14:34

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Takk for oppdatering.

Hvor lang utsettelse er det da snakk om? Vårt yngste barn er 11 år så for oss er det uaktuelt med flytting så lenge hun ikke er myndig/har flyttet ut.

Våningshuset er ikke planlagt å settes i såpass stand pr nå til at det blir helårsbeboelig fordi det vil koste flere millioner. Vi er også usikre på i hvilke grad det er mulig mtp takhøyde. Pr nå uten isolering må min mann bøye seg i dørkarmene.

Prioriteringen er å bevare det som er i fare for å falle sammen, hugge hogstmoden skog på en bærekraftig måte og prioritere det mest akutte i første omgang.

Tanken er også at vi skal drive dette selv og det sammenfaller ikke med fast utleie av stedet. Tanken er nettopp å beholde familie historien og at vi skal drive og bruke det selv.

Mvh

Malin

fre. 27. juni 2025 kl. 14:22 skrev Lindland, Frode

<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Takk for tilsendt dokumentasjon i saken. Vi var på befarings på eiendommen i går. Det er jo vanskelig å si noe eksakt om husets egentlige tilstand før byggmester har gjort noe mer tiltak. Basert på den informasjonen som foreligger og det vi så i går, så er nok vårt inntrykk at det ikke er det enkleste å få varig fritak på boplikten. Vi ønsker å lufte en alternativ løsning som har større sannsynlighet for å gå gjennom. Dette er følgende:

I stedet for å søke om varig fritak, så kan dere søke om utsettelse av boplikten. Jeg forstod på dere at dere ønsker å gjøre tiltak på eiendommen for å hindre videre forfall. Dette ville gi dere noen år på dette. Når utsettelsesperioden er over, kan det på nytt tas stilling til boplikten. Den kan oppfylles personlig eller upersonlig. Sistnevnte vil innebære at dere kan leie den ut. Kanskje er eiendommen da i en såpass tilstand at utleie kan være aktuelt?

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[**Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad**](#)

2025

Haugeto, gnr.9 bnr,9 Gjerstad



Haugeto, gnr. 9, bnr. 9, ca. 2 km fra Gjerstad st. Postadr. Sundebru. Areal 1 500 da, derav 20 da dyrket mark, 1 100 da prod. skog. Hovedbyggn. oppf. 1810 av tømmer og bindv. i 2 etsj., modern. 1908, 72 m², 7 rom, kjøk., kjeller. Fjøs og stall oppf. 1912 av tømmer, låve av bindv., eldhus. Branntakst 48 000. Til nåv. eier 1950. Besetn. 2 kuer, 1 hest, 24 høns. — Eier bonde *Vidar Haugeto*, f. 6/8—11 i Haugeto, foreldre Ingeborg og Terje H., 1944 g. m. Kari Kløien, f. 12/5

Arvid Sollie

[Firmanavn]

01.01.2025

Øyvind Haugeto

Haugeto Gnr.9 bnr.9

Gjerstad.



Eldhus/vedbu

Eldhuset på gården Haugeto gnr.9 og bnr.9 Gjerstad kommune i gamle Aust-Agder. Antatt tidsrom for bygget er oppført er første halvdel av 1800. Ifølge boka «Norges bebyggelse Aust-Agder østre del» er våningshuset oppført i ca 1810, det er naturlig å anta at eldhuset er satt opp i denne perioden. Med bakerovn og bakstehus/eldhus i en laftet del med svalgang i fremkant som kammeret til bakerovnen er etablert og grua inne i eldhuset, og ei romslig vedbu i andre enden.

Eldhuset med endesval og vedbu fremstår som autentisk og urørt i den forstand at der ikke har vært endret bruk. Spor av utbedring av tidligere skader i tak og murverk er «lesbart».

Bygningen ligger med langveggen mot vest, langs en fjellskråning med avrenning inn mot veggen. Over tid har terrenget «grodd» opp på veggen og utviklet store råteskader i bunnstokker og kledning. Taket har også store lekkasjeskader, spesielt rundt pipa som også har påført laftet store skader ovenfra.

Fundamenter, bunnstokk/svill og stolper må justeres og spunses.

Vi vil dele opp prosjektet i 2 omganger, dette for ikke å få for store beløp til søknad hos kulturminnefondet. Mulighetene for tilsagn er bedre når prosjektene ikke er for store. I kostnadsoverslaget konsentrerer vi oss om tak og langveggen mot vest, disse tiltakene haster for å redde bygningen!!

Vedlagte skisser er markert med farge hvor råteskader og arbeid med fundament må utbedres.

Tiltak del 1:

- Fjellskråning langs hele vestveggen graves ren ned til fjell.
- Kledning demonteres for utskifting av bunnstokk og nytt laft fra hjørne og inn til vinduet.
- Passe på at det er tilstrekkelig avstand mellom bunnstokk laft og terreng slik at tilsig av vann har fritt leide.
- Reetablere/utbedre fundamentering.

- Før kledning, monterer vi et sinkbeslag for beskyttelse av konstruksjon og for å kunne trekke kledningen opp fra terreng.
- Hele taket legges om med UV bestandig papp. Sløyfer og lekter i malment virke og de gamle teglstein gjenbrukes. For å ta vare på bygget inn i fremtiden monteres nye sink takrenner med knekte bend og nedløp.
- Pipe over tak repareres med fuger og løse stein, hydraulisk kalkmørtel benyttes. Nytt fotbeslag i sink.

Tiltak del 2:

- Bunnstokk/svill mot øst skiftes
- Utbedring av fundamenter på øst-vegg.
- Kledning på vestvegg remonteres med det som kan brukes på nytt av gammelt panel, suppleres med ny. Kledningen som er på veggene i dag, er 5 og 6 tommes grankledning. Vi benytter samme type kledning på ny, kortreis fra Gryting trelast AS i Gjerstad.
- Istandsetting av 2 stk. vinduer.
- Male utvendig med komposisjonsmaling.
- Avslutning med dokumentasjon og innsendelse til kulturminnefondet.



Bilde viser vestveggen, hvor terrenget står opp mot veggen. En kan se at lafte er gåent i knuten og veggen glir ut.

Som nevnt må jord og vegetasjon fjernes.



Langvegg mot vest i dårlig forfatning.

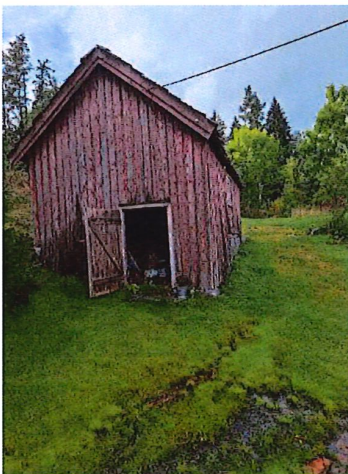


Østvegg.

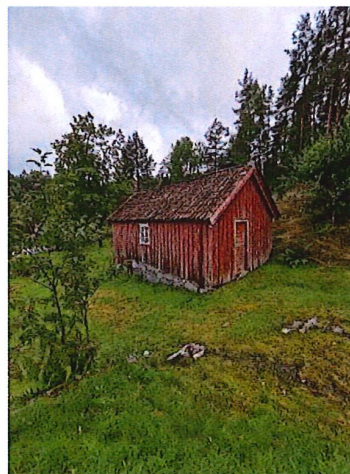
Deler av kledning på vedbua mot grunnmuren som laftekassa står på, står i jorda! Her bør en senke terrenget noe, for å fristille kledning.

Øvre del av grunnmur har noe utglidning.

Arbeid med denne veggen prioriteres i runde 2.



Gavel mot Sør. Inngang vedbu.



Gavel mot Nord. Inngang eldhus



Gjerstads fineste utedo. Bygget er intakt fra den gang det ble satt opp. Grunnmur i hugde stein fra lokalt brudd. Høvlende kledningsbord i tettvokst gran med profilerte overliggere. Oppført i «tungt» bindings verk med to takbukker og åstak. Taktro med over og underliggere, lekter og tegl stein.

Tiltak:

Legge om taket med papp, sløyfer og lekter i malmen virket. Gammel teglstein monteres.

Mvh Sollie bygg AS

Risør den 2. september 2025

Øyvind Haugeto

Eldhuset på Haugeto
gnr.9 bnr. 9 Gjerstad

Estimerte mengder og kostnader

Istandsetting av eldhus/vebu

Del 1. Hovedsakelig tak og vegg mot vest

Omfatter også veggkonstruksjon og fundament for del 1.

Beskrivelse/aktivitet	enhet	mengde	enh pris	sum
Rigg og drift	Rundsum	1		15 000
Arbeid,tilrettelegging, adm, transport og diverse utstyr				
Gravearbeider rundt bygget/fundamentering	Rundsum			20 000
Marskin og manuelt arbeid				
Laftestokker furu. 150x220mm skjærte stokker	m	35	298	10 430
6"x6" furu åser til tak	m	15	223	3 345
25x170mm taktro (deler av tro må skiftes)	m	200	41	8 200
UV bestandig underlagspapp	Rull	6	2385	14 310
15x40mm sløyfe malm	m	125	15,2	1 900
25x50mm lekte malm (en side)	m	200	19	3 800
Festemateriell	Rundsum	1		2 500
Supplerins stein	Rundsum	1		10 000
Fotbeslag sing	stk	1		11 000
Takrenne sink.	lm	17	1306	22 202
Nedløpsrør sink	lm	5	1062	5 310
Loddede bend	stk	4	660	2 640
Klammer	stk	4	182	728
Diverse sinkbeslag bakside	Rundsum	1		10 000
Repp av pipe over tak	Rundsum	1		7 500
Laftearbeid. Bunnstokk og laft	timer	135	720	97 200
Tømrerarbeider tak	timer	180	720	129 600
Konstruksjon, kledning og tak				
Sum eks mva.				375 665
25% mva				93 916
Sum inkl mva.				469 581

Viktig å presisere at dette er den delen av bygget som er i dårligst forfatning!

Materialleveranse er planlagt fra Gryting sag der vi får skåret og tilpasset riktig dimensjoner.

Arbeidene forutsettes utført etter medgått tid og materiell. Timepris faglært tømrer med svenne eller mesterbrev er pr i dag kr 720,- eks mva. For lærling og hjelpearbeider er timeprisen kr 520,- eks mva.

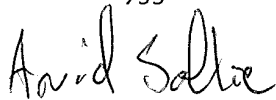
Prisstigning i markedet må påregnes utover 60 dager.

Håper dere kan gjøre nytte av vårt estimat og hører gjerne fra dere igjen om noe er uklart

Prosjektet vil få vår beste oppmerksomhet.

Mvh Sollie bygg AS

Risør 04.09.2025



Byggmesterfirma
SOLLIE BYGG AS
Risørveien 870, 4950 RISØR
Tlf. 37 15 55 40
Foretaksnr. 986 352 910 MVA

From: "Malin Borøy Haugeto" <malinsund85@gmail.com>
Sent: Thu, 10 Jul 2025 12:42:30 +0200
To: "Lindland, Frode" <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Subject: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad

Hei

Vi har snakket sammen og bestemt oss for å gå for politisk behandling av saken og varig unntak grunnet våningshusets tilstand. Det er pr nå ikke beboelig som helårsbolig. Vårt mål er å bevare sjelen og rehabilitere byggene som er kulturminner. Samt drive skogen bærekraftig.

Leverer du og din sjef en innstilling til saken til kommunestyret? Og hva ser du isåfall som sannsynlig å få til her? Trenger du noe mer av oss?

Jeg skal ta opp dialogen med snekker igjen i august og får ett kostnadsoverslag da. Vi kan ikke overta med boplikt etter 5 år. Vi ønsker heller ikke å leie ut stedet siden vi vil drive og det vil kreve tid, penger og egeninnsats.

Mvh

Malin Borøy Haugeto

fre. 4. juli 2025 kl. 12:12 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Er litt opptatt nå, men send gjerne en epost som jeg kan se på senere 😊

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[Gjerstadveien 1341, 4980](#) Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 4. juli 2025 12:08

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Har du mulighet til en rask prat?

Malin

fre. 4. juli 2025 kl. 12:01 skrev Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Da hadde vi internmøte om saken deres i går. Basert på det dere har sendt inn og kommunisert, så høres det ut som dere ønsker primært fritak fra boplikten. Det er ikke signalisert at dere ønsker å gjøre tiltak på eiendommen for å få den beboelig. Vi forstår det dithen at dere ønsker å gjøre tiltak for å hindre videre forfall, bevare kulturminner, skjøtte skogen og ivareta driveplikten av jord. Tilbakemelding fra møtet var da at søknad om utsettelse er mindre relevant siden dette gis primært for å gi tid til å få huset i stand. Dersom det er fritak dere ønsker å søke på, må det bli en politisk sak. Neste politiske møte er i september (9. september).

Bare en kommentar om antall bopliktkommuner. Det du refererer til er antall kommuner som har egen lokal forskrift om boplikt på vanlige boligeiendommer. Dette er noe helt annet enn landbrukseiendommer som vi snakker om her. For landbrukseiendommer har alle kommuner regler om lovbestemt boplikt ved overdragelse i nær familie eller mulighet for vilkår om boplikt ved overdragelse på det åpne markedet av landbrukseiendom som er bebygd og over 100 dekar.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: mandag 30. juni 2025 15:33

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befarings og søknad

Hei

Dersom vi bare kan få utsettelse i 5 år på administrativ behandling må vi forsøke å få varig unntak og gå for politisk behandling.

Det kommer jo ganske tydelig frem at det krever både tid og betydelig med penger for å gjøre Haugeto beboelig. Takstmannen estimerer pris som for ett nybygg i sin rapport. Så for meg blir det rart at ett hus som pr nå ikke er beboelig må overtas med boplikt og at man skal tvinges til å bruke tid og penger til å flytte til ett sted i 5 år som man strengt tatt ikke ønsker å bo fast i. Det er jo mindre og mindre vanlig med boplikt, bare 41 av Norges kommuner har dette men jeg skjønner du vet alt om det som jobber i Risør også hvor man har gått bort fra boplikt. Vi sier oss villige til at vi skal opprettholde driveplikten og bevare kulturminnene som også vil kreve betydelig innsats i form av timer og økonomi. Nabogården Norvoll med gnr 9, bnr 10 har fått unntak fra boplikt som de fikk i 2020. Der er det også mye skog.

Kan ikke du avklare med din overordnede om det er mulig med lengre utsettelse i denne saken også oppdatere meg? Så tar vi stilling til videre prosess ut i fra det.

Takk for hjelp.

mvh

Malin Borøy Haugeto

man. 30. juni 2025 kl. 15:00 skrev Lindland, Frode
<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei igjen.

Det er riktig at dere kan søke om utsettelse. Det har ikke vært praksis med lenger enn 5 års utsettelse pr søknad tror jeg. Når den perioden er gått ut, kan dere velge om dere vil oppfylle den selv eller la andre leie der i bopliktperioden. Alternativt kan dere velge å prøve saken med søknad om varig fritak. Dette vil nok sikkert kreve politisk behandling. Mulig at søknad om utsettelse er lettere sak som kan behandles administrativt. Dette må avklares.

Det er lovfesta at den som ikke vil eller kan tilflytte en eiendom med lovbestemt boplikt må søke konsesjon slik dere har gjort.

Jeg håper på en avklaring i løpet av uka med min overordna om hvilke prosess de ønsker på denne saken. Dersom de vil ha politisk sak, så vil det uansett bli til høsten at de har neste møte.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Gjerstad kommune
- best når det gjelder!

Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: mandag 30. juni 2025 09:04

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad

Hei Frode

Det betyr bare for å være helt klar, at vi kan få en utsettelse og ett unntak fra den personlige boplikten? Slik at når utsettelse er gått, kan vi da velge å leie ut/må ikke bo der personlig?

Haugeto krever mye innsats og ikke minst penger for å bli beboelig, noe som takstmannen også dokumenterer. For vår del som da har en husstand på Østlandet betyr det at vi trenger tid. Leste en sak fra Modum i helgen hvor noen hadde fått 10 års utsettelse av boplikt (sak fra 2024).

Må det uansett opp politisk eller kan det behandles forenklet hvis vi velger utsettelse i stedet for varig unntak fra boplikten? Når kan vi da i så fall forvente svar på avgjørelsen?

Og hvor lang utsettelse er det mulig å få til?

Vi ønsker som jeg sa å beholde det i familien og beholde kulturminnene og sjelen på Haugeto. Så håpet er å få til en løsning vi kan leve med og på den måten overta ansvaret.

Malin

man. 30. juni 2025 kl. 08:49 skrev Lindland, Frode
<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Vil bare presisere det med upersonlig boplikt i tilfelle det ble misforstått:

Det er ikke snakk om varig, men utleie i bopliktperioden.

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[Gjerstadveien 1341, 4980](#) Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>

Sendt: fredag 27. juni 2025 14:55

Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>

Emne: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad

Hei

3-5 år er utelukker overtakelse. Da blir Haugeto stående ubebodd og til videre forfall uten drift av skogen videre så lenge Kjetil lever. Det er han helt tydelig på når vi snakker med han.

Så i dette tilfellet vil det være nyttig å bruke ett lengre fritak hvis det er mulig.

fre. 27. juni 2025 kl. 14:37 skrev Lindland, Frode
<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Utsettelse er ofte 3-5 år. Noen tilfeller lenger. Da vet dere hvertfall litt mer om hva som er mulige løsninger...

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Gjerstad kommune
- best når det gjelder!

Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[Gjerstadveien 1341, 4980](#) Gjerstad

Fra: Malin Borøy Haugeto <malinsund85@gmail.com>
Sendt: fredag 27. juni 2025 14:34
Til: Lindland, Frode <frode.lindland@gjerstad.kommune.no>
Emne: Re: Tilbakemelding på befaring og søknad

Hei

Takk for oppdatering.

Hvor lang utsettelse er det da snakk om? Vårt yngste barn er 11 år så for oss er det uaktuelt med flytting så lenge hun ikke er myndig/har flyttet ut.

Våningshuset er ikke planlagt å settes i såpass stand pr nå til at det blir helårsbeboelig fordi det vil koste flere millioner. Vi er også usikre på i hvilke grad det er mulig mtp takhøyde. Pr nå uten isolering må min mann bøye seg i dørkarmene.

Prioriteringen er å bevare det som er i fare for å falle sammen, hugge hogstmoden skog på en bærekraftig måte og prioritere det mest akutte i første omgang.

Tanken er også at vi skal drive dette selv og det sammenfaller ikke med fast utleie av stedet. Tanken er nettopp å beholde familie historien og at vi skal drive og bruke det selv.

Mvh

Malin

fre. 27. juni 2025 kl. 14:22 skrev Lindland, Frode
<frode.lindland@gjerstad.kommune.no>:

Hei.

Takk for tilsendt dokumentasjon i saken. Vi var på befaring på eiendommen i går. Det er jo vanskelig å si noe eksakt om husets egentlige tilstand før byggmester har gjort noe mer tiltak. Basert på den informasjonen som foreligger og det vi så i går, så er nok vårt inntrykk at det ikke er det enkleste å få varig fritak på boplikten. Vi ønsker å luften en alternativ løsning som har større sannsynlighet for å gå gjennom. Dette er følgende:

I stedet for å søke om varig fritak, så kan dere søke om utsettelse av boplikten. Jeg forstod på dere at dere ønsker å gjøre tiltak på eiendommen for å hindre videre forfall. Dette ville gi dere noen år på dette. Når utsettelsesperioden er over, kan det på nytt tas stilling til boplikten. Den kan oppfylles personlig eller upersonlig. Sistnevnte vil innebære at dere kan leie den ut. Kanskje er eiendommen da i en såpass tilstand at utleie kan være aktuelt?

Med vennlig hilsen

Frode Lindland

Skogbrukssjef i Risør og Gjerstad



Gjerstad kommune

- best når det gjelder!

Telefon: 945 14 862

E-post: frode.lindland@gjerstad.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.gjerstad.kommune.no/>

[Gjerstadveien 1341, 4980 Gjerstad](#)

Økonomisk Rådgivning AS

- for landbruk og bygdenæringer

Arendal, 25.06.2025

Malin Borøy Haugeto

NOTAT ANGÅRENDE STANDARDEN PÅ BOLIGHUSET PÅ HAUGETO,

Jeg viser til tidligere kontakt, senest telefonsamtale mandag denne uken, der du bad om en uttale angående bolighusets standard med hensyn på beboelse.

Jeg viser i utgangspunktet til taksten fra befaringen den 30. mai som er tilsendt tidligere. Taksten er en verditakst, og ikke en grundig gjennomgang av boligens stand, men jeg kan bekrefte/utdype følgende:

Jeg anser ikke boligen egnet for helårsbeboelse i gjeldende stand. Dette begrunner jeg med følgende:

- Vanntilførselen er ikke tilstrekkelig frostsikret.
- Det er betydelige råteskader i gulv/bjelkelag på siden mot sør-vest. Skade i gulvet rett innenfor inngangspartiet. Skaden er midlertidig sikret med løse plater som er lagt oppå gulvet.
- Boligen har mangelfull / manglende isolasjon / mangelfull vind-tetting m.m.
- Bad/vaskerom er bygget for sporadisk bruk (ikke våtrom med sikring mot lekkasje).

Dersom hele, eller dele av boligen utbedres vil det etter mitt skjønn være mulig å ha huset som helårsbolig.

I tilfeller som deres pleier vi å anbefale at eier/bruker forsøker å definere omfanget av et eventuelt utbedringsarbeid, og så engasjere en eller flere byggmestre for å få et så sikkert som mulig kostnadsoverslag.

Med vennlig hilsen
ØKONOMISK RÅDGIVNING AS



Kristian Øverbø

Kontoradresse:
Landbrukets Hus
Stoa, Arendal
Telefon: 37 00 51 90

Postadresse:
Skrubbedalsveien 5
4848 Arendal
e-post: post@okorad.no

Org: 882 755 762 MVA
Bank: 2801.05.06478
www.okorad.no

**Takstverdi, markedsverdi som landbrukseiendom,
eiendommen som en samlet udelt enhet:**

kr

5 240 000

Tabell med spesifikasjon av de enkelte verdikomponenter, kortfattet beskrivelse, bilder og vedlegg: Se påfølgende sider.

Eiendom: 4211 Gjerstad		Haugeto Store Asane		gnr 9, bnr 9 og bnr 3 gnr 9, bnr 16		
Adresse (bolighuset)	Gjerstadveien 994, 4993 SUNDEBRU					Verdi
Del av eiendom	grunn * dekar	areal bygg etg plan m2,bta	Eta- sjer	Bygge- år vedl/omb år ***	merknader	grunnlag for eierskifte
dyrka jord	10,9					50 000
innmarksbeite	6,0					15 000
Sum jord og beite	16,9					65 000
Gardstun, tomteverdi/bostedsverdi	2,0				privat vann, privat avløp	200 000
Bolig ****		75	2	1750 t / 1900 t	Bruksareal: Ca 170 m2	920 000
Sum bolig						1 120 000
Bygningsrester		--			Rester etter driftsbygg. avsetning til opprydding	-150 000
Eldhus ****		30	1	1750 t	Vedlikeholdsbehov, mulig affeksjonsverdi	5 000
Hønsehus		26	1	ikke kjent	Vedlikeholdsbehov, lite anvendelig,	0
Låve, "Ny-låven"		55		ikke kjent	Vedlikeholdsbehov, lite anvendelig, bruk: Lagerplass	5 000
Utedo		--	1	ikke kjent	Mulig affeksjonsverdi	
Hytte ****		20	1	1700	Vedlikeholdsbehov,	5 000
Sum Jordbruk	18,9					1 050 000
Produktiv skog **	2 306,8					3 710 000
Jakt og fiske					jaktareal: eiendommen, kr 7,50 / daa / år, kap: 4%	480 000
Anna mark, vann, veier mm	249,2				inngår i jakt	
Sum Skogbruk	2 556,0					4 190 000
Sum fast eiendom	2 574,9				Sum fast eiendom	5 240 000

*) Areal tallene er fra arealstatistikken fra landbruksregisteret (NIBIO gårdskart). Eiendommen er ikke oppmålt, jeg tar forbehold om feil i arealtallene.

**) Produktiv areal i følge NIBIO-Gårdskart. Areal tallene fra gårdskart (Nibio) legges normalt til grunn ved konsesjonsspørsmål.

