



Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet
Møtested: Bindal rådhus, Terråk - Kommunestyresalen
Dato: 10.02.2022
Tidspunkt: 09:10

Eventuelt forfall må meldes snarest.

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Tilleggsinformasjon:

Avklaring av ønske om privat deltagelse i forbindelse med utbygging av Nessahaugen boligfelt Terråk.

Dokumentene vil bli publisert på kommunens nett- og facebookside.

Terråk, 02.02.2022

Britt Helstad
Ordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Saksliste

Saksnr.	Tittel	Lukket
PS 1/2022	Finansrapportering 2021	
PS 2/2022	Klage - gebyr for tilknytning til kommunalt avløpsnett - Bindalseidet velforening	
PS 3/2022	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til utlegging av flytebrygge - 1811/21/30 - Skjelsviksjøen - Magnar Brønmo	
PS 4/2022	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av uthus -1811/67/1 - Finnli	
PS 5/2022	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til steinuttak - 1811/7/1 - Trond Harry Aune	
PS 6/2022	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til terrengarbeid og utlegging av flytebrygge -1811/10/1 - Frank Frantzen	
PS 7/2022	1811/35/1 Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom - Hildringen gård - Ny klagebehandling på vilkår om boplikt.	
PS 8/2022	Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1811/60/9 og 1811/60/18	



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/36-1

Saksbehandler: Wenche Næsvold

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
1/2022	10.02.2022	Formannskapet Kommunestyret

Finansrapportering 2021

Kommunedirektørens innstilling

Finansrapportering 2021 tas til orientering.

Saksopplysninger

I henhold til reglement for finansforvaltning for Bindal kommune, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021, sak 67/21, skal det ved tertialrapportering pr. 30. april og pr. 31. august legges fram rapporter som viser status for forvaltningen av ledig likviditet og andre midler beregnet for driftsformål. I tillegg skal det legges fram årsrapport.

Denne rapporteringen omfatter perioden: 01.01. – 31.12.2021.

Innskudd

Innestående på kasse og bank viser følgende utvikling (i hele 1000 kr):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Kasse og bank*	56 444	106 723	88 447

* Kasse og bank er uten skattetreksmidler

Innestående beløp i bank svinger betydelig i løpet av en måned. Kommunen har en generell plikt til å ha tilstrekkelig likviditet til å dekke de løpende betalingsforpliktelser.

Det optimale er at plasseringene gjøres slik at likviditetsbehovet blir dekket samtidig som en forsvarlig avkastning blir oppnådd.

Bindal kommune har alle midler plassert i bankinnskudd. Rentebetingelsen er 3-mnd NIBOR pluss et avtalt påslag. Pengemarkedsrenten NIBOR 3-mnd var pr. desember 0,88 %.

Bindal kommune har pr. 31.12.2021 to bankinnskudd på særvilkår; Sparebank 1 Midt Norge, kr 21 732 694,- og BN Bank, kr 1 228 938,-.

Avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet, innskudd:

Ifølge reglementets pkt. 6.1 skal rentebinding ikke avtales for en periode på mer enn 3 år. Alle særvilkårsinnskuddene er innenfor tillatt rentebindingsperiode.

Lån

Langsiktig gjeld (i hele 1000 kr):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Innlån	215 146	224 207	186 077

I detalj har det skjedd følgende endringer i løpet av de siste årene:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld 1/1	224 207 365	186 076 994	152 816 055
Avdrag lån	6 974 301	7 468 376	7 012 729
Ekstraord. avdrag	12 122 059	901 253	126 332
Låneopptak	10 035 000	46 500 000	40 400 000
Langsiktig gjeld	215 146 005	224 207 365	186 076 994

Av totale innlån pr. 31.12.2021, kr 215 146 005,-, gjelder kr 7 671 948,- startlån fra Husbanken (12 stk). Kommunen har 8 lån i Kommunalbanken, 12 startlån i Husbanken og 6 lån i KLP Kommunekreditt.

8 lån, totalt kr 173 669 040,-, er pr. 31.12.2021 fastrentelån. Andel fastrentelån pr. 31.12.21 av total lånegjeld er 80,72 %. Det er ikke foretatt konvertering av eldre lån i 2021.

Långiver	Fast/Flytende rente	Rente	Restgjeld	Siste forfall
Husbanken 12 stk startlån	Flytende	0,83 %	7 671 948	
Kommunalbanken	Flytende	1,55 %	1 296 280	02.11.2026
Kommunalbanken	Flytende	1,55 %	980 000	22.12.2028
Kommunalbanken	Flytende	1,56 %	461 000	31.12.2031
Kommunalbanken	Flytende	1,55 %	444 200	31.12.2032
Kommunalbanken	Fast	1,28 %	5 646 860	03.12.2035
Kommunalbanken	Fast	1,64 %	14 641 280	03.12.2055

Kommunalbanken	Flytende	1,55 %	18 745 410	30.12.2058
Kommunalbanken	Fast	2,53 %	38 380 000	02.12.2059
KLP Kommunekreditt	Flytende	1,55 %	11 319 000	30.03.2034
KLP	Fast	1,90 %	7 478 400	01.03.2036
KLP	Fast	2,65 %	53 650 000	31.12.2058
KLP	Fast	1,28 %	24 375 000	15.12.2059
KLP	Fast	1,33 %	20 962 500	15.12.2059
KLP	Fast	2,19 %	8 535 000	15.12.2061

Avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet, gjeldsforvaltning:

Det er pr. 31.12.2021 ingen avvik i forbindelse med gjeldsforvaltningen.

Utlån

Utlån viser følgende utvikling:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Startlån	7 331 431	6 845 838	6 725 250
Utlån næringsfond	440 000	385 000	385 000
Utlån disp.fond		0	0
Utlån sosiallån	14 305	21 805	74 405
Sum	7 785 736	7 252 643	7 184 655

Rentebærende eiendeler/rentebærende gjeld

Det har vært følgende utvikling i rentebærende eiendeler og rentebærende gjeld (i hele 1000 kr):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Rentebærende eiendeler	69 109	118 405	100 141
Rentebærende gjeld	214 546	223 569	186 077
Differanse	- 145 437	- 105 164	-85 936

Denne oppstillingen viser at rentebærende eiendeler er kr 145,4 millioner mindre enn rentebærende gjeld pr 31.12.2021.

Stresstest - kommune					
	Balanse %	Balanse (hele tusen)	Endrings parameter	Durasjon	Beregnet tap
Gjeld med p.t. rente	0 %	0	1,00 %		0,0
Gjeld med flytende rente	19 %	41 477	1,00 %		414,8
Gjeld med fast rente	81 %	173 669			
Finanspassiva	100 %	215 146			414,8
Innskudd i bank og korte pengem.	100 %	56 444	1,00 %		-564,4
Finansaktiva	100 %	56 444			
Samlet tap for markedsrisiko for langsiktige finansaktiva					0,0
Mulig tap vil utgjøre :		-149,7			

Stresstesten viser at ved en renteoppgang på 1 %, vil Bindal kommune få en årlig besparelse på kr 149 700,- pr 31.12.2021. Årsaken til positiv effekt av en eventuell renteoppgang er at kommunen pr. 31.12.2021 har stor andel av lån til fastrente.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 26.01.2022

Knut Toresen

kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/8-2

Saksbehandler: Astrid Nilssen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2/2022	10.02.2022	Formannskapet

Klage - gebyr for tilknytning til kommunalt avløpsnett - Bindalseidet velforening

Kommunedirektørens innstilling

Klage fra Bindalseidet velforening vedr. gebyr for tilknytning til kommunalt avløpsnett på Bindalseidet tas ikke til følge. Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Saksopplysninger

Bindalseidet velforening ble i delegert vedtak 111/21 gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt avløpsnett på Bindalseidet.

I vedtaket opplyses det om at engangsgebyr for tilknytning til kommunalt avløpsnett er kr 7 710,- uten moms. Abonnements- og forbruksgebyr kommer i tillegg.

- Abonnementsgebyr skal dekke kommunens forventede faste kostnader knyttet til vann- og/eller avløpstjenesten. Abonnementsgebyr betales etter areal for det bygget som er tilknyttet.
- Forbruksgebyr beregnes på målt eller stipulert forbruk. Ved målt forbruk må det installeres vannmåler. Avløpsmengde regnes da lik vannmengde.

Bindalseidet velforening har klaget på vedtaket, der de påpeker et urimelig høyt tilknytningsgebyr. De begrunner klagen med følgende:

«Bindalseidet velforening har tidligere orientert Bindal kommune om at toalettene vil være i bruk ved arrangementer i parken, og at det skjer noen få ganger pr. år, for enkelte år bare en gang.»

Bindalseidet velforening ber Bindal kommune om å vurdere en rimeligere tilknytningsavgift da de to toalettene vil belaste det kommunale avløpsanlegget minimalt.»

Vurdering

Bindalseidet velforening faktureres med et tilknytningsgebyr for bygning under 100 m². Lager med toalett kommer under betegnelse øvrige bygg i regulativet for kommunale avgifter.

Tilknytningsgebyret gjelder kun for tilknytning til kommunalt avløpsnett og avhenger ikke av mengde eller hyppighet av utslipp. Tilknytningsgebyret skal dekke opp anleggskostnadene som følger med etablering av avløpsnettet. En abonnent kan selv vurdere om det er aktuelt å installere vannmåler. Dette kan være aktuelt der forbruket er svært lavt. Det er da viktig å være klar på at avløpsmengden beregnes lik vannforbruket.

Da tilknytningsgebyret er en engangskostnad for dekning av anleggskostnad innstiller kommunedirektøren på å avslå klage på gebyr for tilknytning til kommunalt avløpsnett.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 06.01.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/363-1

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
3/2022	10.02.2022	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til utlegging av flytebrygge - 1811/21/30 - Skjelsviksjøen - Magnar Brønmo

Kommunedirektørens innstilling

Søknad fra Magnar Brønmo om dispensasjon for flytting av flytebrygge i Skjelsviksjøen, gnr. 21, bnr. 20, innvilges som omsøkt, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 19-2.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement, kommunestyrets sak 4/21.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - flytting av flytebrygge

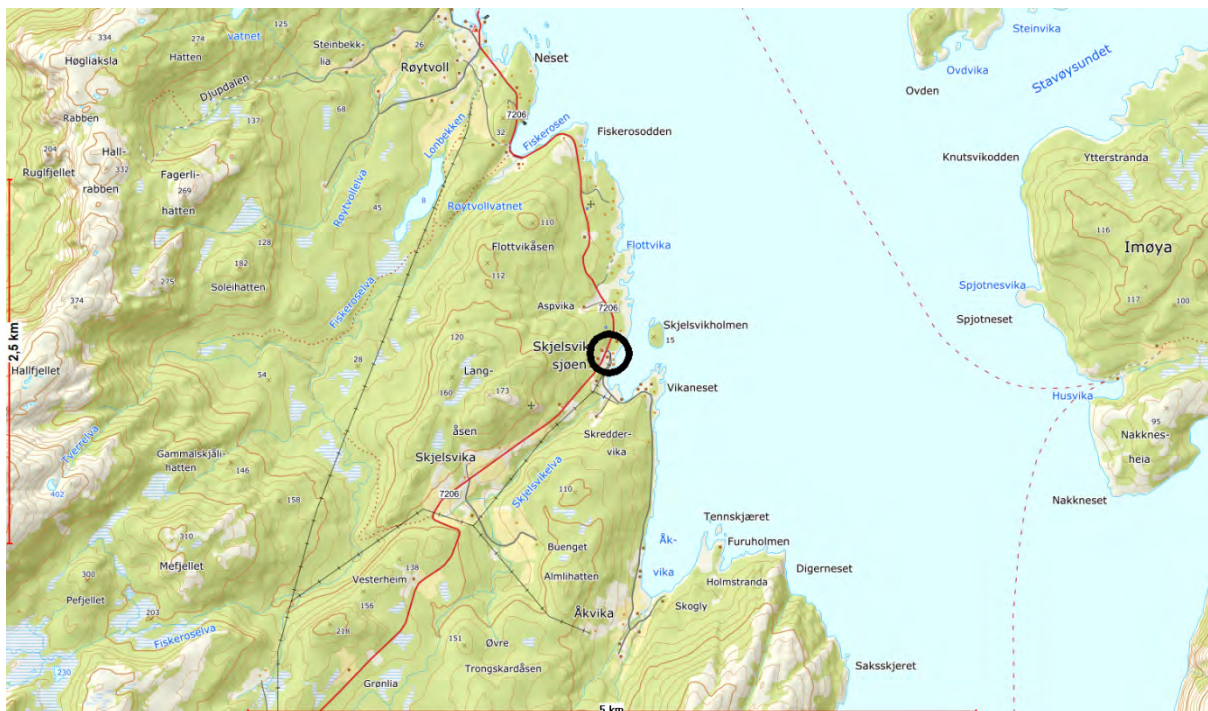
Saksopplysninger

Magnar Brønmo søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen til flytting av flytebrygge i Skjelsviksjøen, gnr. 21, bnr. 30, i Bindal kommune.

