

Møteinnkalling

Utvalg: **Bindal formannskap**
Møtested: Kommunestyresalen, Bindal rådhus, Terråk
Dato: 09.12.2021
Tidspunkt: Etter kommunestyrets møte samme dag

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 75 03 25 00. **Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.**

Dokumentene er publisert på kommunens nett- og facebookside.

Terråk, 02.12.2021

Britt Helstad
ordfører

Saksliste

Utv.saksnr	Innhold	Unntatt off.
PS 58/21	Godkjenning av innkalling	
PS 59/21	Klage på vilkår i vedtak - Søknad om konsesjon for erverv av Hildringen gård - 1811/35/1	
PS 60/21	1811/3/6 Søknad om konsesjon for erverv av eiendom - Hålopnisset 52	

PS 58/21 Godkjenning av innkalling

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/21	Bindal formannskap	09.12.2021

Klage på vilkår i vedtak - Søknad om konsesjon for erverv av Hildringen gård - 1811/35/1**Vedlegg:**

1. 1811/35/1 Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - Hildringen gård.
2. Doc - 2021-11-29 - 11-11
3. Brev til kommunestyre den 9 des 2021
4. Kjøpekontrakt
5. Prospekt
6. Søknadsskjema
7. Innspill

Kommunedirektørens innstilling

Klage på vilkår om boplikt, i vedtak i sak 52/21 i formannskapet den 24.11.2021, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen momenter som endrer formannskapets vurdering av nødvendigheten av å sette vilkår om boplikt i vedtaket.

Formannskapet fastholder sitt vedtak med vilkår om boplikt og oversender klagesaken til behandling hos Statsforvalteren i Nordland for avgjørelse. Dette i henhold til konsesjonslovens § 14 og forvaltningslovens § 28.

Saksopplysninger

Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf, søkte på skjema mottatt den 1.10.2021 om konsesjon for erverv av eiendommen Hildringen, gnr. 35 bnr 1 i Bindal kommune. Søknaden ble behandlet i formannskapet den 24.11.2021 og enstemmig vedtatt ble det gitt konsesjon med følgende vilkår:

2. Det settes vilkår om personlig boplikt i 5 år. Eier skal tilflytte eiendommen innen ett år fra kontraktsinngåelse og ta den til sin reelle bolig, jf. konsesjonslovens § 6 og § 11

Søker fremmet den 29.11.2021, via eiendomsmegler Stian Sørensen i Landkreditt Eiendom, klage på vilkår om boplikt. Klagen er framlagt innen klagefrist og søker ansees å ha klagerett på vedtaket. Det er det behandlede organ som skal ta stilling til om klagen skal tas til følge eller om klagen skal behandles hos Statsforvalteren.

Klagen

Søker poengterer at de har krysset av for at de ikke vil bosette seg på eiendommen innen et år og bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.

De er innforstått med at boplikt normalt stilles som vilkår for konsesjon ved kjøp av landbrukseiendom, men framholder at Hildringen gård ikke er noen vanlig landbrukseiendom, og boplikt er uhensiktsmessig.

Klager skriver at det er 28 år siden det var fastboende på gården og det er cirka 30 år siden det har vært landbruksdrift på eiendommen. Det påstås at dagens eier fikk fritak for boplikt da han bor i samme kommune.

Klager fremlegger, som i søknaden, at våningshuset er i dårlig stand og trenger oppgradering før man kan bo der på helårsbasis. Alle oppgraderinger vil ta noen år.

Videre poengteres det at kommunen ikke har gjort konkrete tiltak for å opprettholde og styrke bosetningen i området og at det derfor er urimelig å kreve boplikt. Klager mener kommunen må sidestille Hildringen med de andre veiløse gårdene uten bosetning og jordbruksdrift.

Det anmodes at kommunen frafaller sitt vedtak om boplikt i vedtaket.

I tillegg har selger av eiendommen, Thomas Marius van Tuijl skrevet brev til kommunen der konsekvensene av å måtte vente på en klagebehandling fremlegges. Selger argumenterer også for at vilkåret om boplikt til ny eier er urimelig. Brevet legges ved som tilleggsinformasjon til saken og klagen behandles i ekstra formannskapsmøte, etter kommunestyret den 9.12.2021.

Vurdering

Lovbestemt boplikt kan oppstå hvis eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig og består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller av mer enn 500 dekar produktiv skog. Det er en betingelse for erverv uten konsesjon ut fra erververs stilling, og kommunen kan stille det som vilkår hvis det vurderes som nødvendig for å oppnå at en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap skal bli ivaretatt.

Dagens eier fikk konsesjon for erverv av eiendommen den 26.09.2013. Det ble da gitt konsesjon med vilkår om at søker er bosatt i kommunen og bebor der i minimum 5 år. At eier har bodd på Terråk har blitt vurdert til å være nært nok til å imøtekomme boplikten. Fra Rundskriv M-1/2021 utdypes det rundt boplikt: *«Boplikten kan imidlertid anses oppfylt av eier som bor på tomt som er fradelt eiendommen, eller som ligger i umiddelbar nærhet av den.»*

I en vurdering om våningshuset er beboelig tar kommunedirektør utgangspunkt i vedlagt takstrapport som beskriver et hus i brukbar teknisk stand, oppført i 1982. At huset kun har sommervann i dag er ikke et godt nok argument for å påstå at huset ikke er beboelig. Helårsvann lar seg ordne ved brønnboring hvis det ikke er andre årssikre vannkilder. Hvis kjøper ikke klarer å tilflytte eiendommen før det har gått ett år, er det mulighet for å søke om konsesjon på nytt om et år, for utsettelse av boplikten. Skal boplikten ha en funksjon er det etter kommunedirektørs

vurdering vesentlig å være restriktiv til slike utsettelse i de tilfeller hvor noen aktivt erverver en konsesjonspliktig eiendom, men bør kunne vurderes der det foreligger konkrete planer om tilflytting.

Kommunen har vært med å støtte utbygging av molo og kaianlegg med kroner 175 000 gjennom kommunens næringsfond og rutetilbudet på hurtigbåten har blitt utvidet for å legge til rette for næringsvirksomhet og bosetting. Kommunedirektøren mener at Hildringen gård ikke kan sammenlignes med de gårdene som nevnes i saksfremlegget, da Hildringen har molo, hurtigbåtanløp og ligger nærme kommunesenteret.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke har kommet inn momenter i klagen som gjør det nødvendig å endre på vedtaket. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge og at klagen sendes til klagebehandling hos Statsforvalteren i Nordland.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 30.11.2021

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Bindal formannskap	

1811/35/1 Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - Hildringen gård.**Vedlegg:**

- 1 Kjøpekontrakt
- 2 Prospekt
- 3 Søknadsskjema

Kommunedirektørens innstilling

Bindal kommune innvilger søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Hildringen, gnr. 35 bnr. 1 i Bindal kommune, fremmet av Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.

Vilkår:

1. Skogen skal drives i samråd med skogbruksmyndigheten i kommunen.
2. Det settes vilkår om personlig boplikt i 5 år. Eier skal tilflytte eiendommen innen ett år fra kontraktsinngåelse og ta den til sin reelle bolig, jf. konsesjonslovens § 6 og § 11

Vedtaket kan påklages.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt vedtak i kommunestyret i sak 4/21.

Saksopplysninger

Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf, søker på skjema mottatt den 1.10.2021 om konsesjon for erverv av eiendommen Hildringen, gnr. 35 bnr 1 i Bindal kommune. Paret har 2 barn i skolealder og bor i dag i Skå i Sverige, utenfor Stockholm.

Overdrager:

Thomas Marinus Van Tuijl

Kjøpesum:

Kroner 5 500 000 + kroner 600 000 som vederlag for løsøre. Kommunen har forespurt om liste over løsøre til eiendomsmegler, uten at dette er framlagt.

Hensikt med ervervet:

Paret opplyser i søknaden at planen for bruk av eiendommen er «...fritidsbolig til å begynne med, men at målet er å bosette seg på eiendommen. Boligen er i dårlig stand og må oppgraderes før den kan brukes som helårsbolig»





Eiendommen er på totalt 5571 daa og har følgende arealfordeling:

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
二	Fulldyrka jord	69.9	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	69.9
⌵	Produktiv skog *	3503.7	3503.7
	Annet markslag	1983.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	14.9	1998.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	5571.9	5571.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Bygninger:

Våningshuset er fra 1982 og er i søknaden satt til middels teknisk standard. Driftsbygningen er av ukjent alder og er vurdert til å være i middels teknisk tilstand. I tillegg har eiendommen en tidligere butikk, et naust og en hytte som alle er av ukjent alder. Hytten er vurdert til middels, mens nauset og butikken er vurdert til å være i dårlig teknisk tilstand.

Eiendommen har molo med småbåtkai og anløp av hurtigbåt på signal to ganger om dagen.

Om skogen:

Eiendommen er i NIBIO registrert med 3504 dekar produktiv skog, mens fra skogtaksten i 1989/90 var det produktive skogareal på 2050 dekar.

Eiendommen ble ikke skogtaksert da Bindal hadde ny skogtakst med miljøregistrering i 2017 – 2019. Dette tilsier at eiendommen ikke kan levere skogvirke til industrien eller kommersielt før en miljøtakst er gjennomført.

Dette kan dreie seg om en kostnad i størrelsesorden mellom 50 000 og 70 000 kroner.

Eier vil ikke få tilskudd og kan heller ikke benytte skogfond uten miljøregistrering.

Takst fra 1989/90 tilsa en tilvekst på 215 m³. Det antas at produktivt skogareal og tilvekst har økt noe i den perioden fram til dagens takstmetoder.

Det erfares at mesteparten av skogen er i hogstklasse 3, og til dels klasse 4. Denne skogen vil ikke være hogstmoden før om 10 – 20 år.

Hogstmoden skog pr. i dag antar jeg utgjør anslagsvis mellom 1000 – 1500 m³.

Veinett:

Eiendommen har mange såkalte enkle traktorveier – driftsveier som krever vinter og tele i mark for drift. For eventuell barmarksdrift må veinettet oppgraderes betydelig.

Driftsteknisk er det meste av terrenget overkommelig som maskinterreng.

Utfordringen ligger i at alt virke må leveres til sjø – og hentes sjøveien for videre transport.

Utmark:

Eiendommen er totalt i underkant av 6000 dekar, og et sannsynlig tellende elgareal på i underkant av 4000 da. Dette tilsier mellom 2-3 elger tildelt årlig.

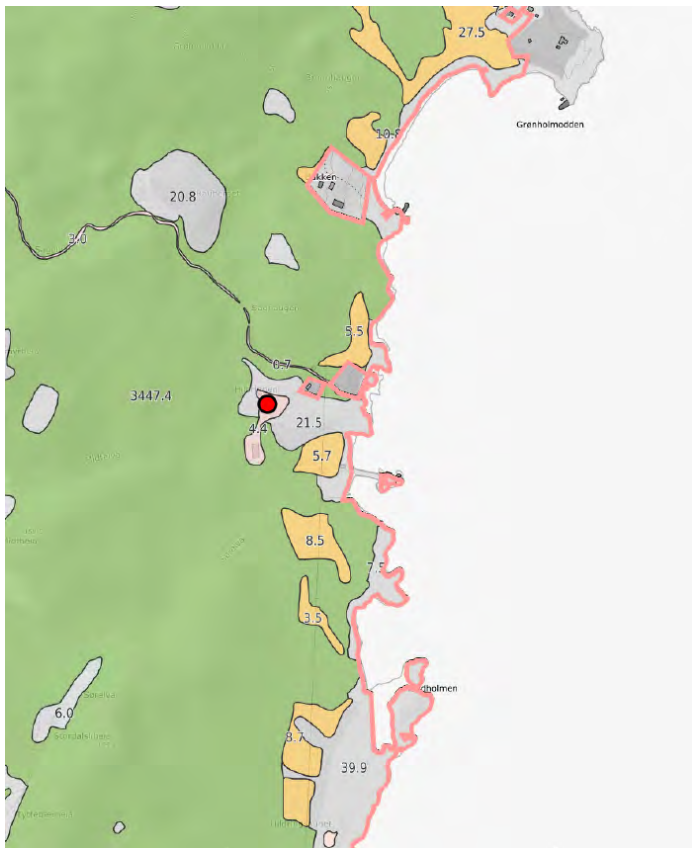
Eiendommen har et godt arrondert jakt- og utmarksterreng for småviltjakt.

Gode muligheter for regulert hyttebygging i enkelte deler av eiendommen.

Om dyrka mark:

Gården består av totalt 70 daa fulldyrka jord, spredt på hele 10 forskjellige skifter. I 1992 fikk daværende eier tillatelse fra Fylkeslandbrukskontoret til å omdisponere all dyrka mark til skog, men arealet ble aldri beplantet. Når et tiltak ikke er gjennomført innen tre år bortfaller retten til å omdisponere dyrket mark jf § 9 i jordlova. I 2016 fikk nåværende eier omdisponert 35 daa fulldyrka mark til juletreproduksjon.

Dyrkamarka bærer preg av å ikke være holdt i hevd. Noe av den dyrkede marka er brukt til aktivitetsområde for hinderløype og annet.



Lovgrunnlag:

[Lov om konsesjon, LOV-1974-05-31-19, sist endret fra 01.01.2021](#)

[Lov om jord, LOV-1995-12-23, sist endret fra 01.01.2021](#)

[K-sak 4/21: Delegeringsreglement for Bindal kommune, datert 04.02.2021](#)

All erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens § 2, med mindre det er gjort unntak i lov eller forskrift., jfr. lov om konsesjon § 5.

I lovens § 1 (formålsparagrafen) står det at:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

I følge § 9 skal det legges vekt på følgende forhold ved søknad om konsesjon fordi boplikten ikke skal oppfylles:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 9 a Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en

samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggt eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Erverv av eiendommer uten produktive areal anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll.

§ 11 første ledd bestemmer at det kan settes vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd å stille, men man kan ikke sette vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. I følge § 11 andre ledd *”skal konsesjonsmyndighetene ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”*

Vurdering:

I Bindal har vi flere veiløse landbrukseiendommer, som ikke lenger har jordbruksaktivitet eller fast bosetting. Av disse kan nevnes Reppå, Skåren, Stavøya, Selfjord, Sætran og Hesimarka. Vanskelig drift og infrastruktur har gjort at man har sett det uhensiktsmessig å påkrevde boplikt og landbruksarealene har fått ligge brakk. Når det ikke lenger er forventninger til at jordbruksarealene skal brukes til jordbruksaktivitet er det heller ikke like naturlig å bruke jordlova og konsesjonsloven like strengt som på et mer lettdrevent bruk.

Kjøpesum:

I henhold til Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt, skal prisvurdering unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner. Beløpsgrensen gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. Konsesjonsboligen er i henhold til vedlagte takst i middels teknisk stand og beboelig, så prisvurdering skal utføres. Eiendommens avkastningsmuligheter skal vektlegges i prisvurderingen, slik at nye gårdbrukere kan ha råd til å betjene et lån på en eiendom.

Prospektet i takstrapporten er utarbeidet av Ståle Hjelmseth fra Takst-forum Trøndelag AS. Den inneholder ingen prisvurdering, kun en prisantydning på 4 600 000.

Kommunes vurdering av pris:

Boligen er oppsatt i 1982 og beskrives til å være i middels teknisk stand. Et hus av denne størrelsen i området ligger i markedsverdi på rundt 1 300 000 kroner. Eiendommens gode plassering, nærme kommunesentrum, kan rettferdiggjøre at det plusses på en bo-verdi på 300 000 kroner.

Driftsbygningen er utrangert, men har en solid grunnmur. Nytteverdi som verksted og lagerrom. Prisen settes skjønnsmessig til 350 000 kroner.

Resterende bygningsmasse blir i forhold til tilstand og avkastningsmuligheter satt til 500 000 kroner.

Dyrkamarka er ikke holdt i hevd og har begrensede forutsetning for avkastning og settes som symbolsk og potensiell verdi til 1000 kroner / daa = 70 000 kroner.

Eiendommens skog- og utmarksverdier:

Ettersom eiendommen ikke har en ny skogtakst, vil viktige parametere gjøre en verdivurdering unøyaktig. Å kapitalisere den årlige avkastningen ut fra eiendommens tilvekst er derfor noe utelukket.

Verdien må derfor settes ut fra hva som er realistisk å få ut i en kort horisont; 0 – 5 år.

Anslagsvis settes skogverdien til 1 million kroner, og utmarksverdien til 500 000 kroner.

Jordverdi	70 000	kroner
Skog og utmarks verdi	1 500 000	Kroner
Våningshus	1 300 000	Kroner
Bo-verdi	300 000	Kroner
Driftsbygning	350 000	Kroner
Andre bygninger	500 000	Kroner
Sum	4 020 000	Kroner

Kommunens vurdering av hva en forsvarlig salgspris vil være settes til 4 020 000 kroner. Avtalt kjøpesum kan ikke sies å bidra til en forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer. Priskontroll skal utføres hvis eiendommen skal benyttes til landbruksformål. Siden rene skogeiendommer er unnlatt priskontroll er det naturlig at landbruksformål i denne sammenhengen må forstås som jordbruksformål. Og siden dyrkamarka sannsynligvis vil tillates å bli omdisponert til skogsmark ved en søknad, bør ikke prisvurderingen vektes tungt i en samlet vurdering.

Hensynet til bosetting i området:

Boplikt er en viktig del av strukturvernet for landbruket slik vi kjenner det i dag. Plikten sørger for at det er liv på bygda og at jord fordeles på flere hender ved at den hindrer aggressivt jordoppkjøp for passivt eierskap. At boplikten er personlig, sikrer lokalt eierskap og sørger for en bedre helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet. Erfaringsmessig blir en landbrukseiendom som bebos av eieren tatt bedre vare på og vedlikeholdt enn hvis den bebos av en leietaker eller benyttes som fritidsbolig.

Det opplyses i søknaden om planer for bruk av eiendommen: «Fritidsbolig til å begynne med, men målet er å bosette seg på eiendommen. Boligen er i dårlig stand og må oppgraderes før den kan brukes som helårsbolig. Vi har 2 barn i skolealder.»

Det er positivt at søker signaliserer å ville tilflytte eiendommen på sikt, men uten å sette vilkår om boplikt har man ingen garanti om så vil skje. Spørsmålet blir om denne eiendommen bør ha en annen status enn de andre veiløse gårdene som i dag ikke bebos, eller om det er greit at den for framtiden kan ansees som en stor fritidseiendom. Det må tas stilling til om det er behov for å sette vilkår om boplikt for å oppnå at en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap blir ivaretatt, eller om det er et urimelig vilkår for en veiløs gård og disse hensyn kan ivaretas som en fritidseiendom.

- Eiendommen er en betydelig skogeiendom i vår kommune.
- Gården har god havn med molo, hurtigbåtanløp og kort sjøvei over fjorden til kommunesenter.
- Huset er beskrevet i takstrapport og vurderes til å være beboelig som helårsbolig.
- Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i Landbruk- Næring- og Friluftsområde 2 (LNF-2), område nummer 7, hvor det er tillatt bygd 2 bolighus i planperioden.

Ervervet vurderes til å være positivt for bosetning i området, hvis konsesjon gis med vilkår om boplikt.

Hensynet til en driftsmessig god løsning:

Landbrukseiendommer bør fortrinnsvis bebos og drives av den som eier den. Dyrkamarka har ligget brakk i mange år og kommunen har ikke fulgt opp driveplikten. Erververne har ikke beskrevet noen planer for drift av eiendommen, kun bosetning. Det er usikkert om ervervet vil føre til en landbruksdrift, men dyrkamarkas dårlige avkastningspotensialer tilsier at hensynet til en driftsmessig god løsning ikke bør vektlegges tungt i denne saken.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Jordbruksarealenes potensiale tilsier at dette hensynet ikke er av relevans for saken.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Erfaringsmessig blir en landbrukseiendom som bebos av eieren tatt bedre vare på og det gir en bedre helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet, enn hvis eier bruker eiendommen som feriebolig. Hensynet vurderes som positivt hvis konsesjon gis med vilkår om boplikt

Kommunedirektørens samlede vurdering

Prisen er høyere enn eiendommens avkastningsmuligheter vil kunne forrente.