***) Oppgitt byggeår eller byggeår hentet fra eiendomsregisteret

****) Bygning oppført i Sefrak-registeret.

Dato for befaring: 30.05.2025

Takstopppdrag:	Takstopppdraget slik jeg har oppfattet det er: Sette en verdi, bruksbestemt markedsverdi, på eiendommen som en samlet enhet. Det vil si: - verdsette driftsenheten som jord- og skogbrukseiendom. I taksten er det forutsatt at de gårds- og bruksnummer som er listet opp i toppteksten utgjør en driftsenhet.
Takstrapporten:	Jeg forutsetter at en kjøper av eiendommen vil undersøke eiendommen grundig. Det gis derfor kun en <u>kortfattet</u> beskrivelse av eiendommens enkelte deler, dette gjelder spesielt for bygninger.
Premisser og forutsetninger:	Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av bygg og anlegg. Det er i taksten forutsatt at alle bygninger og andre tiltak på eiendommen er godkjent og utført etter gjeldende lover og forskrifter. Se og vedlagt ark med forutsetninger for oppdraget.
Befaring:	Eiendommen ble besiktiget fredag 30 mai 2025. Til stede: Oppdragsgiverne: Malin Borøy Haugeto Øyvind Tore Harstad Haugeto Som takstmann: Kristian Øverbø Skogen og hytta ble ikke befart. (Kun mindre deler av skogen lengst mot nord ble besiktiget)
Opplysningskilder:	Følgende dokumenter har vært tilgjengelige: - Kart, arealinformasjon og arealstatistikk fra NIBIO - Arealinformasjon og skog-informasjon fra "Kilden til arealinformasjon (NIBIO) - Informasjon fra skogfondsystemet - Skogbruksplan for gnr/bnr 9/9 og 9/3 fra 2012 - Utskrifter fra grunnboka - Utskrifter fra eiendomsregisteret (matrikkelinformasjon)
Beliggenhet:	Se vedlagt kart. Gardstunet ligger om lag 89 meter over havet. Gårdstunet ligger om lag 0,5 km fra offentlig veg. Privatvegen går via bro over jernbanen.

Utskriftsdato: 16.06.2025

TAKST-4211-9-9-mfl

side 3 av 9

Reisveg til kommuneadministrasjon (Gjerstad): Ca 4,2 km
Reisveg til skole, Abel skole, 1-10 skole, Ca 5,5 km

Eiendomstype:

Jf. Jordlov, odelslov, konsesjonslov m.m.:

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sin størrelse kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven og odelsloven. Det ble opplyst at det er odelsberettigede til eiendommen.

Arealgrensa for odlingsjord: Mer enn 35 dekar dyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Boplikt ved eierskifte innen familien:

Boplikt dersom eiendommen overtas fra nær slekt og / eller odelsberettiget

Det er ingen konsesjonsplikt ved eierskifte innen familien, men kjøper må forplikte seg til å tilflytte eiendommen innen ett år etter eierskiftet og bo der sammenhengende i 5 år.

Kravet til tilflytting gjelder eiendommer som har bolig som har vært brukt til helårsbeboelse. (se konsesjonslovens § 5)

Om kjøper ikke kan eller ønsker å tilflytte eiendommen må han/hun

søke konsesjon. Denne boplikten er personlig for eier.

Boplikt ved fri handel:

Boplikt dersom eiendommen overtas i fri handel (ikke fra nær slekt): Myndighetene kan sette boplikt som et vilkår for konsesjon, jf. konsesjonslovens § 11.

Priskontroll ved konsesjonsbehandling:

Regelverk til og med 30. juni 2025:

Etter gjeldende regelverk vil ikke denne eiendommen bli underlagt priskontroll ved salg i fri handel.

Ved konsesjonsbehandling av bebygde landbrukseiendommer med 35 dekar dyrka jord eller mindre skal ikke myndighetene vurdere pris ved konsesjonsbehandlingen.

(jf rundskriv M 1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet og konsesjonslovens § 9).

Regelverk fra 1. juli 2025:

Fra og med 1. juli 2025 vil denne eiendommen, grunnet en nylig vedtatt lovendring bli underlagt priskontroll.

Fra denne datoen vil bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog bli underlagt priskontroll ved salg i markedet.

Regulering:

Planstatus: I følge kommuneplanen for Gjerstad kommune ligger eiendommens arealer i et område som er avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR).

Tinglyste pengeheftelser: Tinglyste heftelser fremgår av vedlagte utskrifter fra grunnboken. Heftelsene påvirker ikke verdsettingen.

Dyrka jord: Hovedsakelig moldblandet mineraljord. Arealene brukes p.t. til grasdyrking og beite. Arealene er bortlånt til en som driver aktivt jordbruk.

Produktiv skog: Verdsettingen bygger på opplysninger fra skogbruksplan og Nibio-skogportalen. En eldre skogbruksplan for gnr/bnr 9/9 og 9/3 har vært tilgjengelig. Plan utarbeidet 12.01.2012. Skogbruksplan for gnr/bnr 9/16 har ikke vært tilgjengelig.

Eiendommen har overvekt av hogstmoden skog (skog i hogstklasse 5)

Illustrasjon: Hogstklassefordeling i 2012 på gnr/bnr 9/9 og 9/3, direkte sakset fra skogbruksplanen

			prosent	kubikk- masse
Hogstklasse	1	Foryngelse	0	0
	2	Foryngelse og ungsog	10	35
	3	Yngre produksjonsskog	25	5 164
	4	Eldre produksjonsskog	12	3 047
	5	Gammel skog	53	19 924
			100	

Framskrevet volum:

Kubikkmasse år 2012

Fra skogbruksplan 28 170

Fra skogportalen (gnr/bnr 9/16) 2 600

Sum, 2012 30 770

Tilvekst år 2013 - 2025 9 000

Kubikkmasse år 2025 39 770

Avrunding 230

Framskrevet volum 40 000

eget estimat, ut fra skogrssurskart (sr16)

lineær framskrivning, 2,25 % av kubikkmasse år 2012 x 13 år

Tilgjengelighet for hogst:

Under befaringen ble det opplyst at arealene nordover for ca. Stuptjønn har vært transportet nordover.

De sørligste delene har vært transportert motsatt veg

jeg forutsetter at virke som eventuelt tas nordover vil måtte transporteres forbi gårdstunet og via gårdsvegen over jernbanebroa.

Jeg forutsetter at det ikke er mulig å kjøre med tømmervogntog over denne broa - og at en må satse på "kippekjøring" og omlasting.

Verdsetting:

Brutto Startavvirkning, 25 % av stående volum	10 000 m3	
Reduksjon for topp, avfall og miljøhensyn	-2 000 m3	20 %
Startavvirkning, nettovolum	8 000 m3	
Rotnetto per m3	270 kr/m3	regner 50% kippekjøring

Rotnetto, startavvirkning kr 2 160 000

Langsiktig nyttbar produksjon

2,25 % av stående volum etter startavvirkning	675 m3	
Reduksjon for topp, avfall og miljøhensyn	-135 m3	20 %
Reduksjon for tilgjengelighet	-236 m3	35 %
Reduksjon for uforutsette forhold	-70 m3	10 % klimaskade, nye miljøkrav m.m.
Avrunding	-4 m3	
Langsiktig netto-produksjon	230 m3	

Rotnetto per m3 270 kr/m3

Årlig teoretisk netto	62 100 kr		årlig volum x rotnetto/m3
Årlig teoretisk netto kapitaliseres med	4 % rente	kr	1 552 500
Sum, skogverdi		kr	3 712 500
Sum, skogverdi, avrundet		kr	3 710 000

Skogfond	Innestående saldo på skogfondskonto:	kr 0,-	<i>bundne midler som følger eiendommen,</i>
Miljøregistreringer	Det er definert nøkkelbiotoper på ca 4 dekar av det produktive skogarealet.		
Jakt og fiske	Det hører jaktrett til eiendommen. Fellesjakt på storvilt. Verdien av jakta settes skjønsmessig til ca 7,50 kr / dekar pr år Årlig verdi (7,50 kr / daa x ca 2575 daa) Verdi: Årlig verdi, kapitalisert med 4% Verdi, avrundet Aktuelt vilt: Elg, hjort, rådyr, småvilt <i>inkludert eiers antatte verdsetting av å kunne jakte på egen eiendom</i> <i>forutsetter eiendommens areal som tellende</i> 19 312 kr 482 794 kr 480 000 kr		
Bygninger	<u>Vann og avløp:</u> Vann: Privat dypvannsbrønn. Vanntilførsel til bolighuset. Vannforsyningen er en "sommevannsløsning" som tappes ned før- og etter den kalde årstiden. Trykktank m.m. er ikke tilstrekkelig frostsikret for helårsbruk. Avløp: Privat		
Bolig	Se vedlagte bilder Rom, bruk: Kjeller: Krypkjeller under del av bygningens ende mot nord og lav fuktig kjeller under kjøkkendelen. Uinnredet. 1 etg.: Gang, kjøkken, 3 stuer, 2 boder 2. etg.: Gang, 2 soverom, 2 boder, dusjbad/toalett 3. etg.: Kald loft, uinnredet Bygningen står på murer av naturstein. Det er krypkjeller og en lav kjeller under kjøkkendelen. - på siden mot sør-vest, mot terrenget. Det er mangelfull drenering rundt huset. Herav noe råteskade i gulv/bjelkelag på siden mot sør-vest. Konstruksjon: Laftet tømmer og bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon: Åstak med sperrer. Undertak av tre. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer med trerammer. Hovedsakelig koblete vinduer. Oppvarming: Ved og elektrisitet. Bygningen har 2 piper og ileggsovner for ved. Det ble ikke oppyst om eventuelle pålegg om utbedring av piper og ildsteder. Bad: Enkel standard. Det er innredet dusjbad med toalett i et opprinnelig soverom. - NB! Ikke våtrom i forhold til gjeldende krav om tetting av gulv m.m.		

med hendyn på helårsbruk har bygningen har oppgraderings-, vedlikeholds- og moderniseringbehov
For å få boligen opp på moderne boligstandard må påkostning opp mot nybygg påregnes.

Verdsetting:

Nybygg i henhold til byggekrav per 2025	kr	4 600 000
- avseting til oppgrdering, vedlikehod og modernisering, 80 %	-kr	3 680 000
Nedskrevet verdi	kr	920 000

Bygningsrester

Den eldste driftsbygningen på eiendommen har rast sammen.
I taksten har jeg satt av en rund sum til opprydding.

Eldhus

Se vedlagt bilde.
Laftet eldhus med bakerovn.
Bygninge har ingen verdi som driftsbygning i jord/skogbruk.
Bygget vil etter min vurdering ha en affeksjonsverdi / historisk verdi for eier.
Vedlikeholdsbehov

Hønsehus

Se vedlagt bilde.
Trekonstruksjon, opprinnelig hønsehus.
Jeg har vurdert bygningen til å være lite anvendelig. Vedlikeholdbehov.
Bygningen er ikke tillagt noen verdi i taksten.

Låve, "Ny-låven"

Se vedlagte bilder.
Tradisjonell låve. Trekonstruksjon. Taket er tekket med teglstein.
Vedlikeholdbehov. Bygningen er lite anvendelig som driftsbygning i jord- skogbruksdrift.
Påregnelig bruk: Lagerplass for ymse gjenstander.

Utedo

Se vedlagt bilde
Mulig affeksjonsverdi. Artig innslag på tunet. Bygningen er ikke tillagt verdi i taksten.

Hytte

Denne bygningen er ikke befart.
Det ble opplyst at bygningen står.
Bygningen er gitt en symbolsk verdi i taksten

Drift/bruk av eindommen

Eiendommen er ikke bebodd. Bolighuset brukes som fritidsbolig.
Jord og beite er p.t. bortlånt.

Skogen har ikke vært drevet aktivt de senere år.

Om taksten: Eiendommen er verdsatt som en samlet enhet som landbrukseiendom . Dette er en verditakst og ingen teknisk gjennomgang av bygg og anlegg.

Vedlegg:

- ark med forutsetninger for oppdraget
- kart som viser eiendommen, NIBIO gårdskart i målestokk 1:25 000, datert 30.05.2025
- arealstatistikk (2 sider)
- kart som viser gårdstunet (Nibio - gårdskart med egen tekst).
- utskrifter fra grunnboka
- utskrifter fra eiendomsregisteret (via Ambita)
- hovedtall fra skogbruksplanen for gnr/bnr 9/9 og 9/3
- skograpport for gnr/bnr 9/16. Generert via Nibio-skogportalen.
- sumtall for nøkelbiotoper (fra skogbruksplanen)
- bilder

VEDLEGGENE INNGÅR SOM EN DEL AV TAKSTEN

Underskrift

Arendal den 16. juni 2025

Kristian Øverbø
sivilagronom / medlem av Norsk landbrukstakst SA
sertifisert for landbrukstakst

FORUTSETNINGER FOR OPPDRAGET



Generelle forutsetninger:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befarings- og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging og Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapporten er utarbeidet av sertifisert medlem av Norsk Landbrukstakst (NLT).

Gjennomgang av rapporten før bruk:

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befarings- eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting:

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseieendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarer den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.

Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger:

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befarings- og utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger:

For arealmåling av bygninger på landbrukseieendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenyttelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseieendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger:

Det er ingen særskilte forutsetninger for dette oppdraget.

Arealstatistikk for landbrukseiendom 4211-9/9/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 4211-9/9/0

2 tilknyttete grunneiendommer: 9/3/0, 9/9/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
4211-9/9/0 Landbrukseiendom															
9/3/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	15,6	526,6	219,1	28,1	76,7	3,1	0,0	2,9	0,0	872,1
9/9/0	3	7,3	3,6	6,0	0,0	38,1	1000,0	363,0	4,1	74,8	0,0	0,0	9,3	0,0	1506,2
Sum	4	7,3	3,6	6,0	0,0	53,7	1526,6	582,1	32,2	151,5	3,1	0,0	12,2	0,0	2378,3

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
4211-9/16/0 Landbrukseiendom															

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygdt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
9/16/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0	86,4	0,1	52,0	0,0	0,0	0,1	0,0	196,6
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0	86,4	0,1	52,0	0,0	0,0	0,1	0,0	196,6

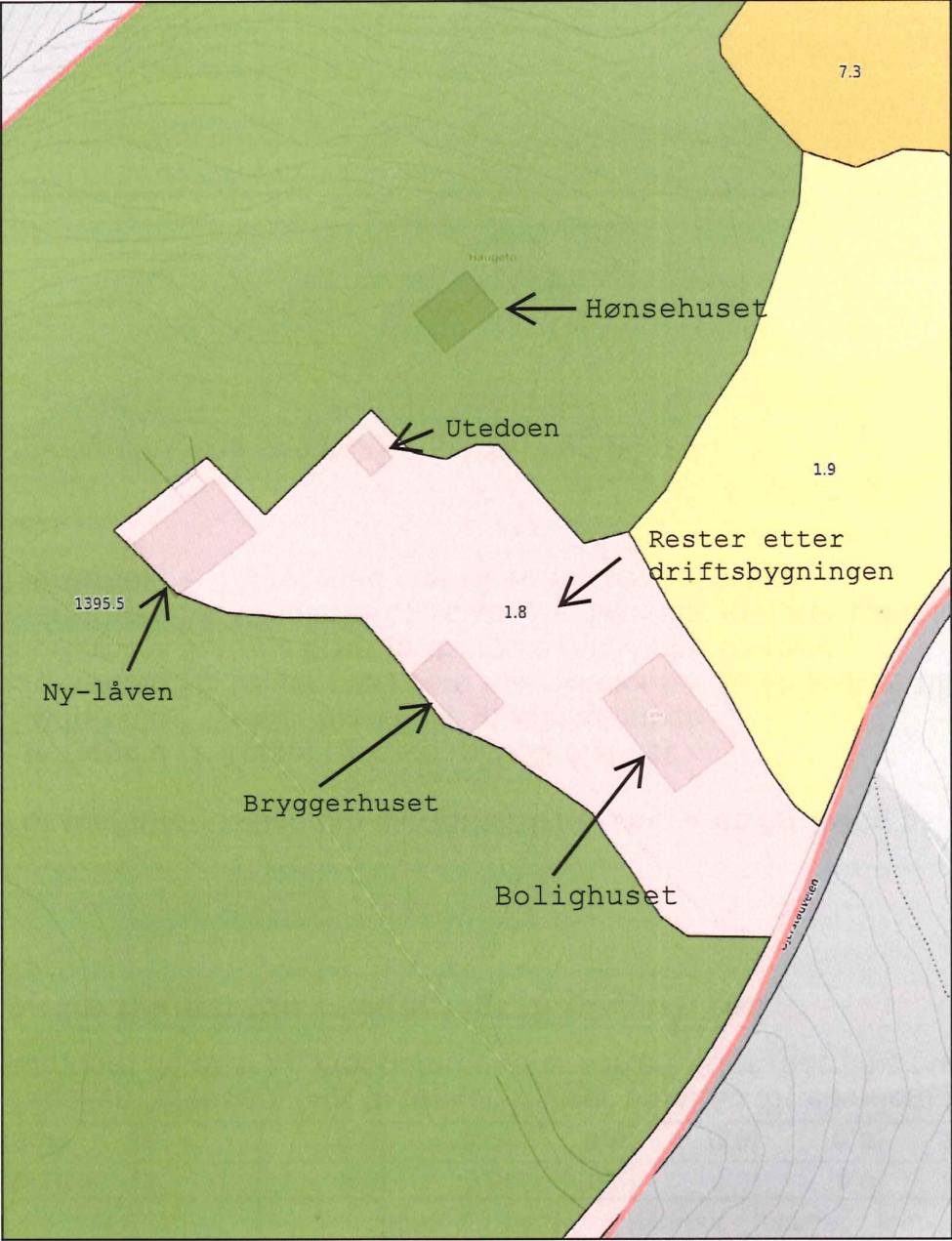
Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

- Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
- Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
- Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
- Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
- Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.



0 5 10 15m

Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift



Dato: 13.06.2025 09:35 - Eiendomsdata verifisert: 13.06.2025 09:33 - Side 1 av 1

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 28.05.2025 kl. 08.30
Oppdatert per: 28.05.2025 kl. 08.29
Kommune: 4211 GJERSTAD
Gnr: 9 Bnr: 9

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/2529-1/35 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
13.08.1974 VEDERLAG: NOK 0
HAUGETO KJETIL TORJE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

- 1888/900060-1/35
24.03.1888

UTSKIFTING
Mindelig utskiftning
23-812
- 1923/901915-1/35
17.03.1923

UTSKIFTING
Utskiftning av d.m.fl.e.påbegynt 14/11 1922
33-911
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1923/901917-1/35
16.06.1923

UTSKIFTING
Overutskiftning
33-1033
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1926/902743-1/35
13.03.1926

ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
34-682
- 1944/900225-1/35
05.04.1944

RETTSBOK
Expropriasjon til A-A Kraftverks ledn.reg. ved Nedenes
sorenskr. kraftreg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1972/1430-1/35
16.06.1972

ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. vann og
kloakk-
ledning.
Vegvesenets betingelser vedtatt
- 1974/2529-2/35
13.08.1974

BORETT
RETTIGHETSHAVER: HAUGETO VIDAR OG HUSTRU
- 1974/2529-3/35
13.08.1974

RETT TIL UTSKILT TOMT
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: HAUGETO VIGDIS OG OLAV KOLBJØRN
- 2005/156243-1/200
28.10.2005

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011

GRUNNDATA

0/901356-1/35 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

	OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1864/3-1/35 19.10.1864	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4211 GNR:9 BNR:12
1864/900034-1/35 19.10.1864	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4211 GNR:9 BNR:10
1973/714-1/35 08.03.1973	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4211 GNR:9 BNR:44
2020/1639814-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0911 GNR:9 BNR:9

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/4730-1/35 23.12.1974	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 HAUGETO KJETIL TORJE
------------------------------	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1878/900047-1/35 08.10.1878	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR:4211 GNR:9 BNR:5 Bestemmelse om beiterett 19-806
1888/900056-1/35 24.03.1888	UTSKIFTING Mindelig utskiftning 23-812
1923/901915-1/35 17.03.1923	UTSKIFTING Utskiftning av d.m.fl.e.påbegynt 14/11 1922 33-911 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1923/901917-1/35 16.06.1923	UTSKIFTING Overutskiftning 33-1033 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/901351-1/35	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1878/900028-1/35 08.10.1878	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4211 GNR:9 BNR:5
1881/900006-1/35 31.05.1881	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4211 GNR:9 BNR:6
2020/1707145-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0911 GNR:9 BNR:3

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 30.05.2025 kl. 14.49
Oppdatert per: 30.05.2025 kl. 14.49
Kommune: 4211 GJERSTAD
Gnr: 9 Bnr: 16

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/3933-1/35 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
29.12.1999 VEDERLAG: NOK 0
HAUGETO KJETIL TORJE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1912/900109-1/35 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
07.12.1912 Selgeren har forbeholdt seg rett til bruksvei og lasteskott som bnr. 16 ved skjøtet tl 15/6 1911 fikk over hovedbruket bnr. 2.

1923/901915-1/35 UTSKIFTING
17.03.1923 Utskiftning av d.m.fl.e.påbegynt 14/11 1922 33-911
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/901917-1/35 UTSKIFTING
16.06.1923 Overutskiftning 33-1033
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1911/900013-1/35 REGISTRERING AV GRUNN
15.06.1911 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4211 GNR:9 BNR:2

2020/405094-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0911 GNR:9 BNR:16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Dato: 23.05.2025

4211/9/9/0/0
Gjerstadveien 994
4993 SUNDEBRU

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (6)
- Matrikkelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (6)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
		Haugeto Kjetil Torje	1 / 1	Østre Ullernvei 11, 3303 HOKKSUND	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
13/08-1974	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	3
Bruksnavn	HUGGETO STORE	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato		Skyld	3,71	Areal	1506244.7 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

https://infoland.ambita.com/norgeseiendommer/#basis/cadastre=4211-9-9-0-0&address=4211-1003-994

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020			
Matrikkelført 01/01-2020			
Rolle	Matrikkel	Arealendring	
MOTTAKER	4211/9/9/0/0	0	

08/03-1973 SKYLDDDELING

Forretning 08/03-1973			
Matrikkelført			
Rolle	Matrikkel	Arealendring	
AVGIVER	4211/9/9/0/0	-800	
MOTTAKER	4211/9/44/0/0	800	

08/12-1939 SKYLDDDELING

Forretning 08/12-1939			
Matrikkelført			
Rolle	Matrikkel	Arealendring	
AVGIVER	4211/9/9/0/0	0	
MOTTAKER	0911/9/30/0/0	0	

19/10-1864 SKYLDDDELING

Forretning 19/10-1864			
Matrikkelført			
Rolle	Matrikkel	Arealendring	
AVGIVER	4211/9/9/0/0	0	
MOTTAKER	4211/9/12/0/0	0	

19/10-1864 SKYLDDDELING

Forretning 19/10-1864			
Matrikkelført			
Rolle	Matrikkel	Arealendring	

AVGIVER	4211/9/9/0/0	0
MOTTAKER	4211/9/10/0/0	0

NYMATRIKULERING

Forretning		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	4211/9/9/0/0	0

Matrikkelens adresser

Kommune	4211 GJERSTAD	
Grunnkrets	104 Gryting	Valgkrets 3 Gjerstad
Kirkesogn	5080301 Gjerstad	

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Gjerstadveien 994, gatenr 1003, 4993 SUNDEBRU	28/09-2019	23	6539797.51	156766.3

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 6: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebyggd areal			Rammetillatelse		
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig			lgangset.till		
Energikilde		BRA annet			Ferdigattest		
Oppvarming		BRA totalt			Midl.bruktill.		
Avløp		Har heis	Nei		Tatt i bruk (GAB)		
Vannforsyning					Antall boliger		
Bygningsnummer	167482864				Antall etasjer		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1750-1774 VEDBOD, HAUGETO, "HAUGETO STORE", SUNDEBRU

Id	911 104 81
----	------------

23.05.2025, 13:16	Norges Eiendommer		
Objektnavn	VEDBØD, HAUGETO, "HAUGETO STORE", SUNDEBRU		
Tidfesting	1750-1774		
Tidligere funksjon			
Nåværende funksjon	VEVSTUE		
Tilbygg/ombygning	TILBYGG VEDSKJUL		

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6539802.47	156744.62

Bygning 2 av 6: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebygd areal	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	167482872			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6539819.86	156719.04

Bygning 3 av 6: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebygd areal	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	167482872			Antall etasjer

23.05.2025, 13:16	Norges Eiendommer		
Oppvarming	BRA totalt		Midl.brukstill.
Avløp	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning			Antall boliger
Bygningsnummer	167482880		Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6539842.37	156748.21

Bygning 4 av 6: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	167482899			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1850-1874 DRIFTSBYGNING, HAUGETO, "HAUGETO STORE", SUNDEBRU

Id	911 104 82
Objektnavn	DRIFTSBYGNING, HAUGETO, "HAUGETO STORE", SUNDEBRU
Tidfesting	1850-1874
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	KLEDNING 1945

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6539817.8	156753.04



Dato: 23.05.2025

4211/9/3/0/0
Presteveien 497
4993 SUNDEBRU

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (4)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (2)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
		Haugeto Kjetil Torje	1 / 1	Østre Ullernvei 11, 3303 HOKKSUND	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
23/12-1974	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	HUGGETO STORE	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato		Skyld	1,49	Areal	871966.2 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020	
Matrikelført 01/01-2020	
Rolle	Matrikel
MOTTAKER	4211/9/3/0/0

31/05-1881 SKYLDELING

Forretning 31/05-1881		
Matrikelført		
Rolle	Matrikel	Arealendring
AVGIVER	4211/9/3/0/0	0
MOTTAKER	4211/9/6/0/0	0

08/10-1878 SKYLDELING

Forretning 08/10-1878		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikel	Arealendring
AVGIVER	4211/9/3/0/0	0
MOTTAKER	4211/9/5/0/0	0

NYMATRIKULERING

Forretning		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	4211/9/3/0/0	0

Matrikelens adresser

Kommune	4211 GJERSTAD
Grunnkrets	104 Gryting
Kirkesogn	5080301 Gjerstad
Valgkrets	3 Gjerstad

23.05.2025, 13:16

Norges Eiendommer

Bygning 5 av 6: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjerstadveien 994	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	154,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	154,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	1
Bygningsnummer	167482902			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		67,0		67,0				
H02			67,0		67,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

1750-1774 VÅNINGSHUS, HAUGETO, SUNDEBRU

Id	911 104 80
Objektnavn	VÅNINGSHUS, HAUGETO, SUNDEBRU
Tidfesting	1750-1774
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	NYTT TAK[TEGLSTEIN] 1975

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6539797.51	156766.3

Bygning 6 av 6: SETERHUS SEL RORBU O.L.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

23.05.2025, 13:16

Norges Eiendommer

Næringsgruppe

IKKE OPPGITT

Bygningssstatus

TATT I BRUK

Energikilde

Oppvarming

Avløp

Vannforsyning

Bygningsnummer

167507735

Bebyggd areal

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

Har heis

Nei

Rammetillatelse

Igangset.till

Ferdigattest

Midl.brukstill.