Det har vært et jordskifte for det felles naustområde og grenseoppgang på Magnar Brønmos eiendom gnr. 21, bnr. 30. Dette jordskiftet viser at flytebrygga til Magnar Brønmo ligger på felles naustområde. Derfor ønsker Brønmo å flytte flytebrygga til sin eiendom.

Området som søkes å legge ut flytebrygge er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF2-område hvor spredt bebyggelse er tillatt. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk nærmere sjø enn 50 meter.

Flytebrygga kommer ut i kystsoneplanen for Bindal som er båndlagt i påvente av regulering. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen.



Oversiktskart, M=1:20 000

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Voengel Njaarke Reinbeitedistrikt og Nord-Trøndelag Havn med høringsfrist 05.01.2022. Bindal kommune har ikke mottatt noen uttalelser pr. 19.01.22.

Vurdering

Kommunen *kan* gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldloven. I denne saken søkes flytting av flytebrygge, der det verken er registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet. Det er heller ikke noen kartlagte friluftsområder i det omsøkte området.

Allmenhetens rett til fri ferdsel i strandsonen vil ikke bli vesentlig svekket av at flytebryggen flyttes ca. 20 meter. Dette vil ikke være en merkbar endring for allmenheten. På samme måte vil heller ikke friluftslivsinteressene bli vesentlig tilsidesatt av flyttingen av flytebryggen.

Hensikten med å båndlegge deler av sjøområdene i Bindalsfjorden og Tosenfjorden, er for å ta hensyn til de ville laksefiskestammene i området. Flytting av flytebrygge som omsøkt, vil derfor ikke medføre at hensynene i kystzoneplanen blir vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, ikke er vesentlig tilsidesatt.

En flytting av flytebrygga til Brønmos egen eiendom vil være en fordel for denne eiendommen og Brønmo. Det vil også være en fordel for det felles naustområdet og eierne av dette. Det vil ikke være

noen ulemper med et så lite omfattende tiltak. Derfor mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Siden flyttingen av flytebryggen er et såpass lite omfattende tiltak, vil det være urimelig å avslå søknaden om dispensasjon. Kommunedirektøren mener derfor at det kan gis dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 19.01.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

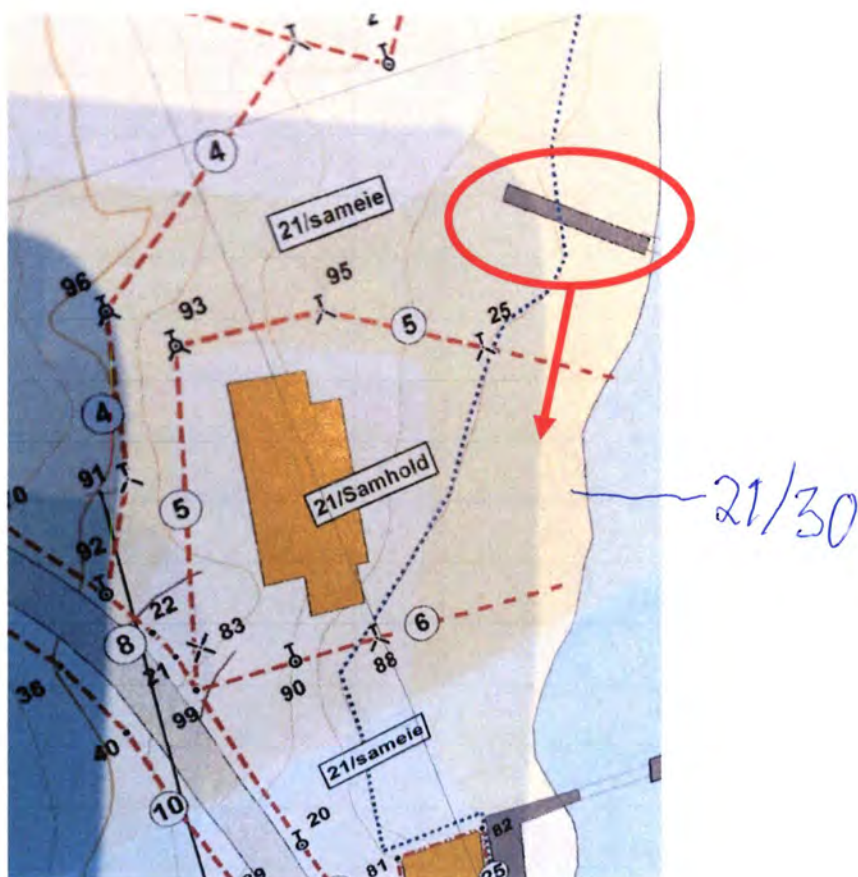
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

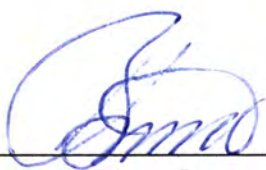
Bindal kommune
v/planavdelingen
7980 Terråk

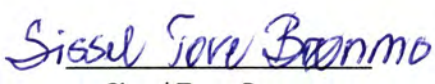
Magnar og Sissel Brønmo
Kalvikveien 151 ~~151~~ 33
7982 Bindalseidet

Søknad om flytting av flytebrygge

Vi viser til ny oppmåling av tomt på eiendommen Samhold på Skjelsviksjøen. Ny oppmåling viser at vår flytebrygge med tilhørende feste ligger utenfor vår eiendom. Vi søker herved om å flytte flytebryggen innenfor egen tomtetegrense. Se bilde merket rødt.




Magnar Brønmo


Sissel Tove Brønmo



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/229-1

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
4/2022	10.02.2022	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av uthus - 1811/67/1 - Finnlia

Kommunedirektørens innstilling

Stig Horvik gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av et uthus ved sitt eksisterende våningshus i Finnlia på gnr. 67, bnr. 1, jfr. plan- og bygningsloven §§ 19-2.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 4/21.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Søknad om dispensasjon del 2
- 3 Kart og tegninger

Saksopplysninger

Stig Horvik søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av et kombinert utedo/vedskjul i Finnlia på gnr. 67, bnr. 1. Uthuset skal bygges på tunet i Finnlia ved Tosenfjorden i tilknytning til det eksisterende våningshuset. Eiendommen benyttes i dag til fritidseiendom. Plasseringen av uthuset skal være på samme sted hvor den gamle driftsbygningen med låve, utedo og vedskjul var plassert.

Området hvor uthuset skal stå, er i kommuneplanens arealdel lagt ut LNF1-område, der fradeling og bygging utenom stedbunden næring er forbudt.

Saken er forelagt Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Voengel Njaarke Reinbeitedistrikt med høringsfrist 10. januar 2022. Det er ikke kommet noen uttalelser til saken innen høringsfristens utløp.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I LNF1 er det landbruk- natur, friluftslivs- og reindriftsinteresser som det skal tas hensyn til. Uthuset som skal stå på eksisterende tun vil ikke føre til noen endringer i forhold til interessene i LNF1-områdene. Uthuset fører ikke til mer aktivitet i området som kan være til ulempe for friluftsliv og reindriftsnæringen. Siden uthuset skal stå der det har vært en bygning vil det ikke tilsidesette landskaps- og naturverninteressene. Det er ikke landbruksområde hvor uthuset skal plasseres.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til LNF1-område i kommuneplanens arealdel, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ikke vesentlig tilsidesettes.

Det er i dag ingen toalettløsning på eiendommen. Det er en klar ulempe at det ikke er toalett på eiendommen. Det vil heve terskelen for å bruke våningshuset i Finnli.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Byggingen av uthuset er et forholdsvis lite tiltak, ikke søknadspliktig, men samtidig er det så viktig for bruken av eiendommen. Det er heller ingen ulemper med at uthuset bygges. Kommunedirektøren mener derfor at det kan gis dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 20.01.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Stig Horvik
Boganeskroken 13
4020 Stavanger

3 Desember 2021

Til Bindal Kommune
Plan og Ressurs avdelingen
v/ Bjørn-Inge Lange
Oldervikveien 5
7980 Terråk

Vedlegg 1 - Søknad om bygging av kombinert Utedo/Vedskjul på Gnr 67, Bnr 1 - Finnlia i Bindal kommune

Jeg søker herved om bygging av et kombinert utedo og vedskjul på 13 m² på Gnr 67, Bnr 1 - Finnlia i Tosenfjorden, Bindal kommune.

Bakgrunn

Jeg overtok Finnlia eiendommen i Februar 2004 og har i løpet av årene foretatt et betydelig restaureringsarbeid. Det gamle våningshuset i Finnlia ble fredet som samisk kulturminne i 2019 og det medfører at det ikke kan gjøres vesentlige endringer innvendig eller utvendig og at det er definert en fredningssone rundt våningshuset på 5 meter, se Vedlegg 7-8.

Beskrivelse og begrunnelse for søknaden

Det søkes om å bygge et lite frittliggende uisolert bygg på 13 m² som skal brukes til utedo og vedskjul, på samme sted der den gamle driftsbygningen med låve, utedo og vedskjul var plassert på eiendommen. Det er ikke innlagt vann og det er ingen toalett løsning på eiendommen som nå brukes som fritidseiendom. Den tidligere driftsbygningen som var der på 1950-tallet er nå falt sammen og det er hovedsakelig bare grunnmurene som står igjen.

Vedlegg 2-6 viser plasseringen av den nå nedfalte driftsbygningen og hvor det ønskes utedoet med vedskjul plassert, ca. 10 meter nord for våningshuset (utenfor fredningssonen).

Bygningen vil ha en grunnflate på 2.4 x 5.4 m (13 m²), vil bli bygd med stenderverk i tre og stående kledning, mønehøyde 2.9 m, torvtak med 28 graders takvinkel, grunnmur av naturstein og vil ha et tradisjonelt utseende i tråd med lokal byggeskikk.

Jeg forstar det slik at det ikke er nødvendig å sende inn utslippstillatelse for et utedo, eller nabovarsel siden det ikke er berørte naboer i området.