Konsesjonsbehandlingen har ikke til hensikt å finne korrekt pris på en eiendom, men tilse at avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Vurderingen av en søknad skal være helhetlig og høy pris alene trenger ikke være grunnlag for å nekte konsesjon. Det skal kun utføres priskontroll hvis eiendommen skal nyttes til landbruksbruksformål. Priskontrollens funksjon med å sikre en sunn prisutvikling, for at nye gårdbrukere har råd til å forrente et lån, mister aktualitet når det ikke forventes at dyrkamarka skal drives. Rene skogeiendommer skal unnlates fra vurdering av pris, og dyrkamarka vurderes til å være alt for tungdreven for dagens landbruk. Vurdering av pris ilegges derfor ikke vesentlig tyngde. Hensynet til bosetning og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap taler for å innvilge konsesjon hvis eiendommen tilflyttes. Kommunedirektøren vurderer det er behov for å sette vilkår om boplikt for å oppnå at hensynet til å ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap blir ivaretatt.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf innvilges konsesjon for erverv av eiendommen Hildringen gnr 35 bnr 1 i Bindal kommune, med vilkår om boplikt.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 11.10.2021

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Bindal kommune
Oldervikveien 5
7980 Terråk

Deres referanse:
1811/35/1

Dato:
25 november 2021

KLAGE OVER VILKÅR I VEDTAK

Formannskapet i Bindal kommune fattet den 24 november 2021 følgende vedtak:

Bindal kommune innvilger søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Hildringen, gnr. 35 bnr. 1 i Bindal kommune, fremmet av Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.

Vilkår:

- 1. Skogen skal drives i samråd med skogbruksmyndigheten i kommunen.*
- 2. Det settes vilkår om personlig boplikt i 5 år. Eier skal tilflytte eiendommen innen ett år fra kontraktsinngåelse og ta den til sin reelle bolig, jf. konsesjonslovens § 6 og § 11*

Vi Per Henrik Nordlöf og Sara Nordlöf påklager vedtaket.

Bakgrunnen for klagen er vilkår i vedtaket om boplikt i 5 år og at eier må tilflytte eiendommen innen ett år fra kontraktsinngåelse og ta den til sin reelle bolig.

I vår søknad har vi krysset av for at vi ikke vil bosette oss på eiendommen innen 1 år og bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.

Vi er innforstått med at boplikt normalt stilles som vilkår for konsesjon ved kjøp av landbrukseiendom, men Hildringen gård er ikke noen vanlig landbrukseiendom, og boplikt vil være uhensiktsmessig.

Det er ca. 28 år siden det var fastboende på gården og det er ca. 30 år siden det har vært landbruksdrift på eiendommen. Dyrka marka ble omdisponert til skog i 1992 da det ikke var forsvarlig og drive tradisjonelt jordbruk pga. arrondering på jorda og geografisk beliggenhet med sjøen som eneste adkomstmulighet. Dagens eier kjøpte gården i 2013 og fikk fritak for boplikt da han bor i samme kommune, så det er ingen som bor på gården i dag heller.

Videre er våningshuset på Hildringen i dårlig stand og trenger mange oppgraderinger før man kan bo der på helårsbasis. Det er bla. sommervann fra en bekk som fryser om vinteren. Alle oppgraderinger og oppussing vil stort sett skje i våre ferier på grunn av lang reisevei, slik at nødvendige oppgraderinger vil ta noen år. Vi ønsker å ta godt vare på eiendommen, sette i stand bygningsmassen og vil selvfølgelig ta godt vare på kulturlandskapet.

Da dagens eier fikk innvilget konsesjon i 2013 ble det presisert følgende i vedtaket fra Bindal kommune:

«Den omsøkte eiendommen er en eiendom med boplikt, jfr. konsesjonsloven § 5 annet ledd og § 6. Boplikt oppfylles ved å bo på eiendommen. Det er ikke tilstrekkelig å bo i kommunen. Kommunen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er

påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være personlig for eier, jfr. konsesjonsloven § 11 annet ledd.

Eiendommen ligger i et område der atkomsten er på sjøen. Det er ingen fastboende i området lenger. Det er i rundskriv fra departementet påpekt at dersom det skal legges vekt på ønske om å opprettholde og styrke bosetningen i et område, må det fra kommunens side være gjort tiltak som konkret retter seg mot dette. Det er ikke gjort i dette område.»

Her argumenterer kommunen for at det ikke er naturlig å kreve boplikt – adkomst er via sjøen - ingen fastboende i område lenger - kommunen har ikke gjort tiltak for å opprettholde og styrke bosetningen i området. Situasjonen er identisk i dag, det er fortsatt sjøen som er eneste adkomstvei, det er ingen fastboende i område lengre og kommunen har heller ikke utført tiltak for å opprettholde og styrke bosetningen i område.

Det er mange andre tilsvarende eiendommer i Bindal som har fått fritak for boplikt, kommunen refererer selv til flere i vedtaket:

«I Bindal har vi flere veiløse landbrukseiendommer, som ikke lengre har jordbruksaktivitet eller fast bosetning. Av disse kan nevnes Reppå, Skåren, Stavøya, Selfjord, Sætran og Hesimarka. Vanskelig drift og infrastruktur har gjort at man har sett det uhensiktsmessig å påkreve boplikt og landbruksarealene har fått ligge brakk. Når det ikke lengre er forventninger til at jordbruksarealene skal brukes til jordbruksaktivitet er det heller ikke like naturlig å bruke jordlova og konsesjonsloven like strengt som på et mer lettdrevent bruk.».

Dette blir helt likt med eiendommen på Hildringen. Vi synes det er urimelig at det kreves boplikt på en veiløs gård som det ikke har vært landbruksdrift på siden 1992.

Det anmodes om at kommunen frafaller sitt vilkår om boplikt i vedtaket.

Dersom det ikke skjer ber vi om at klagen oversendes Statsforvalteren i Nordland for klagebehandling.

Med vennlig hilsen
Per Henrik Nordlöf og Sara Nordlöf



Bindal kommune
Oldervikveien 5
7980 Terråk

Deres referanse:
1811/35/1

Terråk 29.11.2021

Kommunestyremøte den 9. desember 2021

Jeg ber herved om at Hildringen blir tatt opp som sak i kommunestyremøte den 9. desember 2021. Jeg forstår at det er kort tid igjen, men for oss er situasjonen alvorlig. Å eventuell venta på vedtaket er ikke hensiktsmessig, siden kommune har gått ut i Brønnøysunds avvis med sin innstilling på torsdag 25.11.21.

Dagens situasjon

Grunnet arbeidsulykke med en revalidering tid på 2 år og påfølgende pandemi som har påbegynt sin andre sesong, blir vi rammet av økonomiske konsekvenser over lengere tid. Dessverre, det finnes ingen covid-19 tiltak jeg kan søke på, det har jeg og Berg Vekstra undersøkt.

Jeg begynte salgsprosessen allerede i januar 2021.

Eneste konsekvens for meg er at jeg må selge Hildringen.

Dessverre var ikke jeg klar over innleveringsfristen i kommunen, men når jeg leverte papirene på rådhuset fikk jeg beskjed om at jeg var en halv dag for seint til å få saken behandlet i oktober 2021, det ble 24 nov 2021 isteden. Nå ser det ut sånn at det blir 22 februar 2022, men den datoen er ikke sikker. Dette betyr 6 måneder med saksbehandling og ventetid, det er for lenge. Inntrykket jeg får er at kommune/byråkratiet overser at dette faktisk rammer 2 næringsdrivende, 2 foreldre og 4 barn. På grund av lang behandlingstid har det blitt umulig å starte en ny sesong til neste år, dette betyr ingen inntekt. Det jeg ber om er en avklaring før Jul 2021.

Synspunkter

Her er noen av mine synspunkter, etter å ha lest gjennom innstillingen til rådmannen.

Alle *avsnitt* er fra innstillingen til rådmannen, jeg viser tilbake til den.

(Rådmannen) «I Bindal er det flere veiløse landbrukseiendommer, som ikke lengre har jordbruksaktivitet eller fast bosetning. Vanskelig drift og infrastruktur har gjort at man har sett det uhensiktsmessig å påkrevne boplikt og landbruksarealene har fått ligge brakk. Når det ikke lengere er forventninger til at jordbruksarealene skal brukes til jordbruk er det heller ikke like naturlig å bruke jordlova og konsesjonsloven like strengt som på et mer lettdrevet bruk»

Dette er nesten en beskrivelse av Hildringen. Landbruket er nedlagt siden 1992, areal har ligget brak siden da. Både jeg og forrige eier har fått tillatelse fra kommune og fylke om å plante arealene. Så alle, eiere og det offentlige, er enige over at landbruket er nedlagt og at arealer ikke lenger blir brukt til landbruksaktivitet.

(Rådmannen) «Spørsmålet blir om denne eiendommen bør ha en annen status enn de andre veiløse gårdene som i dag ikke bebos, eller om det er greit at den for fremtiden kan ansees som en stor fritidseiendom. Det må tas stilling til om det er behov for å sette vilkår om boplikt for å oppnå at en

helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap blir ivaretatt, eller om det er urimelige vilkår for en veiløs gård og disse hensyn kan ivaretas som en fritidseiendom»

Her får kommune et valg fra rådmannen. Hildringen har mye tilfelles med førnevnte gårder og kan bli likestilt med disse. Kulturlandskapet er ikke så stor på Hildringen at dette ikke kan stelles på kort tid (hvis man ikke har tid kan man leie inn) alt utstyr, traktor og beitepusser er på gården. Uttak av skog kan/må gjøres av en entreprenør i samråd med skogsjeffen i kommune. Ingenting tilsier at dette ikke kan gjøres når Hildringen er en fritidseiendom.

*(Rådmannen) «Hensynet til en driftsmessig god løsning
... men dyrkamarkas dårlige avkastningspotensialer tilsier at hensynet til en driftsmessig god løsning ikke bør vektlegges tungt i denne saken»*

(Rådmannen) «Når det ikke lengere er forventninger til at jordbruksarealene skal brukes til jordbruk er det heller ikke like naturlig å bruke jordlova og konsesjonsloven like strengt som på et mer lettdrevet bruk»

Fakta

Første eieren har lagt ned landbruksaktivitet siden 1992 grunnet for tungdreven og dårlig avkastning. Jeg og eieren før meg fått tillatelse til å plante igjen hele dyrkamark arealet.

Fylke og kommunen er enige om at landbruket er avviklet.

Gården er veiløs og har ingen fastboende.

Rådmannen skriver at dyrkamark har dårlige avkastningspotensialer og er fortung dreven og forventes ikke å bli drevet. Han gir valget om å likestille Hildringen med andre veiløse gårder og han skriver at landbruket ikke bør vektlegges tungt i denne saken.

Nye innbyggere

Alt tilsier at man på Hildringen har valget om å ikke kreve boplikt. Rådmannen gir et valg, jeg mener at det ikke må kreves boplikt på begrunnelse av det som er skrevet, men også av sunn fornuft.

Hildringen er feil plass å begynne å kreve boplikt, man kan ikke tvinge nye bindalinger å bo her.

Hvis nye bindalinger/ungdom skal ha en sjans å kjøpe seg hus i Bindal er ikke et gammelt gårdshus på andre siden av fjorden svaret.

Mulige konsekvenser her, er ikke at bare 4 potensielle nye bindalinger forsvinner, potensiale er 10 personer (hvorav 6 som allerede er bindaling) og 2 bedrifter som forsvinner.

Alle burde være velkommen

Faste innbyggere, turister, hytteeiere, stor og små næring sørger **alle** for ringvirkning innenfor kommune. Det vi kan gjøre er å ta vare på dem vi har og ønske alle (nye) sammen velkommen.

Med vennlig hilsen,
Tom

KJØPEKONTRAKT

For salg der det er forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt «som den er»

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Oppdrag 39-21-0005 formidlet av Landkreditt Eiendom AS med omsetningsnummer 39-21-0033.

Mellom: Thomas Marinus Van Tuijl

Født: 01.01.1981

Adresse: Nessaveien 18, 7980 Terråk

Telefon: Mobil: 41 34 58 94

heretter kalt selgeren, og

Per Henrik Nordlöf
Sara Marianne Nordlöf

Født: 30.05.1983

Født: 22.05.1979

Adresse: Ekeby Gårds väg 13, 17975 Skå, SVERIGE

Telefon: Mobil: +46733002592

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale:

PKT. 1 EIENDOM/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg herved til å overdra til kjøperen sin eiendom;

Hildringen gård, Gnr. 35 Bnr. 1 i Bindal kommune, heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor

Kr 6 100 000,- kronerseksmillioneretthundredetusen00/100 i tillegg til omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**, hvorav vederlag for løssøre/tilbehør utgjør kr. 600.000,-.

som innbetales på følgende måte:

2	Kontant innen overtagelse, jfr. pkt. 3 og 6	kr	6 100 000,-
	Samlet kjøpesum	Kr	6 100 000,-

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted.

PKT. 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale følgende omkostninger uoppfordret til Landkreditt Eiendom AS, org. nr. 912 641 066, heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppjøret:

2.1	Dokumentavgift på skjøtet til Staten (2,5%)	Kr.	137 500,-
2.2	Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten	Kr.	585,-
2.3	Pantattest kr. 199,50 pr. matrikkel	Kr.	199,50
2.4	Tinglysningsgebyr for pantedokument kr.585,-	1 stk Kr.	585,-
2.5	Boligkjøperforsikring Help (valgfritt)	Kr.	11 500,-
	Totale omkostninger	Kr.	150 369,50

Kjøpesum	Kr.	6 100 000,00
Total innbetaling til megler	Kr.	6 250 369,50

Sign. kjøper(e)

Side 1

Sign. selger(e)

Handwritten signature: Hør SN

Handwritten signature: [Signature]

For hvert pantedokument kjøperen må la tinglyse på denne eiendom i forbindelse med etablering av lån, ut over ovennevnte, betales et tinglysningsgebyr kr. 585,- pr. dokument. Dersom det skal tinglyses pantedokument på vegne av kjøper skal det fra kjøper innbetales kr. 199,50 pr. matrikkel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret.

PKT. 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til klientkonto: **93653091611** med KID-kode 3921000529648. **Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtakelse. Pantedokumenter og andre tinglysingsdokumenter må være mottatt hos megler i god tid før overtakelse.**

Pantedokumenter fra finansieringskilde og eventuelle andre tinglysingsdokumenter sendes til:

Landkreditt Eiendom AS
Pb 4021, Angelltrøa
7457 TRONDHEIM

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene pr. overtakelsesdato dersom ikke noe annet er avtalt.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter han seg til å returnere oppgjørsskjema i utfylt stand til megleren.

Oppgjør mellom partene foretas når hjemmel til eiendommen er overført til kjøper. Selger gjøres oppmerksom på at det tar inntil 14 virkedager fra skjøtet på eiendommen er tinglyst, penger og alle nødvendige papirer er oppgjørsavdelingen i hende, og til oppgjør overfor selger foretas.

Det beregnes renter av det beløp som til enhver tid er innbetalt til meglers klientkonto. Renter som påløper frem til overtakelse tilfaller kjøper. Renter som påløper etter overtakelse tilfaller selger. Rentebeløp som ikke overstiger et ½ rettsgebyr (pt. kr. 599,50) til kjøper eller selger avregnes ikke.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Selgeren har rett til å heve kontrakten dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt. Dersom selger hever kontrakten på grunn av kjøpers vesentlige mislighold samtykker kjøper i at det beløp som er innbetalt til meglers klientkonto ikke kan kreves tilbakeført til kjøper. Før megler kan foreta utbetaling av disse pengene må det enten foreligge samtykke fra både kjøper og selger eller en rettskraftig avgjørelse som avgjør hvem pengene skal tilfalle.

PKT. 4 HEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for denne eiendom, datert 08.09.2021 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser, med mindre annet er avtalt. Panteheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen og videreføres til kjøper. Eventuell legalpant skal slettes for selgers regning. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysningsdato.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer panteheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. før avtalt overtakelse som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Sign. kjøper(e)

Handwritten signatures of the buyer(s), including initials 'AN' and 'SN'.

Side 2

Sign. selger(e)

Handwritten signature of the seller(s).

Selgeren gir herved Landkreditt Eiendom AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra grunnboken / oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

PKT. 5 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler som foretar tinglysning når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. pkt. 2) og megler har mottatt konsesjonsvedtaket i original.

Ved underskrift av denne kontrakt utsteder selgeren et pantedokument med urådighet til Landkreditt Eiendom AS som lyder på hele kjøpesummen. Pantedokumentet tinglyses av megleren for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet.

ALL ANNEN TINGLYSNING AV DOKUMENTER PÅ EIENDOMMEN SKAL FORETAS AV LANDKREDITT EIENDOM AS. DOKUMENTER SOM SKAL TINGLYSES, MÅ SNAREST OVERLEVERES MEGLEREN I UNDERTEGNET OG TINGLYSNINGSKLAR STAND.

PKT. 6 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgeren har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

PKT. 7 AVTALEBETINGELSER

VÅNINGSHUSET selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhall har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning.

ØVRIGE BYGNINGER og eiendommen for øvrig overtas i den stand den var ved kjøpers forutgående bestiktingelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i Avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1. Dersom selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser iht avtalen.
2. Dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-7 og Kjøpsloven §19 litra b).
3. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-8 og kjøpsloven §19 litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven §3-9 siste punktum og kjøpsloven §19 litra c) tilligger etter dette kjøper. Avhendingslovens §4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen.

PKT. 8 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøperen innen 14 dager etter at konsesjon er innvilget og klagefrist har utløpt.

Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning, uten leieforhold av noen art. Boligen overtas ryddet og rengjort. Øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstod ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Det er inngått avtale om at selger ordner med/og tar kostnaden med ny pipehatt på boligen før overtakelse.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Partene er enige om at begge sammen skal møte og gjennomgå eiendommen på overtakelsesdagen. Det skal utarbeides en protokoll fra befaringen der eventuelle feil og mangler noteres samt tidspunktet for overtakelsen. Selger skal straks overlevere megler kopi av overtakelsesprotokollen.

Kjøperen svarer fra overtakelsesdagen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

PKT. 9 MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjøret, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter overtakelsesdato, jf. pkt. 8. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.

Ved forsinket betaling kan selger kreve at kjøper betaler den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Selger kan også kreve forsinkelsesrenter for mottatt beløp som ikke kan disponeres til fordel for selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Pr. i dag er forsinkelsesrenten 8% pa. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 8.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7, dog senest 5 år etter overtakelsestidspunkt.

PKT. 10 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde våningshuset på eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. pkt. 8. Øvrige bygninger på eiendommen har kun førsterisikodekning (forsikret for en på forhånd fastsatt sum). Selger er forpliktet til å fremlegge gjeldende forsikringsavtaler på eiendommen dersom kjøper ønsker dette.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

PKT. 11 VEDLEGG

Kjøperen har fått seg forelagt og akseptert følgende vedlegg:

- Salgsoppgave, datert 08.02.2021
- Tilstandsrapport, datert 08.03.2021
- Egenerklæringsskjema, datert 08.02.2021
- Grunnboksutskrift, datert 08.09.2021
- Plan-, snitt- og fasadetegning av boligen, ikke datert
- Ferdigattest, datert 15.11.1982
- Gårdskart NIBIO 1:25000, datert 27.01.2021
- Grunnkart 1:13000, datert 05.02.2021
- Kommuneplanens arealdel (kart) 1:15000, datert 08.02.2021
- Bestemmelse om veg, tinglyst 21.09.1987
- Bestemmelse om veg, tinglyst 22.02.1972
- Bestemmelse om veg, tinglyst 17.09.1975
- Elektriske kraftlinjer, tinglyst 21.09.1960
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 28.10.1998

PKT. 12 SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Konsesjonsbestemmelser

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Lov om konsesjon. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon til avtalt pris og øvrige avtalte betingelser. Dersom kjøperen ikke får innvilget konsesjon har partene intet å kreve overfor hverandre. Partene er forpliktet til å undertegne Søknad og konsesjon samtidig med kontrakts underskrift. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

PKT. 13

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 2 - to - beror hos megleren.