Tatt i bruk (GAB)

Antall boliger

Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1800-1899 SETERBU,ÅSEN,ØVRE GJERSTAD

Id	911 201 70
Objektnavn	SETERBU,ÅSEN,ØVRE GJERSTAD
Tidfesting	1800-1899
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6538353.18	154479.58

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Presteveien 497, gatenr 1051, 4993 SUNDEBRU	28/09-2019	23	6537609.93	153117.63

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 2: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Presteveien 497		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	20,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	20,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	167483003			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

HYTTE,SVARTTJERNSETER,ØVRE GJERSTAD

Id	911 201 57
Objektnavn	HYTTE,SVARTTJERNSETER,ØVRE GJERSTAD
Tidfesting	
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6537609.93	153117.63

Bygning 2 av 2: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	167507891			Antall etasjer	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

UTHUS,SVARTTJERNSETER,ØVRE GJERSTAD

Id	911 201 58
Objektnavn	UTHUS,SVARTTJERNSETER,ØVRE GJERSTAD
Tidfesting	
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	RUIN
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6537611.13	153137.85

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.



Dato: 30.05.2025

4211/9/16/0/0

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (2)
- Matrikelens adresser (0)
- Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
		Haugeto Kjetil Torje	1 / 1	Østre Ullernvei 11, 3303 HOKKSUND	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
29/12-1999	0	GAVE	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	ÅSANE	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	15/06-1911	Skyld	0,16	Areal	196726 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020		
Matrikkelført 01/01-2020		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	4211/9/16/0/0	0

15/06-1911 SKYLDDELING

Forretning 15/06-1911		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	4211/9/2/0/0	0
MOTTAKER	4211/9/16/0/0	0

Matrikelens adresser

Ingen adresse registrert

Bolig- og bygningsopplysninger

Ingen bygningsinformasjon registrert på matrikkelenheten

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

2 Hovedtall for eiendommen

Areal:	
Registrert areal:	2 378 dekar
Produktivt skogareal:	1 998 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper:	4 dekar

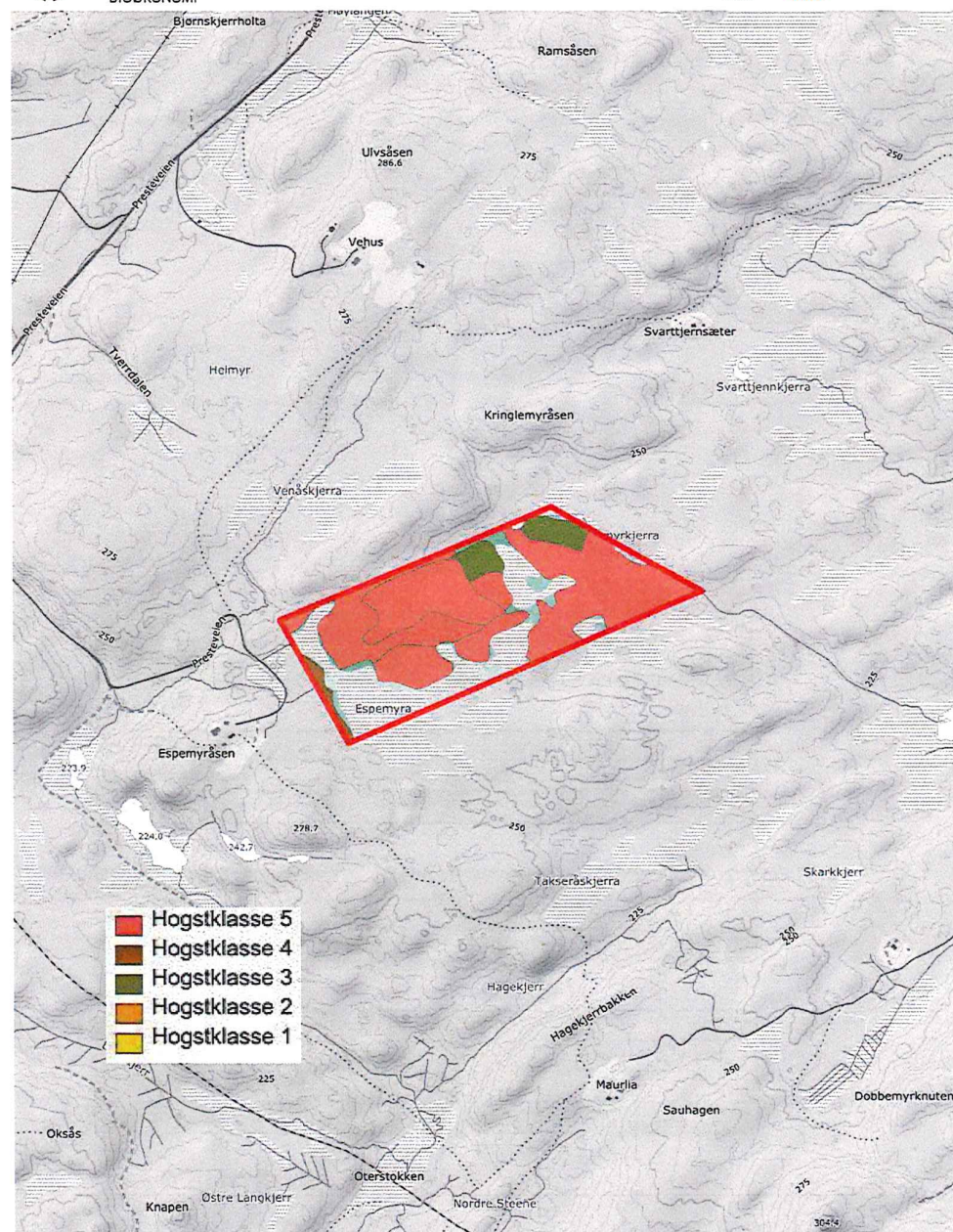
Kubikkmasse:	
Total kubikkmasse:	28 292 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer :	28 170 m ³
Kubikkmasse pr. dekar på drivbare arealer:	14,30 m ³ /dekar

Tilvekst:	
Tilvekst hogstklasse 2:	27 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5:	664 m ³
Total tilvekst:	691 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0,35 m ³ /dekar
Gjennomsnittlig tilvekstprosent	2,5 %

Produksjonsevne:	
Produksjonsevne:	521 m ³
Produksjonsevne pr. dekar:	0,26 m ³ /dekar

Beregnet hogstkvantum:	
Hogstkvantumsprognose (tynning i hogstklasse 3 ikke inkludert):	822 m ³

Alle tall for kubikkmasse er brutto uten bark. Topp, avfall og miljøhensyn vil redusere det nyttbare hogstkvantumet. Fradragene vil normalt være 10- 15 % i vanlige skogsområder.



Størrelse på aktuelt område: 198,5 daa

Bonitet/hogstklasse fordelt på areal (daa)

Bonitet	Hogstklasse					
-	1	2	3	4	5	Sum
8		0,0		3,3	89,7	93,0
11			11,9	0,3	31,0	43,2
14			0,1		0,7	0,8
Sum		0,0	12,0	3,6	121,4	137,0

Skogressurskart (SR16) - volum (daa)

0-100 m3/ha	100-200 m3/ha	200-300 m3/ha	300-400 m3/ha	> 400 m3/ha
8	79	61		



6.2 Nøkkelibiotoper - sumtall

Eiendomsdata:	
Produktivt skogareal	1 998 dekar
Nøkkelibiotoper	4 dekar
Nøkkelibiotoper i prosent av produktivt skogareal	0,2 %

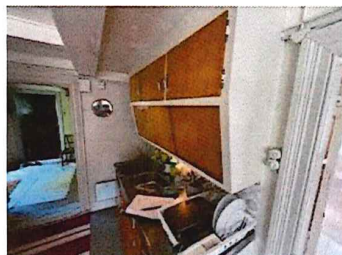
Forvaltningstiltak:	Dekar
Urørt	0,0
Gjennomhogst	4,4

Hule lauvtrær og spesielle arter:	Antall
Hule lauvtrær	
Artsregistreringer	

Utvalgte livsmiljø:	Dekar
Eldre lauvsuksesjon	4,4



Bolig, Bilde fra vest.



Bolig, kjøkken



Bolig, stue



Bolig, bad. Opprinnelig soverom, ikke våtromsstandard



Bolig, vindu, eksempelilde



Bolig, loft, viser undertak og pipe lengst mot sør-øst



Bolig, lav, fuktig kjeller under kjøkkenet



Bolig, krypkjeller mot nord-vest, trykktank for vann («hyttelesning»)



Eldhus, bilde fra øst.



Eldhus, bilde fra nord-vest



Eldhus, innvendig



Eldhus, innvendig, bakerovn



Ny-låven, bilde fra nord vest



Ny-låven, bilde fra sør



Ny-låven, innvendig, 1.etg



Ny-låven, innvendig, 2.etg



Hønehus



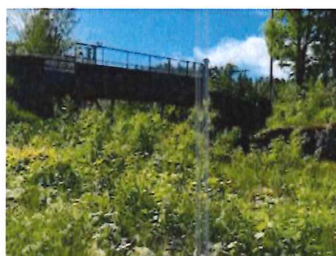
Hønehus, innvendig



Utedo



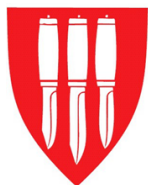
Rester etter driftsbygningen (sammenrast)



Atkomstveg til gården. Bro over jernbanen nord-øst for gårdstunet



Atkomstveg (traktorslepe) til skogen fra nord-øst. Areal klassifisert som overflatedyrka i bakgrunnen. Traktorslepa går delvis over naboeiendom.



GJERSTAD KOMMUNE PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/905-1
Saksbehandler Frode Lindland

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.11.2025
Kommunestyret	20.11.2025

Kommunale retningslinjer for håndheving av bopliktssaker etter konsesjonsloven

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad kommune vedtar «Retningslinjer for handhevelse av boplikt ved erverv av landbrukseiendom, etter konsesjonsloven».

Vedlegg

Retningslinjer for boplikt og konsesjon

Bakgrunn (Fakta)

Formannskapet har etter behandling av saker om boplikt, ønsket å få utarbeidet retningslinjer for boplikt, som administrasjonen skal bruke som grunnlag for vedtak. Retningslinjene skal vedtas av kommunestyret.

De foreslåtte retningslinjene legger til rette for at de aller fleste bopliktssaker behandles administrativt i første instans, men det kan likevel ikke utelukkes at fremtiden bringer saker som er av særlig prinsipiell interesse og dermed forlegges politisk førstegangsbehandling.

Administrasjonen har forespurt Statsforvalteren om veiledning på retningslinjene slik de foreligger i denne saken. Så langt har vi ikke mottatt tilbakemelding, men når den foreligger, vil den bli presentert for formannskapet – eller kommunestyret – uten videre kommentar fra administrasjonen.

Vurderinger

Det er Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. med tilhørende forskrifter, som er lovgrunnlaget for alt erverv av fast eiendom. Med erverv menes måter eiendom kommer i ens eie på - både kjøp, arv og gave. I tillegg er det utarbeidet flere saksbehandlings-rundskriv til hjelp for forvaltningen.

I de vedlagte retningslinjene er det gitt en kort oppsummering av bestemmelser/lovgrunnlag knyttet til boplikt før en foreslår retningslinjer for i hvilke tilfeller konsesjon kan innvilges, eller ikke, og eventuelt på hvilke vilkår en setter for å gi konsesjon.

Til slutt er det gitt en liten oversikt over hvordan brudd på konsesjonsvilkårene kan følges opp og prosedyrene for det.

Bakgrunnen for forslaget baserer seg på tidligere konsesjonssaker i kommunen, der spørsmålet om boplikt har vært sentralt, og eventuelt på hvilke vilkår, og konsesjonssaker generelt.

Kommuneplanens føringer

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

Klima- og miljøhensyn

Ikke relevant.

Driftsmessige konsekvenser

Ikke relevant.

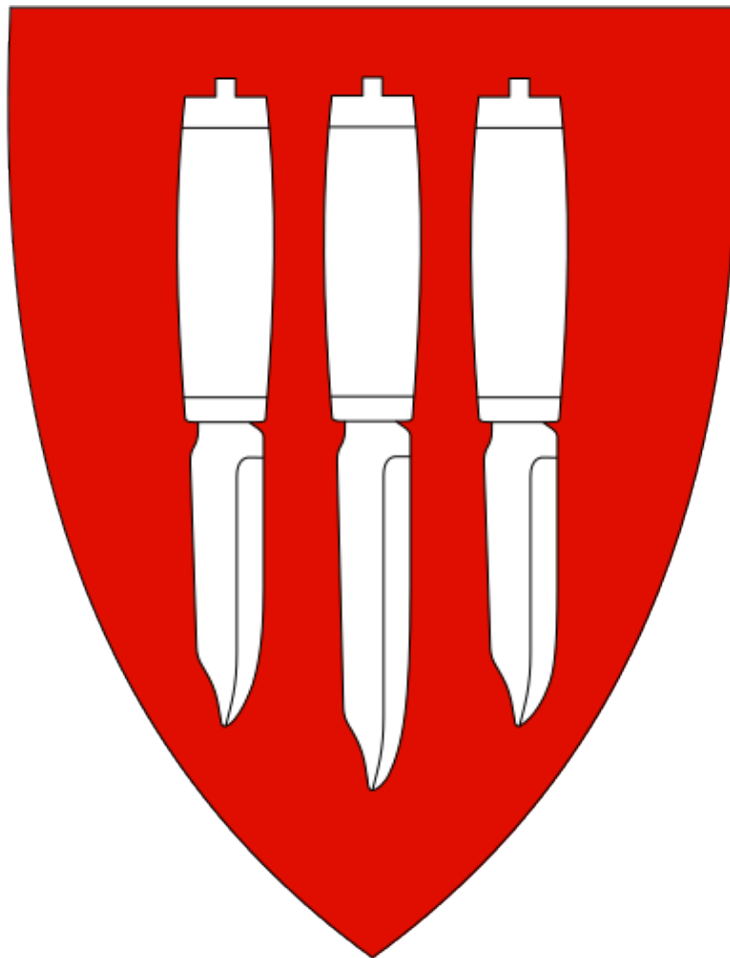
Alternative løsninger

Å videreføre dagens praksis.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at retningslinjene blir vedtatt.

**RETNINGSLINJER
FOR HÅNDHEVING
AV BOPLIKT
ETTER KONSESJONSLOVEN
FOR
GJERSTAD KOMMUNE**



VEDTATT AV GJERSTAD KOMMUNESTYRE - SAK 2025/XXX 11. NOVEMBER 2025

LOVGRUNNLAGET

- LOV-2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- Forskrift om konsesjonsfrihet
- Forskrift om saksbehandling
- Vedtak om delegering av myndighet

I tillegg er det utarbeidet flere rundskriv:

- Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.
- Rundskriv M-6/2003 Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven.
- Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv 2024-35 Veileder om oppfølging av brudd på jordlova og konsesjonsloven

Det er konsesjonsloven med forskrifter, som er grunnlaget for kommunen sin saksbehandling.

Den enkelte kommune kan utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av lov og rundskriv.

REGLER FOR KONSESJON OG BOPLIKT

Boplikt oppstår i to tilfeller:

1. Lovbestemt boplikt oppstår når bebygd eiendom erverves av odelsberettiget, eller nær slekt av tidligere eier (konsesjonsfritt erverv), når eiendommen består av minst 35 dekar jordbruksareal (fulldyrket/overflatedyrket) eller mer, og/eller 500 dekar produktiv skog. Det er lovbestemt tilflyttingsfrist på ett år, og boplikten er personlig.
2. Vilkår om boplikt kan settes i konsesjonssaker (når eiendommen er ervervet utenfor nær slektskap av tidligere eier), for å imøtekomme de formål loven er satt til å ivareta.

Det er ikke boplikt på ubebygde eiendommer eller eiendommer som kan vurderes som ubebygd. Hvorvidt eiendommen er å anse som «ubebygd» på grunn av dårlige hus, skal vurderes i hver enkelt sak

Erverv av landbrukseiendom – konsesjonsfritt - ved odel/slektskap

Dersom erverver er odelsberettiget, eller nær slekt av tidligere eier, kan de erverve en landbrukseiendom konsesjonsfritt. NB, lovbestemt boplikt først ved oppnådd arealgrense, og at eiendommen er bebygd, jf. punkt om lovbestemt boplikt over.

Erverv av landbrukseiendom - konsesjonssøknad - uten odel/slektskap

Er erverver ikke odelsberettiget, eller i nær slekt med tidligere eier, må det søkes konsesjon. Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon for bebygde eiendommer over 100 daa totalt areal.

Odelsberettigende, eller nær slekt må søke konsesjon når:

- de ikke kan, eller ønsker, å bosette seg på gården – fullstendig fritak
- de har behov for å søke utsettelse for boplikt – utsettelse med ett-års-fristen
- fristen for bosetting er misligholdt (ofte etter påminning/pålegg fra kommunen)

Personlig og upersonlig boplikt

For erverv av eiendom der den lovbestemte boplikten trer inn, er dette også en personlig plikt.

For erverv av eiendom som krever samtykke (vedtak), kan vilkår om boplikt settes som;

- personlig boplikt. Det normale vil da være et vilkår om tilflytting innen ett år, og minimum 5 år sammenhengende bosetting etter reglene i folkeregisterloven. Dette vilkåret er det samme for de som overtar eiendommen konsesjonsfritt.
- upersonlig boplikt. Da kan erverver få andre til å bosette seg på eiendommen i sitt sted. I rundskriv M-1/2021 anbefales upersonlig boplikt til å gjelde for hele eierperioden.

Bebyggelse – er eiendommen bebygd eller ikke

I bopliksaker kan det komme opp om eiendommen er bebygd eller ikke, jf. konsesjonslovens § 5 annet ledd.

Forutsetning for boplikt på bebygd eiendom er at bygningen har vært i bruk som helårsbolig. Selv om huset aldri har vært brukt som helårsbolig, vil det likevel oppstå boplikt hvis huset er tillatt oppført som bolighus/helårsbolig, eller eiendommen har bolighus/helårsbolig under oppføring.

Ved dårlige husforhold, skal eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, veiadkomst og vann og kloakk, legges til grunn. Det skal også tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål. Hvis eiendommen ikke er å anse som bebygd, påhviler det ikke lovbestemt boplikt.

Dommen fra Senja tingrett peker på sentrale rettslige vurderingstema om husets tilstand. I korte trekk var dommen en overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11.7.2011, om avslag på konsesjon på grunn av at søker ikke ville bosette seg på eiendommen. Ut ifra tilstandsrapporter om husforhold med noe motstridende og ulike konklusjoner, la tingretten selv til grunn ved befarings, en antagelse om at huset hadde skader i bærende konstruksjoner. I tillegg til eiendommens husforhold, har Senjedommen i seg momenter som feil ved saksbehandlingsrekkefølge og rettsanvendelse når dom om overprøving av Fylkesmannens vedtak falt.

SØKNADER SOM KAN INNVILGES EVENTUELT MED VILKÅR

Søknad i samsvar med formål og bestemmelser i konsesjonsloven

Søker som i konsesjonssøknaden, har krysset av for at hen vil bosette seg på eiendommen innen ett år, og drive eiendommen i minst fem år sammenhengende, innvilges konsesjon på vilkår om bosetting. Boplikten er fem år. Driveplikten følger av jordloven.

Søknad om kjøp av tilleggseiendom og tilleggsareal (del av eiendom)

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av brukene er viktige faktorer for å få dette til. Dersom ervervet fører til en drifts- og arronderingsmessig god løsning, innvilges normalt konsesjon, på vilkår av at enhetene slås sammen og drives som en driftsenhet.

Søknad om utsettelse av boplikt på grunn av bolighuset standard

Dersom det i konsesjonssøknaden, søkes om utsettelse med boplikt på grunn av nødvendig restaurering av våningshuset, evt. bygging av nytt våningshus, kan tilflyttingsfristen utsettes i inntil tre år etter at konsesjon er gitt.

Søknad om fritak for boplikt på grunn av at bolighuset er ubeboelig

Ved spørsmål om at bolighuset ikke er beboelig, skal avgjørelsen vurderes med utgangspunkt i skriftlig dokumentasjon fra byggfaglig kompetanse med mesterbrev, eller tilsvarende. Det er søkers ansvar å legge frem slik dokumentasjon. Dersom det fremgår av den byggfaglige dokumentasjonen, at restaurering av bolighuset tilsvarer kostnader tilnærmet lik oppføring av nytt bygg, kan fritak for boplikt vurderes innvilget.

Søknad om fritak for boplikt med andre rimelige og relevante grunner

Søknad om utsettelse for boplikt som er begrunnet med andre rimelig og relevante grunner, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Andre rimelige og relevante grunner kan for eksempel være akutt sykdom, utdanning mv. Det kan gis konsesjon uten boplikt for maks fem år, når det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen vil skje når perioden er utløpt.

Søknad om utsettelse med boplikt på grunn av at tidligere eier bor på eiendommen og har boret

Dersom andre med boret bor på eiendommen, og eiendommen ikke har kårbolig, kan utsettelse for boplikt gis så lenge boretten benyttes. Av kontrollhensyn gis utsettelse til en bestemt dato, slik at kontroll av vilkåret kan gjennomføres, normalt inntil fem år.

Søknad om fritak for boplikt fordi en bor på fradelt tomt på eiendommen

Dersom ny eier bor på fradelt tomt, og søker om fritak fra boplikten, kan dette godkjennes på vilkår av at vedkommen fortsatt bor på tomten i minst fem år, sammenhengende. I rundskriv til konsesjonsloven heter det «i umiddelbar nærhet».

Søknad om upersonlig boplikt

Upersonlig boplikt er boplikt som oppfylles av andre enn søkeren selv. I utgangspunktet skal det kreves personlig boplikt. Etter en konkret og individuell vurdering, kan det i helt spesielle tilfeller gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt, dersom det blir godtgjort at bosettingshensynet på eiendommen, vil bli ivaretatt på en like bra måte som om eieren bor der selv. Dvs. ved bortleie av våningshuset på en fast og varig basis. Upersonlig boplikt gjelder for hele eierperioden ELLER Upersonlig boplikt gjelder i fem år, jf. samme vilkår som for personlig boplikt. En slik leieavtale må framlegges for kommunen, innen den lovfesta ett-årsfristen for tilflytting.