Eiendommen ligger i et område definert som LNF Sone 1 i kommuneplanens arealdel (2004-2018) der det ikke er tillatt med bygging som ikke har med stedbunden næring å gjøre. Forbudet gjelder ikke "mindre utvidelse av eksisterende bygninger, eller gjenoppføring av bygg etter brann eller tilsvarende skade."

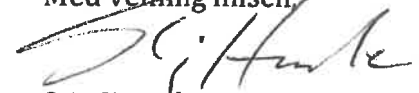
Siden det omsøkte bygget skal plasseres der hvor det tidligere var en driftsbygning som nå er nedfalt, og i lys av at det er behov for en toalettløsning på eiendommen, håper jeg at kommunen vil stille seg positivt og innvilge denne søknaden.

Jeg har tenkt å foreta byggingen selv med hjelp fra lokale bygningskyndige fra Bindal.

Jeg håper det vedlagte søknadsmaterialet er tilfredstillende.

Vennligst kontakt meg dersom det er spørsmål eller bemerkninger på e-post til stigvik@yahoo.com, evt via brev til Stig Horvik, Boganeskroken 13, 4020 Stavanger.

Med vennlig hilsen,



Stig Horvik

Bygningen vil ha en grunnflate på 2.4 x 5.4 m (13 m²), vil bli bygd med stenderverk i tre og stående kledning, mønehøyde 2.9 m, torvtak med 28 graders takvinkel, grunnmur av naturstein og vil ha et tradisjonelt utseende i tråd med lokal byggeskikk.

Jeg forstar det slik at det ikke er nødvendig å sende inn utslippstillatelse for et utedo, eller nabovarsel siden det ikke er berørte naboer i området.

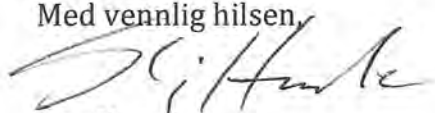
Eiendommen ligger i et område definert som LNF Sone 1 i kommuneplanens arealdel (2004-2018) der det ikke er tillatt med bygging som ikke har med stedbunden næring å gjøre. Forbudet gjelder ikke "mindre utvidelse av eksisterende bygninger, eller gjenoppføring av bygg etter brann eller tilsvarende skade."

Siden det omsøkte bygget skal plasseres der hvor det tidligere var en driftsbygning som nå er nedfalt, og i lys av at det er behov for en toalettløsning på eiendommen, håper jeg at kommunen vil stille seg positivt og innvilge denne søknaden.

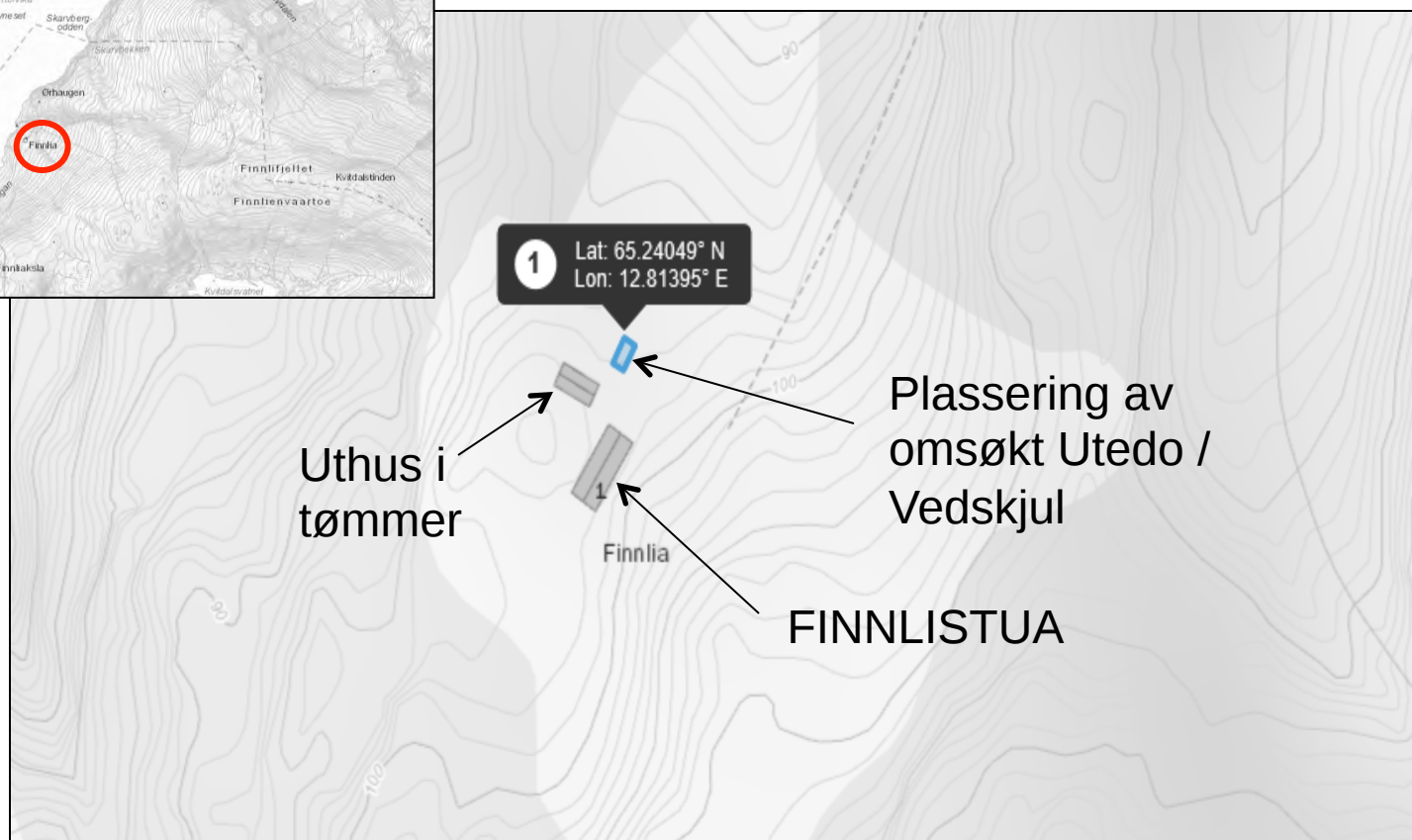
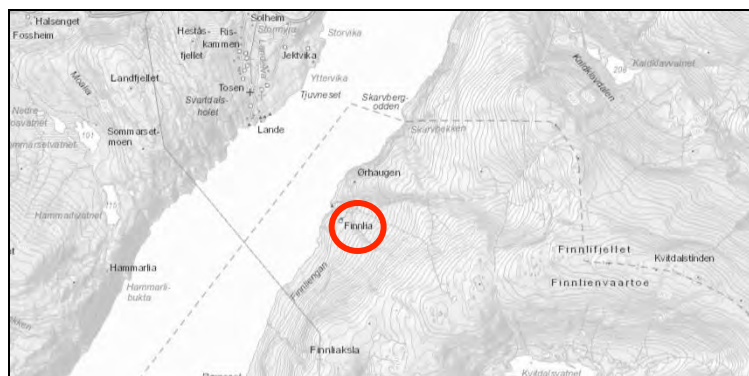
Jeg har tenkt å foreta byggingen selv med hjelp fra lokale bygningskyndige fra Bindal.

Jeg håper det vedlagte søknadsmaterialet er tilfredstillende.

Vennligst kontakt meg dersom det er spørsmål eller bemerkninger på e-post til stigvik@yahoo.com, evt via brev til Stig Horvik, Boganeskroken 13, 4020 Stavanger.

Med vennlig hilsen,

Stig Horvik

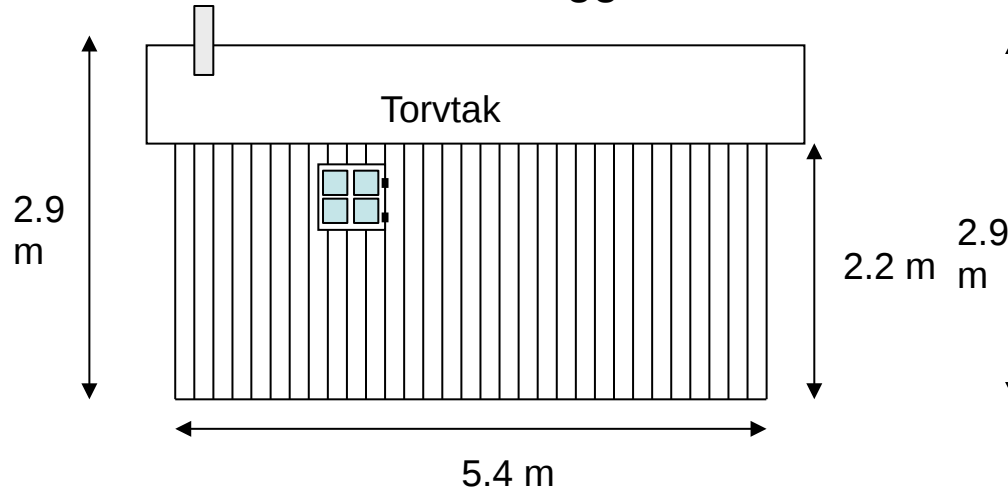
Vedlegg 2 - Finnlia - Utedo / Vedskjul Situasjonskart (Naturbase)