Sted/dato:

Sted/dato:

Per Henrik Nordlöf Kjøper		Thomas Marius Van Nijl Selger	
Sara Marianne Nordlöf Kjøper			

Sign. kjøper(e)

Side 5

Sign. selger(e)

HN SN



Bindal

Hildringen gård

Adresse: Hildringen Gård, 7980 Terråk

Bebyggelse: Våningshus, tidligere butikk, driftsbygning, to anneks, naust og jakthytte

Areal: ca. 5 571,9 dekar



Prisant.
4 600 000,-
+ omk.



Landkreditt Eiendom
Koppang landbruksmegling



Flott utsikt utover sjøen mot Terråk



Molo med flytebrygge

Nøkkelinformasjon

Adresse

Hildringen Gård, 7980 Terråk

Prisantydning	kr. 4 600 000,- + omk.
Omkostninger	kr. 116 369,50
Totalt ink. omkostninger	kr. 4 716 369,50

Oppdragsnummer	39210005
----------------	----------

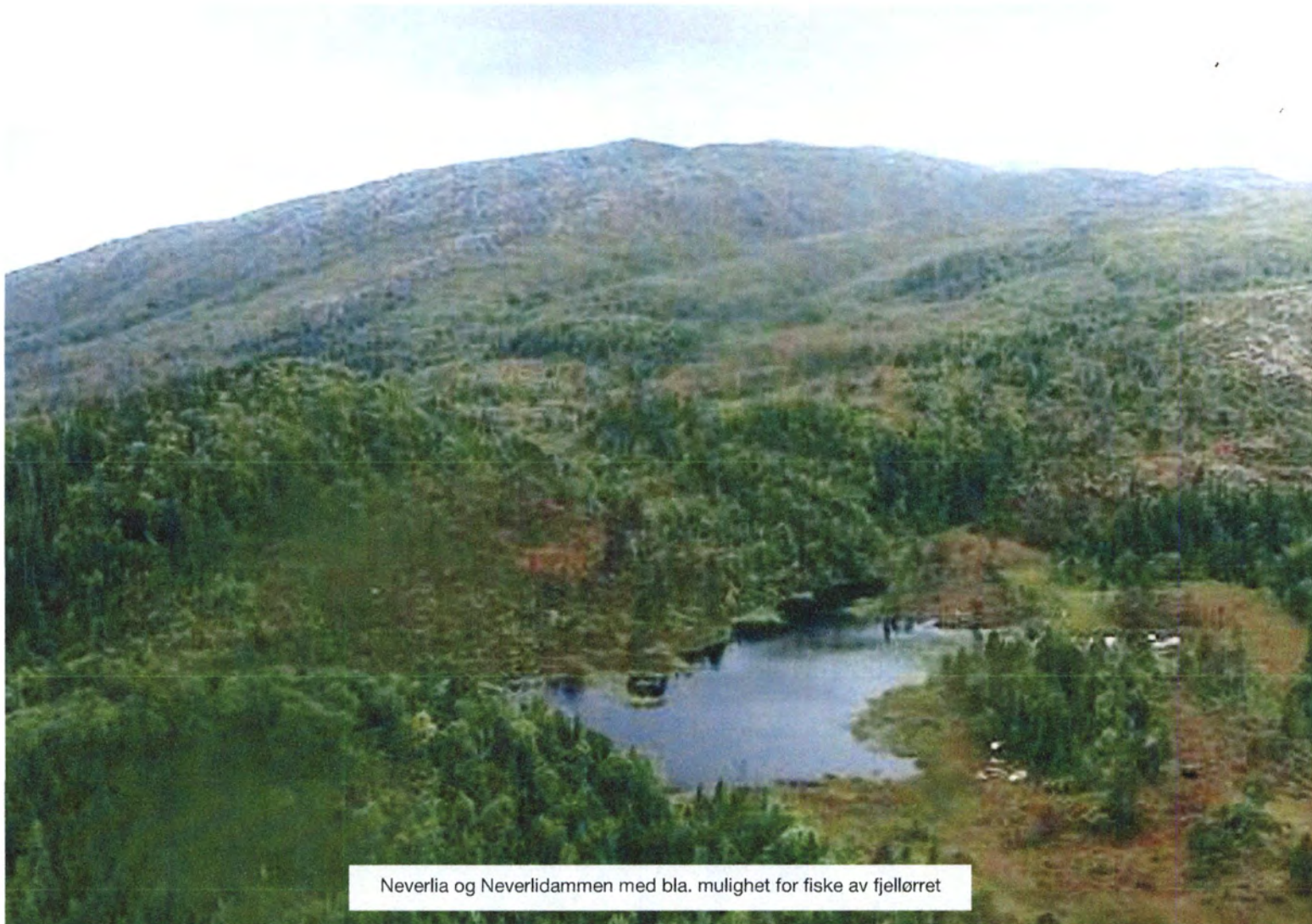


Stian Sørensen

Eiendomsmegler

stian@landkreditteiendom.no

Telefon 90 23 32 11



Neverlia og Neverlidammen med bla. mulighet for fiske av fjellørret



Her kan du jakte rype på eget terreng

Informasjon om eiendommen

BELIGGENHET

Hildringen gård ligger meget flott og landlig til på halvøya Hildringen ved Terråk i Bindal kommune. Usjenert med gode sol - og utsiktsforhold. Man må bruke sjøveien fra Terråk som adkomst (5-10 min med båt). Gården er et utmerket utgangspunkt for friluftsliv med muligheter for småviltjakt, storviltjakt, fjellfiske, sjøfiske, bærturer, fotturer, bading mv.

Dagens eier har brukt gården som en aktivitetsgård med utleie for jakt og fiske samt private arrangement (utdrikningslag, bursdager, familier, samlinger mv.) og firma arrangement. Se hildringen.no

Fra eiendommen er det ca. 5-10 min båttur til Terråk hvor det bla. er skole, dagligvarebutikk, Bygger'n, frisørsalong og gjestegård med muligheter for bespisning mv.

Adkomst

Kjør til Terråk i Bindal. Fra Terråk må man med båt (5-10 min båttur) over til Hildringen som ligger på en halvøy. Se vedlagt kartutsnitt.

Det er signalanløp på Hildringen for rutebåten. Praktisk hvis man skal frakte større ting.

INNHold OG STANDARD

Våningshus:

Inneholder:

1. etasje: vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken med spise plass, matbod og stue.
2. etasje: bad med dusj og wc, 4 soverom og stue. Kjeller med lagringsplass.

Tidligere butikk:

Inneholder 1 etasje og loft. Brukes som lager i dag. Bygningen fremstår som kondemner.

Driftsbygning:

Redskapslager, slakterom, og diverse lagerrom.

Naust:

Lagringsplass for båt og redskap samt sløyebenk.

To anneks:

Enkle bygg brukt til overnatting ifbm. aktiviteter på gården.

Jakt hytte:

Enkel og praktisk standard. Vedkomfyr til oppvarming og tilberedning av mat.

Det er etablert molo med brygge og flytebrygge på eiendommen. Moloen ble restaurert/oppgradert i 2015 og er etablert på en gammel stålbåt som tidligere ble brukt som bølgedemper.

Informasjon om eiendommen

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Våningshus:

Boligen ble oppført i 1982. Oppført i bindingsverk på kjeller i mur. Kledd utvendig med stående kledning. Vinduer av typen med isolerglass, vinduene i 2 etasje er byttet i nyere tid. Taket er tekket med papp. Terrasse ved inngangsparti og på siden av boligen. Det sto tidligere et større våningshus på samme plassen som ble revet etter brann tidlig på 1980 tallet. Våningshuset inneholder: 1. etasje: vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken med spiseplass, matbod og stue. 2. etasje: 4 soverom, bad med dusj og wc og stue. Kjeller med lagringsplass.

Tidligere butikk:

Oppført i bindingsverk på ringmur. Kledd utvendig med stående kledning. Taket er tekket med plater. Bygget er i meget dårlig forfatning og må betraktes som kondemnabelt. Byggeår ukjent.

Driftsbygning:

Byggeår: ca. 1982. Oppført i bindingsverk på støpt mur. Kledd utvendig med stående kledning. Taket er tekket med plater.

Naust:

Oppført i bindingsverk på ringmur. Kledd utvendig med stående kledning. Taket er tekket med metallplater. Byggeår ukjent.

To anneks:

Oppført i laftet plank på pilarer. Vinduer med enkle glass. Taket er tekket med plater. Byggeår: 2014.

Jakt hytte:

Oppført i tømmer og bindingsverk på pilarer. Kledd utvendig med liggende kledning. Taket er tekket med papp. Enkel og praktisk standard. Vedkomfyr til oppvarming og tilberedning av mat. Byggeår ukjent.

Tilstandsrapport utarbeidet av Takst Forum Trøndelag finnes vedlagt i salgsoppgaven.

Areal:

Våningshus:

Bruttoareal på ca. 219 kvm
Bruksareal på ca. 200 kvm
Primærrom på ca. 124 kvm
Sekundærrom på ca. 76 kvm.

Tidligere butikk:

Gulvareal i 1. etg. ca. 38 kvm. inkl. vedskjul
2. etg har et gulvareal på ca. 40 kvm.

Driftsbygning:

Gulvareal i 1. etg. på ca. 197 kvm
Gulvareal i 2. etg. på ca. 98 kvm.
Totalt ca. 296 kvm.

Naust:

Ca. 34 kvm.

Arealene er oppmålt og opplyst fra takstmann.

Informasjon om eiendommen

Jord, skog og tun

Eiendommen er iflg. Nibio gårdskart på ca. 5571,9 dekar.

Arealet er fordelt slik:

Fulldyrket jord, ca. 69,9 dekar

Produktiv skog, ca. 3503,7 dekar

Annet markslag, ca 1983,4 dekar

Bebygd, vann, bre, ca. 14,9 dekar

Sum arealer: ca. 5571,9 dekar

Oppvarming, piper og ildsteder

Elektrisitet og vedfyring.

Varmepumpe (luft til luft)

Jakt

Jakttrettigheter for stor - og småviltjakt tilligger eiendommen.

Selger opplyser at det er fine forhold for jakt av skogsfugl, li-rype, fjell-rype, hare, rådyr og elg på eiendommen. Kvoten på elg har vært ca. 4-6 pr år.

Det står en jakthytte på eiendommen ved vatnet "Næverlidammen" som ligger ca 1,5 km i luftlinje fra gården. Her er det også muligheter for fiske.

Vei, vann og avløp

- Det er ikke bilvei til eiendommen. Man må bruke sjøveien for å komme til gården. Det er opparbeidet enkle veier for bruk av traktor og Atv.

- Privat vann fra bekk.

- Privat avløp/septik.

Andre opplysninger

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 35, bnr. 1 i Bindal kommune.

Offentlige avgifter

Pt kr. 2.702,- pr år for renovasjon

Pt kr. 316,25 pr år for brann/tilsyn bolig

Pt kr. 740,- pr år for eiendomskatt

Opplysningene er gitt av Bindal kommune.

Formuesverdi

Kr 595 568,- for 2018.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på våningshuset 15.11.1982. Denne finnes vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet i 2. etasje er avmerket som bod på de byggegodkjente tegningene og er ikke godkjent til varig opphold. Videre er to anneks oppført i 2014 ikke er søkt godkjent hos Bindal kommune. Kjøper bærer selv evt kostnader og risiko med dette.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger utenfor regulert område iflg. Bindal kommune. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen (bebyggelsen) i område avmerket som LNF2 område med spredt boligbebyggelse. Resterende ligger i område avmerket som LNF1 område. Se vedlagt reguleringskart.

Kulturminner og fredninger

Det er registrert SEFRAK-minne på eiendommen (løe og ruin etter fjøs på Grønholmen). Se vedlagt kart.

Generelt om bygninger:

Det innebærer ingen spesielle restriksjoner at en bygning er med i dette registeret. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en vurdering av verneverdien før man ev. gir godkjenning til å rive eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn år 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at en slik vurdering må gjøres før en bygge- eller rivningssøknad blir avgjort. Det er likevel mulig for kommunen å gi rivingstillatelse selv om kulturminnemyndighetene tilrår vern.

Servitutter

- Elektriske kraftlinjer tinglyst 21.09.1960 med dagboknr. 1382. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grofter m.v. Rettighetshaver: Televerket
Overført fra: 1811-35/5

- Bestemmelse om veg tinglyst 22.02.1972 med dagboknr. 393. Rettighetshaver: Knr: 1811 Gnr: 35 Bnr: 12.
Overført fra: 1811-35/2

- Bestemmelse om veg, naustplass tinglyst 17.09.1975 med dagboknr. 2598. Rettighetshaver: Knr: 1811 Gnr: 35 Bnr: 13
Overført fra: 1811-35/5

Andre opplysninger

- Bestemmelse om veg tinglyst 21.09.1987 med dagboknr. 2773

- Best. om adkomstrett, båt/bryggeplass tinglyst 28.10.1998 med dagboknr. 2477.
Rettighetshaver: Knr: 1811 Gnr: 35 Bnr: 14.
Overført fra: 1811-35/2

Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i hvilke servitutter og heftelser som følger eiendommen og informerer sin bankforbindelse om dette i forkant av kjøp. Ingen panteheftelser følger eiendommen uten at det er spesifisert, og panteheftelser som hefter personlig på selger vil bli slettet på selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysingsdato.

Kommunen har legalpant i eiendommen.

Legalpant er et pant som følger av loven som sikkerhet for betaling av avgifter til kommunen. Legalpant tinglyses ikke men har lovlig prioritet fremfor andre frivillige og ufrivillige pant.

Eventuell legalpant vil bli innfridd ved oppgjør på selgers bekostning.

For mer informasjon om tinglyste erklæringer, heftelser og servitutter ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Odel - konsesjon

Det påhviler ikke odel på eiendommen.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht Lov om konsesjon. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon til avtalt pris og øvrige avtalte betingelser. Dersom kjøperen ikke får innvilget konsesjon har partene intet å kreve overfor hverandre. Partene er forpliktet til å undertegne Søknad og konsesjon samtidig med kontrakts underskrift.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. At kjøper vil oppfylle boplikt. Innflytting innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter boplikt på 5 år.
2. At den avtalte prisen for eiendommen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.
3. At gården drives. Etter Jordlova skal fulldyrka areal holdes i hevd.

Ved spørsmål om konsesjon vennligst ta kontakt med eiendomsmegler.

Andre opplysninger

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr obligasjon)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

27,50 (Utlegg kjøper inkl.mva)

172,- (Utlegg kjøper mva.fritt)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum:

4 600 000,-))

116 369,50 (Omkostninger totalt)

4 716 369,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. I tillegg må kjøper påregne offentlige gebyrer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Eiendommen kan dog ikke overtas før konsesjon er innvilget og klagefrist har utløpt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligselgerforsikringen kun gjelder bolighuset.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Diverse

Da det ikke er ajourført målebrev for eiendommen er oppgitte areal kun å betrakte som et omtrentlig areal, og hverken selger eller oppdragstaker kan innestå for at dette er korrekt. Oppgitte arealer er innhentet fra kommunen og Nibio gårdskart.

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Ved salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også driftsløsøre mv. overdras. Selger har utarbeidet en liste over driftsløsøre som kan tenkes overdratt etter nærmere avtale. Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status er for denne gården.

Andre opplysninger

Verdien av gårdens driftstilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Avtalebetingelser

VÅNINGSHUSET selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhall har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

ØVRIGE BYGNINGER og eiendommen forøvrig overtas i den stand den var ved kjøpers forutgåend bestiktingelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i Avhendingsloven §3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1. Dersom selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser iht avtalen.
2. Dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-7 og Kjøpsloven §19 litra b).
3. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-8 og kjøpsloven §19 litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven §3-9 siste punktum og kjøpsloven §19 litra c) tilligger etter dette kjøper. Avhendingslovens §4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen

Opplysninger om blant annet arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten og NiBIO gårdskart. Opplysninger i nærværende salgsoppgave er godkjent av selger.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger må være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til ansvarlig megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett hvor legitimasjon og signatur bekreftes ved å benytte e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Andre opplysninger

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser anbefales derfor å ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Lov om hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 08.02.2021 og utformet iht. lov om eiendomsめgling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meгlerforetaket

Landkreditt Eiendom AS
Bromstadvegen 57, 7457 Trondheim
Organisasjonsnummer: 912641066

Ansvarlig meгler

Stian Søreng

Tlf: 90 23 32 11

E-post: stian@landkreditteiendom.no



Jakthytte som ligger ved vatnet "Næverlidammen"