Søknad om endring av konsesjonsvilkår fra upersonlig til personlig boplikt

I saker hvor det i konsesjonsvilkåret er godkjent upersonlig boplikt, og bolighuset derfor er utleid, anses det som kurant endring av konsesjonsvilkår når leieforholdet opphører, fordi eier selv bestemmer seg for å bo på eiendommen. Boplikten begrenses da til fem år, regnet fra registreringen i folkeregisteret om bosted på eiendommen.

SØKNADER SOM NORMALT IKKE INNVILGES

Søknad om fritak fra boplikt

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

I tillegg ligger det punkt som underbygger målsetning om bosetting langs hovdeferdslårer i kap. 10 Kommunens arealstrategi:

«Det skal legges opp til et variert boligtilbud, primært i tilknytning til sentrumsområdene og Abel skole, med fokus også på nærhet til hovedferdselsårene... Konsentrert boligutbygging skal fortrinnsvis skje i eller nær eksisterende tettsteder, langs hovedferdselsårene, slik at eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur styrkes.»

Kommunen legger derfor stor vekt på bosettingshensynet i konsesjonssaker. Dersom bolighuset er beboelig og ikke bebos av andre med boret, skal boplikten håndheves strengt.

Konsesjon skal normalt derfor ikke gis dersom søker ikke bosetter seg på eiendommen.

Søknad om ytterligere lemping av konsesjonsvilkår

I saker hvor det tidligere er gitt lemping av konsesjonsvilkår med utsettelse for boplikt, skal ny søknad om utsettelse behandles strengt. Det skal foreligge dokumentasjon på hvorfor opprinnelig frist for bosetting, ikke er oppfylt.

Kjøpt av tilleggseiendom

Konsesjon anbefales ikke i saker hvor søker eier eiendom fra før, som ikke drives etter jord- og skoglovens bestemmelser om drift.

Søknad om utsettelse av boplikt utover fem år

Utsettelse for boplikt ut over fem år til sammen, innvilges ikke.

Søknad om konsesjon etter pålegg grunnet vesentlig mislighold av vilkår om bosetting

Ved pålegg om å søke konsesjon grunnet vesentlig mislighold av boplikten, anbefales det at konsesjon ikke blir gitt, hvis det fremgår av konsesjonssøknaden at boplikten ikke skal oppfylles.

Søknad om konsesjon der sameie oppstår eller utvides

Søknad om opprettelse av nye og utvidelse av eksisterende sameier på konsesjonspliktige erverv, skal fortrinnsvis unngås. For erverv som omfattes av § 9 (*landbrukseiendommer*), skal det vurderes særlig strengt, og normalt avslås. Unntak gjelder for ektefeller og lignende som erverver eiendom sammen.

Søknad om konsesjon med eierformen AS

AS som eierform er ikke en ønsket eierform for landbrukseiendommer. Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bor på og driver sine eiendommer.

Slike søknader skal oversendes statsforvalter med anbefaling fra kommunen, som normalt vil være avslag.

OPPFØGING AV BRUDD PÅ KONSESJONSLOVEN

Landbruksdirektoratet har utarbeidet veileder om oppfølging av brudd på jordlova og konsesjonsloven, Rundskriv 2024-35.

Det er svært viktig at prosessen gjøres riktig for å unngå å «gå tilbake til start». Første ledd i en slik prosess er alltid varsel, enten

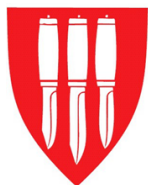
- varsel om pålegg om å søke konsesjon (lovbestemt boplikt)

- varsles om at kommunen vurderer å trekke tilbake konsesjon (vilkår om boplikt mm.)

Den pålegget retter seg mot, kan ikke påklage et varsel, men alle vedtak etterpå, kan påklages.

Før det er aktuelt med tvangssalg, skal vedkommende selv ha anledning til å overdra eiendommen til noen som kan oppfylle konsesjonsvilkårene.

Dersom den vedtaket retter seg imot, ikke selv gjennomfører eierskiftet, kan eiendommen anbefales tvangssolgt. Det er Statsforvalter som gjennomfører denne prosessen i tingretten.



GJERSTAD KOMMUNE PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/354-18
Saksbehandler Frode Lindland

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.11.2025

Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet - rullering av handlingsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Handlingsplan for idrettsanlegg videreføres for søknadsåret 2026 med de endringer som framgår i saksutredninga.

Vedlegg

Endelig vedtatt sektorplan for idrett friluftsliv og fysisk aktivitet 2025_231025

Sammendrag

Kommunen skal hvert år rullere handlingsplan for idrettsanlegg, som er en del av sektorplan for Idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. I den årlige rulleringa, skal søknader om spillemidler prioriteres for kommende års tildeling.

Bakgrunn (Fakta)

Handlingsplanen for anlegg, som er en del av sektorplanen, skal rulleres årlig. Handlingsplanen for anlegg er bl.a. kommunens egen prioritering av søknader om spillemidler som tildeles av fylkeskommunen. Sektorplanen ble nylig vedtatt av kommunestyret den 23.10.2025.

Handlingsplan for anlegg ble vedtatt slik for 2025:

Anlegg	Ansvarlig	Samlet kost	Årlige kom	Anlegg	Komm.	Spillemidler	Dugnad/
			driftskostn.	start	investeringsandel	omsøkt	egenandel
Vestølheia skiarena - Sanitæranlegg og varmetue	Gjerstad Idrettslag	1 736 208	0	2024	0	579 000	1 157 208

Forslag til handlingsplan for 2026 med prioritering ser slik ut:

Anlegg	Ansvarlig	Samlet kost	Årlige komm.	Anleggs-	Komm.	Spillemidler	Dugnad/
			driftskostn.	start	investeringsandel	omsøkt	egenandel
Dagsturhytta-Tjennimellom	Gjerstad kommune	625 225	0	2025	250 000	296 000	135 000
Orienteringskart Vestølheia-Kleivvann	Gjerstad Idrettslag	369 440	0	2025	0	123 000	246 440
Rehabilitering av løypetrasè	Gjerstad kommune	275 000	0	2025	138 000	137 000	0
Rehabilitering av ballbinge	Gjerstad kommune	875 000	0	2025	438 000	437 000	0

Vestølheia skiarena – sanitæranlegg og varmetue er fullfinansiert. Den er derfor ikke med på lista i år.

Som annonsert i fjor så har det i år kommet inn søknad om spillemidler til diverse i forbindelse med dagsturhytta – Tjennimellom. Gjerstad kommune søker her om midler til tilrettelegging av sti til

dagsturhytte fra Renstøl/Brokelandsheia, oppføring av benk, merking av sti (innkjøp skilt og timer), klopper plassert ut på myr, avretting av tverrfall, klargjøring av tomt og oppføring av utedo.

Gjerstad Idrettslag søker om midler til orienteringskart for Vestølheia-Kleivvann. Idrettsanlegget er et orienteringskart som dekker terrenget fra Vestølheia i sør til Kleivvann i nord. Området som skal kartlegges er 8 km², og det er et typisk innlandsterreng med grovkupering, gammel skog med god sikt, en del myrer og gjengrodde stier som idrettslaget må bruke mye ressurser på å reetablere.

Idrettslaget skal arrangere 2 av 4 løp under «Sørlandsgaloppen 2027», og det er i den forbindelse de trenger et nytt orienteringskart. Kartet vil også brukes til andre større og mindre løp i etterkant av arrangementet. Når det gjelder universell utforming, så kan deler av terrenget brukes til presisjonsorientering siden rulleskianlegget på Vestølheia er asfaltert og det er mulig for alle å delta, både funksjonsfriske og bevegelseshemmede. Presisjonsorientering er en form for orientering som fokuserer på problemløsning og nøyaktig kart- og kompassbruk, ikke hastighet.

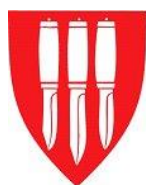
Gjerstad kommune søker også om midler til rehabilitering av ballbinge og tilrettelegging av stisystem rundt aktivitetshuset. Ballbingen er en lyssatt ballbinge med universelt utformet inngangsparti. Primærformål er fotball, men også andre typer "balleik". Når det gjelder stisystemet i forbindelse med aktivitetshuset så gjelder det utbedring og lyssetting av eksisterende sti, samt justering for universell utforming.

Ellers er det søkt kulturmidler til aktivitetshuset, som gjelder omgjøring av kommunehus til aktivitetshus for kultur, inklusiv seremonirom. Dette er en annen søkekategori innenfor tippemiddelordningen. Her er det kun en søknad, så prioriteringsliste er ikke nødvendig.

Vurderinger:

Basert på det som er gjengitt over, så anser kommunedirektøren at handlingsplanen kan vedtas slik den framgår i saksutredninga.

Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2025-2029



Gjerstad kommune

- best når det gjelder!

Vedtatt av kommunestyret i Gjerstad, 23.10.2025, sak 25/66

Innhold

1.0 INNLEDNING	4
1.1 Bakgrunn for planen	4
1.2 Sektorplan	4
1.3 Formål med planen	4
2.0. KOMMUNENS IDRETTS- OG FRILUFTSLIVSPOLITIKK	5
2.1. Hovedmål og frivillighetspolitikk	5
2.2. Delmål	5
2.3. Strategier og tiltak	6
3.0 MEDVIRKNING OG PROSESS	7
4.0 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER	7
5.0 FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN I GJERSTAD	12
6.0 DEFINISJONER	13
6.1. Idrettsanlegg	13
6.2. Anlegg for friluftsliv	13
7.0 UTVIKLINGSTREKK I KOMMUNEN	14
7.1. Generelle utviklingstrekk	14
7.2 Medlemstall	14
7.3 Folketallsutvikling	16
7.4 Folkehelseprofil	18
7.5 Oppvekstprofil	19
8.0 EVALUERING AV FORRIGE PLAN	19
8.1 Måloppnåelse	19
9.0 BESKRIVELSE AV NÅ-SITUASJONEN	20
9.1 Tilbud sport, idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv	21
9.2 Oversikt over eksisterende anlegg	22
9.3 Anlegg i nabokommunene	26
10.0 ANALYSE AV AKTIVITET OG ANLEGG	27
10.1 Forhold som er avgjørende for aktivitetsbehov	27
10.2 Aktivitetstilbud	27
10.3 Anleggsbehov og -tilbud	28
10.3.1 Skianlegg	28
10.3.2 Baneanlegg	28
10.3.3 Svømme-/badeanlegg	29
10.3.4 Kart	29
10.3.5 Nærmiljøanlegg	30
10.3.6 Skyteanlegg	30

10.3.7 Anlegg for motorsport	31
10.3.8 Anlegg for sykkel sport	31
10.3.9 Anlegg for friluftsliv	32
10.3.10 Isanlegg	33
10.3.11 Idrettshall	33
11.0 HANDLINGSPLAN FOR ANLEGG OG ANNEN VIRKSOMHET	34
11.1 Prioritering av anlegg	34
11.2 Konkrete anleggsbehov fremover	34
11.3 Aktivitetsskapende tilbud 2025	35
12.0 DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSMODELL	36
12.1 Dagens modell	36
12.2 Ny avtale	36

1.0 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for planen

Idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet er et område som engasjerer mange mennesker på fritiden, og det er et viktig tema i folkehelsearbeidet. Det kreves aktiv samfunnsplanlegging for å ivareta disse interessene i arealforvaltningen. Planen skal fungere som et politisk styringsdokument, og som et bidrag inn i arbeidet med å nå samfunnsmessige og idrettspolitiske mål.

Denne planen bygger på aktuell lovgivning, tidligere utarbeidet sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet og nasjonale og regionale føringer. Se kap. 4.0 nedenfor.

1.2 Sektorplan

Ifølge retningslinjer fra Kulturdepartementet står kommunene nå fritt til å velge form og organisering av plan for idrett og fysisk aktivitet. Dette bl.a. for å forenkle saksbehandlingen innenfor feltet. Likevel skal formelle plankrav og bred medvirkning opprettholdes og sikres. Gjerstad kommune ser det som mest hensiktsmessig å utarbeide plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet som en sektorplan.

Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet er en plan uten juridisk bindende virkning når det gjelder disponering av arealer. De arealvurderinger som gjøres i planen, må tas inn i kommuneplanens arealdel for å få rettsvirkning.

1.3 Formål med planen

Sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet skal være et politisk styringsdokument for Gjerstad kommune. Den skal inneholde en oversikt over kommunens strategi for anlegg, og ta opp i seg øvrige relevante problemstillinger innen idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Hovedformålet er at planen skal ha strategier og tiltak som er med og bidrar til økt fysisk aktivitet blant kommunens innbyggere, og derav bedre folkehelsen.

Det skal være samsvar mellom denne planen og kommuneplan med samfunnsdel- og arealdel, samt kommunens handlingsprogram med økonomiplan.

Videre skal planen

- ✓ bidra til å sikre gode anlegg og arealer for idrettsaktiviteter, fysisk aktivitet, friluftsliv, lek og naturopplevelse generelt, men med spesielt fokus på barn og ungdom (iht. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging)
- ✓ danne grunnlag for tilskudd fra spillemidler
- ✓ gi et avklarende bilde av kommunens og de frie organisasjonenes oppgaver, ansvar og økonomiske forpliktelser
- ✓ virke helseforebyggende for hele kommunens befolkning, og barn og ungdoms oppvekstmiljø

Kommunen har en viktig rolle som tilrettelegger for organisasjoner og enkeltpersoner som ønsker å drive med aktiviteter knyttet til idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. Det er viktig at alle som ønsker det, uavhengig av forutsetninger, har mulighet til en aktivitet som er tilpasset deres behov og ønsker. Samtidig kan naturen i seg selv, med stigningsforhold og ujevn mark, være begrensende i seg selv, for noen. I slike tilfeller skal kommunen alltid vurdere hva som kan tilrettelegges, og hva som evt. ikke lar seg gjøre. I tillegg er det viktig å sette inn ulike tiltak for å få flere fysisk aktive.

Kommunens engasjement retter seg mot hele befolkningen, men med et ekstra fokus på barn og unge. Det er viktig med oppmerksomhet på aldersvennlighet generelt, og på den gevinst det ligger i å ha mange fysisk aktive i befolkningen. Vi vet at helsegevinsten ved fysisk aktivitet er stor; fysisk, sosialt og mentalt.

2.0. KOMMUNENS IDRETTS- OG FRILUFTSLIVSPOLITIKK

2.1. Hovedmål og frivillighetspolitikk

Hovedmål:

Gjerstads befolkning skal stimuleres til, og ha anledning til å drive idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet i sitt nærmiljø basert på egne behov, ønsker, muligheter og ferdigheter.

Idrettspolitikken i kommunen skal understøtte dette gjennom den aktivitetsprofil og de satsingsområder som legges til grunn i planperioden, samt handlingsplanen (kap.11) for bygging av idrettsanlegg i samme periode. Handlingsplanen (kap. 11), skal vise den prioriterte satsingen på anlegg for organisert idrett og anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet i nærmiljøet, i boligområder og ved skoler, samt tilrettelegging av områder for friluftsliv.

Anleggspolitikken bygger på behov som signaliseres via deltakelse i organisert idrett og egenorganisert fysisk aktivitet i kommunen, samt signaler fra lag og foreninger, idretts- og friluftslivsorganisasjoner og sentrale og regionale føringer i idretts- og friluftslivspolitikken.

I løpet av 2025, skal det utarbeides en frivillighetspolitikk i kommunen, i samarbeid med frivillige lag og foreninger og frivilligsentralen. Det blir viktig at sektorplanen for idrett, friluftsliv og fysisk aktivt tar opp i seg og følger opp denne politikken, når den blir vedtatt.

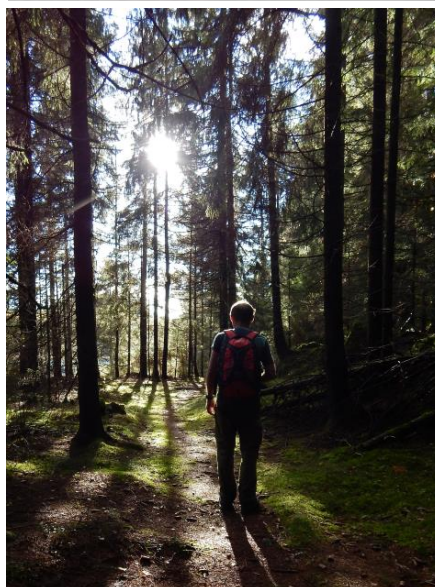
2.2. Delmål

- ✓ Anleggene som det satses på, skal stimulere til både organisert og ikke organisert fysisk aktivitet
- ✓ Flest mulig av anleggene skal ha en aktivitetsprofil som passer for barn og unge
- ✓ Anleggene skal være tilgjengelige for alle – lavterskeltilbud



2.3. Strategier og tiltak

- ✓ Fortsette det nære samarbeidet mellom kommunen og lag og foreninger
- ✓ Utvikle et nærmere samarbeid mellom enhetene i kommunen vedrørende fysisk aktivitet
- ✓ Utvikle tettere og mer spisset samarbeid mellom Gjerstad frivilligsentral og andre relevante fagområder i kommunen, samt mellom frivilligsentralen, kommunens andre kulturarbeidere og frivillige lag og foreninger
- ✓ Legge til rette for familieaktivitet
- ✓ Fortsette arbeidet med å legge til rette for etablering av mindre, enkle anlegg i nærmiljøene, spesielt rettet mot lavterskelaktivitet og tilgjengelighet.
- ✓ Videre deltagelse i og satsing på det fylkesinitierte folkehelseprosjektet
- ✓ Reklamere for turkart i Gjerstad som ledd i aktivering av befolkningen (Ferdelsåreprosjektet)
- ✓ Legge til rette for dagaktivitet "aktiv på dagtid" med Agder idrettskrets, som samarbeider tett med frisklivsentralen
- ✓ Se på muligheten for statlig sikring av viktige friluftsområder
- ✓ God kontakt med lag og foreninger, blant annet for å bistå i prosess med søknad om spillemidler, friluftsmidler m.m. for aktuelle investeringer
- ✓ Fortsatt medlemskap i Friluftsrådet Sør for å dra nytte av deres tilbud, kompetanse og aktiviteter
- ✓ Bistå med kontakt mot stimenn som har ansvar for vedlikehold av sti- og løypenettet i kommunen
- ✓ Profilere Dagsturhytta; Tjennimellom



3.0 MEDVIRKNING OG PROSESS

For at plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for Gjerstad skal ha troverdighet og bli det styringsverktøy vi ønsker, må idrettslag, friluftslivsorganisasjoner, velforeninger, innbyggere, politikere og kommuneadministrasjonen få et eierforhold til planen.

Den har vært gjennomgått i ledergruppa, og blitt sendt ut til alle medlemmene i kommunedirektørens ledergruppe, slik at de kan ta den opp i sine enheter og komme med tilbakemeldinger.

Planen er sendt ut til aktuelle lag og foreninger, samt til faggrupper og enhetsledere internt i kommunen, med formål om å få innspill til endringer og nye moment/tiltak i planen, før den legges ut på offentlig høring. Frist for innspill 15.01.2025. Kommunen mottok innspill fra følgende:

- Gjerstad Jeger og fiskeforening (GJFF) v/Jostein Vestøl
- Gjerstad idrettslag v/Tallak Olav Gryting og Ånon Ausland
- Havrefjell turlag v/Ole Jacob Bråten
- Kommuneoverlegen og kommunepsykologen i Gjerstad

Innspillene er i stor grad implementert i planen.

I forbindelsen med den offisielle høringen fikk kommunen innspill fra følgende fem aktører:

- Gjerstad jeger og fiskeforening (GJFF) v/Jostein Vestøl
- Agder Idrettskrets
- Agder fylkeskommune
- Olav Brokeland (stimann/privatperson)
- Gjerstad Idrettslag v/Ånon Ausland

Innspillene er i stor grad innarbeidet i planen.

Arbeidsgruppa som har jobbet med planen er:

- Gøran Brovig Olsen
- Rebecca Egeland
- Frode Lindland
- Tonje Berger Ausland

Ellers har det vært konferert med andre innad i kommunen ved behov.

Ungdomsrådet, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne/personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet, er forelagt planen i mai 2025, for å kunne komme med sine innspill, før planutvalget får den for vedtak om å legge den ut til offentlig ettersyn i fire uker. Planen ble justert så godt det lot seg gjøre, i tråd med innspill fra rådene.

Planarbeidet er lagt opp etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven (PBL). Behov for rullering avgjøres gjennom kommunal planstrategi, som utarbeides i forbindelse med nytt kommunestyre hvert 4. år. Vi har derfor valgt å ikke sette noen tidsramme for planen. Den gjelder til evt. vedtak om rullering/revidering i planstrategien.

Denne sektorplanens handlingsplan (kap. 11), som har et 4-års perspektiv, ajourføres hvert år sammen med kommunens overordnede handlingsprogram m/handlingsdel og budsjett.

4.0 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

Ansvar for idrett og fysisk aktivitet er delt på flere departementer:

- Folkehelse, helsefremmende og forebyggende arbeid: Helse- og omsorgsdepartementet.
- Idrett: Kultur- og likestillingsdepartementet.
- Friluftsliv: Klima- og miljødepartementet.
- Aktivitet i skolen: Kunnskapsdepartementet.

En lokal plan vil være påvirket og underlagt føringer og rammer fra nasjonale planer og målsettinger, andre regionale planer, og ulike strategier innenfor temaene den berører. Dette kapittelet redegjør for de mest sentrale planene og føringene som ligger til grunn for utarbeidelse av planen.

Ifølge SSB er den norske befolkningen sett under ett, blant de minst fysisk aktive i Europa (bare «slått» av Belgia). Dette til tross for at Norge er landet i Europa som har definert mest fritid. Utviklingen har gått i negativ retning de siste årene. Men ifølge folkehelsereporten 2023, er norske barn og ungdom mer fysisk aktive enn tilsvarende grupper i andre Europeiske land (Steene-Johannessen, 2020), noe som gir håp.

Ifølge folkehelsereporten 2023, kan for lite fysisk aktivitet og for mye stillesitting øke risikoen for hjerte- og karsykdom, kreft og type 2-diabetes. *«Fysisk aktivitet fremmer helse i alle aldersgrupper, og kan medvirke til å forebygge og behandle mer enn 30 sykdommer»*. Gjennom planleggingen kan det legges gode rammer for økt aktivitet i befolkningen, men vi har dessverre for lite kunnskap om hvordan vi bør gå fram for å øke aktivitetslysten og aktivitetsnivået, spesielt hos de som er lite aktive. *«Dersom vi får jevnet ut forskjellene i befolkninga når det gjelder fysisk aktivitet, kan det trolig bidra til å jevne ut sosiale forskjeller i livsstilssykdommer»* (Folkehelsereporten, 2023).

Friluftsliv fremmer helse og trivsel og gir naturopplevelser, rekreasjon og anledning til sosialt samvær. Alle bør derfor ha tilgang til grønne nærområder, parker og friluftsområder med god kvalitet.

Tilgjengelighet til større naturområder og tilrettelegging for ferdsel i jordbrukslandskap er også viktig. Gang- og sykkelveger og stier gjør det lettere å være fysisk aktiv i hverdagen, og sikrer samtidig trygg og miljøvennlig ferdsel.