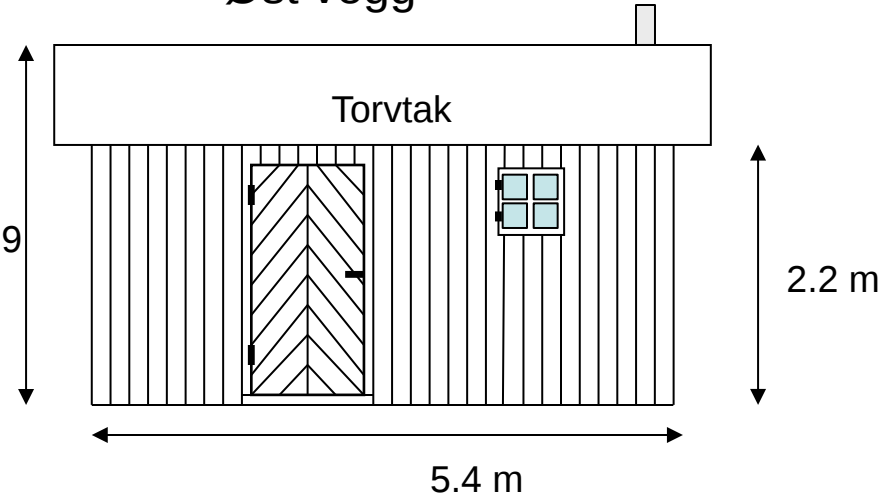
Vedlegg 3 - Finnliia - Utedo / Vedbod

Fasade tegninger

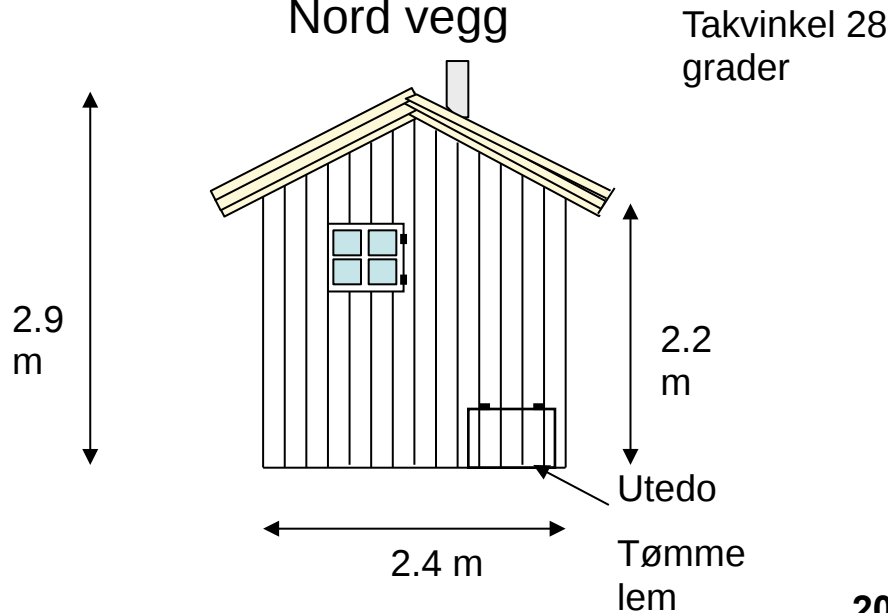
Vest vegg



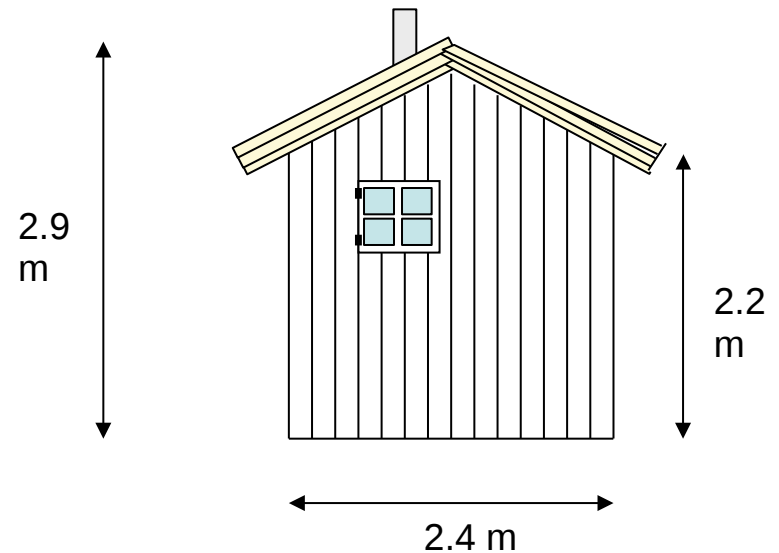
Øst vegg



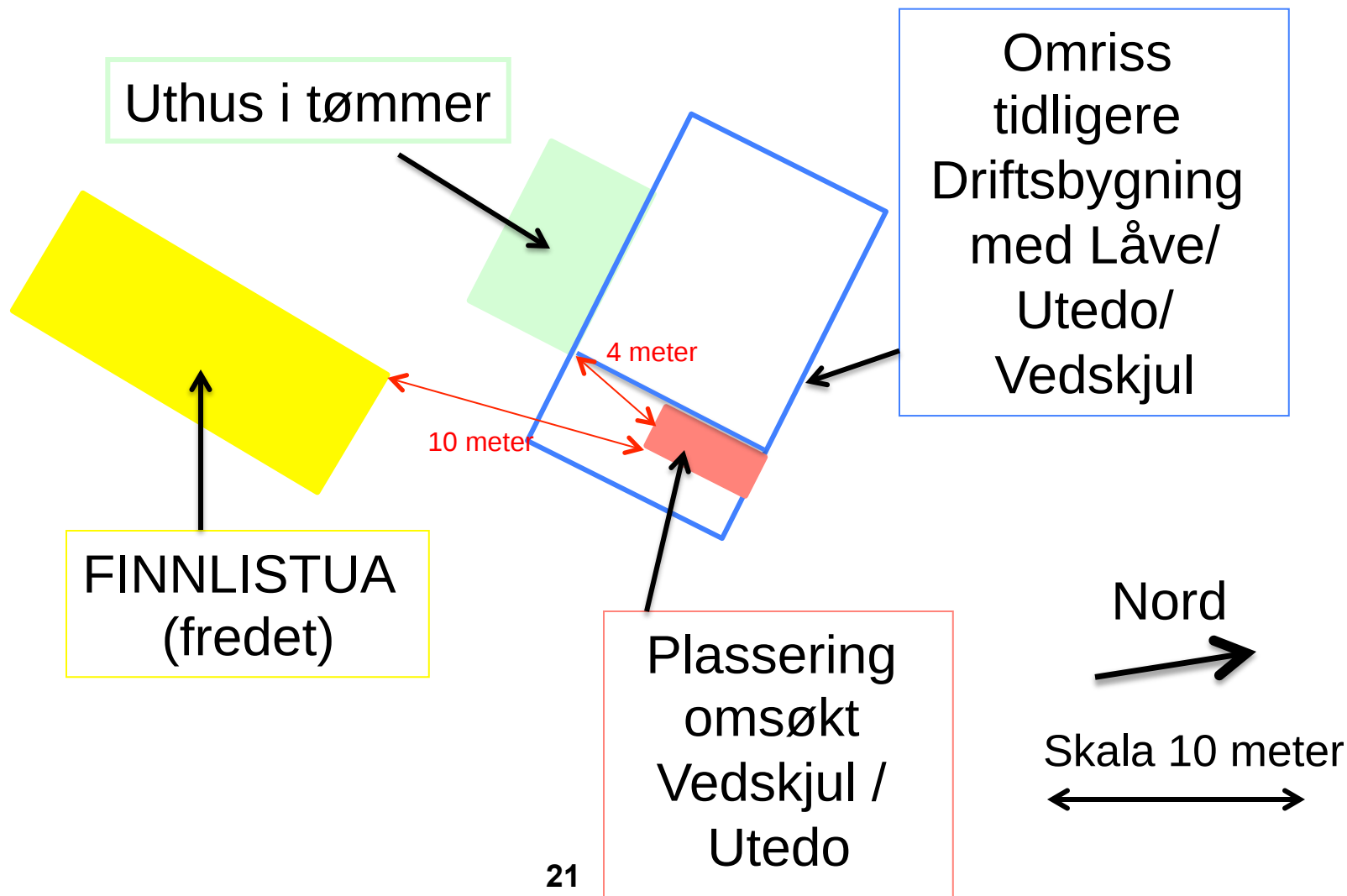
Nord vegg



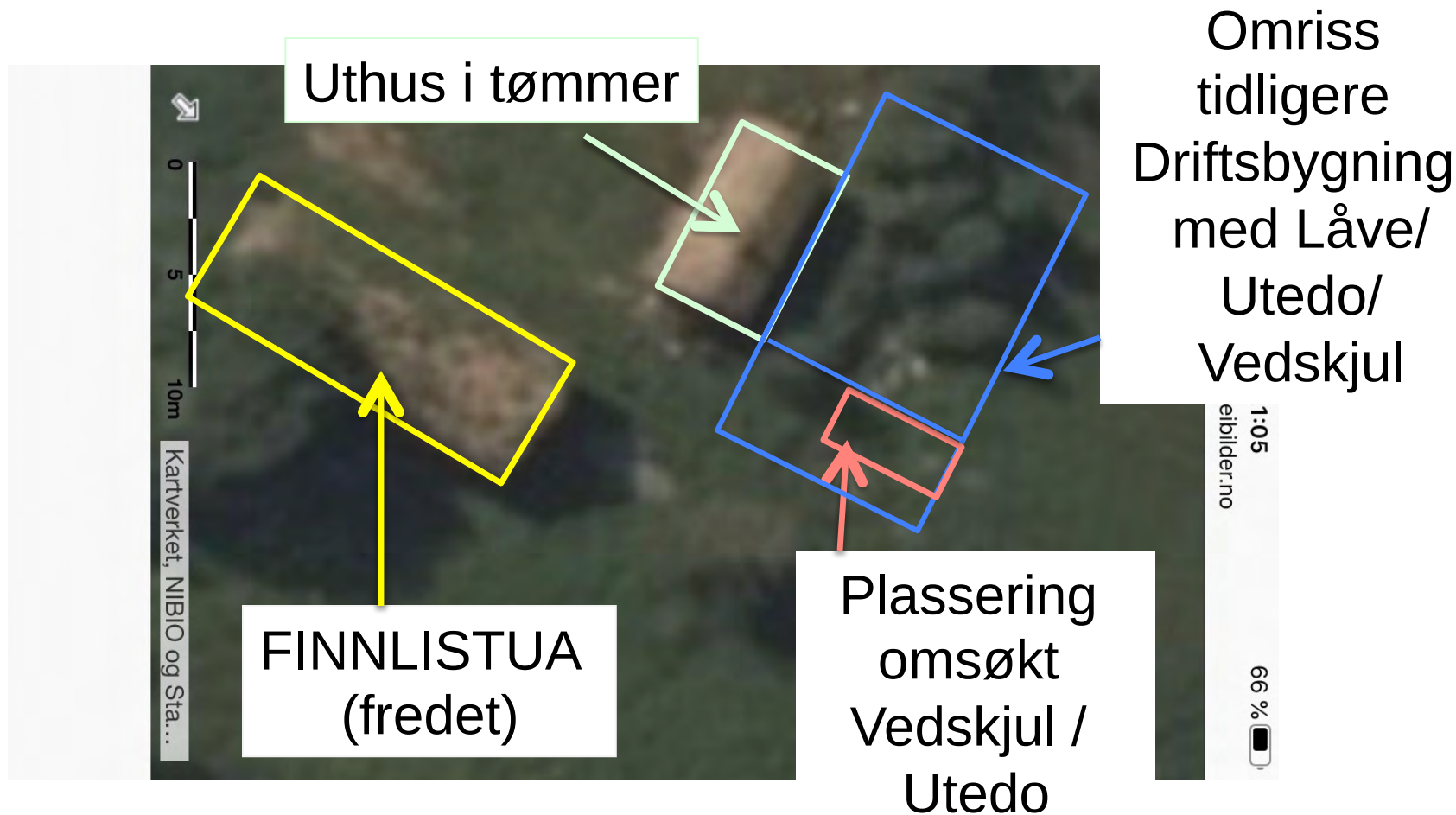
Sør vegg



Vedlegg 4 - Finnlia – Utedo / Vedskjul detaljkart om viser plassering



Vedlegg 5 - Finnlia – Utedo / Vedskjul detaljert plassering på satelitt foto

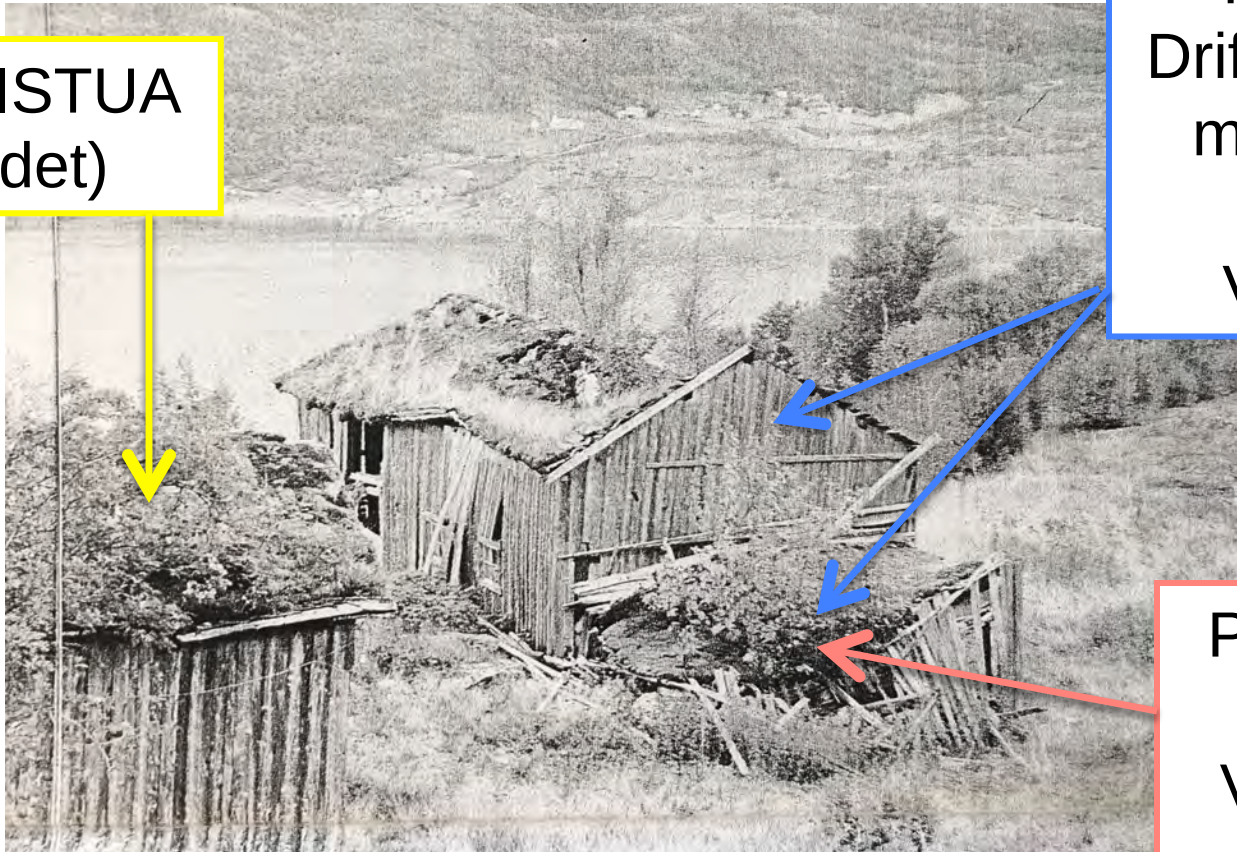


Vedlegg 6 - Finnlia på 1950 tallet - Tidligere Driftsbygning med Låve/Utedo/Vedskjul

FINNLISTUA
(fredet)

Tidligere
Driftsbygning
med Låve/
Utedo/
Vedskjul

Plassering
omsøkt
Vedskjul /
Utedo





Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/273-2

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
5/2022	10.02.2022	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til steinuttak - 1811/7/1 - Trond Harry Aune

Kommunedirektørens innstilling

Trond Harry Aune gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til etablering av steinuttak på gnr. 7, bnr. 1 på Oppdalsmoen, jfr. plan- og bygningsloven §§ 19-2. Det stilles følgende betingelse for dispensasjonen:

- Drifta i steinuttaket avgrenses til sommerhalvåret
- Området skal sikres med gjerder
- Ved avslutning av driftssesongen skal tiltakshaver foreta nødvendig vedlikehold av gjerdene

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må kulturminnemyndighetene underrettes umiddelbart.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 4/21.

Saksopplysninger

I kommuneplanens arealdel er det omsøkte området for steinuttak avsatt til LNF2. Her er det tillatt med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med råstoffutvinning (masseuttak av stein). Det må derfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, før kommunen kan gi tillatelse til etablering av masseuttaket.

Dersom kommunen gir dispensasjon, må det søkes også om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det må også søkes Nordland fylkeskommune om utvidet bruk av den eksisterende avkjørselen fra Otervikveien til eksisterende landbruksveg som går inn til det planlagte steinuttaket.

Under følger oversiktskart og detaljkart.



Saken ble sendt på høring den 06.10.2021 med høringsfrist 07.11.2021. I denne høringen kom det tre uttalelser til saken. I tillegg fikk vi et brev fra Statsforvalteren om at de trengte mer informasjon i saken før de kunne komme med en uttalelse.

I samarbeid med grunneier ble derfor saken mer opplyst med ny og utfyllende informasjon og saken ble sendt på ny høring. Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland

fylkeskommune, Sametinget og Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt med høringsfrist satt til 20. januar 2022.

Bindal kommune har mottatt 4 høringsuttalelser fra de to høringene. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt:

VN-rbd går imot at det gir dispensasjon til steintak på gnr.7 bnr. 1 i Bindal kommune.

Begrunnelse.

Dette er et vinterbeiteområde for rein med tillegg og trekk og flyttlei.

Sametinget:

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Nordland fylkeskommune:

Adkomst til det omsøkte tiltaket er fra fylkesveg 7202 der fartsgrensen er 80 km/t, og årsdøgnetrafikk er ca. 80.

Hvis kommunen aksepter dispensasjonssøknaden, må det søkes til Nordland fylkeskommune om tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Statsforvalteren i Nordland:

Med en begrenset drift av steinuttaket i sommerhalvåret, kan det være mulig å ivareta reindriftsinteressene i området. Det må etableres en dialog med reinbeitedistriktet for å avklare om det er behov for ytterligere avbøtende tiltak.

Statsforvalteren ber om at det i et eventuelt vedtak om dispensasjon, stilles vilkår om dette, pbl § 19-2, første ledd:

- Drifta i steinuttaket avgrenses til sommerhalvåret
- Området skal sikres med gjerder
- Ved avslutning av driftssesongen skal tiltakshaver foreta nødvendig vedlikehold av gjerdene

I vårt brev til kommunen 2.11.2011 ba vi kommunen vurdere å stille krav om reguleringsplan i denne saken, med henvisning til pbl. 12-1, tredje ledd «For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.»

Vi mener fortsatt at det vil være en god framtidsrettet løsning, som kan vurderes i kombinasjon med midlertidig dispensasjon.

Det planlagte steinuttaket ligger i et vinterbeiteområde for Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt. Det går også ei trekklei for rein i området.

Virksomheten i steinuttaket skal være sesongbasert og med drift i sommerhalvåret. En slik driftsform vil i liten grad komme i konflikt med reindriftas bruk av området vinterstid. Inngjerding av området vil ivareta sikkerheten, så lenge det vedlikeholdes. Nedlagte gjerder, kan i seg selv være en risiko for rein som setter seg fast i gjerdet.

Det opplyses at det ble gjennomført befaring med representanter fra reinbeitedistriktet i 2015. Siden det er gått 7 år siden denne befaringen, vil vi anbefale kommunen i samarbeid med tiltakshaver og kontakte reinbeitedistriktet på nytt. Det er viktig å avklare hvorvidt det er ytterligere hensyn som må ivaretas ved eventuell igangsetting av drift.