Enkel men praktisk standard i jakthytta



SEFRAK - kart



Eiendommen er på ca. 5571 dekar



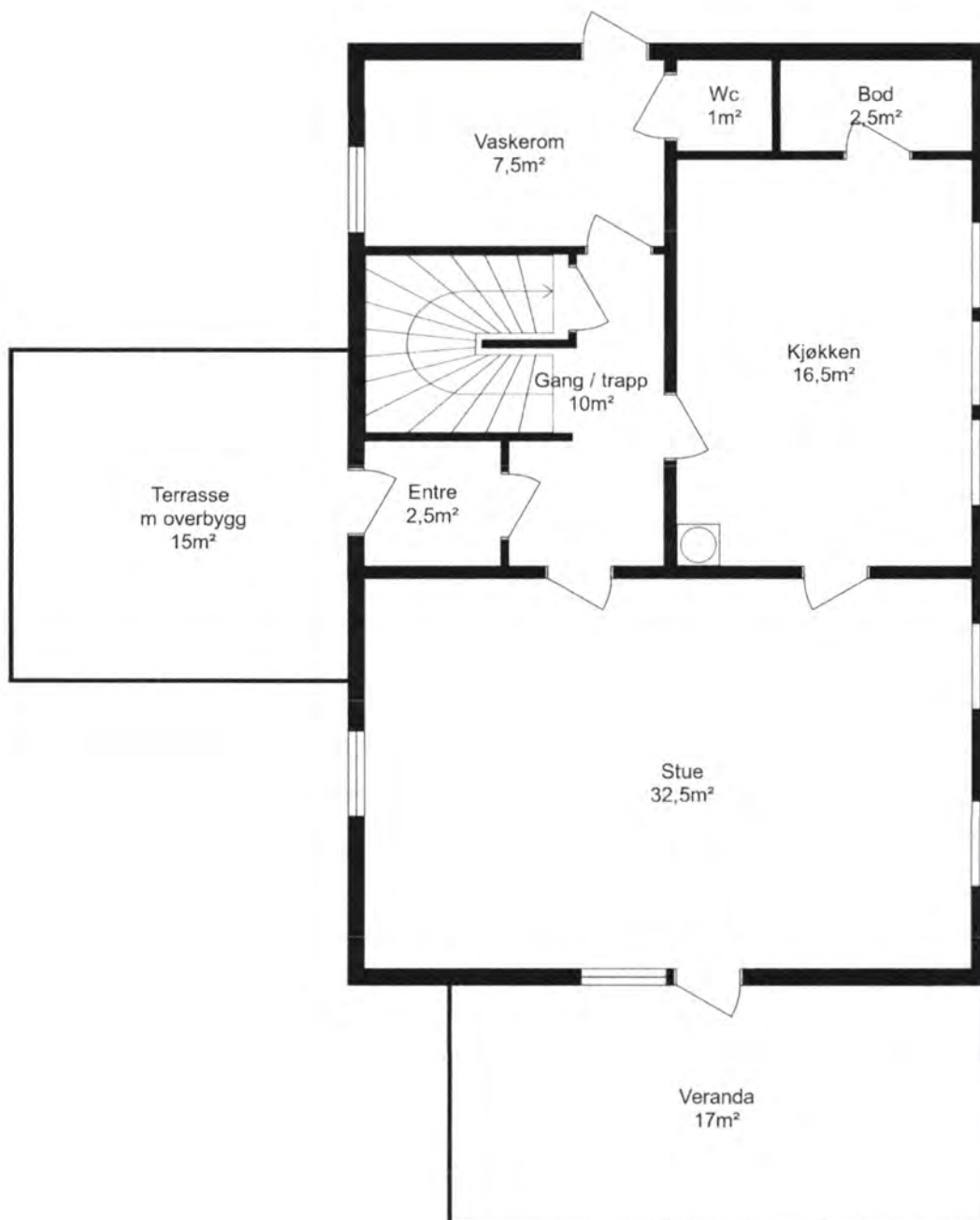






Hildringen 30

1.etg

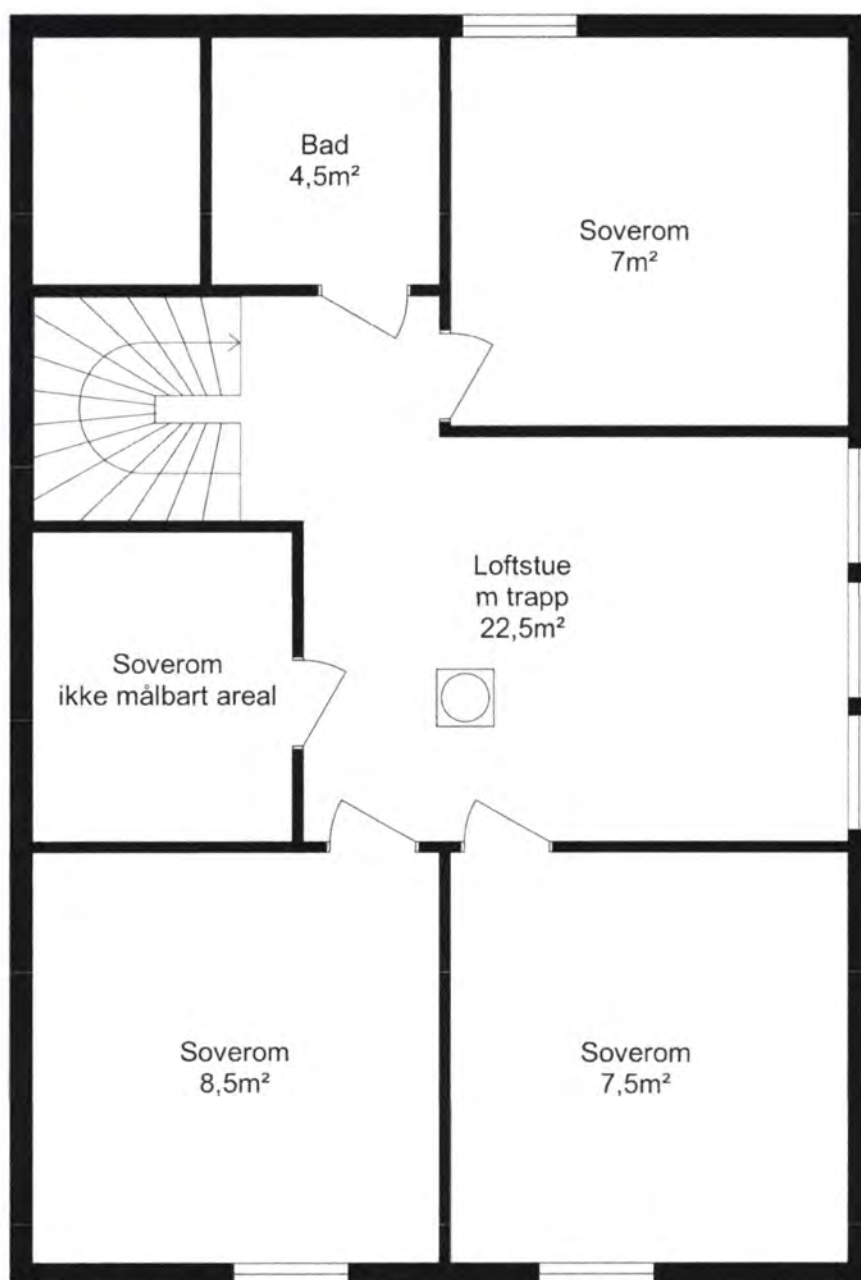


TAKST-FORUM
trøndelag

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Hildringen 30

2.etg



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Hildringen 30
7980 Bindal

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Trøndelag AS
Ståle Hjelmseth

Vestre Rosten 69 .
7075 Tiller

stale@tft.no
40004462

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Utførende takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke i direkte kontakt med overflater.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer fra byggeår. TG 1 settes på vinduer fra 2017.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:

Ingen tegn til skader ble registrert. Fasadene er malingslitte og har behov for hyppigere vedlikeholdsintervaller. Ved kontroll fra bakkenivå er det ikke registrert sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG 2 settes på grunn av alder.

LOFT

Totalvurdering:

Ved inspeksjon på loftet registreres det fuktmerker med pipe og i vegg ved enden av kilsperrer. Årsak til fukt er at det er lekkasje ved pipe. Vann treffer plasten (dampsperre) og følger kilrenna ned til yttervegg. Ved fuktsøk er det registrert høye fuktverdier ved pipe og i vegg mot sør/sørøst. Det må påregnes ytterligere kontroll med åpninger av fuktskadet konstruksjon. Tiltak må påregnes. TG 3 settes lokalt der det er registrert fukt.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Takrenne er av plast og aldringsslett. TG 2 settes på grunn av alder.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Tekkingen er av eldre dato og det anbefales en oppgradering. Ved en oppgradering må det påregnes en kontroll av undertaket, dette med tanke på alder på tekkingen, lekkasje ved pipe og for eventuelle råteskader i taktro. Ved en oppgradering av tekkingen anbefales det å etablere et heldekkende pipebeslag over tak. Dette da det registreres salt / mineralavleiringer på pipe på loftet noe som er et tegn på fukttransport. TG 2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

VVS

Totalvurdering:

Vann og avløp fungerte etter en enkel test på befaringsdagen. Det er på befaringsdagen ikke funnet avvik og anlegget er vurdert å være i bruksmessig god stand. TG 2 er satt pga at bygningsdelen (vannrør og varmtvannsbereder) har nådd over halvparten av normal brukstid.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten er basert på Norsk Standard NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/603fd8f946e0fb0001cc41c5>

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 03.03.2021	Befaringsdato: 25.02.2021	Rapportdato: 08.03.2021
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Thomas Marinus Vab Tuji	Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei		

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Ståle Hjelmseth	Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, . 7075 Tiller	
Telefon: 40004462	E-post: stale@tft.no
Dato: 08.03.2021	Sted: 7075 Tiller

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Hildringen 30, 7980 Bindal		
Gårdsnummer: 35	Bruksnummer: 1	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 1811	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1982	
Generell beskrivelse av boligen Byggemåte: Grunnmur oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Konklusjon: Boligen er oppført av normalt gode materialer og i en normalt god utførelse. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og vil ha behov for enkelte oppgraderinger / utbedringer forbundet med alder. Av tiltak som anbefales prioritert er det lekkasje rundt pipebeslag utvendig. Dette resulterer i vann på gulvet på loftstue og i himling langs kilsperrer. Det er også fuktmerker og registrert fukt i vegg der kilsperre er anlagt på vegg. Det må påregnes åpning av konstruksjonen for kontroll. For øvrig slitasje forbundet med alder. Se under de respektive punkter i rapporten for videre omtale.		

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

KJELLER			
Bruttoareal 80	Primærrom 0	SekundærRom 73	BRA (P-ROM + S-ROM) 73
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Bodareal	
1.ETASJE			
Bruttoareal 84	Primærrom 73	SekundærRom 3	BRA (P-ROM + S-ROM) 76
Beskrivelse primærrom Entre, gang / trapp, vaskerom, wc, stue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
2.ETASJE			
Bruttoareal 55	Primærrom 51	SekundærRom 0	BRA (P-ROM + S-ROM) 51
Beskrivelse primærrom Loftstue /m trapp, bad, 4 soverom.		Beskrivelse sekundærrom	
TOTALT			
Bruttoareal 219	Primærrom 124	SekundærRom 76	BRA (P-ROM + S-ROM) 200
Beskrivelse av areal Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det minste soverommet i 2.etg er ikke målbart. Dette i henhold til gjeldende måleregler forbundet med skråtakkonstruksjoner. 2.etg har et gulvareal på 72 kvm. av dette er det 51 kvm målbart areal etter fratrekk for skråtak.			

Her vurderes: funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplast? Ja

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Det er fall på terrenget inn mot boligens overside.
Det er

Er takvann ledet bort fra bygning? Nei

Totalvurdering av drenering

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Lecamur

Blir det observert sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Det ble ikke registrert synnlige sprekker / riss eller skjevheter som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Særlig fuktutsatte konstruksjoner beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

Er det synlige tegn til fukt? Ja

Er det utført fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponerte murflater, ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger.

Er rommene ventilert? Ja

Totalvurdering

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke i direkte kontakt med overflater.

Her vurderes det om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Altan

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Altanen er noe slitt, men vurdert å være i bruksmessig god stand.

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer består av 2 og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduene er i hovedsak fra opprinnelig byggeår.
Det er skiftet 3 vinduer i 2.etg som er datert 2017.

Ble det registrert punkterte glass eller skader i glass? Nei

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer fra byggeår.
TG 1 settes på vinduer fra 2017.

15**YTTERVEGGER****TG-2**

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting? Ja

Lufting av kledning? Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert.
Fasadene er malingslitte og har behov for hyppigere vedlikeholdsintervaller.
Ved kontroll fra bakkenivå er det ikke registrert sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
TG 2 settes på grunn av alder.

16**LOFT****TG-2**

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type konstruksjon Innredet

Er det foretatt innredning etter byggeår? Nei

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging?: Ja

Totalvurdering

Ved inspeksjon på loftet registreres det fuktmerker med pipe og i vegg ved enden av kilsperrer.
Årsak til fukt er at det er lekkasje ved pipe. Vann treffer platen (dampsperre) og følger kilrenna ned til yttervegg.
Ved fuktsøk er det registrert høye fuktverdier ved pipe og i vegg mot sør/sørøst.
Det må påregnes ytterligere kontroll med åpninger av fuktskadet konstruksjon. Tiltak må påregnes.
TG 3 settes lokalt der det er registrert fukt.

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenne er av plast og aldringsslett.
TG 2 settes på grunn av alder.

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk? Ja

Kommentarer

Vindskier og vannbord må skiftes.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ingen tegn til skjevheter i takkonstruksjonen. (TG 1)
Det anbefales utskifting av vindskier og vannbord.
TG 2 settes på vindskier og vannbord.

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Papp, Shingel

Kommentarer

Taktekkingen består av pappshingel.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Kommentarer

Det er registrert lekkasje ved pipe. Årsak er antatt å være på grunn av hull i sålebeslag.

Totalvurdering av takteking og beslag

Tekkingen er av eldre dato og det anbefales en oppgradering. Ved en oppgradering må det påregnes en kontroll av undertaket, dette med tanke på alder på tekkingen, lekkasje ved pipe og for eventuelle råteskader i taktro.
Ved en oppgradering av tekkingen anbefales det å etablere et heldekkende pipebeslag over tak. Dette da det registreres salt / mineralavleiringer på pipe på loftet noe som er et tegn på fukttransport.
TG 2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

20

ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert. Til orientering er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker på el-arbeid som er utført etter 1.Juli 1999.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kontroll av sikringsskap Skrusikring

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Elanlegget er i en kombinasjon av et åpent / skjult anlegg. Sikringsskap er etablert på bod i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elkompetanse og det er derfor på et generelt grunnlag anbefalt å rekvirere eltakstmann for kontroll og tilstand på anlegget.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Totalvurdering

Ingen vesentlige forhold ble registrert på befaringsdagen.

Det er registrert fuktmerker i himling på vaskerom. Årsak er ukjent.

Det er på befaringsdagen ikke registrert fuktavvik ved fuktsøk. Det anbefales allikevel å foreta en åpning for kontroll. dette med tanke på eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

22

ILDSTED

TG-1

Type pipe Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Totalvurdering

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Det anbefales å kontakte det lokale brann og feiervesen for tilstand på anlegget.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Fungerer avtrekk over komfyr? Ja

Vurdering og beskrivelse

Kjøkkenventilator fungerte etter en enkel funksjonstest.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkenet har profilert innredning fra byggeår. Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp i mot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Trappa mellom 1.etg og 2.etg er fra byggeår og er oppført i tre med lukkede trinn. Det er ikke etablert håndløper på vegg, noe som anbefales etablert. Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Trapp til kjeller er av enkel konstruksjon med åpne trinn og uten rekkverk. Det anbefales å ferdes forsiktig. Vurderes å være i bruksmessig god stand.

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei

Kommentarer

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Varmtvannsbereder er datert 1982 og er på 200 liter.
Vann til boligen er fra egen brønn. Avløp er tilkoblet egen septiktank nedgravd på eiendommen.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Totalvurdering

Vann og avløp fungerte etter en enkel test på befaringsdagen.

Det er på befaringsdagen ikke funnet avvik og anlegget er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 2 er satt pga at bygningsdelen (vannrør og varmtvannsbereder) har nådd over halvparten av normal brukstid.

28

BAD

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Beskrivelse av overflate

Badet er oppgradert i 2014, har belegg på gulv og panel på vegger.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Nei

Kommentarer

Gulv har motfall.

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til gang er vurdert ivarettatt med forhøyet terskel og opbrettpå belegget.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflater fremstår i god stand. Det registreres at gulvbelegget er provisorisk tettet bak klosettet. Jevnlig tilsyn anbefales.

Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Overflater vurderes å være i god stand.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg samt alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Belegget er klemt til sluket med klemringen.

Ingen symptom på svikt ble registrert.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Justering av front på servantskapet må påregnes.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Det gjøres oppmerksom på at vannet er avstengt på befaringsdagen slik at vanninstallasjoner ikke er funksjonstestet. Sanitær og ventilasjon vurderes imidlertid å fungere som tiltenkt.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert på befaringsdagen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei

Beskriv

Naustet har et areal på ca 34 kvm.
Det registreres noe skjevheter i bygningen og normal aldringsslitasje.
Oppgradering / oppretting anbefales.

Beskriv

Gulvarealet i 1.etg er på ca 197 kvm.
Gulvarealet for 2.etg er på ca 98 kvm. Det gjøres oppmerksom på at dette kan avvike noe da det på befaringsdagen ikke var tilgang til hele arealet i fjøset.
Totalt er det et areal på ca 296 kvm fordelt på verksted og øvrig fjøsareal.

Bygningen er noe slitt, men fremstår uten synlige skader ved inspeksjon i tilgjengelig areal.
Noe nødvendig vedlikehold må påregnes.

Beskriv

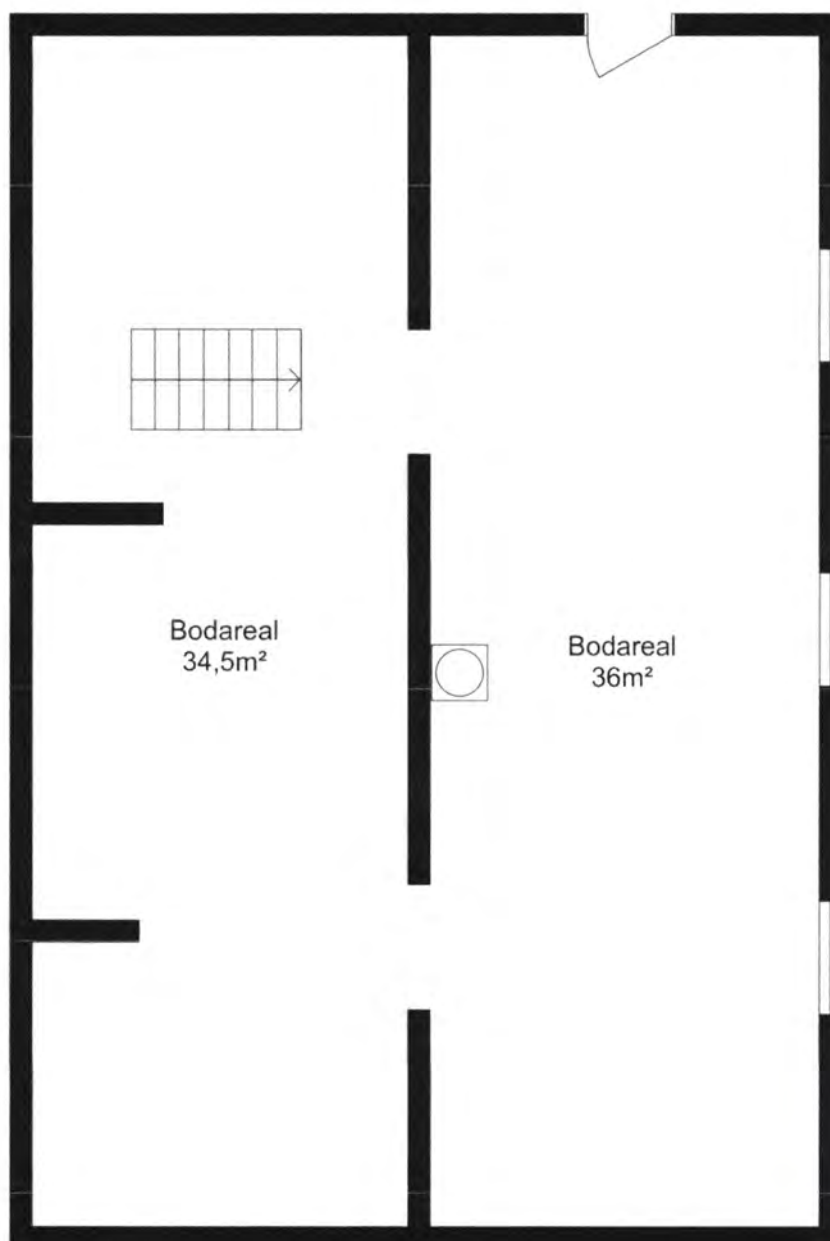
Uthuset på oversiden av boligen har et gulvareal i 1.etg på 38 kvm. Dette inkludert vedskjul. 2.etg har et gulvareal på ca 40 kvm.

Bygningen er fremstår slitt og det er registrert hull i taket. Det må påregnes ytterligere kontroll med tanke på tilstand. Det må vurderes en eventuell oppgradering eller om det er lønsomt med riving / oppføring av nytt bygg.

Tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert.