Gode nærmiljøer og muligheter til å utøve fritidsaktiviteter er nødvendig for å sikre barn og ungdom gode levekår, utviklingsmuligheter og trygge oppvekstmiljø. Barn og unge har rett til å delta og ha innflytelse i planarbeidet for å kunne påvirke utformingen av sitt eget oppvekstmiljø

Følgende dokumenter/lovverk gir føringer for denne planen:

Nasjonale føringer:

- [FNs bærekraftsmål](#)
- [Lov om folkehelsearbeid](#) (Folkehelseloven) (2011, sist endret 2024)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) (1995, strukturendring 2019)
- [Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne](#) (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) (2008, sist endret 2014)
- [Meld. St. 27 \(1996-1997\)](#) Om statens forhold til frivillige organisasjoner
- [Meld. St. 39 \(2000-2001\)](#) Friluftslivet, en vei til høyere livskvalitet
- [Meld. St. 20 \(2006-2007\)](#) Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller
- [Meld. St. 47 \(2008-2009\)](#) Samhandlingsreformen – rett behandling, på rett sted, til rett tid
- [Meld. St. 26 \(2011-2012\)](#) Den norske idrettsmodellen
- [Meld. St. 18 \(2015-2016\)](#) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet
- [Meld. St. 8 \(2018-2019\)](#) Kulturens kraft – kulturpolitikk for framtida (Kulturmeldinga)

- [Meld. St. 10 \(2018-2019\) Frivilligheta – Sterk, sjølvstendig, mangfaldig](#) (Den statlige frivillighetspolitikken)
- [Meld. St. 8 \(2022-2023\) Menneskerettar for personar med utviklingshemming – det handlar om å bli høyrte og sett](#)
- [Meld. St. 15 \(2022-2023\) Folkehelsemeldinga – Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar](#)
- [Statlig idrettspolitik inn i en ny tid. Rapport fra Strategiutvalget for idrett](#) (2016)
- Nasjonal [handlingsplan for friluftsliv](#) (2018)
- [Ny anleggspolitik](#) (2019, sist endret 2020)
- [Nasjonal idrettsstrategi: Sterkere tilbake – en mer inkluderende idrett](#) (2021)
- [Fritidserklæringen](#) (2022)
- [Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029 Sammen for aktive liv](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)

(Listen er ikke uttømmende)

Av regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, kan en trekke fram følgende perspektiver som er særlig relevante for idrett, friluftsliv og folkehelse:

Kap. 1 Innledning

- “...viktig at fylkeskommunene og kommunene bidrar til gode rammebetingelser for privat næringsliv og frivillig sektor”.

Kap. 3 Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- “Tilrettelegging for fysisk aktivitet er nasjonale hensyn som skal ivaretas i planleggingen. God tilgang til nære naturområder har vist seg særlig viktig i arbeidet med å bidra til økt fysisk aktivitet. Slike områder bidrar også til god folkehelse gjennom naturopplevelser”.
 - “....sikre møteplasser og fellesarenaer....Gater, plasser, fellesarealer, parker, grøntområder, parsellhager, skolehager og gang- og sykkelforbindelser er viktig infrastruktur for både fysisk aktivitet, dyrking av mat og fellesskap. Kommunene har et særlig ansvar for å sikre lett tilgjengelige arealer til opphold og aktivitet for barn og unge, eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne”.
 - “Folkehelseloven pålegger kommunen å legge til rette for samarbeid med frivillig sektor i planleggingen. Frivilligheten utfører en rekke viktige samfunnsoppgaver, understøtter det offentlige tjenestetilbudet og bidrar til levende lokalsamfunn”.
 - “Et variert og inkluderende kulturliv bidrar til å skape levende lokalsamfunn og et godt liv for den enkelte. Kunst og kultur, idrett og øvrig frivillighet bidrar til sosiale fellesskap og gjør lokalsamfunn mer attraktive. Det er viktig at det i planleggingen avsettes tilstrekkelige arealer for kulturutøvelse, idrett og øvrig frivillighet, og at disse behovene ses i sammenheng. Frivilligheten har behov for tilgang til kommunale og fylkeskommunale bygg, og både profesjonelt og frivillig kulturliv har behov for egnede lokaler til kulturaktivitet. Idrettsaktivitet i lokalsamfunnene forutsetter utbygging av idrettsanlegg til både organisert idrett og egenorganisert fysisk aktivitet. Vurdering av sambruk, flerbruk og planlegging, oppgradering og utvikling av lokaler for frivillig aktivitet er en forutsetning for varierte møteplasser og tilbud lokalt”.
- Regjeringens forventninger knyttet opp mot disse punktene, ligger i forventning nr. 25 og 30:
- “Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.”
 - “Det legges til rette for kultur, kunst, idrett og frivillighet i planleggingen og settes av tilstrekkelige arealer til kultur- og idrettsformål”.

Kap. 4 Velferd og bærekraftig verdiskaping

- *“Helhetlig planlegging er nødvendig for å sikre ressursgrunnlaget for utvikling av natur- og kulturbaserte næringer som landbruk, reindrift, fiskeri og reiseliv”.*
- *“Sammenhengende grønnstruktur bidrar til å ivareta disse funksjonene, og gir mulighet for naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet... Kulturmiljø kan også tilrettelegges slik at det stimuleres til friluftsliv og fysisk aktivitet”.*
- *“Det er viktig at kommunene bruker planleggingen aktivt for å sikre likestilt tilgang til kultur- og fritidstilbud, grøntområder, parker og gode transportforbindelser. Friluftsliv bidrar til bedre folkehelse, og for å oppnå høy friluftslivsdeltakelse i alle grupper av befolkningen bør kommunene planlegge for et variert nettverk av turstier og turveier”.*

Kap 5 Klima, natur og miljø for framtida

- *“Helhetlig og langsiktig planlegging er nødvendig for å unngå negativ påvirkning på naturmangfoldet og friluftslivsinteresser fra bitvis nedbygging og for å ivareta kulturmiljøet...viktig å ha god kunnskap om landskapet og friluftslivsområdene i kommunen”.*

Regjeringens forventninger knyttet opp mot dette, ligger i forventning nr. 53 og 56:

- *“Viktig naturmangfold, jordbruksareal, vannmiljø, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturmiljø og landskap kartlegges og sikres i planleggingen. Samlede virkninger av eksisterende og planlagt arealbruk vektlegges”.*
- *“Regionale og kommunale planer legger til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark. Utbyggingen avgrenses mot sammenhengende natur- og friluftslivsområder og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer, blant annet gjennom langsiktige utbyggingsgrenser”.*

Folkehelseloven (2012) er relevant for kommunenes arbeid med helse, idrett og friluftsliv. Formålet med loven er å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Kommunen kan oppnå bedre folkehelse ved å tilrettelegge lokalsamfunnet for mer fysisk aktivitet gjennom idrettsanlegg, tur-, gang-, og sykkelveier, sikring av stikkveier/ snarveier ved utbygging med mer.

Med folkehelseloven ønsker en også å utjevne sosial ulikhet. Sosial tilhørighet bidrar til god helse. Kommunen må være oppmerksom på betydningen av uformelle sosiale møteplasser og kulturlivet som sosial inkluderingsarena. Friluftsområder, idrettsarenaer osv. er gode eksempler på sosiale møteplasser.

Regionale føringer:

- Regional plan for fysisk aktive liv i Agder 2024-2034
- Regionplan Agder 2030 (2024)
- Regional plan for mobilitet 2023-2033
- Idrettens anleggsplan for Agder 2020-2024

Fylkeskommunen har gjort sin regionale planstrategi digital, og knyttet den opp mot Regionplan Agder 2030; [RPA 2030 – regional planstrategi](#). Den er fordelt på 11 tema. Folkehelsestrategien for Agder 2018-2025, er vedtatt opphevet, da folkehelse ivaretas i regionplan 2030.

Regionplan Agder (2030) definerer fem hovedsatsingsområder for utviklingen av Agder-regionen. Innenfor tre av hovedsatsingsområdene; ‘Attraktivt og miljøvennlig Agder’, ‘Utdanning, kompetanse og deltakelse’ og ‘Kultur’, er det tiltak som bygger opp under satsingen på idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Innenfor satsingsområdet, “Attraktivt og miljøvennlig Agder” defineres tiltak for å oppnå bedre levekår gjennom en helhetlig boligpolitisk planlegging, blant annet:

- *Agder er et aktivitetsvennlig samfunn med nærmiljøer, sosiale møteplasser og friluftslivsområder som bidrar til at flere er mer fysisk aktive.*

Innenfor satsingsområdet, “Utdanning, kompetanse og deltakelse” defineres flere tiltak for å oppnå bedre levekår gjennom helsefremmende arbeid:

- *Agder er et aktivitetsvennlig samfunn med nærmiljøer, sosiale møteplasser og friluftslivsområder som bidrar til at flere er mer fysisk aktive.*
- *Innbyggerne i Agder har bedre helse og livskvalitet, uavhengig av sosial og økonomisk bakgrunn.*
- *Barn og unge i Agder har like muligheter til å leve gode liv og det er etablert modeller for helsefremmende og forebyggende arbeid.*

Innen satsingsområdet “Kultur” nevnes blant annet:

- *Alle innbyggere har tilgang på gode arenaer for kultur, idrett og fysisk aktivitet i nærmiljøet, der de kan oppleve et bredt spekter av tilbud, fellesskap og aktivitet.*

Regional plan for mobilitet 2023-2033 har som overordnet mål å gjøre reisen enkel, trygg og grønn. Trygge gang- og sykkelveier, spesielt i områdene rundt skolene og et bedre kollektivtilbud til barn og unge skal prioriteres. Skal vi oppnå økt fysisk aktivitet i befolkningen er det avgjørende at flere går og sykler til jobb, skole og andre aktiviteter.

Mobilitetsplanen og plan for fysisk aktive liv er dermed tett knyttet til hverandre. Et bedre kollektivtilbud som senker barrierene for å delta på aktivitet er også avgjørende. Utbygging av gang og sykkelveier, trafiksikkerhet og utvikling av kollektivtilbudet ivaretas i mobilitetsplanen. Plan for fysisk aktive liv vil ivareta at anleggene plasseres der det er bygd ut gang- og sykkelveier og et utviklet kollektivtilbud og omhandle hva uteområdene på skolene og i nærmiljøene skal inneholde for å skape aktivitet.

I Regional plan for fysisk aktive liv i Agder 2024-2034 er hovedgrepet å styrke satsingen på tilrettelegging for økt fysisk aktivitet i nærmiljøet, gjøre det enklere for innbyggerne å bli mer fysisk aktive og stimulere til økt aktivitetsnivå hos de minst fysisk aktive, eller de som opplever barrierer for deltakelse.

Regional plan for fysisk aktive liv i Agder 2024-2034 har visjonen: «Fysisk aktive liv i Agder – flere, oftere, nærmere», og målet er: «Agder er et aktivitetsvennlig samfunn med nærmiljøer, sosiale møteplasser og friluftslivsområder som bidrar til at flere er mer fysisk aktive.» Målet skal nås gjennom delmål innenfor områdene:

- Samarbeid om økt fysisk aktivitet
Delmål: «Andelen av befolkningen som oppfyller helsemessige anbefalinger om fysisk aktivitet, er økt med 15 prosentpoeng».
- Inkludering og reduksjon av barrierer for å være fysisk aktiv
Delmål: «Alle kommunene i Agder har aktivitetsfremmende lavterskeltilbud, og praktiserer gratisprinsipp for bruk av offentlige anlegg og lån av utstyr». («Aktiv på dagtid» er bl.a. nevnt her, som en strategi for å nå delmålet).
- Kunnskap om idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet
Delmål 1: «I Agder er det god oversikt over idrettsanlegg, friluftslivsområder og den fysiske aktiviteten i befolkningen».

Delmål 2: «I Agder er det god oversikt over hvordan uteområder i barnehager, skolegård og i nærmiljøet rundt er tilrettelagt og utformet for lek og fysisk aktivitet».

- Informasjon og formidling om mulighetene for å være fysisk aktiv
Delmål: «Befolkningen i Agder har god kjennskap til fordelene av fysisk aktivitet og mulighetene for å være fysisk aktiv i nærmiljøet».
- Bruk av tilskudd og økonomiske virkemidler
Delmål: «Tilskuddsmidler har bidratt til betydelig økning i aktiviteter, anlegg og arealer som gir fysisk aktivitet i nærmiljø».
- Aktivitetsfremmende arealplanlegging
Delmål: «Arenaplanlegging bidrar til at befolkningen i Agder har god tilgang på anlegg, friluftslivsområder og nærmiljø som stimulerer til økt fysisk aktivitet hele året».
- Utvikling av idrettsanlegg og friluftslivsområder
Delmål: «Utvikling av idrettsanlegg og friluftslivsområder skjer på en bærekraftig måte, og legger til rette for at flere blir mer fysisk aktiv i sitt nærmiljø».

Andre føringer:

- Idrettspolitisk dokument (NIF) *Tingperioden (2015-2019)*
- Langtidsplan for norsk idrett (NIF) *"Idretten vil!" (2023-2027)*

Det er lange tradisjoner for samarbeid mellom frivillig og offentlig sektor. Frivillige organisasjoner bidrar til levende lokalsamfunn og er viktige støttespillere i folkehelsearbeidet. Frivillige organisasjoner oppfordrer til deltakelse og engasjement og fremmer sosial tilhørighet, utvikling, og solidaritet. Tilbud fra frivillige organisasjoner bidrar til å skape gode oppvekst- og ungdomsmiljø. Barn og unge får styrket følelsen av å bety noe, og lærer å forholde seg til andre på en demokratisk måte. Organisasjoner fungerer da som sosialiserings- og læringsarena.

Funn fra [rapport om fysisk inaktive voksne](#) (2009) i Norge indikerer at det bør være mulig å rekruttere flere til regelmessig fysisk aktivitet ved å ha tilbud om aktivitet i nærheten av folks bosted. Tilbudene må være fleksible, tilpasset folks fysiske form, bevegelsesmuligheter og alder.

5.0 FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN I GJERSTAD

I gjeldende kommuneplan er det satt opp fire hovedsatsingsområder:

- Helse og omsorg
- Oppvekst og utdanning
- Senterutvikling
- Befolkningsutvikling

Det er også innarbeidet noen fokusområder i samfunnsdelen, som skal gjennomsyre alle hovedsatsingsområdene, alle planer og alle valg som tas i kommunen, og som er viktige bærere for å nå FNs bærekraftsmål:

1. Tema og områder som er sektorovergripende og altomfattende, og som er styrt av lovverk og statlige retningslinjer;
 - folkehelse (sosial bærekraft)
 - klima- og miljø
 - naturhensyn
2. Tema og områder som kommunen ønsker skal være i fokus når vi planlegger og gjennomfører, ut ifra kommunens politiske vedtak, levekårsindikatorer, folkehelseprofil og oversiktsdokument;

- levekår, trivsel og sosial utjevning
- balansert befolkningssammensetning - demografifokus
- digitalisering
- strategisk bolig-, hytte- og funksjonsplassering
- innovasjon

Disse satsingsområdene m/fokusområder legger det til rette for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Dessuten har vi løftet bærekraftsmål 17 «Samarbeid om å nå målene», da vi ser det som en forutsetning for å klare å få til den utviklingen vi ønsker. Dette innebærer også frivillig sektor, som er en viktig og i mange tilfeller, avgjørende ressurs for arbeidet med idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

De prioriterte anleggene i denne planen vil i hovedsak komme frem i kommunens handlingsprogram med handlingsdel og budsjett, som revideres hvert år.

6.0 DEFINISJONER

6.1. Idrettsanlegg

<u>Anleggstype</u>	forteller hvilke aktiviteter og idretter et anlegg er beregnet for.
<u>Anleggskategori</u>	forteller hvilket geografisk område anlegget skal betjene, beliggenhet i forhold til brukere og hvilken funksjon anlegget skal ha.

Anlegg klassifiseres i følgende kategorier:

<u>Nærmiljøanlegg:</u>	Enkle anlegg for fysisk aktivitet som ligger i eller i direkte tilknytning til boligområder, og som en integrert del av dette. Disse anleggene skal ivareta behovene for lek, trim og friluftslivsaktiviteter for alle aldersgrupper.
<u>Kommuneanlegg:</u>	Mindre kommuneanlegg (lokanlegg) dekker behov for konkurranser etter gjeldende regler på lag- og kretsplan. De kan være felles med skole. Større kommuneanlegg er anlegg som dekker behovet for en eller flere idretter for hele eller en større del av kommunen. Disse anleggene tilfredsstiller kravene for konkurranser på kretsplan og eventuelt for nasjonale konkurranser.
<u>Fylkesanlegg:</u>	Anlegg som skal tilfredsstille kravene for å arrangere NM og/eller dekker spesielle konkurranse/treningsbehov for hele fylket eller en region av fylket. Fylkeskommunen tildeler fylkesanleggsstatus.
<u>Riksanlegg:</u>	Anlegg for en særiddrett med standard for internasjonale mesterskap (EM og VM). Riksanleggsstatus tildeles av departementet.

6.2. Anlegg for friluftsliv

Anlegg, områder og fysisk tilrettelegging for friluftsliv kan klassifiseres ut fra

<u>Bruksformål</u>	dvs. hvilke aktiviteter de er beregnet for.
<u>Beliggenhet</u>	dvs. områdets avstand til hovedtyngden av brukernes bosted, som nærområder i og ved bebyggelsen for daglig bruk og en begrenset del av dagen, dagsutfarts- og ferieområder for heldags- eller flerdagsturer.

Tilsvarende klassifisering av anlegg og områder for idrett og friluftsliv benyttes i denne planen selv om ikke alle er aktuelle for Gjerstad kommune.

7.0 UTVIKLINGSTREKK I KOMMUNEN

7.1. Generelle utviklingstrekk

Landsdekkende undersøkelser viser at befolkningens livsstil og aktivitetsvaner går i en mer fysisk passiv retning, for den voksne befolkning. Folkehelseundersøkelsen fra 2023, viser at dette ikke har endret seg stort.

Det har kommet tilbakemeldinger fra skolene om en klar tendens i retning av mindre fysisk aktivitet blant barn og unge de siste ti årene. Fra Ungdata-undersøkelsen kommer det fram at 71 % av elevene i 5.-7. trinn trente, eller drev med sport minst én gang i uken i 2019. For 2022, er prosentandelen gått ned til 62 %, mens andelen har økt til 80 % i 2025.

Resultatene fra Ungdata-undersøkelsen på ungdomsskolen viser i 2019 (72 %) en sterk prosentvis økning (10%) i fritidsaktivitet-deltakelse, fra resultatene i 2016 (62 % deltakelse). Fra undersøkelsen i 2022, er tallene noe synkende igjen (61 % deltakelse), sett i forhold til 2019. Vi er da tilbake på nivå fra 2016-resultatene. Vi har tenkt at den lille duppen kan skyldes Covid-19-pandemien, men vi ser at resultatene fra 2025 viser en ytterligere nedgang, til 50 % deltakelse blant ungdomsskole-elevene. Det er jentene som utgjør størstedelen av nedgangen i deltakelse. Dog har andelen som trener minst en gang i uka økt for begge kjønn, men spesielt for gutter. Fra 77 til 79 % for jentene fra 2022 til 2025, og fra 76 til 85 % for guttene.

Samtidig er det i henhold til Folkehelseundersøkelsen 2023, indikasjoner på en økende polarisering i når det gjelder fysisk aktivitet i befolkningen. Med det menes at avstanden mellom de aktive og de passive synes å bli større. De aktive blir mer aktive og de passive mer passive.

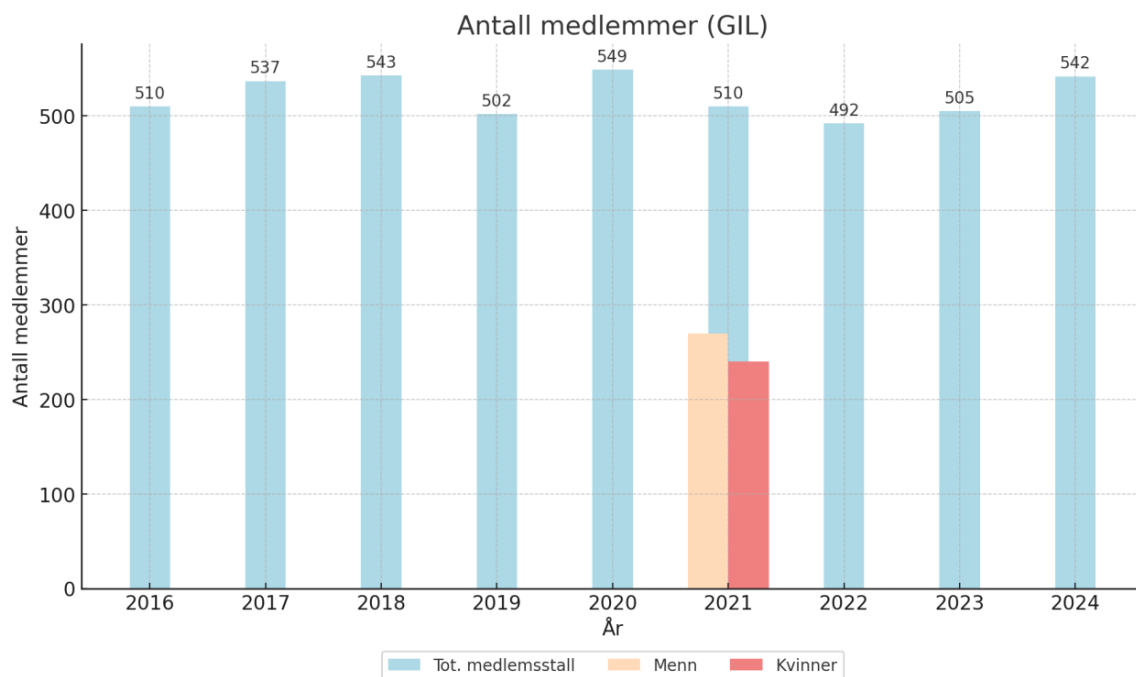
Foreningene som har idretts-, trim- og friluftaktiviteter på programmet, melder om økt oppslutning (se under).

7.2 Medlemstall

Gjerstad Idrettsråd er registrert med følgende lag/foreninger:

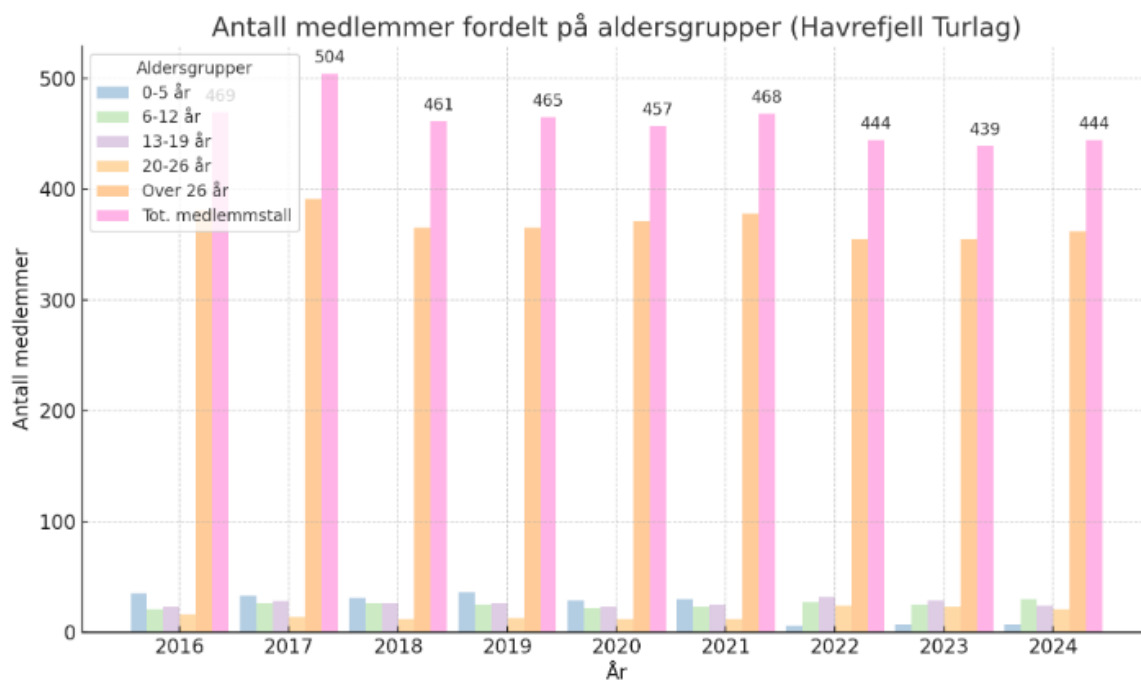
- Gjerstad Idrettslag
- Gjerstad Kickboksing
- Gjerstad Trialklubb

Det er Gjerstad Idrettslag sammen med Havrefjell turlag som har den store overvekten av medlemsmassen tilknyttet friluftsliv og fysisk aktivitet. Til tross for relativt store variasjoner i medlemstallene for perioden 2017-2020, er tallene tilbake på nivået fra 2020, for Gjerstad idrettslag (se figur: *Antall medlemmer*); 542 medlemmer i 2024. Økningen skyldes klatring og sirkeltrening for voksne, som er nye aktiviteter.