Statsforvalteren minner om at kommunens adgang til å gi dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2 er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, som i dette tilfellet er LNFR-formålet, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2. Dette betyr at kommunen kan gi dispensasjon, men at ingen har krav på at det gis dispensasjon. Det må gjøres en vurdering om kommunen kan gi dispensasjon.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer og bestemmelser, skal som nevnt over, nasjonale og regionale interesser ikke bli vesentlig tilsidesatt. I denne saken har reinbeitedistriktet kommet med innvendinger til steinuttaket.

Reinbeitedistriktet går imot at det gis dispensasjon til steinuttaket fordi steinuttaket søkes plassert i et vinterbeiteområde for rein med tillegg trekk og flyttlei. På Nordlandsatlas reindrift er typer beiter, flytt- og trekklei, oppsamling og svømmelei blant annet registrert. Her fremgår det at steinuttaket vil bli liggende i et vinterbeiteområde. Dette vinterbeiteområdet omfatter nesten hele Austrå.

Nærmeste trekklei er ca. 1300 meter unna og nærmeste flyttlei er ca. 2700 meter unna det omsøkte området. Det som på kartet i Nordlandsatlas reindrift ligger nærme steinuttaket, er grensen mellom to store områder for oppsamling, som til sammen dekker nordre del av Austrå.

Som Statsforvalteren påpeker, vil en sesongbasert drift i sommerhalvåret i liten grad komme i konflikt med reindriftas bruk av området vinterstid. Inngjerding av området vil ivareta sikkerheten. Likevel er det viktig å avklare om det er ytterlige hensyn som må ivaretas ved igangsetting av drift. Derfor vil det bli etablert dialog med reinbeitedistriktet for å avklare eventuelle hensyn som må ivaretas før det gis byggetillatelse, jfr. PBL § 20-1.

Nordland fylkeskommune påpeker at dersom det gis dispensasjon må det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det er i dag en avkjørsel fra Otervikveien til en landbruksveg som går inn til området for det omsøkte steinuttaket. Det vill ikke bli gitt tillatelse etter PBL § 20-1.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at innvilgelse av dispensasjon ikke vil medføre at nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Statsforvalteren ber kommunen vurdere å stille krav om reguleringsplan for omsøkte tiltak jfr. PBL §12-1, tredje ledd: *«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.»*

Det fremgår av Ot.prp. nr. 51 (1987-88) s. 53-54 at:

«Hovedkriteriet for reguleringsplikten må være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som samlet kan gi større virkninger. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplanplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men som plasseres i 'sårbare' områder utløse reguleringsplanplikt. Slike «sårbare» områder vil f.eks. være områder med særlig verdifull kultur eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter.»

Masseuttakets størrelse og omfang vurderes ikke slik at det i seg selv, eller de konsekvensene det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i miljø og samfunn. Størrelsen på tiltaket er ikke så stort at den alene utløser reguleringsplikten. Det omsøkte tiltaket skal heller ikke plasseres i sårbare områder som utløser reguleringsplanplikten.

Da steinuttaket er av såpass lite omfang, og grunneier ønsker å komme i gang raskt på grunn av mangel på pukk og grus, vil det være mest hensiktsmessig å behandle saken som en dispensasjonssak, istedenfor å utarbeide en reguleringsplan. Å lage en reguleringsplan vil bli betydelig mer tidkrevende og større kostnad.

Hensikten med LNF2-områdene er å sikre landbruks- natur- og friluftslivsinteressene samt reindriftsinteressene. Men LNF2-områdene åpner også opp for spredt bebyggelse av bolig, fritidsbolig og næringsbygg. Det er ikke registrert noen friluftslivsområder der hvor steinuttaket skal være. Området består av blandingsskog av middels bonitet og grunt jordsmonn og dermed ikke noen landbruksinteresser. Landskapstypen er kystlandskap som er en vanlig landskapstype. Området ligger utenfor inngrepsfrie naturområder. Det er heller ikke kulturminner i området. Når det gjelder reindriftsinteressene er disse vurdert ovenfor.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til LNF2-området ikke vesentlig tilsidesettes. Kommunedirektøren mener at hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, heller ikke er vesentlig tilsidesatt.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldloven. Det er verken registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter i dette området. Steinuttaket skal plasseres i et område med blandingsskog av middels bonitet med grunt jordsmonn. Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet.

En av fordelene ved å gi dispensasjon er at det blir utnyttet lokale ressurser til produksjon av pukk og grus. Videre vil etablering av steinuttaket redusere transporten betydelig med reduserte kostnader og forurensende utslipp. Ulempen med å gi tillatelse til steinuttaket er at det vil medføre støy og støv, men plasseringen er i god avstand til annen bebyggelse. Videre er det et inngrep som vil vises i

landskapet. Etter en totalvurdering er kommunedirektøren kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er betydelig større enn ulempene.