Hildringen 30

Kjeller



Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER☒ Nei ☐ Ja[illegible]

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Sanders rør og sveis

Egeninnsats: Toalett på 1. etg er byttet til nytt, Badetrommet på 2.etg er pusset opp i 2014, nytt vinylgulvbelegg, nytt dusjkabinett, nytt mekanisk ventilasjon, alt er koblet til eksisterende vann og avløpsrør. Sanders rør og sveis har utført arbeid på varmvannstank i kjelleren og montert pumpe

☐ Nei ☒ Ja

Sluken er nytt, det er ikke lagt membran, det er ingen direkte vann på gulv eller vegg- Gulvbelegg er nytt
dusjkabinett er stengt og nytt, toalett er nytt

☒ Nei ☐ Ja[illegible]☒ Nei ☐ Ja[illegible]

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

[illegible]☒ Nei ☐ Ja[illegible]☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sist seson oppdaget vi dråper som kom ned langs pipen i 2. etg

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Jeg har utviddett eksisterende terrasse

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bindal Elektro og Bindal Kraftlag

Redegjør for hva som er gjort og når

Bindal Elektro; Byttet utestikk kontakt ved naustet. Bindal Kraftlag; Montert nye digitale strøm målere

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vet ikke helt hvordan jeg beskriver dette. Jeg vet at elektrisk anlegg er gjort av lokale elektrikere. Ved bygg av huset i 1982 og jeg har bare brukt Bindal elektro og Bindal Kraftlag

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Bindal Kraftlag, 1 eller 2 år siden

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset er byggt i 1982, det er gammel eier og lokale snekkere som har utført arbeidet

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

huset er byggt i 1980-1982, jeg kjøpt eiendommen i des 2013. Jeg har aldri hørt noe fra Kommune om noe som manglende dokumenter

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gammel eier kan hygge ved til eget bruk, Gammel eier har begrenset tilgang til hytte på fjellet etter avtale med nåværende eier. Dette er ikke tinglyst

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

van Tuijl, Thomas Marinus

Signatur

 bankID

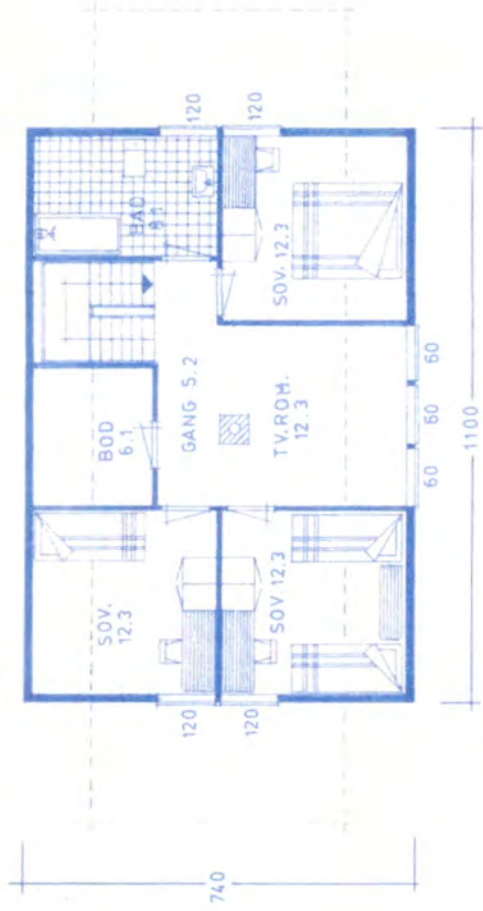
F

E

D

C

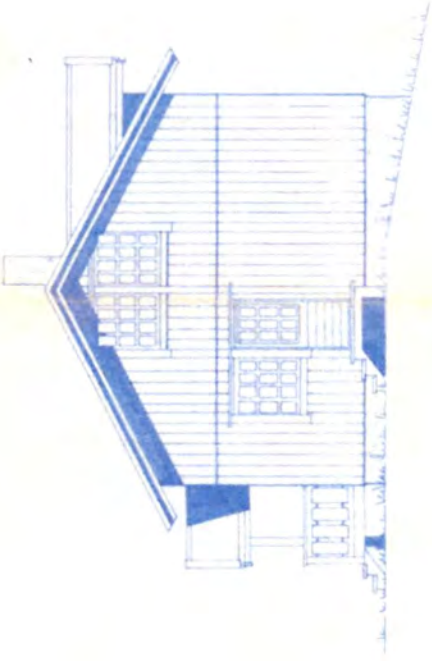
B



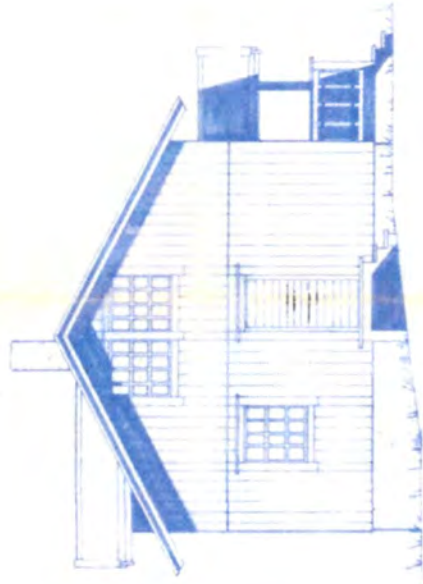
2. ETASJE



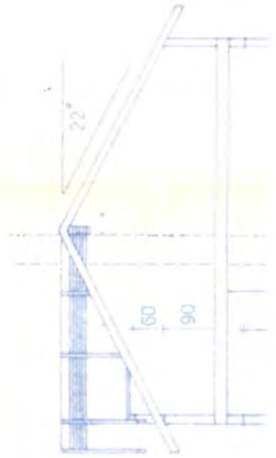
1. ETASJE



FASADE MOT



FASADE MOT



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Hildringen		35/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	10.06.81	27.08.81	178/81
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arne Hildring	8940 Terråk		086/34054	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arne Hildring	8940 Terråk			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Harald Eriksen	8940 Terråk			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

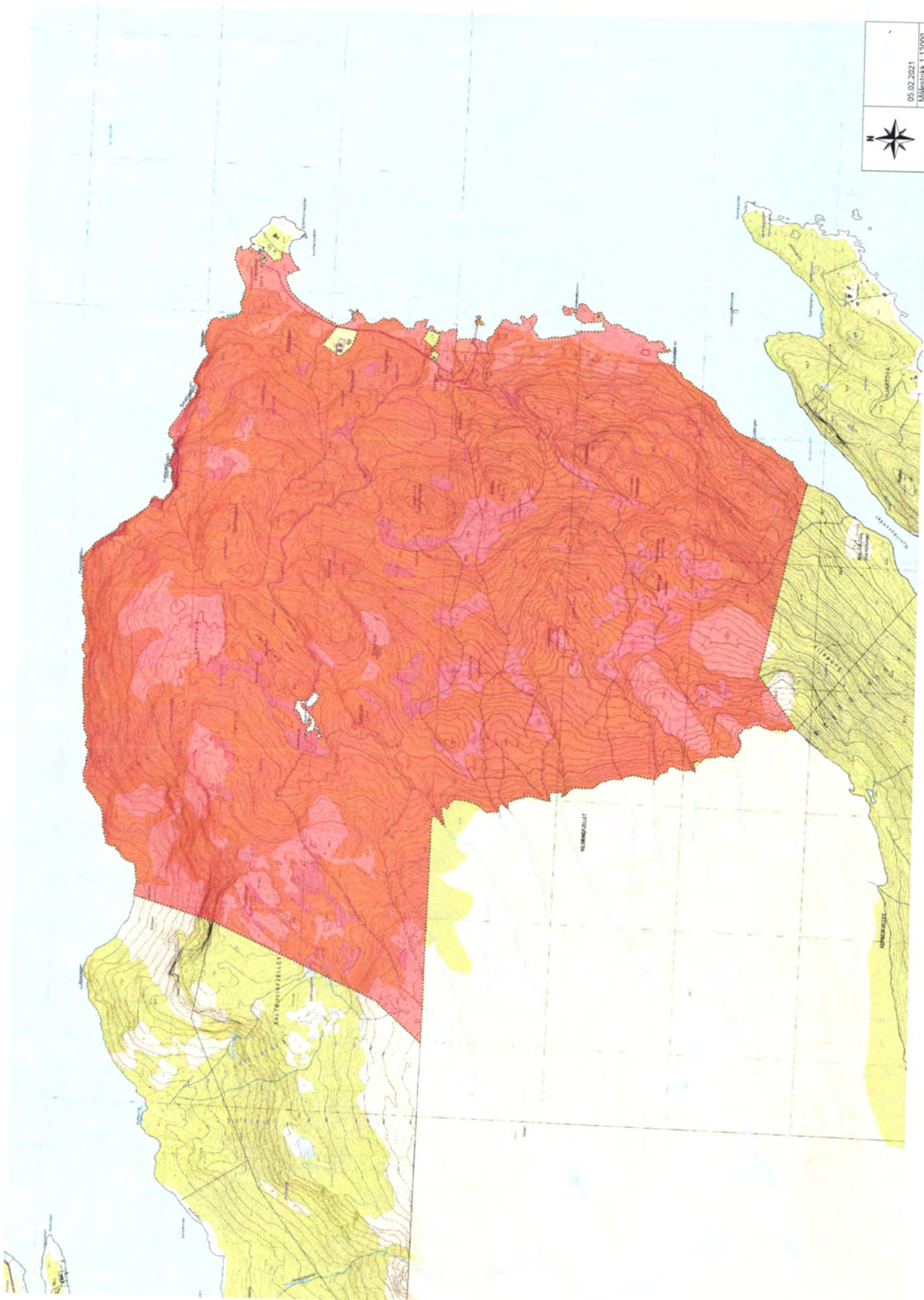
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Terråk	15.11.82
	Kåre Andersen Underskrift

Sendes til	arb.tilsynet	forsyn.nemnda
☒ Byggherre	☒ sos.ktr	☒ lign.ktr.
☒ Ansvarshavende	☒ komm.kassen	

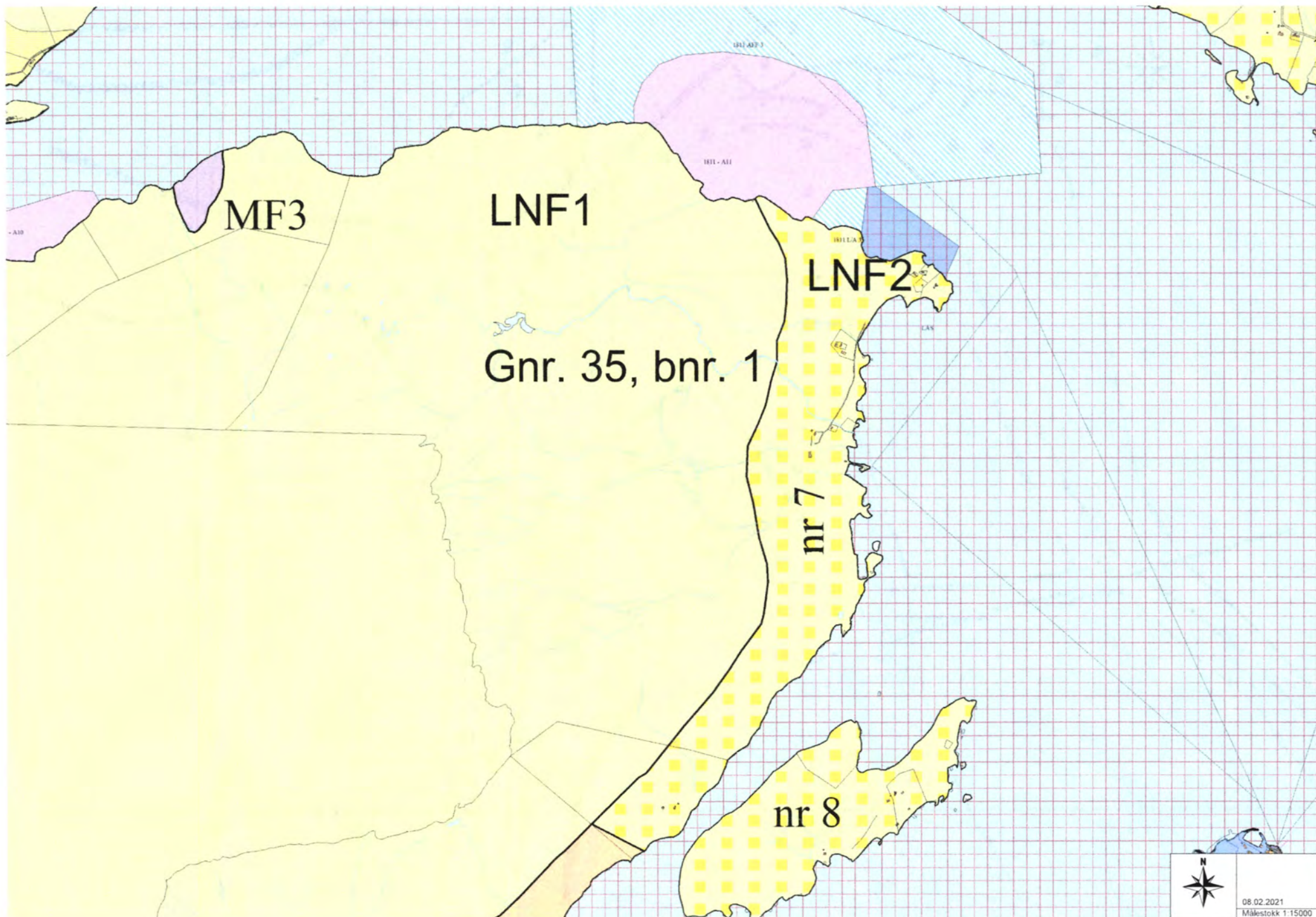


0200400600m Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 27.01.2021 08:22 Eiendomsdata verifisert: 21.01.2021 09:28	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 69.9 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Produktiv skog * 3503.7 Annet markslag 1983.4 Bebyggd, samf., vann, bre 14.9 Ikke kartlagt 0.0 Sum 5571.9 AREALTALL (DEKAR) 69.9 0.0 0.0 3503.7 1983.4 14.9 0.0 5571.9 3503.7 * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1811-35/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 35/1/0		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		



05.02.2021

Mälestokk 1:13000

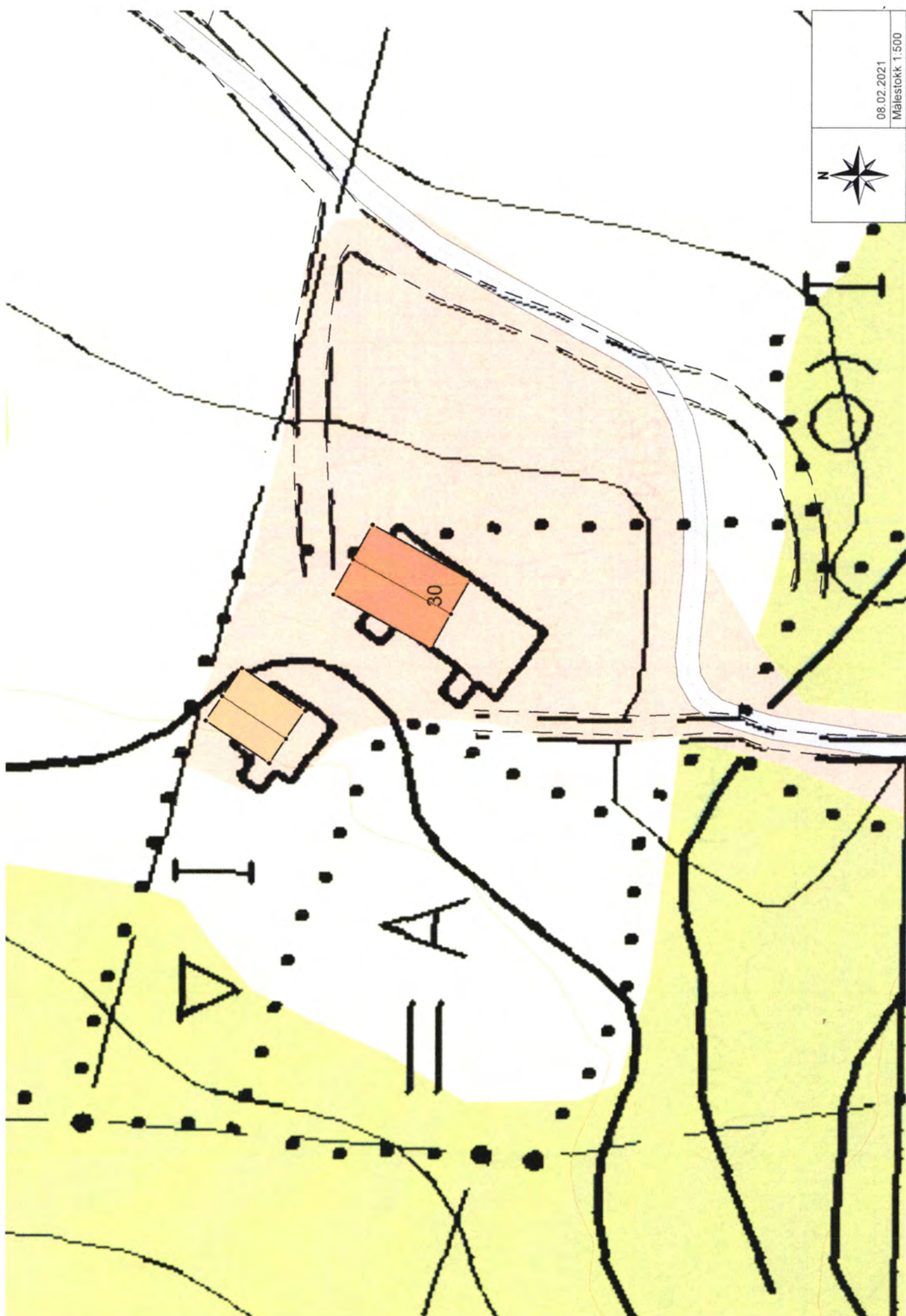


08.02.2021
Målestokk 1:15000



08.02.2021

Målestokk 1:500



Avtale

21.09.87 02773

SORENSKRIVEREN
I BRØNNØY

Underskrevne som skal gjennomføre

på eigedomane våre i

kommune

fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og

overfor det offentlege til:

- A gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av *L. Dymbe* 21/9 1987, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
- A ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ford opp nedafor.
- A la eventuelle tvistesporsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilssdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.
- A ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.
- A betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal uthetalt til

namn/adr.

den

19

1. *trine Hjeltnes*

fødd

24.01.45

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

2.

fødd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

3.

fødd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

4.

fødd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

5.

fødd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent



6.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
7.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
8.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
9.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
10.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
11.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
12.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
13.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
14.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
15.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
16.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	
17.		fódd	eigar av	
gnr.	bnr.	skyld mark	Delingsprosent	



S K J U T B.

Undertegnede Erling Paulsen, Terråk, erklærer herved å
ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar
til Petter Paulsen, Brønnøysund, en hyttetomt, kalt "Sage",
gnr. 35, bar. 12, skyldmark 0,01 i lindel for en kjøpesum
av kr. 50,- femti kroner.
Kjøpesummen er betalt.

Veirett til den solgte tomt har kjøperen i en bredde av
2 meter etter den gamle ~~veien~~ veien fra Kjørveien fra
Grønholmen til vei nr. 1.

Likewise eier kjøperen strandlinjen nesten for tomta etter
de nedsatte punkter til laveste vannstand.

Terråk, den 10.2.1972.

Erling Paulsen
Erling Paulsen.

Vitterlighet:

Syvinn Paulsen
Syvinn Paulsen

Undertegnede Edvarda Paulsen som er gift med Erling
Paulsen samtykker i overdragelsen.

Edvarda Paulsen.

Vitterlighet:

Rett kopi bekrefte

Liv Dymbe



Avskrift av dagbok nr. 13 1921
Avskrift til
Bronnøy sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Erne Hildring, 23/3 Hildringen

født 24.06.15
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Olav Moen,

adr. Berg i Helgeland født 12.12.1881
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Gammelstua"

g.nr. 35 br.nr. 13 av skyld mk. 0.01 i Bergal herred¹⁾

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 2.000,- Kronertotusen 0/00

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til gangveg over selgerens eiendom
etter den gamle sjøveg fra den utskilte parsel og til sjøen,
samt rett til å sette opp naust - 1² m² stort - på nærmere
anvist sted.

Rett kopi bekreftes

Liv Dymbe



NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

2, 2', 7'

Anna Helene
Anne Wilcox

[Circular postmark from New York City]

(Til underskrift a: den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig er den annens eller begge ektefellers arvers sterke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formueshold a: 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

g samtykker i skjøtningen

den

ktefjellen har undertegnet i vårt mitt nærvær og er over 20 år.

testen undertegnes enten av to viterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmerker.)

Nr. 41. a
EIERETT SEM R. STENERSEN 19.05.00
11-54.

Til innhefting i panteboka.

(Stempelunke kv. 5.-)

Skjøte.

Undertegnede

Asbjørn Govasli, Grønnholmen

født 23/4 1925
(Dødt og arstat)

skjøter og overdrar herved til

Paul Paulsen, Terråk

født 26/6 1907
(Dødt og arstat)

minnvar eiendom Odden

g.nr. 35 br.nr. 8 av skyld mk. 0.02 i Bindal herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 200.- - kronertohundre -

som er avgjort på omforenet måte.

1. Kjøpesummen kr. 200.- -kronertohundre- er betalt med kr. 100.- -kroneretthundre- til Asbjørn Govasli og kr. 100.- -kroneretthundre- til Torvald Mentzoni.
2. Kjøperen har rett til stolpegrunn for lysledning utenfor parsellen.
3. Gjerdeplikten påhviler kjøperen.
4. Den fraskilte parsell selges fri for pengeheftelser.