Antall medlemmer (GIL)

Havrefjell turlag har følgende utvikling i medlemstall:



Antall medlemmer Havrefjell turlag

Av diagrammet ovenfor, framgår det at Havrefjell Turlag har hatt en negativ trend i medlemsmasse, over tid. Derimot har de hatt en økning på ca. 1 % fra i fjor til i år, og har nå totalt 444 medlemmer. Medlemsutviklingen fra 2022 til 2024 viser en stabilitet i gruppen over 26 år, som utgjør omtrent 80 % av medlemsmassen.

Gjerstad triallklubb viser også til en markant økning i medlemstall. Klubben meddeler at de ikke har noe medlemsregister som går tilbake til 2010, men anslår at de den gang hadde 70-80 medlemmer. I 2016 var det registrert 103 medlemmer, og i 2021 ble det registrert 160 medlemmer. Dette utgjør en økning på 64% i medlemsmassen på 5 år.

Gjerstad JFF melder om et stabilt nivå på pluss/minus 250 medlemmer de siste årene.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
203	203	222	224	250	243	232	247	235	229	233	221	216	217	203
2021	2022	2023	2024											
224	262	257	256											

Antall medlemmer Gjerstad JFF

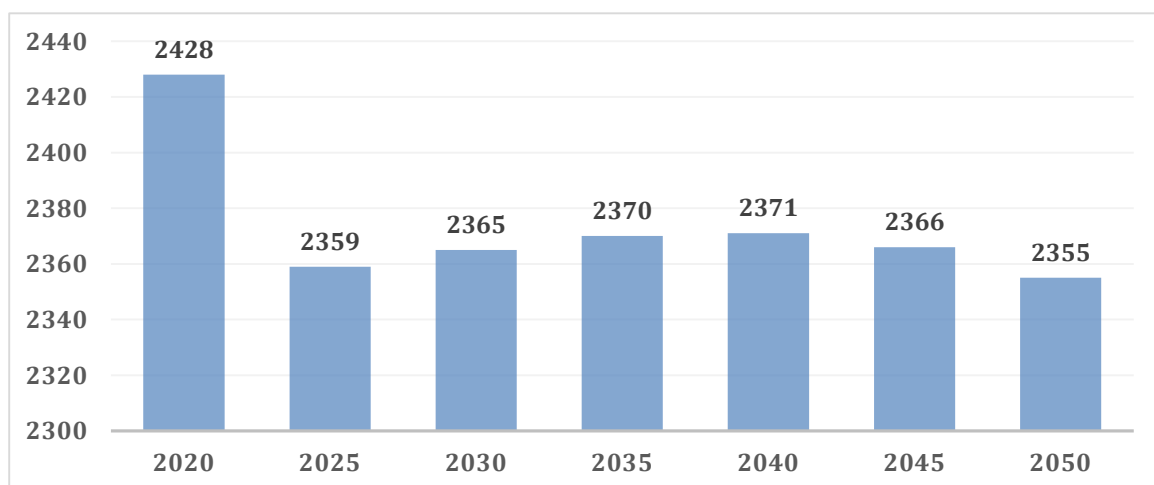
Gjerstad kraftsport har 52 medlemmer, kun kort tid etter åpningen i juli 2021.

Totalt sett for Gjerstad kommune er inntrykket at tilslutningen for lag og foreninger som driver fysisk aktivitet er stabilt eller økende. Årsaker til dette kan være:

- Bedret anleggssituasjon generelt, og ny flerbrukshall ferdigstilt i 2019
- Bedre tilgjengelighet på informasjon på nettsider
- Mer utetid i barnehage og skole, og fokus på lek
- Etablering av "Ung aktiv" i 2017 – kartlegging av fritidsdeltakelse i 3.klasse, med oppfølging av de som ikke deltar på noe, for så å løse dem inn i minst én ønsket fritidsaktivitet
- «Aktivt med» en ordning for å søke støtte til deltakelse på fritidsaktiviteter (oppstart 2020)
- Lokal utlånssentral (oppstart 2019)
- Gjerstad Idrettslag har satt i gang flere aktiviteter, som bl.a. håndball, badminton, klatring og sirkeltrening for voksne.
- Idrettslagets innføring av bedre system for å registrere medlemmer, fra 2015
- Tett og godt samarbeid mellom idrettslaget og Havrefjell Turlag
- Barnas turlag ble startet i 2015
- Nyetableringer som Gjerstad kraftsport og Gjerstad kickboxing

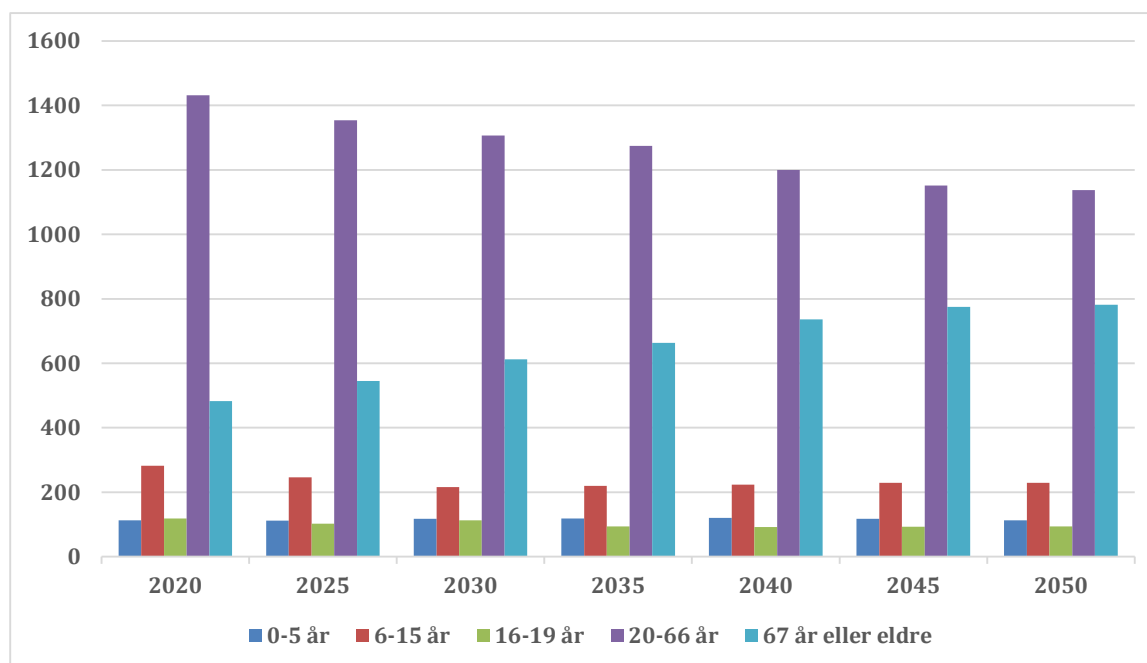
7.3 Folketallsutvikling

Statistisk sentralbyrås framskriving av folketallet tyder på at antall innbyggere vil synke ganske mye fram mot 2025, for så å øke noe fram mot år 2040, og deretter falle igjen mot 2050.



Befolkningsutvikling i Gjerstad (SSB)

Pr. 3. kvartal 2024 er det registrert 2502 innbyggere i Gjerstad. Gjerstad har dermed hatt en økning på 81 personer, fra 3. kvartal 2023 (2421 innbyggere). Dermed stemmer ikke SSBs framskrivning helt, med mindre den kraftige duppen bare er utsatt litt.



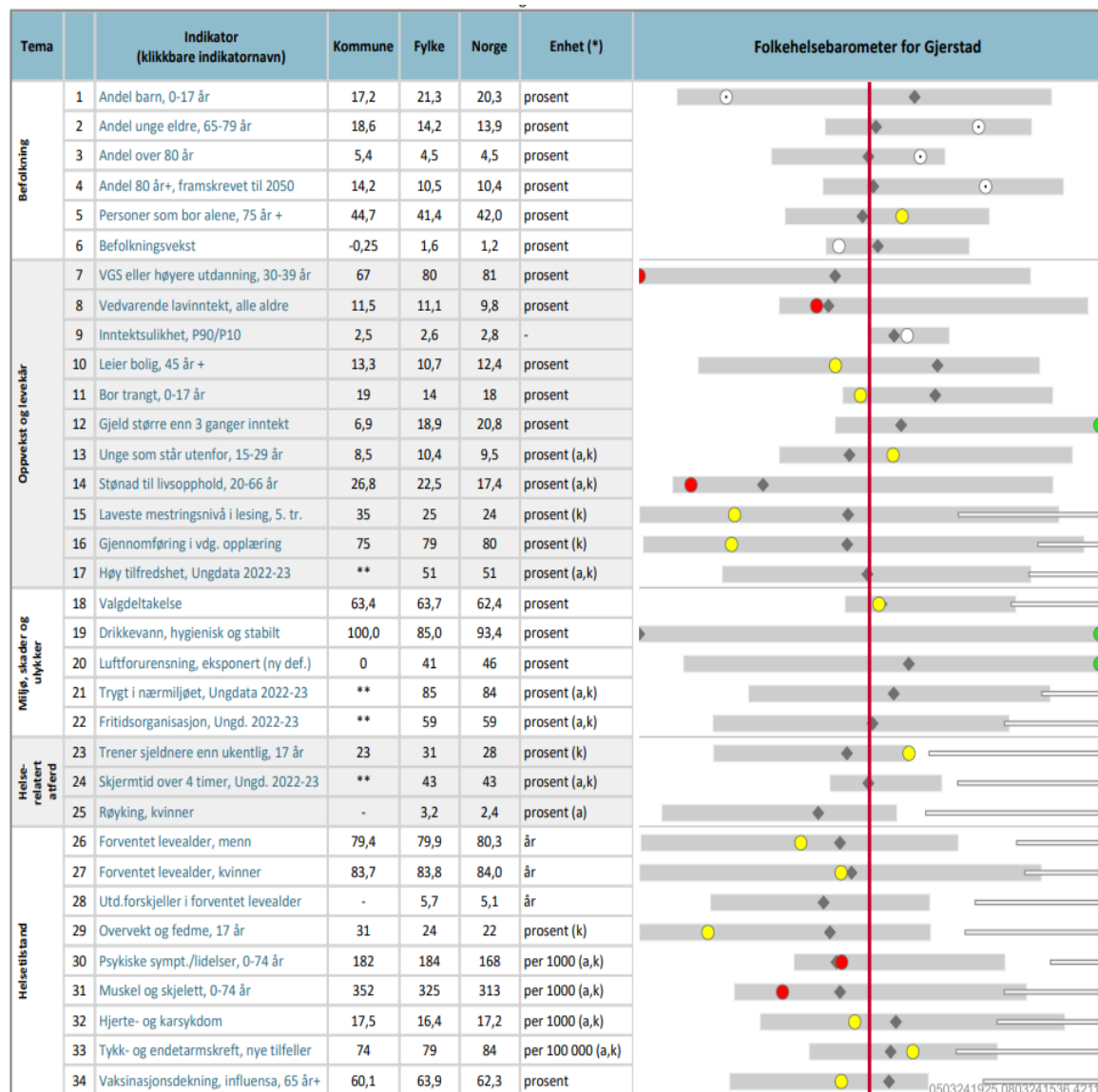
Fremtidig befolkningsutvikling i Gjerstad kommune fordelt på aldersgrupper (SSB)

Diagrammet over viser forventet utvikling fremover i tid for de ulike aldersgruppene i kommunen. Som det framgår i framskrivningene, så vil andelen over 67 år øke, samtidig som andelen i gruppen 20-66 år vil reduseres. Dette er en trend som allerede er i gang.

I 2024 er andelen barn og unge under 19 år i Gjerstad kommune rundt 20,5 %, som er omtrent 2,5 % lavere enn landsgjennomsnittet på 23 %. Framskrivningen av folketallet viser at en kan forvente en liten reduksjon i barnetallet i de nærmeste årene fremover, men så en liten økning mot 2030. Samtidig er Gjerstads andel av befolkningen over 67 år 7% høyere enn landsgjennomsnittet (1. januar 2024, SSB).

7.4 Folkehelseprofil

Folkehelseprofilen for Gjerstad ser slik ut for 2024:



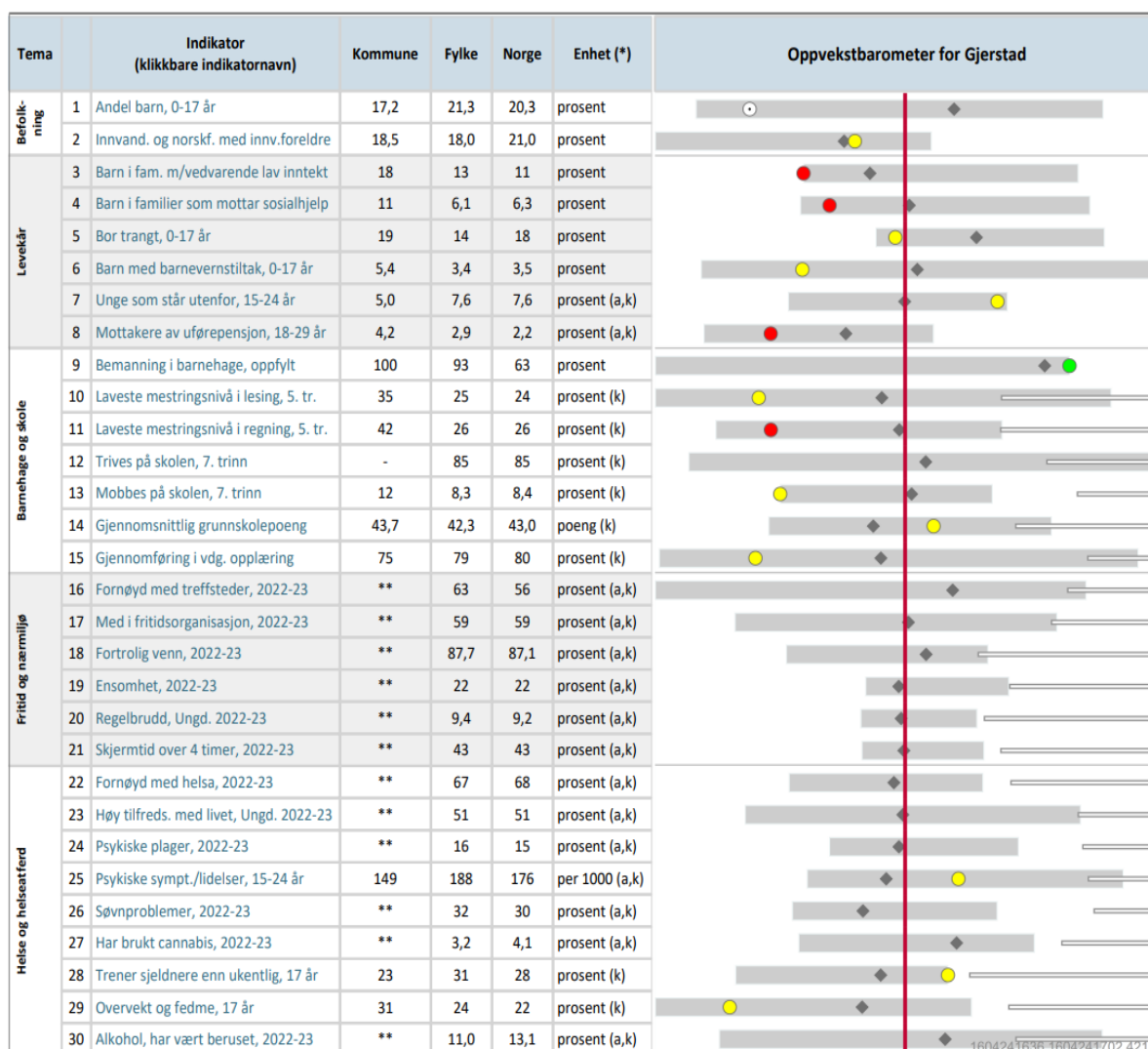
- Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet
- Kommunen ligger signifikant dårligere an enn landet som helhet
- Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Ikke testet for statistisk signifikans
- ◆ Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- ▬ Verdien for landet som helhet
- ▬ Variasjonen mellom kommunene i fylket
- ▬ De ti beste kommunene i landet

Folkehelsebarometeret viser at kommunen ligger dårligere an enn landsgjennomsnittet på en del parametere, hvor flere av dem som høy grad av familier med vedvarende lavinntekt, høy andel med stønad til livsopphold og høy andel med psykiske plager og muskel og skjelettplager, er med på å påvirke deltakelsen på arenaer for fysisk aktivitet i negativ retning. Dette er beskrevet nærmere i kommunens folkehelseoversikt.

Dette er med på å understreke viktigheten av en god strategi/plan for å bedre folkehelse i kommunen. Det foreligger mange forskningsresultater som viser en tydelig sammenheng mellom fysisk aktivitet og fysisk og psykisk helse.

7.5 Oppvekstprofil

[Oppvekstprofilen for Gjerstad 2024](#), ser slik ut:



Flere av de samme parameterne med røde tall vises i oppvekstprofilen.

8.0 EVALUERING AV FORRIGE PLAN

Gjerstad kommune har tidligere utarbeidet sektorplan for idrett og fysisk aktivitet for perioden 2006-2009, 2010-2013 og sektorplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2017-2020. Handlingsplanen fra sistnevnte sektorplan har blitt revidert årlig. Planen har hele tiden blitt brukt som en rettesnor for anleggsutbyggingen, og den har fungert godt, både som politisk og administrativt styringsverktøy.

8.1 Måloppnåelse

Måloppnåelsen må anses som god i forrige planperiode (se tabell under):

Søknads- år	Anleggsnavn	Anleggsnr	Søkernavn	Tildelt	Kostnader
2024	Solemfetane leirduesti	81172	GJFF	677 000	2 030 875
2023	Vestølheia Skiarena - lagerbygg	80142	Gjerstad idrettslag	248 000	743 000
2023	Torbjørnshall flerbrukshall	73827	Gjerstad kommune	3 500 000	34 006 607
2023	Abel basket og rulleanlegg	78739	Gjerstad kommune	270 000	540 938
2023	Abel klatrenett	78740	Gjerstad kommune	195 000	389 306
2023	Abel aktivitetspark og egenvektstrening	78741	Gjerstad kommune	160 000	320 100
2023	Abel sandvolley og løpebane	78742	Gjerstad kommune	131 000	262 938
2023	Brokelandsheia tursti og gapahuk	78743	Gjerstad kommune	210 000	420 000
2023	Glimmeråsen ballbinge	78744	Gjerstad kommune	300 000	854 059
2023	Enghola ballflate naturgress og basket	78745	Gjerstad kommune	206 000	412 963
2022	Trydal hoppanlegg-K19	79025	Gjerstad idrettslag	300 000	603 300
2022	Trydal hoppanlegg-K19	79025	Gjerstad idrettslag	263 000	525 345
2022	Trydal hoppanlegg-K5 og K10	79024	Gjerstad idrettslag	300 000	621 934
2022	Abel ballflate naturgress	78738	Gjerstad kommune	300 000	744 775
2022	Abel ballbinge kunstgress	78737	Gjerstad kommune	300 000	635 313
2022	Torbjørnshall flerbrukshall	73827	Gjerstad kommune	3 500 000	34 006 607
2021	Eikeland turstianlegg	77271	Gjerstad kommune	220 000	443 125
2021	Torbjørnshall flerbrukshall	73827	Gjerstad kommune	3 500 000	34 006 607
2020	Solem varmistue, garderobe og lager	75182	GJFF	504 000	1 510 911
2018	Lindtjenn Nærmiljøanlegg	63020	Lindtjenn velforening	34 000	67 125
2018	Lindtjenn sandvolleyballbane	72829	Lindtjenn velforening	33 000	64 675
2017	Vestølheia Skiarena - skiskytteranlegg, standplass og skytebane	17826	Gjerstad idrettslag	713 000	2 140 100
2016	Vestølheia Skiarena - lys- og rulleskiløype	70371	Gjerstad idrettslag	588 000	1 765 625
2016	Vestølheia Skiarena - lys- og rulleskiløype	70371	Gjerstad idrettslag	524 000	1 572 363

Tabellen ovenfor viser til 20 prioriterte anlegg som er bygd/realisert i perioden 2016-2024. Noen anlegg har fått tippemidler utbetalt over flere år, og står derfor oppført flere ganger i tabellen. Anleggssituasjonen i kommunen har med dette, blitt betydelig forbedret, og dette har også resultert både i flere og bedre tilbud, større aktivitet og oppslutning.

9.0 BESKRIVELSE AV NÅ-SITUASJONEN

I tråd med beskrivelsen i kapittel syv, synes den negative trenden med redusert fysisk aktivitet blant kommunens innbyggere å ha stoppet noe opp. Medlemstallet i foreningene som har en eller annen form for fysisk aktivitet på programmet, har jevnt over økt siden forrige planperiode. Det gjelder spesielt for barn og unge, men også andre aldersgrupper.

Ungdata-undersøkelsen som er gjengitt i kapittel syv, påpeker at vi hele tiden må ha trykk på fritidsaktiviteter for ungdom. Kommunen jobber med en egen strategi for å nå målsetningen om at alle 10-åringer skal være med på minst én fritidsaktivitet pr. uke ("Ung aktiv" og "Aktivt med").

9.1 Tilbud sport, idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv

Tabell over lag/foreninger som tilbyr en form for idrett, eller fysisk aktivitet (pr.11.11.2024):

Forening	Aktivitet
Fiane ungdomslag	Dans og kurs i forskjellige danser (bla. linedance, folkedans og swing) for barn og voksne, diskotek for barn 1.-7.klasse en gang i måneden
Gjerstad Jeger og Fiskeforening	Friluftsliv – skyting, jakt og fiske. Egen ungdomsgruppe
Gjerstad Historielag	Trim – lokalhistoriske vandreturer i samarbeid med andre lag
Gjerstad Idrettslag	Ballidrett – barneidrettsgruppe, badminton, fribading, friidrett, fotball, håndball, klatring, langrenn, orientering, rulleski, skihopp, skiskyting, svømming, sirkeltrening, sykkel, terrengløp for ungdom, trimgruppe og volleyball
Gjerstad kick boxing klubb	Kampsport
Gjerstad Skytterlag	Skyting – DFS-skyting, leirdue, viltprøver, konkurranser
Gjerstad Travlag	Hestesport – travkjøring, stell av hest
Gjerstad Trialklubb	Motorsport for ungdom – terrengkjøring med motorsykler
Gjerstad 4H	Friluftsliv, jakt og fiske for barn og ungdom
Havrefjell Turlag	Friluftsliv – organiserte og uorganiserte turer, løypemerking. Friluftstrimmen, i samarbeid med Frisklivssentralen.
Barnas Turlag Havrefjell	Turlag for barn under Havrefjell turlag
Krokheia Ponni og Trav	Hestesport – travkjøring med ponni, stell av ponni
Styrk Sør: Gjerstad kraftsport	Treningssenter
Østre Agder Motorsport	Motorsport – terrengkjøring med 4-hjuldrevne kjøretøy

I tillegg har Stewart's fysioterapi & treningssenter blitt en svært aktiv, betydningsfull og allsidig aktør når det gjelder fysisk aktivitet både med trim og trening. Senteret tilbyr trening for alle nivåer, både individuell trening og gruppetimer, og det tilbys også personlig trening og veiledning. Senteret har per i dag mange treningspasienter og drøyt 40 ordinære medlemmer.

I Gjerstad kommune er det pr. dags dato fysioterapeut i 2,1 årsverk, fordelt på 3 fysioterapeuter. I tillegg har kommunen 1,35 årsverk kommunal fysioterapi.

I tillegg har kommunen en 100%-stilling som frisklivskoordinator på Frisklivssentralen. Frisklivssentralen har som mål å bidra til å fremme god fysisk og psykisk helse, og er et kommunalt helsetilbud for hele befolkningen, men spesielt for mennesker som står i fare for å utvikle eller har utviklet livsstilssykdommer. Du kan bli henvist av fastlege, annet helsepersonell og NAV, eller du kan ta kontakt med Frisklivssentralen selv. Frisklivskoordinator og kommunepsykolog i Gjerstad har tidligere hatt undervisning om hverdagsglede, og det kjøres friluftstrim hver uke. I tillegg har frisklivssentralen flere ukentlige tilbud, som tirsdags- og torsdagstrimmen mm, samt det kjøres temabaserte kurs med jevne mellomrom.