Siden etableringen av masseuttaket vil medføre forholdsvis små konsekvenser i et område med lite berørte interesser, med bakgrunn i den driften grunneier skisserer, vil en reguleringsplanprosess være unødvendig ressurskrevende. Det at det ikke er mulig å få tak i grus og pukk i nærområdet er også et viktig moment. Det påpekes videre at det ved innvilgelse av dispensasjonen vil bli stilt krav til driften av steinuttaket slik Statsforvalteren krever. Det er også viktig at det etableres en dialog med reindriften for å klargjøre avbøtende tiltak. Kommunedirektøren mener på bakgrunn dette at det kan gis dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, xx.xx.xxxx

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/272-1

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
6/2022	10.02.2022	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til terrengarbeid og utlegging av flytebrygge -1811/10/1 - Frank Frantzen

Kommunedirektørens innstilling

Søknad fra Frank Frantzen om dispensasjon for utsprenging av berg i strandsonen og utlegging av flytebrygge på Gimlingen, gnr. 10, bnr. 1, innvilges som omsøkt, jfr. Plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 19-2.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement, kommunestyrets sak 4/21.

Vedlegg

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Søknad om dispensasjon |
|---|------------------------|

Saksopplysninger

Frank Frantzen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til sprengningsarbeider og utlegging av flytebrygge på Gimlingen, gnr. 10, bnr. 1, i Bindal kommune.

Området det søkes om å utføre sprengningsarbeider og å legge ut flytebrygge er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF1-område hvor det ikke vil bli gitt tillatelse til bygging eller fradeling som ikke har med stedbunden næring å gjøre. Det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jfr. PBL § 1-8 og § 19-2.

Eneste atkomst til Gimlingen er sjøveien. Området der det skal sprenges ut og flytebrygge er tenkt plassert vil bli godt beskyttet mot vær og vind. Etablering av flytebrygge/kai vil både gjøre atkomsten

lettere og sikrere, da man kan slippe å gå over i lettboat for å komme inn til land. Dette taler for at dispensasjon for utsprenning av fjell til plassering av flytebrygge kan gis.

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Vitenskapsmuseet, Voengel Njaarke Reinbeitedistrikt, Nord-Trøndelag havn og Sametinget med høringsfrist 5. januar 2022.

Bindal kommune har mottatt to høringsuttalelser innen høringsfristens utløp. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Sametinget:

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Nord-Trøndelag Havn:

Nord-Trøndelag havn Rørvik IKS, har ingen innvending vedrørende denne sprengingen og utfyllingen. Når det gjelder utlegg av flytebrygge, må dette føres som egen sak, Da det ikke ligger ved tegninger/skisser av anlegget med størrelse, plassering i farvann, fortøyningsplan etc. Regner det kommer en egen sak vedrørende utlegget.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldloven. Gimlingen er registrert som kystlynghei av utformingen kalkfattig kysthei, jfr. BN00091147, men med innslag av et mindre naturbeitemarks-område. Området er ikke i bruk som beitemark. Tiltaket, som skal utføres på fjell vil ikke berøre områdene med kystlynghei. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet. Tiltaket vil derfor ikke medføre negative konsekvenser for naturmangfoldloven.

I uttalelsen fra Nord-Trøndelag Havn Rørvik IKS framkommer det at det mangler skisser/tegninger av anlegget med størrelse, plassering i farvann og fortøyningsplan. Dette vil bli oversendt før saken behandles som byggesak etter PBL § 20-1.

I kommuneplanens samfunnsdel har Bindal kommunestyre vedtatt følgende hovedmål for arealbruk og bolyst: «Vi skal være en attraktiv kommune som bosted, for besøkende og bedrifter. Dette innebærer at Bindal kommune skal legge til rette for attraktive arealer for næringsetableringer og bosetting, både sentrumsnært og i grendene». Ett av delmålene i planen er; «Bindal kommune skal legge til rette for en bærekraftig utvikling av strandsonen hvor arealplanen klart definerer utbyggingsområder. Bindal kommune skal ha en positiv tilnærming i forhold til å innfri befolkningens ønsker om bygging i strandsonen der dette ikke kommer i konflikt med viktige frilufts- eller naturområder».

Det kan videre påpekes at Bindal kommune er kategorisert som en kommune med mindre press på arealene, jfr. «statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Selv om en hensiktsmessig samfunnsutvikling skulle tilsi at det bør gis dispensasjon fra planbestemmelsene i denne saken, må det også legges vekt på at flytebrygger anses som et privatiserende inngrep i naturen. Kommunen skal i denne sammenheng også legge reelle hensyn og skjønn til grunn for sin avgjørelse. Det er i denne sammenheng viktig å presisere at den høye terskelen for å gi dispensasjon, ikke skal hindre en hensiktsmessig utvikling av eiendommen.

Allmenhetens rett til fri ferdsel vil ikke bli vesentlig svekket ved utsprengingen og av at flytebrygga legges ut. Flytebrygga vil være åpen for allmenn ferdsel. Kommunedirektøren anser dette tiltaket som et lite omfattende tiltak, og mener derfor at kommuneplanens arealdel ikke blir satt vesentlig til side som følge av at det blir gitt dispensasjon. Siden det bare er en grunneier på hele øya, og det er ikke tillatt med annen bebyggelse enn den som har med stedbunden næring å gjøre, er det ikke noen fare for at strandsonen på øya blir nedbygd.

Fordelen med å gi dispensasjon til omsøkte tiltak er å sikre adkomst til øya for grunneier. Dette vil lette gjennomføring av vedlikehold og restaurering av bygningene på øya. To av bygningene er sefrakminner fra 1800-tallet. Videre vil utsprenginga og utlegging av flytebrygga føre til en sikrere adkomst til øya.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er ikke noen havn med flytebrygge på Gimlingen i dag. Derfor vil gjennomføring av det omsøkte tiltaket være viktig for Gimlingen. Kommunedirektøren mener derfor at det kan gis dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 24.01.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

7980 Terråk

Søknad om aksept for igangsettelse av sprengningsarbeider i sjøkant på øya Gimlingen, gnr 10, bnr 1 i Bindal kommune.

Bakgrunn for søknaden er å kunne etablere en bedre og sikrere adkomst til øya. Innenfor det utsprengte bergpartiet vil det bli etablert flytebrygge og landgang. Ferdig opparbeidet vil slusen i terrenget bli godt beskyttet mot vær og vind.

Ved enkel oppmåling er det antatt behov for å sprengne ut 15 m (l) * 8 m (b) * 4 m (d) noe som tilsier 480 m³. Det vurderes likevel sannsynlig at utsprengt masse kan bli fra 600 til 800 m³. Massene skal i sin helhet brukes til å etablere gangveg i bukta frem til grøntareal på eiendommen (se vedlagte situasjonskart). Sjøen vil i meget liten grad bli berørt av tiltaket. Gangvegen blir i sin helhet etablert på berg.

Det henvises til tidligere søknad, datert 9. juni 2015, om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbud i strandsone. Den gang ble det søkt om liten kai og ca. 90 m lang flytebrygge for å kunne ha lettere adkomst til øya. Alle instanser godkjente tiltaket, selv om fylkesmannen i Nordland var meget skeptisk og savnet en løsning som kunne være mindre omfattende.

Jeg er enig med fylkesmannen sin vurdering og har nå funnet en løsning som er mindre skjemmende og samtidig har mye sikrere adkomst til øya. Flytebrygge og landgang blir også bedre beskyttet gjennom vinterstormene. Sett i forhold til øyas størrelse er det et meget lite inngrep i terrenget som foretas.

Tiltaket krever ikke prosjektering og det vil være meget overraskende om alle de instanser som behandlet tidligere søknad også må uttale seg om denne søknaden.

Ber dere bekrefte mottatt søknad og samtidig antyde når avgjørelse i saken kan foreligge.

Med vennlig hilsen

Frank O. Frantzen

Vedlegg: Situasjonskart med merket område for tiltak



Utsprenges

--- Sprengstein brukes til etablering
av gangveg

Landbrukseiendom 1811 - 10/1



0 100 200 300m

Målestokk 1:10000

skog+
landskap

06.09.2012

Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/433-2

Saksbehandler: Anders Kvaløy Olsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
7/2022	10.02.2022	Formannskapet

1811/35/1 Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom - Hildringen gård - Ny klagebehandling på vilkår om boplikt.

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 formannskapet 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.

Vedlegg

- 1 Brev til Statsforvalter fra klager datert 3.1.2022
- 2 Retur til kommunen for ny vurdering - klage konsesjonsvilkår om boplikt
- 3 Brev til kommunestyret fra selger - 29.11.2021
- 4 Innspill til innstilling fra søker
- 5 Kjøpekontrakt
- 6 Klage på vilkår i vedtak
- 7 Klagebehandling 1. gang
- 8 Prospekt
- 9 Saksfremlegg 24.11.2021
- 10 Søknadsskjema
- 11 Saksutredning - Øyen

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 Søren i Landkreditt Eiendom, klage på vilkår om boplikt. Klagen ble 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 ble avvist i Formannskapet den 9.12.2021 og oversendt til Statsforvalteren i Nordland den 15.12.2021.

Klager har i ettertid sendt brev til Statsforvalteren i Nordland med flere argumenter mot å sette vilkår om boplikt. Statsforvalteren har derfor valgt å sende saken tilbake for ny vurdering av de nye momenter som er lagt fram.

Saksopplysninger

Tidligere saksutredninger legges til grunn i ny vurdering. I denne saksutredningen vurderes de nye momentene opp imot tidligere vurderinger.

I brev til Statsforvalteren i Nordland datert 3. januar 2022 gir Per Henrik Nordlöf og Sara Marianne Nordlöf ytterligere argumenter for hvorfor et vilkår om boplikt er et urimelig krav i konsesjonssaken.

Kjøperne er uenig i at man må være bosatt på eiendommen for å oppnå en helhetlig ressursforvaltning og for at kulturlandskapet skal bli ivaretatt, fordi gården ikke har hatt fastboende på 30 år og fordi dyrkamarka ble tillatt omdisponert i 1992. Skogselskap kan ivareta drift av skogen på en profesjonell måte.

Klager mener kommunen i for liten grad har sett på de hensyn som taler imot å stille krav om boplikt, som eiendommens avkastningsevne, boforholdene og kjøpernes livssituasjon.

Klager har innhentet uttalelse fra Lars Sjølstad i Torghatten Trafikkselskap som beskriver en helt grei kai ved Hildringen, men at regulariteten på anløpene kan være vanskelig ved dårlig vær vinterstid. Sør-østlig vind er kritisk ved anløp her.

Klager mener at kommunen har satt et vilkår den ikke har anledning til ved å tillate dagens eier å oppfylle boplikten ved å bo i Nessaveien.

Klager viser også til en konsesjonssak fra 2021 hvor Lene Øyen Wahl fikk fritak for boplikt ved eiendom Øyen, 1811/58/5, i Øksningøy (sak 11/21 behandlet i Formannskapet den 25.3.2021). Klager hevder at denne saken viser en urimelig forskjellsbehandling av to ganske like eiendommer.

Vurdering

Båttransport

Uttalelsene fra TTS kaster lys på noen av utfordringene det vil være å bosette seg på Hildringen. Det er ikke for alle å bosette seg på en veiløs fjordgård og være prisgitt rutebåt eller egne båtferdigheter for å ta seg til og fra jobb, fritidsaktiviteter og nødvendige ærend. Isolert sett vil nok få ha funnet det unaturlig om en slik eiendom ble vurdert til å være uegnet som bopel for en familie av vår samtid. Unger som vil på fritidsaktiviteter etter skoletid osv. Man må i båt, men det er likevel ikke et langt fjordstykke å krysse for å komme til kommunesentret Terråk.