Jeg undertegnede Torvald Mentzoni, født 6/1 1885, fraskriver meg herved den forbeholdte bruksrett for fraskilte parsell.

Torvald Mentzoni
.....

Jeg Hilma Mentzoni, født 23/2 1899, samtykker i den frafalte bruksrett for nevnte parsell.

Hilma Mentzoni
.....

Rett kopi bekreftes

Liv Dymbe





620
Terråk,

den 27. august 1960.

Asbjørn Govasli
(Utsiederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at **Asbjørn Govasli**
har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kjellge Arnes

Oddvar Myren

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Terråk,

den 27. august 1960

Til vitteklighet:

1. *Kjellge Arnes*

2. *Oddvar Myren*

Marie Govasli

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

TINGLYST

Skjote

28 OKT. 1998

BRONNO

SØREN SKRIVEREMBEDE

DAGBOK NR: 2477

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr	Bnr	Faster	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunen / Kommunensavn						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja						
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja						
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja						
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja						
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebyggt ☐ 2. Ubebyggt						
Bruk av grunn						
☐ B. Bolig eiendom ☒ F. Fritids eiendom ☐ V. Forretnings eiendom ☐ I. Industri ☐ L. Landbruk ☐ K. Off. vei ☐ A. Annet						
Type bolig						
☒ FB. Fritidsgård ☐ TB. Tomannsbolig ☐ RK. Rekkehus ☐ BL. Blokk-leilighet ☐ AN. Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	292 000	☒ Ja ☐ Nei
Omsættningstype		
☒ 1. Fritt salg ☐ 2. Gåve (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspansjon ☐ 4. Tvingssalg ☐ 5. Skifte ☐ 6. Oppgjør ☐ 8. Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	
	Arne K. Kvernberg	1/2
		

Doknr 2477 Tinglyst 28.10.1998 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Født bostatt i Norge	Ideell andel
			Widar Gunnar Sørensen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
			Dagfinn Sørensen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
				☐ Ja ☐ Nei	
				☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OSG: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Tommestuen tillegges sett til i kjøps og salg av tomteareal og i forbindelse med utleie av tomteareal og i forbindelse med salg av tomteareal og i forbindelse med salg av tomteareal

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefelle(n) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/luster (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato: <u>Tromsø 22.12.18</u>		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<u>Terje H. Aas</u>	<u>TERJE H. AAS</u>	
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9 siffer)	
	<u>0104594125</u>	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato:	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<u>Erlend H. Aas</u>	<u>ERLEND H. AAS</u>	
Adresse		
<u>8920 Sognvå</u>		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<u>Anne Rasmussen Berg</u>	<u>ANNE RASMUSSEN BERG</u>	
Adresse		
<u>8920 Sognvå</u>		

Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjensatt skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underetatsnummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløps felt. Føltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2, ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Separate regnes som gitte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bli å gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arververer og arververers ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	



Hildringen 30

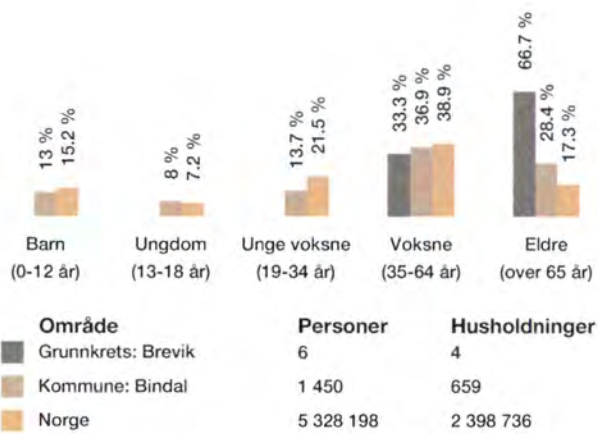
Offentlig transport

🚢 Hildring hurtigbåtkai Linje 18-111	0.3 km
🚌 Terråk skole Linje 18-112, 18-113	2.9 km
🚏 Vennesund Buss, ferje	18.1 km
✈ Brønnøysund lufthavn Brønnøy	39.7 km

Skoler

Terråk skole (1-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	2.8 km
Bindalseidet friskole (1-10 kl.) 56 elever, 6 klasser	5 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	40.6 km

Aldersfordeling



Barnehager

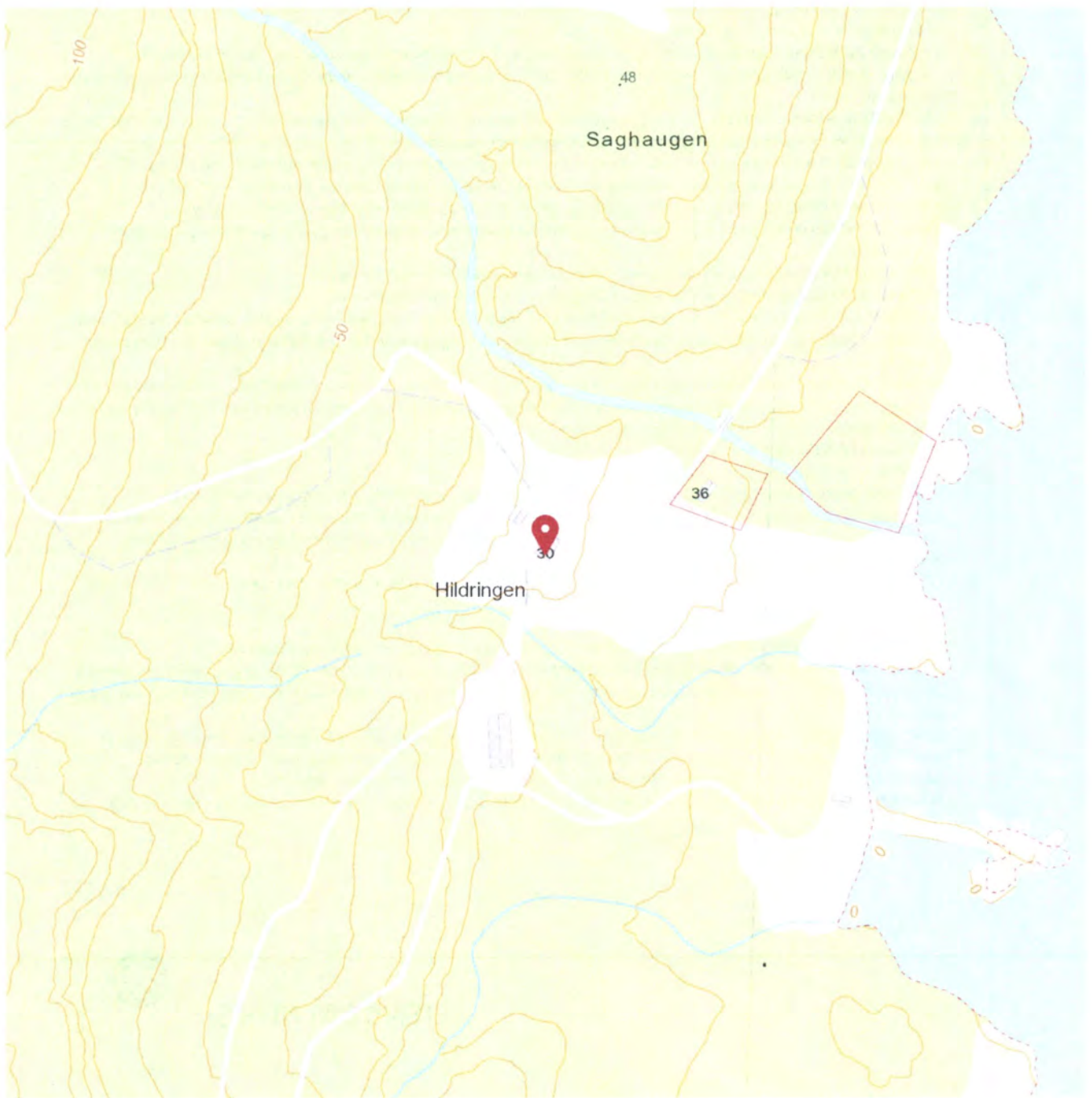
Bindal barnehage - Terråk (0-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	2.8 km
Bindal barnehage - Kjella (0-6 år) 18 barn, 1 avdeling	5.1 km
Bindal barnehage - Bindalseidet (1-... 27 barn, 2 avdelinger	5.1 km

Dagligvare

Coop Marked Terråk PostNord	3 km
Coop Marked Bindalseidet PostNord	5 km

Sport

⚽ Terråk skole Ballspill	2.9 km
⚽ Stokkvikåsen aktivitetsanlegg Ballspill	3.1 km



Innehavet på Hildringen är avsett för att bli ett nytt bostadsområde. Det är en del av en större plan för att utveckla området och göra det mer attraktivt för bostäder. Det är en del av en större plan för att utveckla området och göra det mer attraktivt för bostäder. Det är en del av en större plan för att utveckla området och göra det mer attraktivt för bostäder.

Løsøre og tilbehør

Gjelder fra 1. januar 2020. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgraden, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingslovas § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgraden.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeteilighet:

Kr 4 100

Selveieriteilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUSSEKOSTER kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSSEKOSTER gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSSEKOSTER kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSEKOSTER-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKOSTER.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



MØT OSS PÅ VÅRT DISTRIKTSKONTOR

Landkreditt Bank og Landkreditt Forsikring har distriktskontor i Trøndelag.

Har du planer om eiendomsoverdragelse, utbygging og investeringer? Eller trenger du en gjennomgang av dine forsikringer? Ta gjerne kontakt med våre representanter.

LANDKREDITT BANK



Thomas Engan
Distriktssjef
Trøndelag

Tlf. 905 87 931

thomas.engan@landkreditt.no

LANDKREDITT FORSIKRING



Tor-Einar Kirknes
Distriktssjef
Trøndelag

Tlf. 917 29 204

tor-einar.kirkenes@landkreditt.no

Bank og forsikring for landbruket

Landkreditt har Norges fremste kompetansemiljø innen bank og forsikring for landbruket. Vi har mange rådgivere som gir deg finansielle råd, tilpasset dine behov. Vi er spesialister på finansiering og forsikring for landbruket. I tillegg har vi hele bredden av bankprodukter både til deg og din familie.

Les mer på Landkreditt.no eller snakk med oss på 23 00 08 00.



Budskjema

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Hildringen Gård, 7980 Terråk

Gnr. 35, bnr 1 i Bindal

Oppdragsnr 39210005 / Stian Søreng

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

KJØPESUM: Kr. _____ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum	Kr.
Låneinstitusjon, referanse og telefonnr.	
	Kr.
	Kr.
Egenkapital	Kr.
Totalt	Kr.

EGENKAPITAL BESTÅR AV:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO:

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR

UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN:

(Budet er bindende til kl. 16.00 ovennevnte dato dersom budgiver ikke har angitt annet klokkeslett)

EVENTUELLE FORBEHOLD (f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger, vedlegg og salgsvilkår som fremkommer i nærværende salgsoppgave. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning. Undertegnede samtykker i at samtlige forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Navn:	Navn:
Personnr.	Personnr.
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Signatur:	Signatur:

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Ekspert
på landbruk!

Vi hjelper deg å realisere landbruksdrømmen din

I Landkreditt er vi opptatt av våre kunder, av norsk mat og ikke minst av å tilby gode priser over tid. Som et samvirkeeid finansforetak er vi spesialister på landbruk, og har et bredt totaltilbud med bank, fond, forsikring og eiendomsmegling.

Hos oss får du gode betingelser på lån om du skal kjøpe landbrukseiendom eller bolig. Samler du flere forsikringer hos oss, kan du få opptil 23 % rabatt. Vi er lokalt tilstede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringspraten hjemme på gården din. Ta kontakt med oss for et godt tilbud!

For lån: landbruk@landkreditt.no
For forsikring: forsikring@landkreditt.no

Les mer på Landkreditt.no eller ring oss på 23 00 08 00



Landkreditt

Bank | Fond | Forsikring | Eiendom



Landkreditt Eiendom AS
Bromstadvegen 57
7457 Trondheim
Stian Sørensen, Eiendomsmegler
Mobil 90 23 32 11
E-post stian@landkreditteiendom.no

Landkreditt.no



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 Bindal kommune
(den kommende 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 etternavn) Per Henrik Nordlöv		Fødselsnummer. (11 siffer) 30.05.1983 (det må søkes om d-nummer)	
2	Adresse Ekeby Gårds väg 13, 17975 Skå, Sverige		Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) +46733002592	Epost-adresse henrik.nordlof.ekeby@gmail.com		
4	Overdragerens navn Thomas Marinus Van Tuijl		Fødselsnr. (11 siffer) 010181	
5	Adresse Nessaveien 18 7980 Terråk		Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Hildringen gård - Gnr. 35 Bnr. 1 i Bindal			
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) Kr. 5 500 000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre Kr. 600 000,-	
8	Kommune Bindal	Fylke Nordland		
9	Arealets størrelse 5 571 daa	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 3503,7 dekar produktiv skog – 2053,3 dekar annet areal		
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog			

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

11	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Våningshus	Ca. 73 kvm.	1982	3	Middels
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Tidligere butikk	Ca. 38 kvm.	Ukjent	2	Dårlig
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Driftsbygning	Ca. 197 kvm.	Ukjent	3	Middels
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Naust	Ca. 34 kvm.	Ukjent	1	Dårlig
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Hytte	Ca. 20 kvm.	Ukjent	1	Middels
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse				

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

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke?	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke? Eier eiendom i Sverige (Ekerö kommune)	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes i dag som fritidseiendom og aktivitetsgård.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Fritidsbolig til å begynne med, men målet er å bosette seg på eiendommen. Boligen er i dårlig stand og må oppgraderes før den kan brukes som helårsbolig. Vi har 2 barn i skolealder.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsgjord oppgi gnr og bnr på den eiendommen søkeren eier fra før	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	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	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/ bnr/ fnr e.l)	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere Gift med Sara Nordlöf	
22. Underskrift		
Dato	Overdragerens underskrift	
30.9.21		
Dato	Søkerens underskrift	
16/9-21		
Underretning om avgjørelsen bes sendt til		
Søker + Landkreditt Eiendom AS: jorn@landkrediteiendom.no		
Oversikt over vedlegg til søknaden		
Salgsoppgave og kjøpekontrakt.		

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.



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

Bindal kommune

(den kommende kommunen der eiendommen ligger)

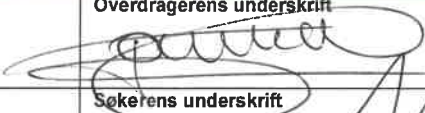
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, 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 etternavn) Sara Marianne Nordløf		Fødselsnummer. (11 siffer) 22.05.1979 (det må søkes om d-nummer)	
2	Adresse Ekeby Gårds väg 13, 17975 Skå, Sverige		Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) +46703223739	Epost-adresse sara.nordlof@gmail.com		
4	Overdragerens navn Thomas Marinus Van Tuijl		Fødselsnr. (11 siffer) 010181-	
5	Adresse Nessaveien 18 7980 Terråk		Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 35 Bnr. 1			
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) Kr. 5.500.000,-		Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre Kr. 600.000,-
8	Kommune Bindal	Fylke Nordland		
9	Arealets størrelse 5 571 daa		Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 3503,7 dekar produktiv skog – 2053,3 dekar annet areal	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog			

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

11	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Våningshus	Ca. 73 kvm	1982	3	Middels
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Tidligere butikk	Ca. 38 kvm	Ukjent	2	Dårlig
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Driftsbygning	Ca. 197 kvm	Ukjent	3	Middels
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Naust	Ca. 34 kvm	Ukjent	1	Dårlig
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Hytte	Ca. 20 kvm	Ukjent	1	Middels	
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)	
Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)	
Annen bebyggelse					

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

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke?	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke? Eier eiendom i Sverige (Ekerö kommune)	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes i dag som fritidseiendom og aktivitetsgård.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Fritidsbolig til å begynne med, men målet er å bosette seg på eiendommen. Boligen er i dårlig stand og må oppgraderes før den kan brukes som helårsbolig. Vi har 2 barn i skolealder.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr og bnr på den eiendommen søkeren eier fra før	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	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	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/bnr/fnr e.l.)	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere Gift med Per Henrik Nordlöf	
22. Underskrift		
Dato	Overdragerens underskrift	
30.9.21		
Dato	Søkerens underskrift	
16/9-21		
Underretning om avgjørelsen bes sendt til Søker + Landkreditt Eiendom AS: jorn@landkreditteiendom.no		
Oversikt over vedlegg til søknaden Salgsoppgave og kjøpekontrakt.		

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.

Innspill til innstilling - Søknad om konsesjon på Hildringen gård (1811-35/1)

I vår søknad har vi kryssset av for at vi ikke vil bosette oss på eiendommen innen 1 år og bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.

Boligen på Hildringen er i dårlig stand og trenger mange oppgraderinger før man kan bo der hele året. Det er bla. sommervann fra en bekk som fryser om vinteren. Alle oppgraderinger /oppussing vil stort sett skje i våre ferier på grunn av lang reisevei, slik at dette vil ta noen år.

Man må reise med båt for å komme til Hildringen, og det er ikke egnet å bo der med barn i skolealder mtp. båttransport til bla. skole og fritidsaktiviteter. Det er ikke fast rute til Hildringen i dag, kun på signal. Hvordan vil eventuelt Bindal kommune tilrettelegge for skoleskyss?

Da dagens eier fikk innvilget konsesjon i 2013 ble det presisert følgende i vedtaket:

«Det er i rundskriv fra departementet påpekt at dersom det skal legges vekt på ønske om å opprettholde og styrke bosetningen i et område, må det fra kommunens side være gjort tiltak som konkret retter seg mot dette. Det er ikke gjort i dette område.»

Det er ingen som bor på Hildringen i dag, og eiendommen har blitt brukt som aktivitetsgård med bla. utleie samt jakt - og fiske av dagens eier. Det er mange år siden det har vært landbruksdrift på eiendommen og dyrka marka ble omdisponert til skog i 1992.

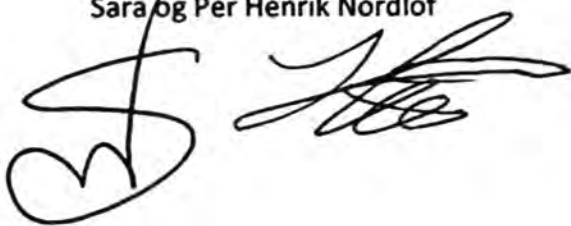
Dere skriver selv i innstillingen:

«I Bindal har vi flere veiløse landbrukseiendommer, som ikke lengre har jordbruksaktivitet eller fast bosetning. Av disse kan nevnes Reppå, Skåren, Stavøya, Selfjord, Sætran og Hesimarka. Vanskelig drift og infrastruktur har gjort at man har sett det uhensiktsmessig å påkrevne boplikt og landbruksarealene har fått ligge brakk. Når det ikke lengre er forventninger til at jordbruksarealene skal brukes til jordbruksaktivitet er det heller ikke like naturlig å bruke jordlova og konsesjonsloven like strengt som på et mer lettdrevent bruk.». Dette blir helt likt med eiendommen på Hildringen, så hvorfor skal det kreves boplikt her?

På bakgrunn av dette ber vi om at det ikke settes Boplikt som vilkår i vedtaket.

Med vennlig hilsen

Sara og Per Henrik Nordlöf



**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
60/21	Bindal formannskap	09.12.2021

1811/3/6 Søknad om konsesjon for erverv av eiendom - Håloppnesset 52

Vedlegg:

- 1 Søknad om konsesjon

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet gir Eva Birgitte Walvik konsesjon for erverv av eiendommen Neset, Håloppnesset 52, gnr. 3 bnr. 6 i Bindal kommune jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.