«Aktiv på dagtid» i Gjerstad, er et samarbeid mellom frisklisentralen i Gjerstad, NAV Øst i Agder og Agder Idrettskretsen, med idrettskretsen som ansvarlig for innholdet i tilbudet, og NAV som en viktig premissgiver for å rekruttere deltakere, og som finansierer deltakeravgiften for de som er i kategori for det. Pr. nå har ikke NAV Øst i Agder lyktes i å rekruttere deltakere, men vi håper de kobler seg mer på fremover. Statistisk sett får 40-50 % av deltekserne i andre kommuner, tilknyttet andre NAV-kontor, dekket medlemsavgiften av NAV. Likevel har Gjerstad hatt drøye 50 unike brukere av «Aktiv på dagtid», men de er i en kategori som ikke dekkes av NAV, og da heller ikke rekruttert via dem, men via frisklisentralen.

I Gjerstad tilbys sirkeltrening, svømming og yoga, gjennom «Aktiv på dagtid». Men alle som benytter seg av tilbudet, kan delta på aktiviteter i nabokommunene også, hvor det tilbys andre aktiviteter. Tilbudet retter seg mot alle mellom 16-70 år som står helt, eller delvis utenfor arbeidsliv og skole.

9.2 Oversikt over eksisterende anlegg

Anleggsnavn	Eier	Anleggstype	Byggeår	Drifter
Hageroa badeplass (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Badeplass	1992	GJERSTAD KOMMUNE
Sandåkerhølen	GJERSTAD KOMMUNE	Badeplass	1990	
Egdalstea (Stea)	BANE NOR	Badeplass		STEA VEL
Espevika	PRIVAT	Badeplass	1995	VERKENSVEIEN VEL
Grytingtjenn badeplass	PRIVAT	Badeplass	1995	GRYTING VEL
Sunde badeplass	PRIVAT	Badeplass	1996	SUNDEBRU VEL
Kleivasstangen	PRIVAT	Badeplass		PRIVAT
Solemfetane badeplass	STATSKOG	Badeplass		GJERSTAD KOMMUNE/ STATSSKOG
Urdvann		Badeplass		
Abel skole – 2 stk. ballbinger (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Ballbinge	2010 2022	GJERSTAD KOMMUNE
Kirkebygda (tidligere Gjerstad skole) – ballbinge (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Ballbinge	2008	GJERSTAD KOMMUNE
Fiane idrettsanlegg (tidligere Fiane skole) – ballbinge (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Ballbinge	2005	GJERSTAD IDRETTSKLAG
Glimmeråsen – miniballbinge (tippemidler)		Ballbinge	2023	
Fiane klubbhus/aktivitetshus Gymsal (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSKLAG	Flerbrukslokale For idrett og kultur		GJERSTAD IDRETTSKLAG
Abel klatrenett (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Flerbruksområde (ute)	2020	GJERSTAD KOMMUNE
Abel basket og rulleanlegg (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Flerbruksområde (ute)	2020	GJERSTAD KOMMUNE
Torbjørnshall (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Flerbrukshall	2019	GJERSTAD KOMMUNE

Klokkargården fotballbane (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Fotballbane gress	1955	GJERSTAD IDRETTSLAG
Fiane kunstgressbane (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Fotballbane kunstgress	2008	GJERSTAD IDRETTSLAG
Turkart Gjerstad kommune	FRILUFTSRÅDET SØR	Friluftsområde	2014	FRILUFTSRÅDET SØR
Garderobeanlegg Klokkargården	GJERSTAD KOMMUNE	Garderobeanlegg til fotballbane		GJERSTAD IDRETTSLAG
Trydal hoppanlegg-K19 (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Hoppbakke	2022	GJERSTAD IDRETTSLAG
Trydal hoppanlegg-K5 og K10 (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Hoppbakke	2022	GJERSTAD IDRETTSLAG
Motorsportanlegg Brokelandsheia - Klubbhus og servicebygg	GJERSTAD TRIALKLUBB	Idrettshus		GJERSTAD TRIALKLUBB
Musikkens hus	GJERSTAD KOMMUNE	Kulturarena	1968	
Vestølheia Skiarena - lagerbygg	GJERSTAD IDRETTSLAG	Lager- og garasjebygg	2022	GJERSTAD IDRETTSLAG
Vestølheia Skiarena - lys- og rulleskiløype (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Langrennsanlegg	2022	GJERSTAD IDRETTSLAG
Solemfetane leirduesti (tippemidler)	GJERSTAD JEGER- OG FISKERFORENING	Lerduebane (ute)	2024	GJFF
Solem varmetue, garderobe og lager (tippemidler)	GJERSTAD JEGER- OG FISKERFORENING	Lerduebane (ute)		GJFF
Abel ballflate naturgress (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Liten balløkke/-bane	2019	GJERSTAD KOMMUNE
Lindtjenn Nærmiljøanlegg (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Liten balløkke/-bane	2003	LINDTJENN VELFORENING
Klokkargården nærmiljøanlegg	GJERSTAD KOMMUNE	Liten balløkke/-bane	1997	GJERSTAD IDRETTSLAG
Mostad terrasse; ballbinge, basket og lekeapparater (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Nærmiljøanlegg	2022	GJERSTAD KOMMUNE
Abel ungdomsskole o-kart (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Nærmiljøkart	2012	GJERSTAD IDRETTSLAG
Abel skole – svømmehall (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Opplæringsbasseng (inne)	1971	GJERSTAD KOMMUNE
Ulltveit o-kart (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Orienteringskart	1990	GJERSTAD IDRETTSLAG
Drivheia-Eldstøheia o-kart (tippemidler 1997)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Orienteringskart	1979 1997	GJERSTAD IDRETTSLAG
Skorstøl-Gryting o-kart (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Orienteringskart	2009	GJERSTAD IDRETTSLAG
Klavfjell o-kart (tippemidler 1994)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Orienteringskart	1977 1994	GJERSTAD IDRETTSLAG

Solemfetane Riflebane 200m (tippemidler)	GJFF	Riflebane (ute)	2009	GJFF
Solemfetane Riflebane 100m (tippemidler)	GJFF	Riflebane (ute)	2006	GJFF
Solemfetane Lerduebane (tippemidler)	GJFF	Riflebane (ute)	2009	GJFF
Solemfetane Elgbane (tippemidler)	GJFF	Riflebane (ute)	2006	GJFF
Solemfetane Jaktfeltsti (tippemidler)	GJFF	Riflebane (ute)	2009	GJFF
Abel sandvolley og løpebane (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Sandvolleyballbane	2020	GJERSTAD KOMMUNE
Lindtjenn sandvolleyballbane	GJERSTAD KOMMUNE	Sandvolleyballbane	2018	LINDTJENN VELFORENING
Stea sandvolleyballbane	BANE NOR	Sandvolleyballbane	2021	STEA VEL
Vestøl sanitærbygg og varmestue (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Sanitærbygg	2024	GJERSTAD IDRETTSLAG
Fiane skole - Nærmiljøanlegg Skileik/Sykkelleik	GJERSTAD KOMMUNE	Skileikanlegg	2003	
Vestølheia Skiarena - skiskytteranlegg, standplass og skytebane (tippemidler)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Skiskytteranlegg	2022	GJERSTAD IDRETTSLAG
Motorsportanlegg Brokelandsheia - Depo og kjøreområde	GJERSTAD KOMMUNE	Trial/enduroløype		GJERSTAD TRIALKLUBB
Vestølmarka Turløyper	Vestøl vel	Tur-/skiløype	1999	Vestøl vel
Drivheia tur- og skiløype (ski-rundløype 10 km, tur-rundløype 6 km)	GJERSTAD IDRETTSLAG	Tur-/skiløype	2005 (ski) 2023	GJERSTAD IDRETTSLAG (ski)/ HAVREFJELL TURLAG
Gjerstadskaugen turløypenett	GJERSTAD KOMMUNE	Tur-/skiløype	1997	GJERSTAD KOMMUNE
Gjerstad-vegårshei løypa	GJERSTAD KOMMUNE	Tur-/skiløype	1994	
Dagsturhytta (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Turisthytte	2023	GJERSTAD KOMMUNE
Vestøl turkart	Vestøl vel	Turkart	1999	GJERSTAD IDRETTSLAG
Gjerstadskaugen turkart	GJERSTAD IDRETTSLAG	Turkart	1990	
Brokelandsheia tursti og gapahuk (spillemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Tursti	2020	GJERSTAD KOMMUNE
Eikeland turstianlegg (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Tursti	2021	GJERSTAD KOMMUNE
Holte vilt og fiskelag miljø og trivselsprosjekt	HOLTE VILT OG FISKEL.	Tursti	2012	HOLTE VILT OG FISKELAG BA

Vestøl turløyper (tippemidler)	VESTØL VEL	Tursti	1999	VESTØL VBEL
Statskog løypenett Solhomfjell/Risfjell (26 km) (tippemidler, 2009)	STATSKOG	Tursti	1993 2007 2009 2024	HAVREFJELL TURLAG
Statskog løypenett Havrefjell/Løytesdalsfjellet (11 km) (tippemidler)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	1993	SANDTJØNNLIA VEL
DNT-løypa Havrefjell/Gautefall (23 km)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	2006	HAVREFJELL TURLAG
Bispevegen (9 km)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	2014 2024	HAVREFJELL TURLAG
Krigsminnestien (4 km)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	2012	HAVREFJELL TURLAG
Marksettjenna – Markset- Krigsminnestien (3 km)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	2012	HAVREFJELL TURLAG
Kleivvann – Jordhyta i Øygardslia-Sletteberg (4 km)	STATSKOG/ PRIVAT	Tursti	1997	HAVREFJELL TURLAG
Holmen Gård turløype	PRIVAT	Tursti	2008	PRIVAT
Egddalen/Kommunehuset – Regnfjella – Landsverk – Mesel	PRIVAT	Tursti	2000	PRIVAT/REGNFJELLA TURLAG
Solem – Oterstjenn – Markset	STATSKOG	Tursti	2015	GJFF
Kabrestea – Moskam/Skåli i Nissedal	STATSKOG	Tursti	2016	GJFF
Brokelandsheia/ Klavfjell turløypenett (21 km), inkl. en tilrettelagt rundløype på ca. 1 km. (spillemidler)	PRIVAT	Tursti	2005- 2007	PRIVAT
Abel aktivitetspark egenvektstrening (tippemidler)	GJERSTAD KOMMUNE	Utendørs treningsanlegg	2020	GJERSTAD KOMMUNE

De fleste anlegga er i god stand, med unntak av at noen av orienteringskarta er noe gamle. Tidligere brukte orienteringskart, som nå er gamle og helt utdaterte, er tatt ut av lista. Dette gjelder, Fiane skole nærmiljøkart, Mo o-kart, Brattland o-kart, Røysland o-kart og Åsland o-kart.

Dessuten er ballbingen ved tidligere Gjerstad skole i dårlig forfatning og må oppgraderes, samt at garderobeanlegget på Kolkargården er mer eller mindre ubrukelig. Tilstanden på anleggene er bl.a. gjennomgått i forbindelse med vedlikehold av fagsystemet for spillemidler, samt lokal kunnskap.

Det vises for øvrig til turkart med guide for hele kommunen, ferdig i 2016, og fire nappakart som er laget for områdene Kleivvann-Vestøl, Gjerstad-Mesel, Sunde-Fossen og Brokelandsheia-Klavfjellområdet.

Ifølge registreringer har kommunen ca. 124 km merka sommerløyper og 32 km merkede vinter-/skiløyper. 2,6 km av dem er lysløype, hvorav 1,6 km med opplyst og asfaltert rulleskitrasé, på Vestøl.

Gjerstad kommune har også anlegg av regional verdi:

- Solem skytebane
- Kleivvann-Drivheia – skiløyper
- Vestølheia skiarena – skiløyper, skiskytteranlegg, lysløype og rulleskitrasé
- Hoppanlegget på Holmen
- Gjerstad trialbane

De godt vedlikeholdte skiløypene ved Kleivvann, skiskytteranlegget og lysløypa på Vestøl, samt et godt utviklet stinett i Gjerstadskogane med sine merka stier og tilgang til jakt og fiske, blir benyttet av hele regionen, fra Vest-Agder til Telemark/Vestfold.

Det har også vært arrangert nasjonale konkurranser innen motorsport (trail) og jaktfeltskyting i Gjerstad.

9.3 Anlegg i nabokommunene

Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter er et større skianlegg godkjent for konkurranser på landsnivå. Den store og den mellomstore hoppbakken kan dekke behovet i Østre Agder, og skiskytteranlegget synes å ha god kapasitet både for egen kommune og nabokommunene. Lysløypa er 5,5 km lang. Langrennsanlegget er av god kvalitet, og dekker behovet for de beste konkurranseutøverne, sammen med anlegget Gjerstad selv har.

I 2015 ble det vedtatt av eierne av skisenteret på Vegårshei at man ønsket å bygge ut VSA med bygg/anlegg hvor det er tilrettelagt for forskjellige aktiviteter. Man har blant annet utvidet alpinbakken med 50 dekar og etablert liten sommer/vinterbakke (K8) ved alpinbakken. Det som gjenstår å utføre på første delprosjekt er: buldresopp (klatring), skibånd til skileikområdet (bånd som trekker opp barna i bakken), mer snøkanoner, elektronisk billettsystem, "Vaskarplassen" badeplass m/diverse aktiviteter, oppgradering skiskytterarena, asfaltert rundløype 2 km, skøytebane og lagerbygg m/diverse klubbrom og aktivitetsrom.

Når finansieringen er i orden, er det planlagt ny alpinbakke på Molandssiden. I tillegg er planen å lage nye hoppbakker: 10, 20, 40 og 70 m bakker. Man vil også rehabilitere 90-meters-bakken (Molandsbakken).

Lysløypene på Søndeled og Kroken benyttes av skiløpere fra Gjerstad.

Tvedestrand, Vegårshei, Risør og Gjerstad har samarbeidslag for G16, G19 og A-lag herrer i fotball. Det er først i 2024 at Risør ble med i samarbeidet. De tre andre kommunene har samarbeidet i flere sesonger, med G16 og så G19. G19 kom bl.a. på 2.plass i 1.divisjon i 2024. Noe som viser at om en får til fruktbare samarbeid på tvers av kommunene innen idrett, så kan en få til mye. Samarbeidet gjør også at vi får nok spillere til å stille lag både for 19-åringer og A-lag, slik at spillerne kan holde på helt opp i voksen alder. I tillegg har en flere fotballanlegg å benytte til treninger og kamper gjennom hele året. Samarbeidet har dessverre gått litt trått i innspurten til 2025-sesongen, hvor flere spillere fra Gjerstad har sluttet. Gjerstad idrettslag vurderer hva de skal gjøre fremover.

I Risør kommune er det etablert beachvolleyball-anlegget på Kjempesteinsmyra, som en utvidelse av det som allerede er her fra før. Det er trykk på volleyballsatsingen i Risør, og det er åpent for spillere fra nabokommunene å delta. Her er etablert flere samarbeidslag på tvers av kommunegrensene, spesielt beachvolleyballag.

Risør har også store jiu jitsu- og seilermiljø, som er mulig for folk fra nabokommunene å melde seg inn i. Risør har også et aktivt teater-miljø, med eget ungdomsteater. Her kan ungdom i nabokommunene være med på auditions for opptak.

Både Tvedestrand og Risør har aktive danse miljø, som er åpne også for nabokommunene. Man kan delta her som frittstående aktør, uten å gå via kulturskolen.

Golfanlegget på Nes Verk i Tvedestrand kommune har en viss betydning for Gjerstad. Her er flere lokale medlemmer.

Frisbeegolf er blitt en populær aktivitet. Ungdom i Gjerstad bruker banen både på Risøya (Tvedestrand kommune) og på Vegårshei.

Kulturskolen Øst i Agder er et kulturtilbud på tvers av flere kommuner, med Tvedestrand som vertskommune. De fleste av aktivitetene gjennomføres i egen kommune, men dans er en aktivitet som kun tilbys i Risør. Det er for øyeblikket kun én kulturskoleelev i Gjerstad som deltar på dans i Risør, gjennom kulturskolen.

10.0 ANALYSE AV AKTIVITET OG ANLEGG

10.1 Forhold som er avgjørende for aktivitetsbehov

Ved vurdering av behovet for anlegg for fysisk aktivitet og folkehelse, vil bl.a. følgende forhold være sentrale:

- Eksisterende aktivitet og anleggsdekning
- Ønske om utvidelse av eksisterende aktiviteter til nye brukergrupper
- Spesielle behov for ulike aldersgrupper (småbarn, ungdom, eldre)
- Spesielle behov i ulike ferdighetsgrupper (barn, mosjonister, mennesker med nedsatt funksjonsevne og toppidrettsutøvere)
- Ønsker og behov som er innrapportert fra idrettslag, idrettsrådet, skoler, velforeninger, friluftsansjoner, eller andre aktører
- Kulturelle tradisjoner
- Prognoser for befolkningsutviklingen og for utviklingen av interessen for ulike aktiviteter
- Prioriteringer i Fylkeskommunal sektorplan for idrettsanlegg
- Vekstområder/boligutbygging i kommunen
- Innvandrere/flyktninger

Barn og unge er den gruppen som kommunen først og fremst retter aktivitetstilbudet mot, men aldersgruppen fra 60 år og oppover, som etter hvert begynner å bli stor, er også viktig. Det er verdt å merke seg at en oppnår den største helsegevinsten ved å aktivisere de inaktive (Folkehelse rapporten, 2023). Et viktig moment i denne forbindelse er at det anlegges en «lav terskel» med hensyn til fremmøte, deltagelse, utstyr og ferdigheter. Her er frisklivssentralen og «Aktiv på dagtid» et godt tilskudd, samt lokale turgrupper som tirsdagsturene med historiske innslag, dameturene på mandager og enketurer.

10.2 Aktivitetstilbud

Inntrykket er at ønskene om å fange opp flest mulig i lokalbefolkningen med et hensiktsmessig spekter av lavterskeltilbud på den ene side og mer konkurranseforberedende trening på den andre siden, peker i positiv retning. Den bedrede anleggssituasjonen og utvidede tilbud i foreningenes regi, fyller nå i større grad befolkningens etterspørsel etter muligheter for å drive fysisk aktivitet i en eller annen form enn tidligere, men kommunen har fremdeles litt å gå på.

Selv om det er ønskelig med enda flere lavterskeltilbud, driver nå flere enn før fysisk aktivitet på ett eller annet nivå, i Gjerstad kommune.

10.3 Anleggsbehov og -tilbud

Som det fremgår foran, er anleggssituasjonen nå betydelig bedret. Torbjørnshall ble ferdigstilt i 2019, og blir benyttet av skole, lag, foreninger, barnehage, kommune og privatpersoner. Hallen med klatrevegg, har stor betydning særlig fordi den muliggjør nye idretts- og trimtilbud som ikke har eksistert i Gjerstad tidligere, og fanger dermed opp enda flere mennesker, særlig flyktningfamilier og barn og unge.

Erfaringer fra andre kommuner viser at en idrettshall til en viss grad, også bidrar til å aktivisere de inaktive.

Lavterskeltilbud i form av korte tilrettelagte turløyper nær boligområdene har blitt aktualisert ettersom nye boligområder har vokst frem på og ved Brokelandsheia. Den nye Dagsturhytta; Tjennimellom, er et flott tilskudd til lavterskeltilbudet i kommunen. Dette gjelder også frisklivssentralen, med sine tilbud.

Det vises for øvrig til turkart og nappekart, som gir en god oversikt over flere aktuelle og godt tilgjengelige turløyper. Nappekarta tenker vi å gjennomgå og evt. revidere ila. 2026.

10.3.1 Skianlegg

Eksisterende skianlegg på Kleivvann-Drivheia og Vestølheia dekker i dag stort sett behovet for allmennheten. Gjerstad Idrettslag har gjort en formidabelt god jobb med å få på plass ny lysløype med skiskytteranlegg på Vestøl. De har også akkurat ferdigstille en liten varmistue med toalettanlegg (vinteren 2025). Investeringen har fått spillemidler og kommunal støtte (300 000 kr over driftsbudsjettet).

Hoppanlegget på Holmen er restaurert og nå tilrettelagt som både sommer- og vinteranlegg, med plastunderlag. Det er tre bakker; K5, K10 og K19.

Det merkede vinter-løypenettet i Gjerstadskogene og Ulltveitskogen har blitt mindre brukt de senere årene. Kravene til preparerte løyper har ført til at folk i det alt vesentlige, har foretrukket Kleivvann, Drivheia og Vestølløypene, som takket være snøsikkerhet og Gjerstad idrettslag, har utviklet seg til et regionalt skianlegg.

Løypene på Havrefjell kjøres opp med snøscooter og benyttes i størst grad av hyttefolk.

Det er 32 km merkede vinterløyper, 2,6 km av dem er lysløype, hvorav 1,6 km med opplyst og asfaltert rulleskitrasé

10.3.2 Baneanlegg

Klokkargården

Gressbanen har vært svært godt vedlikeholdt de senere årene, og har nå et gressdekke av god kvalitet. Grøften langs banen er delvis gjenfylt og representerer ikke lenger noe stort problem for avvikling av trening og kamper, men ved mye nedbør, hvor vannstanden i Gjerstadvannet øker, er banen og kioskanlegget i fare for oversvømmelse. Dette har skjedd et par ganger se siste årene. Garderobeforholdene er ikke gode. Her bør en vurdere sanering, og heller få på plass en/et enkel(t) varmistue/møte-/taktikkrom, med toalettfasiliteter. Ellers er det ønskelig med et fast høytaleranlegg på banen.

TØ-banen på Fiane

Dette anlegget fikk kunstgress i 2008, men er dessverre ikke lenger i så god stand. Det krever mye innsats og valsing av kunstgressbanen, for å få bort ujevnheter og humper, etter vinteren. Banen fikk nytt granulat i 2016, bekostet av GIL, med kr 10 000,- i støtte fra kommunen. Totalt kostet dette 60 000 kr. Banen er likevel veldig hard, og skadeomfanget blant de yngre, er bekymringsfullt. Det bør vurderes en oppgradering av kunstgressbanen, med fokus på erstatning av plastholdig ifyll (omsetningsforbud er varslet i 2031) og mer svikt i underlaget.

I 2022 etablerte kommunen oppsamlere til granulatet, grunnet nye klima- og miljøkrav og nye retningslinjer. Samme år ble lysarmaturene rundt banen skiftet ut, slik at lysforholdene fikk en skikkelig standardheving.

Ballbinger

Ballbingene på Fiane (2005), ved tidligere Gjerstad skole (2008) og på Abel skole (2010 og 2022) har vært høyst velkomne og blir svært mye brukt både til organisert og uorganisert trening og lek. Ballbingen i øvre Gjerstad (Kirkebygda; v/tidligere Gjerstad skole) trenger imidlertid en grundig oppgradering, med både nytt dekke og nytt treverk/nytt rammeverk. Den er preget av tidens tann, men også mye bruk.

Det er de senere årene (2022 og 2023) blitt etablert to nye små ballbinger i Gjerstad, i forbindelse med utbygging av nye boligområder på henholdsvis Mostad boligområde og på Glimmeråsen.

Idrettslaget melder for øvrig om en oppblomstring av aktiviteter for jenter, spesielt i fotballmiljøet (4 rene jentelag).

10.3.3 Svømme-/badeanlegg

Svømmehallen på Abel skole

Svømmebassenget er på 10 x 12,5 meter og ble renoverert i 2009 i forbindelse med utbygging av ny Abel ungdomsskole. Garderobeanlegget ble renoverert samtidig. Anlegget er i aktiv bruk både av skole, barnehage og lokale lag og foreninger. Det leies også av Risør kommune for elever på Sønedeled skole, og av Vegårshei kommune, til svømmeundervisning.

Badeplasser

Kommunen har medvirket til å utbedre utendørs badeplasser ved å sette i gang tiltak nevnt i flerbruksplanen for Gjerstadvassdraget. Disse plassene har bare i begrenset grad vært brukt. I tillegg er det etablert en egen badeplass i nærmiljøanlegget på Fiane og en ved Solemfetane. Det er dessuten en mye brukt badeplass på Kleivasstangen.

Våren 2009 sikret kommunen den populære Sandåkerhølen. Det er satt opp skilt og redningsbøyer for å ivareta sikkerheten. Ettersyn og vedlikehold av badeplassene er viktig.

Stea vel har oppgradert badeplassen Egdstea i Gjerstadvassdraget, med tillatelse fra Bane NOR som eier området. Samme velforening drifter og vedlikeholder området, med litt støtte fra kommunen. Det er også etablert en beachvolleyballbane på Stea. Badeplassen er blitt svært populær, spesielt blant småbarnsfamilier.