Lars Sjølstad og Roger Hansen i TTS utdyper at det har vært få kanselleringer av anløp til Hildringen, men sier det er vanskelig å vurdere hvor værutsatt havna er siden det er så få anløp her. Hvis det blir daglig skoletransport, vil det kunne bli noen kansellerte anløp gjennom en vinter. Det er samme utfordring med sør-vestlig vindretning i havna i Øyen, og der er det få kanselleringer.

Det er verdt å nevne at dagens rutetilbud med behovsprøvd anløp til Hildringen er gjort på grunnlag av den næringsaktivitet og bruk av eiendommen som har vært til nå. Det er ingen selvfølge at rutetilbudet opprettholdes hvis eiendommen skal benyttes som fritidseiendom.

Avkastning

Det er svært få av våre konsesjonspliktige landbrukseiendommer som har avkastning nok til å forsørge en familie og det kan ikke være et premiss i seg selv for å vurdere om det skal settes vilkår om boplikt på en eiendom eller ikke. De fleste eiere av landbrukseiendommer må skaffe seg ett innkomme fra jobb utenfra gården i tillegg.

Fritak for boplikt ved eiendom Øyen, 1811/58/5, i Øksningøy

En forutsetning for å sette vilkår om boplikt ved et erverv er at eiendommen enten har mer enn 35 daa dyrka jord eller 500 daa produktiv skog, samt at eiendommen er bebygd. M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt beskriver vanlig rettspraksis med å anse en eiendom som ubebygd etter konsesjonslovens § 5, hvis bebyggelsen er ubrukkelig på grunn av alder og forfall. Fra rundskriv M-1/2021, kapittel 4.2 **Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig:**

«Sett i lys av at konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder boplikt, ikke konsesjonsfrihet, må det likevel stilles høyere krav til egnetheten av bygningen enn ved vurderingen etter § 4 og § 7. En eiendom hvor bebyggelsen er sterkt forfallent kan etter dette anses bebygd iht. konsesjonsloven § 4 eller 7, men forfallet kan innebære at erverv av den samme eiendommen ikke nødvendigvis utløser boplikt etter § 5 annet ledd.»

Lene Øyen Wahl overtok eiendom 1811/58/5 med egenerklæring om konsesjonsfrihet etter erververs stilling som arving. Hun søkte om konsesjon for fritak fra boplikt som ble innvilget i kommunestyret den 25.3.2021.

Saken er sammenlignbar, men har likevel forskjeller som gjør det mulig å treffe på forskjellig innstilling i forhold til boplikt eller ikke. I fra saksutredningen i sak 11/21 ser vi hva som er lagt til grunn for å gi konsesjon med fritak for boplikt:

«- Bolig er bygget i 1875 og er ikke å anse som helårsbolig etter dagens standard.

Forhold som har betydning for om konsesjon skal gis:

- *Eiendommen er bebygd med bolighus, og det er hus for søkerne på eiendommen. Bolighuset er av eldre dato og er registrert i SEFRAK-registeret. Etter dagens standard er ikke boligen å anse som helårsbolig.*

- *Eiendommens størrelse har betydning i saker som vedrører boplikt, jf. konsesjonslovens § 5 andre ledd.*

- *Søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment. Det er ikke hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Hvis vurdering av de øvrige momenter etterlater tvil om hvordan samfunnsinteresser best kan ivaretas, kan livssituasjon eller tilknytning bli avgjørende, jf. konsesjonslovens § 9 fjerde ledd. Eiendommen har vært i slektens eie i over 150 år. Søker er datter av overdrager. Hun vil fortsette å ta vare på eiendommen på lik linje med sine forfedre.»*

Huset i Øyen er vurdert til å være i så dårlig stand at eiendommen ikke er bebygd etter konsesjonslovens § 5 annet ledd. Huset i Hildringen er fra 1982 og har følgende konklusjon i vedlagt takstrapport vurdert av sertifisert takstmann:

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.

Kommunedirektøren mener det er grunnlag for å behandle disse to sakene forskjellig.

Umiddelbar nærhet

Klager gjør et poeng av at kommunen har tillatt at nåværende eier har fått godtatt en bostedsadresse i Nessaveien i Terråk som nært nok for å oppfylle boplikten og mener at «...kommunen her har satt vilkår de ikke har anledning til å sette»

Kommunen har vært positiv og støttende til den næringsaktivitet som har foregått på Hildringen både ved kjøp av tjenester, støtte med næringsfond til utbedring av molo og kaianlegg, utvidet rutetilbudet for hurtigbåt og gjennom å definere en bostedsadresse i Terråk som nært nok for å oppfylle boplikten. Kommunedirektøren ser det som naturlig å kunne videreføre en adresse i Terråk, på andre siden av fjorden, som umiddelbar nærhet, hvis klager ønsker det. Det er stor forskjell på hva man får utført av nødvendig vedlikehold og ettersyn fra Terråk enn fra Stockholm.

Samlet vurdering:

Kommunedirektør mener at kommunen er i sin fulle rett til å avgjøre om sine konsesjonspliktige landbrukseiendommer med nok arealgrunnlag bør ha vilkår om boplikt eller ikke, der det vurderes som nødvendig. Kommunedirektør og Formannskapet har vurdert det som såpass ønskelig at denne eiendommen bebos videre, at det er satt vilkår om boplikt i konsesjonssaken. Dette er vurdert som viktigere enn de ulemper det vil være for kjøper å ikke kunne benytte eiendommen som fritidsbolig. Eiendommen ble solgt med vilkår om boplikt for bare 8 år siden.

Det er helt frivillig å kjøpe en eiendom og det er derfor uvesentlig å ta hensyn til kjøpers livssituasjon når det ikke er planer om å tilflytte eiendommen. Kommunen kan vurdere å gi utsettelse for boplikt hvis kjøper har behov for det. Å ta hensyn til erververs livssituasjon ville vært naturlig å gjøre hvis søker hadde arvet eiendommen og ikke hadde anledning til å tilflytte den med det samme. Her er det snakk om en kjøper som har kjøpt en konsesjonspliktig eiendom med boplikt, uten konkrete planer om å tilflytte eiendommen.

Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å endre sin innstilling til klagen med de nye argumenter som er framlagt i brev fra klager datert 3.1.2022. Hvis Formannskapet mener at Hildringen bør være bebodd, anbefaler Kommunedirektøren at klagen ikke tas til følge og at den sendes tilbake for klagebehandling hos Statsforvalteren i Nordland.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 1.2.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Statsforvalteren i Nordland
Postboks 1405
8002 Bodø

Referanse:
2021/443-10

Dato:
3 januar 2022

1811/35/1 - Søknad om konsesjon uten boplikt

Formannskapet i Bindal kommune fattet den 09.12.21 følgende vedtak:

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.

Bindal kommune sin 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 Side 3 av 3 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.

Kommentarer

I sin vurdering argumenterer kommunen at det er nødvendig å være fastboende på Hildringen for å oppnå en helhetlig ressursforvaltning og for at kulturlandskapet skal bli ivaretatt. Vi er helt uenige i kommunens vurdering. På Hildringen har det ikke vært fastboende på 30 år, og dyrka marka ble omdisponert til skog i 1992. Siden dyrka marka ble omdisponert til skog, må man se på eiendommen som en ren skogseiendom. Skal man for eksempel ta ut skog på eiendommen, vil det være naturlig å sette dette bort til profesjonelle, som feks. Allskog. Det vil si at man fint kan ta vare på ressursene og kulturlandskapet uten å være fastboende.

Viser også til en høyesterettsdom fra 2011 (HR-2011-476-A-Rt-2011-304) hvor det er beskrevet følgende:

«Loven gir anvisning på en bred og sammensatt vurdering som landbruksmyndighetene må foreta når det søkes om fritak fra boplikten. Loven skiller dessuten mellom momenter det generelt skal legges 'særlig' vekt på, og de momentene det 'bare' skal legges vekt på. Jeg antar at det enkelte moment innen hver 'klasse' som utgangspunkt må ha lik vekt. Det synes således ikke å være grunnlag for å si at hensynet til bosettingen som utgangspunkt er mer tungtveiende enn søkerens tilknytning til eiendommen eller søkerens livssituasjon. Lovens angivelse av de ulike skjønnsmomentene innebærer at forvaltningen må ta stilling til de ulike momentene, og vurdere i hvilken grad de gjør seg gjeldende i den enkelte sak. Det kan således tenkes at et moment det etter loven generelt skal legges 'særlig' vekt på, i den konkrete sak er mindre tungtveiende enn et moment det etter loven er tilstrekkelig 'å legge vekt på'. Det kan eksempelvis være tilfellet i en sak der bosettingshensynet bare i liten grad taler for en streng praktisering av fritaksreglene, samtidig som eiendommens avkastningsevne er så lav og husforholdene på den er så dårlig at disse momentene tilsier at fritak bør gis.»

Vi mener kommunen i vår sak kun har hensyntatt sitt ønske om bosetting, og har lagt svært lite vekt på det som taler mot å stille krav til boplikt, som eiendommens avkastningsevne, boforholdene og vår livssituasjon.

Videre fikk dagens eier innvilget konsesjon for erverv av eiendommen den 26.09.2013. Det ble da gitt konsesjon med vilkår om at søker må være bosatt i kommunen. Kommunen viser til Rundskriv M-1/2021 «Boplikten kan imidlertid anses oppfylt av eier som bor på tomt som er fradelt eiendommen, eller som ligger i umiddelbar nærhet av den.». Søker bor i Nessaveien i Terråk, og man kan vel ikke kalle det «umiddelbar nærhet». For å komme seg fra Nessaveien i Terråk til Hildringen, må man passere en værutsatt strekning med båt. Til og med hurtigbåten som går innom Hildringen på signal bekrefter dette. Se vedlagt kommentar fra Fører Lars Sjølstad i Torghatten trafikksekskap. Videre sier Rundskriv M-1/2021 at det ikke er tilstrekkelig å bo i kommunen. Vi mener kommunen her har satt vilkår de ikke har anledning til å sette.

Skal prøve etter beste evne å gi en vurdering av begrensninger ved anløp Hildringen.

Det er en helt grei kai på Hildringen

Problemer med regularitet kan det bli med vind fra sør-øst og østlig retning når vindstyrke liten til stiv kuling og mere.

Det været vi har hatt siste uke, med sørøst stiv og sterk kuling ville nok medført mye kanseleringer. Man ville nok kunne legge til men å legge fra ville bli en utfordring.

I sommerhalvåret er det ikke noen problemer ved anløp Hildringen.

Erfaringsmessig er det ofte perioder med sørøstlig vindretning på sen vinter/ tidlig vår som også vil gjøre regulariteten ustabil.

Dette er basert på erfaring fra ca 20 år i tjeneste som fører på m/s Ørtind

Med vennlig hilsen

Lars Sjølstad | Fører MS Ørtind

Tlf: +47 481 76 822 | E-post: msortind@tts.no

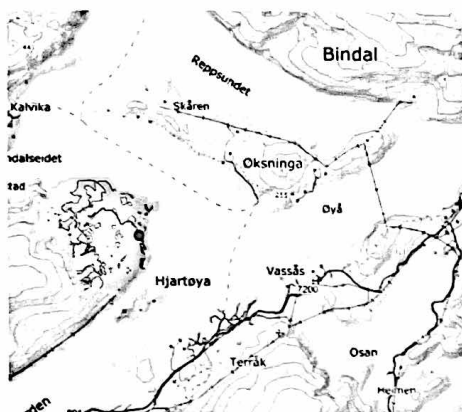


I vedtaket fra 09.12.21 sier kommunedirektøren at Hildringen gård ikke kan sammenlignes med de gårdene som nevnes i saksfremlegget, da Hildringen har molo, hurtigbåtanløp og ligger nærmere kommunesenteret. Men hvorfor nevner da kommunen disse som sammenlignbare eiendommer i sitt vedtak fra 24.11.21?