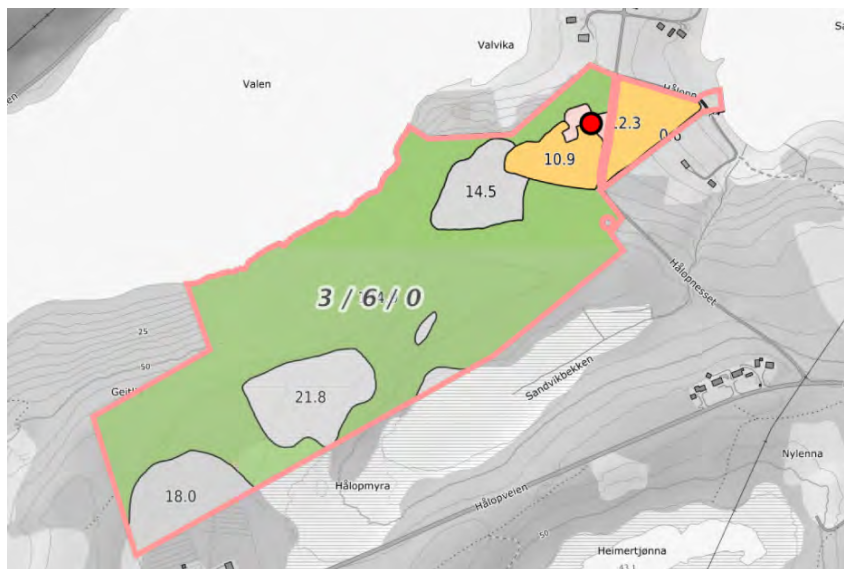
Vedtaket kan påklages.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt vedtak i kommunestyret i sak 4/21.

Saksopplysninger

Søkers sønn, Olav Walvik fikk avslag på søknad om konsesjon for erverv av eiendommen den 7.6.2021 fordi det ikke var ønskelig å åpne opp for at eiere av landbrukseiendommer, som ikke bor i kommunen, kan få kjøpe tilleggsjord. Søknaden ble behandlet administrativt, men referert i formannskapet. Søker påklagde vedtaket den 1.7.2021. Statsforvalter i Nordland gav ikke klagen medhold og opprettholdt kommunens avslag. Walvik fikk frist til 1.1.2022 med å selge eiendommen videre.

Kommunen mottok den 16.11.2021 søknad om konsesjon for erverv av eiendommen, innsendt av Advokat Frode Kverød ved Gauldalsadvokatene på vegne av Eva Birgitte Walvik.





Eiendommen er på totalt 279 daa og har følgende arealfordeling:

Markslag (AK5) / klasser			
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	23.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	23.3
	Produktiv skog *	195.1	195.1
	Annet markslag	58.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.7	60.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	279.1	279.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

For opplysninger om eiendommens bygninger henvises til vedlagt takstrapport.

Lovgrunnlag:

Lov om konsesjon, LOV-1974-05-31-19, sist endret fra 01.01.2021

Lov om jord, LOV-1995-12-23, sist endret fra 01.01.2021

K-sak 4/21: Delegeringsreglement for Bindal kommune, datert 04.02.2021

All erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens § 2, med mindre det er gjort unntak i lov eller forskrift. I dette tilfelle er eiendommen overtatt konsesjonsfritt på grunn av slektskap med overdrager, jfr. lov om konsesjon § 5. Konsesjonsfriheten er betinget av at en selv bosetter seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen, og selv bebor og driver eiendommen i minst 5 år deretter. Bo- og driveplikten er personlige plikter enten de har sitt grunnlag i odelsloven eller konsesjonsloven.

Boplikten er knyttet til bebygd eiendom med over 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 daa skog.

I lovens § 1 (formålsparagrafen) står det at:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

I følge § 9 skal det legges vekt på følgende forhold ved søknad om konsesjon fordi boplikten ikke skal oppfylles:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

I tillegg skal det *”blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.”*

Videre står følgende i § 11 (vilkår for konsesjon):

”Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad. Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”

Eiendommen drives av nabo. Eiendommen benyttes i dag som ferie- og fritidssted. Driftsbygning har rast sammen. Det er bolig på eiendommen, men den imøtegår ikke nødvendigvis dagens forventning til standard for helårsbolig

Vurdering:

Kjøpesum:

I henhold til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2021 skal prisvurdering unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner. Beløpsgrensen gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. Konsesjonsboligen har i henhold til vedlagte takst en god standard.

Kjøpesum er satt til 975 000 kroner og vurdering av pris kan unnlates.

Hensynet til bosetting i området:

Det er ikke boplikt på gården og den kan selges som fritidseiendom.

Hensynet til en driftsmessig god løsning:

Landbrukseiendommer bør fortrinnsvis bebos og drives av den som eier den.

Driveplikten kan oppfylles gjennom å leies ut til aktive bønder i nærheten. Leiekontrakt skal være skriftlig og vare for 10 år. Kommunen skal motta kopi av jordleieavtalen.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Eiendommens størrelse tilsier at dette hensynet ikke er av relevans for saken. Driveplikten kan imøtekommes gjennom jordleieavtale.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Erfaringsmessig blir en landbrukseiendom som bebos av eieren tatt bedre vare på og det gir en bedre helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet, enn hvis eier bruker eiendommen som feriebolig.

Konklusjon:

Vurderingen av en søknad skal være helhetlig og det skal være gode grunner til å avslå. Selger står i sin fulle rett til å selge eiendommen til sin mor. Eiendommen er under arealgrensen for boplikt og driveplikten kan oppfylles gjennom jordleieavtale.

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet gir Eva Birgitte Walvik konsesjon for erverv av eiendommen Neset, Håloppnesset 52, gnr. 3 bnr. 6 i Bindal kommune

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 01.12.2021

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Bindal kommune

Sendes pr. e-post: postmottak@bindal.kommune.no

Stasjonsveien 11
Postboks 125
7291 STØREN
Tel: (+47) 72 43 02 00
post@gauldalsadvokatene.no
www.gauldalsadvokatene.no

Vår ref (bes oppgitt ved svar)

Deres ref

Dato
16. november
2021

SØKNAD OM KONSESJON – «NESSET», GNR. 3, BNR. 6, HÅLOPPNESSET 52

Det vises til Statsforvalteren i Nordland sitt endelig vedtak av 15.09.2021 i sak 2021/50094 hvor frist for salg av eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon er satt til 01.01.2022.

Olav Walvik har etter dette solgt eiendommen til sin mor Eva Birgitte Walvik. Kjøper fremsetter med dette søknad om konsesjon for sitt erverv.

Vedlagt følger:

Bilag 1: Søknad om konsesjon, signert 04.11.2021

Bilag 2: Kopi av udatert kjøpekontrakt

Bilag 3: Kopi av landbrukstakst datert 19.03.2021

Jeg ber om tilbakemelding hvis konsesjonssøknaden ønskes innsendt i original pr. post.

Med hilsen



Advokat

Epost: kvernrød@gauldalsadvokatene.no
Mobil: 915 67 232

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

Tøm skjema

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

Til ordføreren i Bindal 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)		Fødselsnr. (11 siffer)
	Walvik, Eva Birgitte		
2	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)
	Eddas vei 32, 1386 Asker		
3	Telefonnr. (8 siffer)	E - postadresse	
	414 42 482	ewalvik@broadpark.no	
4	Overdragerens navn		Fødselsnr. (11 siffer)
	Olav Walvik		
5	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)
	Elgtråkket 41, 1383 Asker		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.)		
	Neset, Hålopnisset 52, 7982 Bindalseidet, gnr. 3, bnr. 6		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
	975 000,- NOK		
8	Kommune	Fylke	
	Bindal	Nordland	
9	Arealets størrelse	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal	
	279,1 daa	23,3 daa jord, 195,1 daa skog og 60,7 daa annet areal	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog		
	Det foreligger ikke skogbruksplan.		

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

Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Våningshus	131	1958	2	Dårlig
Gammelstu	100	~1700	2	Dårlig
Garasje	18	1974	1	Middels
Uthus	30	~1900	1	Dårlig
Naust	~18	~1800	1	Dårlig
Fjøs (nedfalls)	70	~1800	1	Dårlig
Annen bebyggelse				

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

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Veggerett, Vannrett	
13	☐ Ja ☒ Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? I tilfelle hvilke?
14	☒ Ja ☐ Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? I tilfelle hvilke? Eddas vei 32, 1386 Asker
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseieendom, beskriv eiendommens drift) Det er ikke aktiv jordbruksdrift på eiendommen, jorda leies ut til grasproduksjon til nabobruk. Ved og tømmer til eget bruk.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Jorda vil benyttes til grasproduksjon forutsetningsvis gjennom en jordleieavtale med nabobruk ihht jordloven. Skogen vil bli drevet av konsesjonssøker fortrinnsvis gjennom uttak av ved og tømmer til eget bruk.	
Spesielt for jord- og skogbrukseieendommer (landbrukseieendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsgjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Søkeren oppvokst på gård og har tidligere bebodd og drevet tilsvarende eiendom.	
19	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	
20	☐ Ja ☒ Nei	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fmr. e.l.)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato 04.11.2021		Overdragerens underskrift Ola Walvik
Dato 04.11.2021		Søkerens underskrift Eva Birgitte Walvik
Underretning om avgjørelsen bes sendt til Eva Walvik - ewalvik@broadpark.no		
Oversikt over vedlegg til søknaden Kjøpekontrakt og Takstrappport for Neset, Håloppneset 52, 7982 Bindalseidet		
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.		

Eventuelle tilleggsopplysninger

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

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

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig, fritidshus eller naust, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal innleveres til kommunen. Kommunen skal kontrollere og bekrefte opplysningene i erklæringen. Kommunen fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseieendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonsaker. Statsforvalteren/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdato.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen. Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

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

Feltene 1 - 5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11

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

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

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

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

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

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

Feltene 12 - 16

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

Feltene 17 - 21

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

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

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

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

Felt 22

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

AVTALE OM KJØP AV LANDBRUKSEIENDOM

Denne avtale ("Avtalen") er inngått den 21.10.2021 mellom:

i. Olav Walvik, (p [REDACTED]
Elgtråkket 41
1383 Asker
("Selger")

og

Eva Birgitte Walvik, ([REDACTED])

Selger og Kjøper omtales i Avtale heretter i fellesskap som "Partene".

1. Salgsobjekt

Selger overdrar til Kjøper Eiendommen «Neset» gnr. 3, bnr. 6 og gnr. 3, bnr. 56 begge i Bindal kommune ("Eiendommen") med tilliggende rettigheter og forpliktelser.

Overdragelsen omfatter ikke innbo og driftsløsøre.

2. Kjøpesum og omkostninger

Fullverdi for eiendommen settes ihht takst til (kronerennihundreogsyttifemtusen norske kroner 0/00)	NOK	975 000,-
Total kjøpesum ("Kjøpesummen")	NOK	975 000,-
som gjøres opp slik:		
Kontant ved Overtagelsestidspunktet	NOK	975 000,-

3. Oppgjør

Kjøpesummen betales direkte til Selger innen Overtakelsestidspunktet.

Omkostninger med kr 24 375,- innbetales til advokat Frode Kvernøds klientkonto 4355 14 81256 innen Overtakelsestidspunkt jfr pkt. 4.

I tillegg tilkommer utgifter til juridisk bistand som dekkes av selger.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være betalt til rett tid, svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente til Selger. Med mindre annet er skriftlig avtalt mellom Partene, gir plikten til å betale

forsinkelsesrente ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Avtalen punkt 2. Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med betalingen.

Pro & contra oppgjør av Eiendommens kostnader/inntekter pr. Overtagelsestidspunkt (jf. Avtalen punkt 4) settes opp av Selger, og avregning/betaling mellom Partene foretas på Overtagelsestidspunktet eller snarest mulig deretter.

4. Overtagelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper 14 dager etter at Kjøper er innvilget konsesjon for ervervet("Overtagelsestidspunktet").

Fra Overtagelsestidspunktet svarer kjøper for alle Eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter fra Eiendommen.

Kjøper har ikke rett til å ta Eiendommen i besittelse før fullt oppgjør er registrert på Selgers konto (jf. Avtalens punkt 3, første og annet ledd).

Ved overtagelsen skal Eiendommen Selger levere Eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Eiendommen leveres ledig for Kjøper.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper når Selger har overlatt bruken til Kjøper. Dersom slik overtagelse forsinkes som en følge av forhold på Kjøpers side går risikoen likevel over på Kjøper ved Overtagelsestidspunktet jf. avhendingslova § 2-4 andre ledd.

Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Kjøperen kan kreve at overtagelsen utsettes hvis ikke Eiendommen er i kontraktsmessig stand, herunder også skikkelig ryddet og rengjort, på Overtagelsestidspunktet. Mangler som er uvesentlige for Kjøperens bruk eller utnyttelse av Eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtagelse utsettes oppgjør av Kjøpesummen, uten at Selgeren kan kreve rentekompensasjon.

Når overtagelse er gjennomført, skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter. Kjøper og Selger beholder hver sitt eksemplar av overtagelsesprotokollen.

5. Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som fremkommer av grunnboka. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Kjøper dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er påløpt før Overtagelsestidspunktet (jf. Avtalen punkt 4).

Kjøper er gjort kjent med Eiendommens grunnboksblad.

6. Dokumenter/tinglysning

Advokat Frode Kvernød besørger tinglysning av skjøtet så snart Kjøpesummen er bekreftet innbetalt til Selger og Omkostningene er overført til advokat Frode Kvernød jfr pkt. 3

7. Tilbehør

Med Eiendommen følger de gjenstander som befinner seg på Eiendommen på Overtagelsestidspunktet og som etter preseptorisk lov og forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med Eiendommen.

8. Selgerens opplysningsplikt og kjøperens undersøkelsesplikt

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte ha kjent til da Avtalen ble inngått.

9. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges i den stand den var ved Kjøpers besiktigelse, altså "som den er" jf. avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når Kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved Eiendommen som Selger kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på Avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når Selger har gitt uriktige opplysninger om Eiendommen. Det samme gjelder dersom Eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på Avtalen, og ikke er blitt rettet i tide, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva Kjøper hadde grunn til å regne med ut fra Kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9.

10. Mislighold/reklamasjon

Dersom Eiendommen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter Avtalen (forsinkelse), kan Kjøper på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter Avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og nekte å overlevere skjøtet og nekte å overlate bruken av Eiendommen til Kjøper.

Selger kan heve Avtalen dersom Kjøpers betalingsmislighold innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Dersom Selger har gitt en rimelig tilleggsfrist for betaling kan ikke Selger heve avtalen før fristen er utløpt dersom ikke Kjøper tilkjennegir at han ikke kan innfri kravet innen fristen.

Dersom en av Partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter Avtalen, må han fremsette skriftlig reklamasjon overfor motparten innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova § 4-19 og § 5-7.

11. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til Overtagelsestidspunktet, jf. Avtalen punkt 4.

Dersom Eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper tegner selv innboforsikring.

12. Spesielle bestemmelser

12.1 Konsesjon

Selger bærer risikoen for om konsesjon innvilges.

13. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som han har gjort seg kjent med og som følger som bilag til nærværende kontrakt:

Bilag nr. 1: Grunnboksutskrift datert 21.10.2021

14. Avhendingsloven

Avtalens bestemmelser utfylles av lov om avhendning av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) om ikke annet er avtalt.

* * *

Denne Avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt eksemplar.

Asker, den

2021

Selger:



Olav Walvik

Kjøper:



Eva Birgitte Walvik



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Landbrukstakst

Neset

Hålopnisset 52, 7982 Bindalseidet

Matrikkel:

Gnr 3 bnr 6 i Bindal Kommune



RAPPORT UTFØRT AV:



**Norsk
Landbruksrådgiving**

MNLT, TAKSTMANN

Lisa Salin Brøndbo

Rådgiver økonomi, sertifisert takstmann

Telefon: 900 71 698

E-post: lisa.brondbo@nlr.no

ANSVARLIG FORETAK:

Norsk Landbruksrådgiving Trøndelag SA

o.nr: 970 406 999

Telefon: 977 04 500

Hjemmeside: www.trondelag.nlr.no

Rapport utført av habil og uavhengig takstmann uten bindinger

OPPDAGSNUMMER: 032021



Scann kode og kontakt oss for
rapportens gyldighet

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Etter anmodning fra Ståle Brun har undertegnede takstmann Lisa Salin Brøndbo, 7713 Steinkjer, utarbeidet en verditakst over eiendommen Neset i Bindal kommune, Nordland.

Oppdraget defineres til fastsettelse av eiendommens salgsverdi/markedsverdi i forbindelse med eierskifte i familien.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Verdivurderingen gir en samlet vurdering, en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 3/2017 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

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

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Verdiene bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da byggningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at event. boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA). Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Ståle Brun

tlf 900 68 325

Hålopnisset 52, 7982 Bindalseidet

Epost sta-brun@online.no

Hjemmelshaver

Ståle Brun

Fjellsøyvegen 1

8909 Brønnøysund

Takstmann: Rapporten er utarbeidet av:

Lisa Salin Brøndbo

tlf 900 71 698

Rådgiver økonomi, sertifisert takstmann

medlem av:



NORSK
LANDBRUKSTAKST

Til stede ved befaringen:

09.02.2021 Lisa Salin Brøndbo

Takstmann

900 71 698

09.02.2021 Ståle Brun

Hjemmelshaver

900 68 325

Eiendommen;

Neset

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer
1811	3	6

Adresse:
Hålopnisset 52

Eiendommens arealer

Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord	23,3 Daa
Overflatedyrket jord	0 Daa
Innmarksbeite	0 Daa
Skog av svært høy bonitet	0 Daa
Skog av høy bonitet	5,6 Daa
Skog av middels bonitet	113,4 Daa
Skog av lav bonitet	76,1 Daa
Uproduktiv skog	54,9 Daa
Myr	2,3 Daa
Åpen jorddekt fastmark	0,8 Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0 Daa
Bebyggd, vann, bre	2,7 Daa
Annet areal	0 Daa

SUM AREALER

279 Daa

Kommentar arealer

Arealene er hentet fra Nibio Gårdskart

Eiendomsbeskrivelser

Eiendom

Landbrukseiendom i Bindal som i dag benyttes som fritidseiendom, det er ikke aktiv jordbruksdrift på eiendommen, dyrka mark er utleid. Eiendommen har et totalareal på 279,1 daa, fordelt på 23,3 daa dyrka jord, 195,1 daa produktiv skog og 60,7 daa utmark og annet areal. Lang historikk for bosetting, og flere kulturhistoriske funn er gjort på eiendommen. Flott beliggenhet med god utsikt.

Adkomstvei

- Fra Brønnøysund, 80km. Følg FV17, Kystriksvegen, sørover. Ferge mellom Vennesund og Holm. Sving høyre inn på FV802 Hålopvegen, sving høyre inn på KV1071 Hålopnesset, følg veien 500m og du har eiendommen på venstre side.
- Fra Kolvereid, 43km. Følg FV770 Foldavegen, sving til venstre inn på FV771 Gravvikvegen. Fortsett på FV802 Hålopvegen. Sving venstre inn på KV1071 Hålopnesset, følg veien 500m og du har eiendommen på venstre side.
- Fra Grong, 100km. Følg E6 nordover, sving venstre inn på FV775 Gartlandvegen, deretter sving høyre inn på FV17 Kystriksvegen. Sving til høyre inn på FV771 Gravvikvegen. Fortsett på FV802 Hålopvegen. Sving venstre inn på KV1071 Hålopnesset, følg veien 500m og du har eiendommen på venstre side. Privat gårdsveg ca 40m.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bindal Kommune, 25 km fra kommunesenteret Terråk. Terråk har alle nødvendige tjenester som skole, barnehage, butikker, servering, overnatting og helsetjenester. Aquakultur og industri er viktige næringer, hjørnestensbedriften Bindalsbruket gir mange arbeidsplasser. Eiendommen har en flott beliggenhet med god utsikt mot sjøen og fjellet Heilhornet. Fjellet er Sør-Helgelands høyeste fjell på 1058m.o.h, og et populært topturmål.

Produksjon

Det er ikke aktiv jordbruksdrift på eiendommen, jorda leies ut til grasproduksjon. Opprinnelig var det tradisjonell husdyrproduksjon på eiendommen, denne er avviklet for flere tiår siden. Det er en del produktiv skog på eiendommen, denne er drevet aktivt. Siste store skogsdrift var i 2007-08, da ble det hogd 1200 kbm. Arealet ble da plantet med gran. Ellers er det tatt ut ved og noe tømmer til eget bruk.