10.3.4 Kart

I 2016 ble det ferdigstilt et turkart for hele kommunen. Her har det vært en omfattende prosess med inkludering av lokale krefter, administrasjonen i kommunen samt et godt samarbeid med Friluftsrådet Sør som utarbeidet kartet. Friluftsrådet mottok spillemidler for jobben.

Gjerstad Idrettslag har gjennom mange år laget flere orienteringskart. De eldste er gått ut pga. at kravene til kvalitet er skjerpet og at nye veier, bebyggelse, hogstflater og andre inngrep har endret kartbildet. Likevel er kommunen tilfredsstillende forsynt med kart som tjener orienteringssporten, jakt og friluftinteressene. Fem orienteringskart, turkart og fiskekart er utarbeidet av kommunen i samarbeid med organisasjoner. Det ble utarbeidet opplæringskart ved alle tre skolene i 1999.

GIL skal i 2027 være med å arrangere Sørlandsgaloppen i orientering. Det er i den forbindelse planer om å oppgradere orienteringskartet for Drivheia/Vestølheia.

I 2008 ble det, som et samarbeid mellom Gjerstad, Nissedal og Drangedal kommuner, utarbeidet et større tur- og friluftskart over Havrefjell/Gautefallområdet der det to år tidligere ble åpnet en ny rødmerket DNT-sti.

Kommunen har 5 gode orienteringskart, fordelt på områdene Skorstøl-Gryting o-kart (10 200 daa), Klavfjell o-kart (11 800 daa), Abel ungdomsskole/Holte/Åsen o-kart (2000 daa), Ulltveit o-kart (15 300), og Drivheia-Eldstøheia o-kart (14 756 daa). Orienteringskarta strekker seg over totalt 54 056 daa, med ca. 54 daa sti.

10.3.5 Nærmiljøanlegg

Et nærmiljøanlegg er et aktivitetsområde for barn og voksne. Et slikt anlegg trenger ikke å oppfylle de krav konkurranseidrettene setter til kvalitet og mål.

Det har etter hvert blitt en del nærmiljøanlegg i kommunen. Lekeplasser defineres bl.a. som nærmiljøanlegg. Spesielt har skolene dratt fordel av nærmiljøtilskuddet, og gjennom det fått bedre lekeområder som også dekker behovet for barn som bor i skolens nærmiljø. I forbindelse med ny 1-10 skole på Abel, har den gamle fotballbanen blitt drenert og satt i forsvarlig stand. I tillegg er det oppført nærmiljøanlegg med flere lekfunksjoner.

Det er ønskelig å få utarbeidet en handlingsplan for utvikling av både barnehagens og skolens uteområder, som er med på å bygge opp under rammeplan for barnehage og læreplanen for grunnskole.

De fleste nærmiljøanleggene i kommunen er godt plassert og lett tilgjengelige.

Det må planlegges nye lekeplasser i nye boligkonsentrasjoner. Dette har hatt fokus i planlegging og utbygging av nye boligområder de siste årene.

Det er vedtatt politisk å lage en frisbeegolfbane, fortrinnsvis en 18 hulls bane. Det jobbes med å finne en egnet plassering.

Det jobbes også med å få etablert et utendørs treningsanlegg, noe ala det som kalles en «Tuftepark», i tilknytning til frivilligsentralen og planlegging av nye boformer på Brokelandsheia.

10.3.6 Skyteanlegg

Solem skytebane ble regulert og bygget i regi av Gjerstad JFF og Gjerstad Skyttarlag i perioden fra 2003 fram til offentlig godkjenning i 2011. Det var offisiell åpning våren 2012. Seinere har Gjerstad JFF iht. godkjenning kjøpt ut Gjerstad Skyttarlag.

Nye utbygginger ble gjort i 2020 og 2024. Til sammen er det benyttet 4,7 MNOK i spillemidler samt noen kommunale midler. Mye av lagenes egenkapital er gått med her sammen med utallige dugnadstimer og gaver. Anlegget har er verdi på ca. 15 MNOK.

Gjerstad JFF leier grunn av Statskog SF, ca. 300 dekar og 40 års avtale tilrettelagt for skyteformål. Avtalen og samarbeidet med grunneier og naboer fungerer godt. Det er tilrettelagt med strømaggregat, flombelysning, varmemstuer og dermed helårsbruk. Årlig arrangeres det ukentlige treningsskytinger, flere skytestevner med inntil 200 deltagere, storviltprøver og årlige pliktskudd for ca. 300 jegere. Det skytes ca. 50.000 skudd her hvert år.

Skytebanen er et moderne flerbruksanlegg med anlegg for jakt- og konkurranseskyting samt arena for andre arrangementer særlig for ungdom.

Her er flere typer skyting og skytebaner samlokalisert slik:

- 100 m bane med 16 overbygde skiver, skiver til storviltprøven, flombelysning og el. anvisning. Innskytingsbenk. Belyst og oppvarmet standplassoverbygg. Sekretariat.
- 100 m løpende elgbane med maskinhus. Belyst og oppvarmet standplassoverbygg. Operatørrom.
- 200 m bane tilrettelagt for 12 skiver .
- Jaktfeltbaner langt hold, kort hold og juniorbane.
- Haglebane 1 med utkasterhus i 5 tårnbygg.
- Haglebane 2 med nedfelt utkasterhus.
- Haglebane 3 med flombelysning og nedfelt utkasterhus. Akustikkanlegg. Belyst og oppvarmet standplassoverbygg, varmemstue og garderobe.
- Leirduesti med 10 utkasterhus og standplasser.

Skytebanene er i bruk året rundt både til trening og skytestevner. Det er ikke klubbhus, men rom for sekretariat med god kapasitet samt ny varmemstue, garderobe og lager med publikumsarena og kioskområde.

Det er et mål på lenger sikt å få bygget et klubbhus samt utvidelse/nye anlegg for hableskyting. Anlegget driftes med strøm fra aggregat, med håp om framtidig strømtilførsel, eventuelt solcelleanlegg i kombinasjon med aggregat.

Det er etablert samarbeid om å benytte Solem skytebane med Risør JFF, Tryta og NJFF i Fylket. Arrangementer på Solem skytebane og Gjerstad JFF sine arrangementer legges fortløpende ut på foreningens nettside i aktivitetskalenderen.

10.3.7 Anlegg for motorsport

Motoranlegg krever store arealer som bør ligge i god avstand fra bebyggelsen. Gjerstad har en svært aktiv trialklubb med mange medlemmer blant barn og ungdom. I 2016 ble det utarbeidet en ny avtale mellom Gjerstad kommune som eier og Gjerstad Trialklubb og Arendal Offroadklubb (nå Østre Agder Motorsport) som brukere. Anlegget er fremdeles på Brokelandsheia, men på nye arealer. Avtalen gjelder i utgangspunktet for 2 år av gangen og gir kommunen rett til mindre områdejusteringer i leieperioden ved behov. Kommunen holder grunn, men brukerne har diverse plikter som framgår i avtalen. Videre må påkostninger/utbedringer gjøres av brukerne selv.

10.3.8 Anlegg for sykkel sport

Gjerstad kommune har ingen spesialanlegg for sykkel sport, men veinettet gjennom kommunen er likevel godt egnet for slik trening. Gjerstad Idrettslag har i sin høringsuttalelse ytret et ønske om økt tilrettelegging, slik at flere kan sykle/gå trygt til skolen og på fritiden. Det bør etableres gang-/sykkelvei fra Brokelandsheia til Abels kole og fra Gjerstad jernbanestasjon til Abel skole.

I senere tid er det tilrettelagt sykkelsti mellom Hundsvann og Vestøl, ca. 1,3 km, men med tanke på den økende interessen en har registrert for sykkel sport i kommunen de siste årene, bør det i planperioden også vurderes etablering av egne sykkelruter i terrenget.

10.3.9 Anlegg for friluftsliv

Store deler av Gjerstad kommune er i kommuneplanen definert som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). I disse områdene er det etablert, ryddet og merket turstier på kryss og tvers, både for sommer- og vinterbruk. Det er laget egne turkart for flere av disse stiene. Områdene hvor Statskog er grunneier er mye brukt som tur- og friluftsområde, og kommunen har avtale med Havrefjell turlag om merking og vedlikehold av stinettet der. For øvrig er det mange organisasjoner og privatpersoner som er engasjert i vedlikehold av løypene i bygda.

Kommunen har påtatt seg en koordinatorrolle som innebærer at det årlig tas kontakt med lokale stimenn som har ansvar for vedlikehold av «sine» stier. I samarbeid med områdekontakter, skal det sørges for at merkede turstier har stimenn med vedlikeholdsansvar. Områdekontaktene er Jostein Vestøl for øvre bygda, Ole Jakob Bråten for Havrefjell Turlag og Statskog sine eiendommer samt Helge Wroldsen for ytrebygda.

God tilgang til løypene krever skilting fra bilveg, parkeringsplass, karttavler, skilting ved startpunkt, stikryss og ved attraksjoner og kulturminner. Det er viktig at løypene ryddes godt i gangbredde og merkes skånsomt, men tydelig i begge retninger. De fleste løypene blir i dag merket etter standard fra DNTs-merkehåndbok og i henhold til eventuelle vernebestemmelser. Det er et mål om at rydding og vedlikehold utføres årlig, hver vår. Det er spesielt viktig å holde høy standard på løypene som er med på turkartet fra Friluftsrådet Sør.

Rehabiliteringen av tårnet på Solhomfjell i 2008, har betydd mye for utfarten dit de senere årene.

Når det gjelder turstinettet i ytrebygda og spesielt langs vassdraget mot Sønedeled, bør det i planperioden foretas en fullstendig rehabilitering og nymerking.

Brokelandsheia med omkringliggende arealer (hele gnr. 3, inkludert kulturlandskapet ut mot hovedvassdraget), er mye brukt til friluftsliv. Deler av området er også viktig med tanke på utvikling av kommunesenteret på Brokelandsheia, med nødvendig infrastruktur for utbyggingsområdene. Dette må ses i sammenheng, både i planer og i byggesaker, slik at friluftslivet med sine ferdselsårer ivaretas på en god måte, og at utbygging ikke skaper barrierer i stinettet. I det videre arbeidet med oppjustering av stinettet på Brokelandsheia, bør det legges opp til å få på plass nye grunneieravtaler, der det lar seg gjøre, og oppgradere med standard merking av sti.

Kommunen bruker i dag aktivt sitt medlemskap i Friluftsrådet Sør, ved at tilbudene derifra tas i bruk for å få folk ut på tur. Gjerstad har fått både GPS sporlogg på løypemaskin og telleapparat, fra Friluftsrådet Sør. Telleapparatene har dessverre sluttet å fungere, men det jobbes fra Friluftsrådet Sør sin side, å få opp nye tellere, med ny og forbedret teknologi. Sporloggene gir i sann tid info om oppkjørte løyper. Klikker en på traséen kommer lengder opp.

Både Havrefjell turlag og Gjerstad idrettslag har gode nettsider og dyktige folk, og er aktive til å informere om våre naturkvaliteter. Hvert år arrangerer de flere tiltak for familier, barn og unge.

Det er foretatt en kartlegging og verdsetting av viktige friluftsområder i kommunen. Det er kommet opp at det som er lagt inn i databasene, kanskje omfatter litt flere områder enn de

aller viktigste. Kommunen vil med bistand fra fylkeskommunen, se på dette og gjøre en jobb for å rette opp de nasjonale basene, slik at disse blir riktige.

Det er også utarbeidet en [sti- og løypeplan](#) for Gjerstad kommune, i samarbeid med Friluftsrådet Sør, i 2023 (vedtatt i kommunestyret 19.06.2023, skasnr. 20/350).

Havrefjell turlag har ryddet og merket en ny sommerturløype på Divheia, som åpnet sommersesongen 2023. Det er totalt 124 km merkede sommerturløyper i kommunen.

Følgende tiltak prioriteres/vurderes:

- Rehabilitering, vedlikehold og videreutvikling av turstinettet – et arbeid som gjøres gjennom stimannordningen
- Opprusting av løypenetta vil kreve en del nye karttavler, skilt, skiltstolper, gangbaner, bruer etc.
- Kikkert og kart på toppen av tårnet på Solhomfjell
- Nyutgivelser av tur- og friluftslivskart
- Opprettholde medlemskap i Friluftsrådet Sør
- Fokus på hvilke områder man bygger ut, samt sikre at alle grender og befolkningssentre i bygda har turløyper i nærområdet
- I samarbeid med lokale lag og foreninger, legge opp til en fellestur på vinteren og en på sommeren
- Aktivt bruke kommunens nettside og informasjonskanaler for å informere om løypenett og turarrangementer
- Sette fokus på utedager for barnehage og skole, samt generelt fokus på fysisk fostring i hele grunnskolen
- Tiltak som stimulerer til å få egne ansatte ut på tur eller drive annen fysisk aktivitet, eksempelvis prosjektet dytt.no

10.3.10 Isanlegg

Det synes ikke aktuelt å bygge ut innendørs eller utendørs kunstisanlegg i overskuelig framtid. Derimot kan naturisflater fryses på nærmiljøanleggene når vær og føreforhold tilsier det. Derfor bør en ta sikte på å ha vanntilførsel til aktuelle lekeflater og muligheter til å kunne avgrense områder der vann kan sprøytes på. Dette er blant annet etterspurt ved Abel skole, og tilknytning til Aktivitetshuset i Kirkebygda.

10.3.11 Idrettshall

Torbjørnshall ble ferdigstilt i 2019. Hallen brukes i dag av idrettslaget, kommunen, og andre arrangører. "Gjerstad live" ble arrangert høsten 2021, noe som var en stor test for allsidigheten til hallen. Arrangementet viste at også andre store arrangement, enn idrettsarrangement, lar seg gjennomføre i flerbrukshallen.

11.0 HANDLINGSPLAN FOR ANLEGG OG ANNEN VIRKSOMHET

Denne delen av planen, skal oppdateres i oktober/november hvert år.

11.1 Prioritering av anlegg

Anlegg omsøkt/tildelt spillemidler:

Anlegg	Ansvarlig	Samlet kostnad	Årlige komm.	Anleggs-	Komm.	Spille- midler	Dugnad/ Arbeid
			Drifts- kostnad	Start	Investe- rings- andel	Omsøkt	Egen-andel
Vestølheia skiarena - Sanitæranlegg og varmistue	Gjerstad Idrettslag	1 736 208	0	2024	0	579 000	1 157 208

Prioriterte anlegg 2025/2026 (som kan/skal søkes om tippemidler til):

Anleggstype	Anslått kostnad	Prosjekteier	Drift- og vedlikeholds-ansvarlig	Sted/lokalisering (stedsnavn og gnr/bnr)
Utedo og sti/adkomst til Dagstruhytta; Tjennimellom (Søkt tippemidler)	kr 625 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	Ved Grytingstjenna, gnr/bnr 5/67
Ombygging til aktivitetshus m/seremonirom	kr 800 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	Kirkebygda, gnr/bnr 11/102
Oppgradering ballbinge/multi-sportbinge	kr 860 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	Kirkebygda v/gamle Gjerstad skole, gnr/bnr 11/104
Gjøre Abelstien mer tilgjengelig, og legge inn aktivitets-elementer, benker mm.	kr 1 100 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	Kirkebygda
Frisbeegolfbane	kr 400 000	Gjerstad kommune	Gjerstad idrettslag?	Uavklart
Nytt orienterings-kart	kr 370 000	Gjerstad idrettslag	Gjerstad idrettslag	Vestølheia

11.2 Konkrete anleggsbehov fremover

Anlegg som ønskes utbygd/etablert de kommende seks årene (2026-2032):

Anleggstype	Anslått kostnad	Prosjekt-eier	Drift- og vedlikeholds-ansvarlig	Oppstart (årstall)	Sted/lokalisering (stedsnavn og gnr/bnr)
Nærmiljø-anlegg/aktivetetspark	kr 600 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune/ Aktivitets-	2026	Kirkebygda, i tilknytning til Aktivitetshuset, gnr/bnr 11/102

			husets venner		
«Tuftepark»/utendørs treningsanlegg	kr 800 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	2026/2027	Brokelandsheia
Utescene m/amfi, uu-tilpasset adkomst	kr 1 500 000	Gjerstad kommune	Gjerstad kommune	2026/2027	Kirkebygda, i tilknytning til Aktivitetshuset, gnr/bnr 11/102
Oppgradering og utvidelse av TØ-banen	kr 4 000 000	Gjerstad kommune	Gjerstad idrettslag	2027	Fiane, i tilknytning til GIL sitt klubbhus, gnr/bnr 1/152
Møterom og toalettfasiliteter m/høytaleranlegg	kr 1 900 000	Gjerstad kommune	Gjerstad idrettslag	2027	Klokkargården, gnr/bnr 11/110

Gjerstad idrettslag vil lage nytt orienteringskart ifm. Sørlandsgaloppen som skal gjennomføres på Vetølheia i Gjerstad i 2027. Størrelsen på kartet er ikke fastsatt, men en lander trolig på det mest omfattende kartet. Det er snakk om en pris på 150 000-200 000 kr (5,5 km² vs. 7,5 km²).

Gjerstad Idrettslag har signalisert at kunstgressbanen på Fiane (TØ-banen) ønskes oppgradert. Kvaliteten er langt ifra god. Banen er hard, noe som går utover skadeomfanget på lokale spillere som har sine faste treninger der. Gjerstad Idrettslag har et ønske om at banedekke byttes innen 2027, med et dekke som gir bedre svikt og som er miljøvennlig. Det er også ønskelig at banen utvides noen meter både i bredde- og lengderetning, slik at banen blir konkurransedyktig for A-lagsspill. I forbindelse med oppgradering av banen, må en vurdere å løfte den noe, pga. for dårlig drenering, slik det er nå, og grunnarbeidet må være så godt at banen ikke preges av telehiv hvert år.

Garderobeanlegget på Klokkargården bør saneres. Her bør det heller settes opp et lite anlegg for spillermøter; et møterom og toalettfasiliteter. Det er også ønskelig med et fast høytaleranlegg på banen.

Gjerstad JFF signalisert at det kan komme flere investeringsbehov, som kan utløse søknader om spillemidler de nærmeste årene, uten at det er signalisert noe konkret.

I tillegg kan andre tur- og skiløyper utløse investeringsbehov og spillemiddelsøknader. Kommunen ønsker å lage en prioriteringsliste, så langt det lar seg gjøre, sammen med aktuelle lag og foreninger.

11.3 Aktivitetsskapende tilbud 2025

2025 er friluftslivets år. Målet er å skape begeistring og senke terskelen for alle. Det er 10 år siden forrige gang friluftslivet ble markert på denne måten. Alle kommunene i fylket er invitert til felles innsats for å markere friluftslivet på en god måte. Agder fylkeskommune har erklært at de skal være en Friluftslivets år 2025-fylkeskommune, og Gjerstad kommunestyre har vedtatt at vi skal være en Friluftslivets år 2025-kommune.

Det er satt av 2 millioner kroner til gjennomføring av Friluftslivets år. Som følge av dette har hver kommune, i samarbeid med friluftsrådene og frivilligheten, fått tilbud om 30 000 kr (10 000 kr pr. arrangement), til gjennomføring av tre friluftslivsaktiviteter i løpet av året.

Friluftsrådet Sør har allerede søkt på vegne av Gjerstad kommune. Pga. søknadsfristen måtte dette gjøres i desember 2024.

Første arrangement, åpningsarrangementet, er ble lagt opp til å gjennomføres felles for alle kommuner i Norge. Arrangementet ble kalt «Hele Norge båler», og ble gjennomført 18.januar. Det er opp til kommunen og lag/foreninger hvilke andre to arrangementer man ønsker å arrangere ila. 2025. Dette må planlegges i fellesskap.

Generasjonslekene ble arrangert første gang i 2024, i Gjerstad, Dette er et arrangement med aktiviteter som bidrar til mangfold og inkludering på tvers av generasjoner, der frivilligheten i samarbeid med kommunen står i sentrum. Dette ble et veldig positivt arrangement, som aktiviserte ca. 100 mennesker i forskjellige aldre, mye takket være de frivillige lag og foreninger som var med og bistod. Dette er ønsket gjennomført også i 2025, men det krever mye forarbeid og rigg.

12.0 DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSMODELL

12.1 Dagens modell

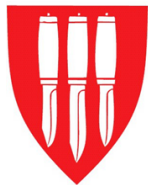
Flere av de store kommunale anleggene driftes og vedlikeholdes i et samarbeid mellom kommunen og Gjerstad idrettslag. Idrettslaget står for praktiske drift og vedlikehold og mottar årlige tilskudd fra kommunen for dette, basert på en samarbeidsavtale som revideres hvert år i november, om det er endring av hvilke anlegg som inngår i avtalen, eller om tilskuddssummen skal økes. Denne arbeidsfordelingen har fungert tilfredsstillende i alle år. Anleggene som ikke eies av kommunen, driftes av eierne selv.

De årlige kulturmidlene, går til ren drift av selve laget/foreningen.

12.2 Ny avtale

Fiane lysløype er tatt ut av den nye drift- og vedlikeholdsavtalen, da lysmastene her er fjernet pga. alder/fare. Ny lysløype er etablert på Vestøl. Tilskuddet i den nye avtalen er satt til 200 000 kr.

Ved neste rullering av avtalen mellom Gjerstad kommune og Gjerstad Idrettslag, vedrørende vedlikehold og drift av kommunens idrettsanlegg, så ønsker kommunen å få til et samarbeid rundt ny frisbeegolfbane, når den er ferdig utbygd.



GJERSTAD KOMMUNE

Kommunedirektøren

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/918-1
Saksbehandler Per Gunnar Johnsen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.11.2025

Tapsføring av sosiallån som ikke er realistisk å inndrive

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjerstad formannskap vedtar at eldre lån som er redegjort for i saken, avskrives som tap. Avskrivningen innebærer en negativ resultateffekt i regnskap for 2025 på kr 215.298.

Vedlegg

Sammendrag

Oppgaven med å inndrive sosiale lån ble overført fra NAV til kommunen i 2015. En del av kravene ble innfordret og gjort opp for, noe sikret gjennom namsmann, og noe står fortsatt åpent. Dette er krav som det er urealistisk å drive videre innfordring på – og de har stått åpne siden 2020. Flere krav er foreldet. På hvilke grunnlag lånene har vært gitt, har dagens kommuneadministrasjon ikke informasjon om, da dette var noe som ble gjort gjennom NAV.

I denne saken foreslår administrasjonen å avskrive lånene. Lånene blir tapsført og avskrevet inneværende år, men kun en av lånesaldoene får negativ resultateffekt.

Bakgrunn (Fakta)

I hht økonomireglement krever tapsføring av enkeltbeløp over kr 50 000,- godkjenning fra formannskapet.

Følgende krav foreslås tapsført:

NN1	221 386	215 298 (resultateffekt i R2025)
NN2	59 000	
NN3	54 426	
NN4	89 985	
NN5	51 355	
SUM	476 152	

Administrasjonen kjenner ikke til hva som er bakgrunn for hvert enkelt lån som er gitt, men legger til grunn at kostnader ved å føre innfordringsprosess kommer til å overstige utestående beløp. Lånene er gitt uten legalpant overfor kommunen, og i den grad skyldnerne har eiendeler som kan tvangs selges, vil i praksis andre kreditorer ha forrang framfor kommunen. I tillegg kommer at flere

av de utestående kravene er foreldet, med den følge at kommunen ikke har rettsgrunnlag for innfordring.

Vurderinger

Vurdering og gjennomgang er gjort regnskapssjef i samarbeid med Sørlandet kommunerevisjon IKS. Vår omforente holdning er at lånene tapsføres fordi det ikke er noe å hente i disse tilfellene. Det legges spesielt vekt på at kravene er gamle, størstedelen er foreldet og det anses ikke som realistisk at skyldnerne er i stand til å tilbakebetale skyldig beløp. Det legges også vekt på at en del av disse lånene tidligere er avsatt til tap. Tilrådingen i denne saken innebærer at avskrivning av lån gir en negativ resultateffekt i regnskap for 2025 med kr 215.298.

Kommuneplanens føringer

Ingen særskilte.

Klima- og miljøhensyn

Ingen som følge av denne saken.

Driftsmessige konsekvenser

En negativ regnskapsmessig effekt på kr 215.298 for inneværende år.

Alternative løsninger

At kravene fortsetter som en fordring ført i kommunens balanse – som det ikke er realistisk å inndrive.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at formannskapet vedtar at de aktuelle lånene avskrives som tapt.