Tilknytning strøm, vann og avløp

Privat vannforsyning, vannverk sammen med naboeiendommer. Vann av god kvalitet, kostnader rundt kr 2000,- pr år, kan variere. Privat septiktank. Våningshus er tilknyttet strøm, og det er lagt strøm til elbil-lader i Gammelstu.

Arrondering

Eiendommen er samlet i en teig. Jorda er delt i to skifter, som begge ligger rundt tunet. Skogen ligger innenfor 900m fra tunet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av bolighus, eldre bolighus, garasje, naust, uthus og eldre driftsbygning (nedfalls).

Odel

Det hviler ikke odel på eiendommen, da dyrka areal er under 35 daa og produktiv skog er under 500 daa.

Kår, boretter og andre rettigheter

Det er tinglyst en borett på eiendommen som er knyttet til bolighuset, men denne er ikke i bruk lenger. Denne har ingen betydning for eiendommens verdi og er ikke hensyntatt i verddivurderingen. Denne søkes fjernet. Ellers er det tinglyst rettigheter knyttet til veg, vann og strøm, dette anses ikke å ha innvirkning på eiendommens verdi.

Konsesjonsplikt

Bebygd landbrukseiendom over 100 daa totalareal og er dermed konsesjonspliktig i følge konsesjonsloven og rundskriv M-3/2017. Ved erverv må det må søkes konsesjon til kommunen (konsesjonsloven § 12). Eiendommen er likevel under arealgrenser for priskontroll (konsesjonsloven § 9a), og boplikt (konsesjonsloven § 11, samt rundskriv).

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan er området regulert til natur, landbruk og friluftsliv.

Kulturminner, rødlistede arter og verneplaner

SEFRAK-registrering på flere bygninger. Dette kan medføre meldeplikt ved endring eller riving. Dette kan på generelt grunn også bety at det er mulighet å søke støtte hos kommune eller riksantikvar, for bevaring og istandsetting av gamle bygg. Kulturminner er registrert på Nibio Gårdskart, beskrevet på neste side.

Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

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

Dyrket mark og beiter

Dyrket mark består i følge gårdskart 23,3 daa. Jorda er delt i to skifter, begge ligger inntil tunet.

Det dyrkes gras på arealet, det er god grasjord og jorda er jevnlig vedlikeholdt. Det er rustet opp gamle stikkrenner. Et mindre område opp mot skogen opplyses kan være bløtt i år med mye nedbør.

Arealet leies i dag ut til nabobruket for kr 100,- pr daa pr år. Jordleie er ikke knyttet til langsiktig avtale, forlengelse blir opp til ny eier. Det er driveplikt på fulldyrka jord, denne oppfylles ved at man enten leier ut jorda eller at man selv driver jorda.

Den samla verdien dyrkamark setter til kr 50 000,- noe som tilsvarer 2000 kr pr daa.

Skog, utmark og jaktrett

Produktiv skog består i følge gårdskart av 195,1 daa fordelt på 5,6 daa høy bonitet, 113,4 daa middels bonitet og 76,1 daa lav bonitet. Treslag er gran, furu og lauvskog. Arealet er samlet i en teig. Siste store skogsdrift var i 2007-08, da ble det hogd 120 kbm. Arealet ble da plantet med gran. Ellers er det tatt ut ved og noe tømmer til eget bruk, samt ved. Det foreligger ikke skogbruksplan, så dagens hogstklassefordelingen er ikke kjent. I et langsiktig perspektiv vil det være grunnlag for å enten ta ut skog ved innleie av hogstmaskin eller jevnlig egen skogsdrift, men andelen hogstmoden skog pr i dag er nok ikke så høy.

Det er jaktrett på eiendommen, det kan jaktes både rådyr, elg og småvilt. Elgjakt er organisert i elgvald med fem grunneiere, det blir tildelt 4-5 elg pr år. Dette kan variere. Jaktretten er aktivt benyttet av eier.



Den samla verdien av skog, utmark og jaktrettes settes til kr 120 000,-

Beskrivelse av registrert kulturminne: Skiferboplass

Teksten er et utdrag fra kulturminneregistreringen i Nibio Gårdskart

Slette, eller en slags dalsenkning mellom to bergrygger. Sletten er nå bevokst med gress, strå og mjøldurt. Knausene som omgir flaten er bevokst med løvtrær. Sletten har en utstrekning på ca 30 x 15 m og er orientert NNØ - SSV. Sletten går over i flatere terreng i SSV -lige del. Prøvestikk i 1972 (v Fr. Gaustad) viste et gjennomsnittlig 20 - 25 cm tykt torvlag, tildels kullholdig. Inn mot kanten av berget ble det konstatert rikelig innslag av skifrig bergart, som antagelig kommer fra berggrunnen.

Ved en vannstand på 20 - 25 m over dagens nivå, har stedet hatt en meget gunstig beliggenhet for bosetning.

- a) Pilespiss av grå skifer
- b) Skaftepartiet av kniv av rødbrun skifer
- c) Liten kniv av grå skifer

Funnet ca 150 - 300 m S eller V for husene på gården (3/6), ved en bjørkebevokst bergnut, i uret utmark.

Gjenstandene lå så og si i overflaten. På funnstedet ble det sett en steinhelle og svart askejord. b - c funnet i 1968 av Svein Gunnar Ediassen, 8933 Sørhørsfjord og Karl F. Brun 3330 Skotselv.

- a) Spydspiss av rødlig skifer
- b) Avslagsskraper av flint
- c) 4 flintavslag
- d) Fragment av gråblå skiferkniv
- e) Fragment av rødbrun skifergjenstand, trolig kniv
- f) 3 steinavslag, det ene av skifer

Funnet på lokaliteten Haugen i utmark

a) funnet ca 130 m V og opp fra gården, ca 20 m nedenfor et eller flere av funnene T 19120, i ca 0,5 m dybde.

b - f) funnet ved etterundersøking 1972 ved F. Gaustad, ved området for T 19120.

a) er gave fra finneren Svein Gunnar Ediassen, 8933 Sørhørsfjord.

Verdi Samlet verdi ovennevnte poster:

170.000 kr



NLT

Bygninger

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

Våningshus

Byggeår:

1958

Tilbygd

Inngangsparti, bad og soverom, Nord.

Renovering/modernisering:

2010 og 2015

Ombygging:

Anvendelse:

Fritidsbolig



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
Kjeller	Uinnredet lagerrom, teknisk	m2
1 etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue	76 m2
2 etasje	Fire soverom, gang	55 m2
		m2

Kommentarer arealer:

SUM BTA

131 m2

Areal er utvendige mål.

Beskrivelse

Bygningsbeskrivelse, Bruksverdiregning, utleievurdering, boverdi, fastmontert innredning, beregningsmetode for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi mv

Konstruksjon og utvendig standard

Oppført i bindingsverk, med to fulle etasjer, samt kjeller.
Isolert 10 cm i vegg, utvendig eternittplater og liggende kledning av tre.
Vinduer, noen fra byggeår, resten er av nyere dato.
Vinduer og kledning på vestvegg skiftet i 2016.
Vestvegg er lektet ut med ny kledning, to vinduer og vindtetting.

Tak

Tak i saltaks form, tekket med malte eternittplater.
Én murpipe. Ny pipehatt i 2015.

Grunnmur

Støpt grunnmur i betong, kjeller.

Kjøkken

Kjøkken med spise plass i første etasje. Kjøkken oppusset med ny innredning, maling og nytt gulv stue/kjøkken i 2017-2018. Flott utsikt fra kjøkken og stue.



Bad

Bad i første etasje, med dusjkabinett innredning og gulvmontert wc. Oppusset i 2014. Trepanel på vegg, gulvbelegg. Rommet er ventilert.

Kjeller

Full kjeller. Kjeller er ikke innredet med oppholdsrom. Varmtvannstak og uttak for vann i kjeller.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Elektrisk anlegg og brannvarsling

El-anlegg er hovedsaklig fra byggeår. Skrusikringer på vegg, andre etasje. Brannvarslere ble ikke testet på befaring.

Piper

Det er én pipe i huset, pusset teglstein. Delvis innkledt, delvis åpen. Fungerer som den skal. Vedovn i stue, første etasje.

Inngang og uteplasser

Overbygd inngangsparti med uteplass mot nord. Inngang til kjeller mot vest. Stor hage.

For grundigere beskrivelser om tilstand må det innhentes tilstandsrapport.

Det er benyttet prinsipp for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi for å verdsette bygget.

Kr 3 200 000,- x 20 % = 640 000,-



VERDI *Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:*

640.000 N.kr



Bygninger

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

Gammelstu

Byggeår:

1700-tallet, fjerde kvartal

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Ikke i bruk



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1. etasje	Uinnredede rom.	50 m2
2. etasje	Uinnredede rom, skråtak	50 m2
		m2
		m2
SUM BTA		100 m2

Kommentarer arealer:

Areal er utvendige mål.

Beskrivelse

Konstruksjon og utvendig standard

Hovedsaklig laftekasse av tømmer, utvendig kledt med stående tømmermannskledning i tre. Noen vinduer er skiftet.

Grunnmur

Ringmur i naturstein. Jordkjeller under stua, ellers er det ikke kjeller under bygget.

Tak

Tak i saltaks form, tekket med bølgeblikkplater.

Standard

Bygget har en solid konstruksjon, og det er gjort bevarende tiltak de siste årene. Fremstår i dag uinnredet og ikke i bruk, men har potensiale til å renoveres.

El-anlegg finnes i huset, men er frakoblet grunnet alder. Det er lagt ny jordkabel og montert lader for elbil i bygget.

Bygget har rød sefrak-registrering. Det medfører meldeplikt ved omgjøring eller riving.

Kilde byggeår: SEFRAK-registret



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

80.000 N.kr



Bygninger

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

Garasje

Byggeår:

1974

Tilbygd

Renovering/modernisering:

90-tallet

Ombygging:

Anvendelse:

Garasje/lager



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1. etasje	Garasje/lager	18 m2
		m2
		m2
		m2
SUM BTA		18 m2

Kommentarer arealer:

Areal er utvendige mål.

Beskrivelse

Konstruksjon og utvendig standard

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utvendig, delvis liggende bordkledning i tre, delvis impregnerte plater. Leddport.

Grunnmur

Støpt plate på mark.

Tak

Tak i saltaks form, konstruksjon av takstoler. Tekket med stålplater.

Standard

Bygget har en enkel standard, og er dimensjonert for mindre biler.

Ble hevet og restaurert på 90-tallet.



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

30.000 N.kr



Bygninger

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

Uthus

Byggeår:

Tilbygd

1900-tall, første kvartal

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1. etasje	Lagerrom, vedbod	30 m2
		m2
		m2
		m2
SUM BTA		30 m2

Kommentarer arealer:

Areal er utvendige mål.

Beskrivelse

Konstruksjon og utvendig standard

Oppført i bindingsverk/stolper, uisolert. Utvendig, stående bordkledning i tre, delvis åpen konstruksjon. Tilbygd på 80-tallet.

Tak

Tak i saltaks form. Opprinnelig trespon på eldste del av bygget. Tekket med stålplater over gammelt tak.

Grunnmur

Naturstein

Standard

Bygget har en enkel standard.

Bygget har gul sefrak-registrering. Det kan medføre meldeplikt ved omgjøring eller riving. Kilde byggeår: SEFRAK-registeret



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

10.000 N.kr



Bygninger

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

Naust

Byggeår:

1800-tallet

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Naust



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1. etasje	Naust, lager for båt og utstyr	m2
		m2
		m2
		m2
SUM BTA		0 m2

Kommentarer arealer:

Areal er utvendige mål.

Beskrivelse

Konstruksjon og utvendig standard

Enkel konstruksjon. Oppført i bindingsverk/stolper, uisolert. Utvendig, stående bordkledning i tre.

Tak

Tak i saltaks form. Tekket med stålplater.

Grunnmur

Punktvis fundament av naturstein.

Standard

Bygget har en enkel standard.

Bygget har rød sefrak-registrering.
Det medfører meldeplikt ved omgjøring eller riving.
Kilde byggeår: SEFRAK-registeret



Det er to naust på eiendommen. Det andre er bundet til en naustrett til naboeiendom, og er derfor ikke verdisatt.

VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

40.000 N.kr



Bygninger

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

Fjøs (nedfalls)

Byggeår:

1800-tallet

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
		m2
		m2
		m2
		m2
SUM BTA		0 m2

Kommentarer arealer:

Areal er ikke oppmålt. I flg kart er grunnflate 70 kvm.

Beskrivelse

Opprinnelig hadde fjøset en konstruksjon av lafta tømmerkasse, samt bindingsverk/stolper. Blir benyttet som vedlager.

Bygget er nedfalls og har antatt ingen verdi slik det står i dag.

Det er likevel satt en symbolsk verdi på bygget, denne er knyttet verdien av evt gjenbruk av bygningsdeler eller at det en mulig å reise nytt bygg på grunnen.

Bygget har rød sefrak-registrering. Det medfører meldeplikt ved omgjøring eller riving.

Kilde byggeår: SEFRAK-registret



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

5.000 N.kr



Sammendrag verdifastsetting

Verdikomponenter:

Dyrket mark	50000	N.kr
Skog med jaktrett	120000	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

Bygninger:

Våningshus	640000	N.kr
Gammelstu	80000	N.kr
Garasje	30000	N.kr
Uthus	10000	N.kr
Fjøs (nedfalls)	5000	N.kr
Naust	40000	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:

975.000 N.kr

Markedsverdi/Oppsummering

Landbrukseiendommen Neset på Hålopnasset i Bindal, som i dag benyttes som fritidseiendom. Det er ikke aktiv jordbruksdrift på eiendommen, dyrka mark er utleid. Eiendommen har et totalareal på 279,1 daa, fordelt på 23,3 daa dyrka jord, 195,1 daa produktiv skog og 60,7 daa utmark og annet areal.

Eiendommen består av flere bygninger, samt naust ved sjøen. Deler av bygningsmassen har noe vedlikeholdsetterslep, fjøset er nedfalls. Våningshuset er jevnlig vedlikeholdt.

Lang historikk for bosetting, og flere kulturhistoriske funn er gjort på eiendommen.

Flott beliggenhet med flott utsikt mot både sjø og fjell. Eiendommen har potensiale som både fritidseiendom og boplass.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.



Markedsverdi

975.000 kr

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

Signatur

Steinkjer, 19.03.2021

A handwritten signature in purple ink that reads "Lisa Salin Brøndbo". The signature is written in a cursive, flowing style.

Lisa Salin Brøndbo

Sertifisert takstmann

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	08.02.2021	Nibio gårdskart	2	☒
Grunnbokutskrift	08.02.2021	NVE temakart	1	☒
Eier		Grunnboksutskrift	2	☒
Bindal Kommune				☐
Seeiendom.no				☐
NVE				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐



Andre bilder fra eiendommen



Andre bilder fra eiendommen



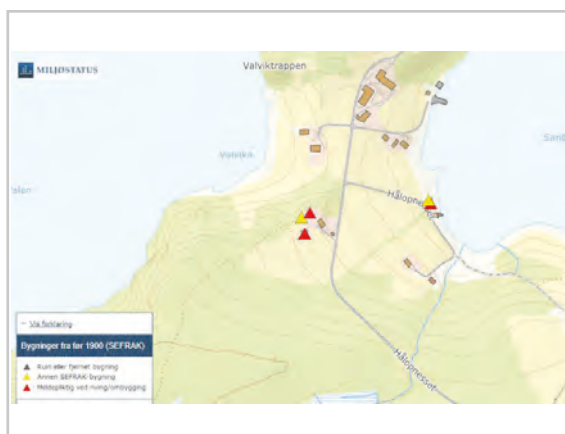
Spiseplass på kjøkken bolighus



Pipe bolighus



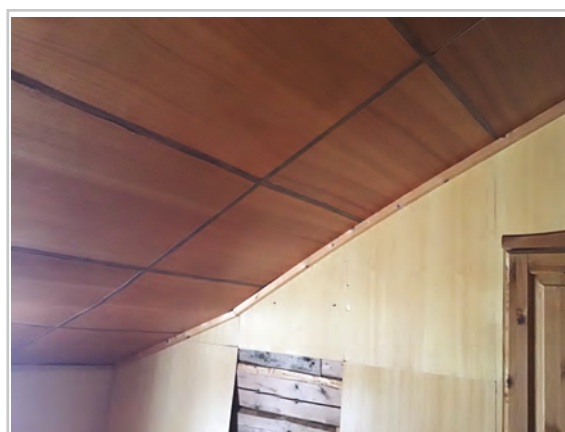
Bad med WC bolighus



SEFRAC-registrering



Kjeller bolighus



Loft i Gammelstu





0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 08.02.2021 22:07

Eiendomsdata verifisert: 08.02.2021 22:07

GÅRDSKART 1811-3/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3/6/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

■	Fulldyrka jord
■	Overflatedyrka jord
■	Innmarksbeite
S	Skog av sær høyt bonitet
H	Skog av høyt bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
■	Myr uten skog
■	Åpen jorddekt fastmark
■	Åpen grunnlendt fastmark
■	Bebygd, samf., vann, bre
■	Ikke kartlagt
■	Sum

AREALTALL (DEKAR)

23.3	
0.0	
0.0	23.3
0.0	
5.6	
113.4	
76.1	195.1
54.9	
2.3	
0.8	
0.0	58.0
2.7	
0.0	2.7
279.1	279.1

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Side 16 av 22



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.03.2021 11:04

Eiendomsdata verifisert: 26.02.2021 11:42

GÅRDSKART 1811-3/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3/6/0

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord
≡	Overflatedyrka jord
≡	Innmarksbeite
≡	Produktiv skog *
≡	Annet markslag
≡	Bebygd, samf., vann, bre
≡	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

23.3	
0.0	
0.0	23.3
195.1	195.1
58.0	
2.7	60.7
0.0	0.0
279.1	279.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

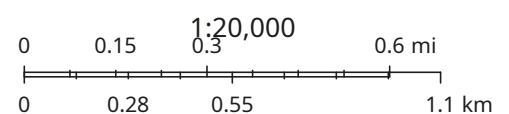
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Eksport fra NVE aktsomhetskart flom og skredfare



1.3.2021

Kvikkleirefaregrad		Lav (utløpsområde)
Høy (løsneområde)		Ingen
Høy (utløpsområde)		Utløsningsområde
Middels (løsneområde)		Utløpsområde
Middels (utløpsområde)		Aktsomhetsområde
Lav (løsneområde)		Aktsomhetsområde



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS, None

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/2530-1/70
10.10.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 70 000
BRUN STÅLE
F.NR: 130767

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.

1900/900031-1/70
01.05.1900

UTSKIFTING

1919/900137-1/70
01.03.1919

UTSKIFTING

1937/981-1/70
30.09.1937

BESTEMMELSE OM VEG
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/181-1/70
28.01.1966

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/182-1/70
28.01.1966

ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/786-1/70
20.05.1967

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/471-3/70
14.02.1985

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:1811 GNR:3 BNR:57
Bestemmelse om adkomstrett

1992/2291-2/70
21.09.1992

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1811 GNR:3 BNR:56
Rett til felles privat veg og å anlegge avkjørsel.

1992/2291-3/70
21.09.1992

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:1811 GNR:3 BNR:56
og rett til å knytte seg til eksisterende vannanlegg.

1993/1153-1/70
10.06.1993

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/657-1/70
09.03.1994

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/2530-2/70
10.10.2003

LIVSVARIG BORETT
Rettighetshaver EDIASSEN HJØRDIS F 230522

GRUNNDATA

Kommune: 1811 BINDAL

Gnr: 3 Bnr: 6

1878/900004-1/70
06.09.1878

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1811 GNR:3 BNR:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1984/2214-1/70
28.06.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1811 GNR:3 BNR:56

1985/261-1/70
22.01.1985

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1811 GNR:3 BNR:57

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.