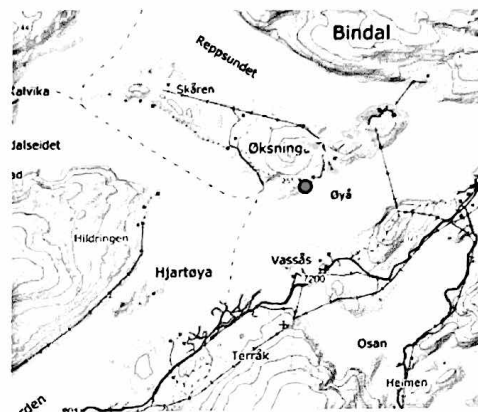
Vi har sammenlignet Hildringen med en annen eiendom Bindal kommune har innvilget konsesjon uten boplikt på, eiendommen «Øyen» gnr. 58, bnr. 5 i Bindal.

Her innvilget kommunen konsesjon med fritak for boplikt våren 2021. Dette er også en veiløs gård som ligger utenfor Terråk, med ca. samme avstand som Hildringen. Se kart:

Hildringen:



Øyen:



Til sammenligning:

- Det er ca. 10 min båttur fra Terråk frem til eiendommene
- Det er anlagt småbåthavn, og rutebåten legger til på signal på begge eiendommene
- Det er lenge (30 og 40 år) siden det har vært fastboende på begge eiendommene
- Våningshusene er i dårlig stand. Det er krysset av teknisk stand «middels» på søknad om konsesjon på begge eiendommene
- Eierne bor ikke på eiendommene. Eier av «Hildringen» bor i Bindal kommune. Eier av «Øyen» bor i Nærøysund kommune

På i utgangspunktet ganske like eiendommer, behandler Bindal kommune helt ulikt. Vi mener kommunen forskjellsbehandler i sin behandling av søknader om konsesjon.

Håper dette vektlegges når dere behandler saken. Vi tar gjerne turen til Bodø hvis dere ønsker et møte med oss.

Med vennlig hilsen
Per Henrik Nordlöf og Sara Nordlöf



Bindal kommune
Rådhuset
7980 Terråk

Saksbehandler, innvalgstelefon
Margrethe Benson, 75 54 78 62

Retur til kommunen for ny vurdering - klage konsesjonsvilkår om boplikt - gnr/bnr 35/1 i Bindal

Statsforvalteren viser til kommunens brev av 15.12.2021. Saken gjelder klage over vedtak om boplikt ved erverv av gnr 35 bnr 1 i Bindal.

Stian Søreng, eiendomsmegler i Landkreditt Eiendom har sendt en e-post til oss 07.01.2022. Vedlagt e-posten var brev av 03.01.2022 fra konsesjonssøkerne til Statsforvalteren.

I brevet er det blant annet vist til at Bindal kommune innvilget konsesjon for erverv av gnr 58 bnr 5 våren 2021 uten at det ble satt vilkår om boplikt. Konsesjonssøkerne mener at gnr 35 bnr 1 og gnr 58 bnr 5 er ganske sammenlignbare eiendommer som Bindal kommune har behandlet helt ulikt.

I brevet fra konsesjonssøkerne er det tatt inn en uttalelse fra fører av MS Ørtind, Lars Sjølstad, som beskriver problemer med regulariteten ved anløp Hildringen.

Statsforvalteren viser til forvaltningsloven § 17 hvor det fremgår at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

På bakgrunn av de nye opplysningene i brev av 03.01.2022 fra konsesjonssøkerne, ber Statsforvalteren om en ny vurdering i kommunen.

Vi har ikke klart å søke opp selgeren Thomas Marinus Van Tuijl sin adresse via Folkeregisteret. Vi ber derfor at kommunen orienterer ham om dette brevet.

Stian Søreng vil orientere konsesjonssøkerne.

Med hilsen

Stein Tage Domaas (e.f.)
underdirektør

Margrethe Benson
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Vedlegg - klage - boplikt - 35/1 - Hildringen gård - Bindal
- 2 Doc - 2022-01-06 - 22-13
- 3 image001

Kopi til:

LANDKREDITT EIENDOM AS Kalnesveien 5 1712 GRÅLUM

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 for tung 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

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

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.

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.

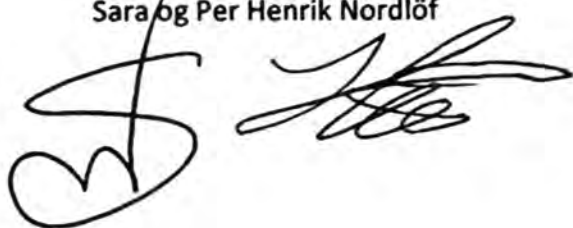
Dere skriver selv i innstillingen:

«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 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, 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



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: HAN SN

Handwritten signature: [illegible]

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.

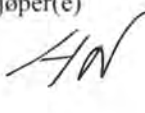
PKT. 4 HEFTELSE

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.

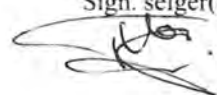
Sign. kjøper(e)



SN

Side 2

Sign. selger(e)



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.

Sign. kjøper(e)

 SN

Side 3

Sign. selger(e)



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.

Sign. kjøper(e)

 SN

Side 4

Sign. selger(e)



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)

HN SN

Side 5

Sign. selger(e)



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 lenger 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 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.».

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

Statsforvalteren i Nordland
Postboks 1405
8002 BODØ

Melding om vedtak

Vår ref:

2021/443-10

Saksbehandler:

Anders Kvaløy Olsen

Dato:

15.12.2021

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

I formannskapetets møte 09.12.2021, sak 59/21, ble det fattet følgende vedtak:

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 formannskapetets 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.

Sak 59/21 følger vedlagt.

Med hilsen

Astri Helen Busch
utvalgssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset, Oldervikveien 5
7980 TERRÅK

Besøksadresse:

Telefon: 75 03 25 00

Bankkto.: 4651 07 01224
Org.nr.: 964 983 380

E-post:
postmottak@bindal.kommune.no

Internett:
www.bindal.kommune.no

Vedlegg:

- 1 Særutskrift 1811/35/1 Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - Hildringen gård.
- 3 Klage over vilkår
- 4 Brev til kommunestyre den 9 des 2021
- 5 Kjøpekontrakt
- 6 Prospekt
- 7 Søknadsskjema
- 7 Innspill

Kopi til:

Per Henrik Nordlof
Sara Marianne Nordlof
Anders Kvaløy Olsen

**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. Klage over vilkår
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.

Saksprotokoll i Bindal formannskap - 09.12.2021**Behandling:****Votering:**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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 utsettelser 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.

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
----------------	----------

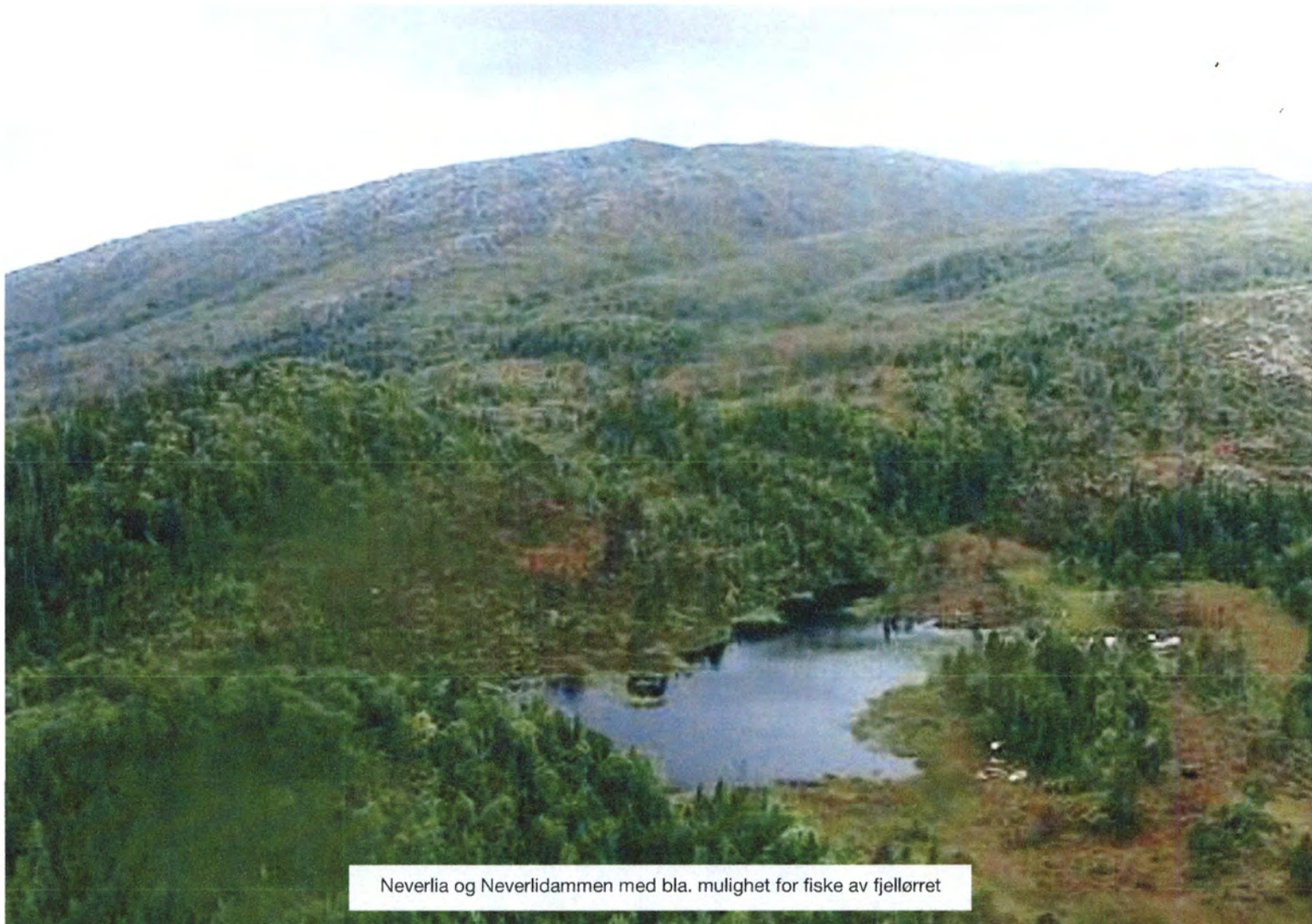


Stian Søreng

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 spiseplass, 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 kondemnabel.

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

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.

Oppvarming, piper og ildsteder

Elektrisitet og vedfyring.

Varmepumpe (luft til luft)

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 tinglysningsdato.

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 bestikting/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

Eiendomsmeglere 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 eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Landkreditt Eiendom AS
Bromstadvegen 57, 7457 Trondheim
Organisasjonsnummer: 912641066

Ansvarlig megler

Stian Søreng

Tlf: 90 23 32 11

E-post: stian@landkreditteiendom.no



Jakthytte som ligger ved vatnet "Næverlidammen"



Enkel men praktisk standard i jakthytta



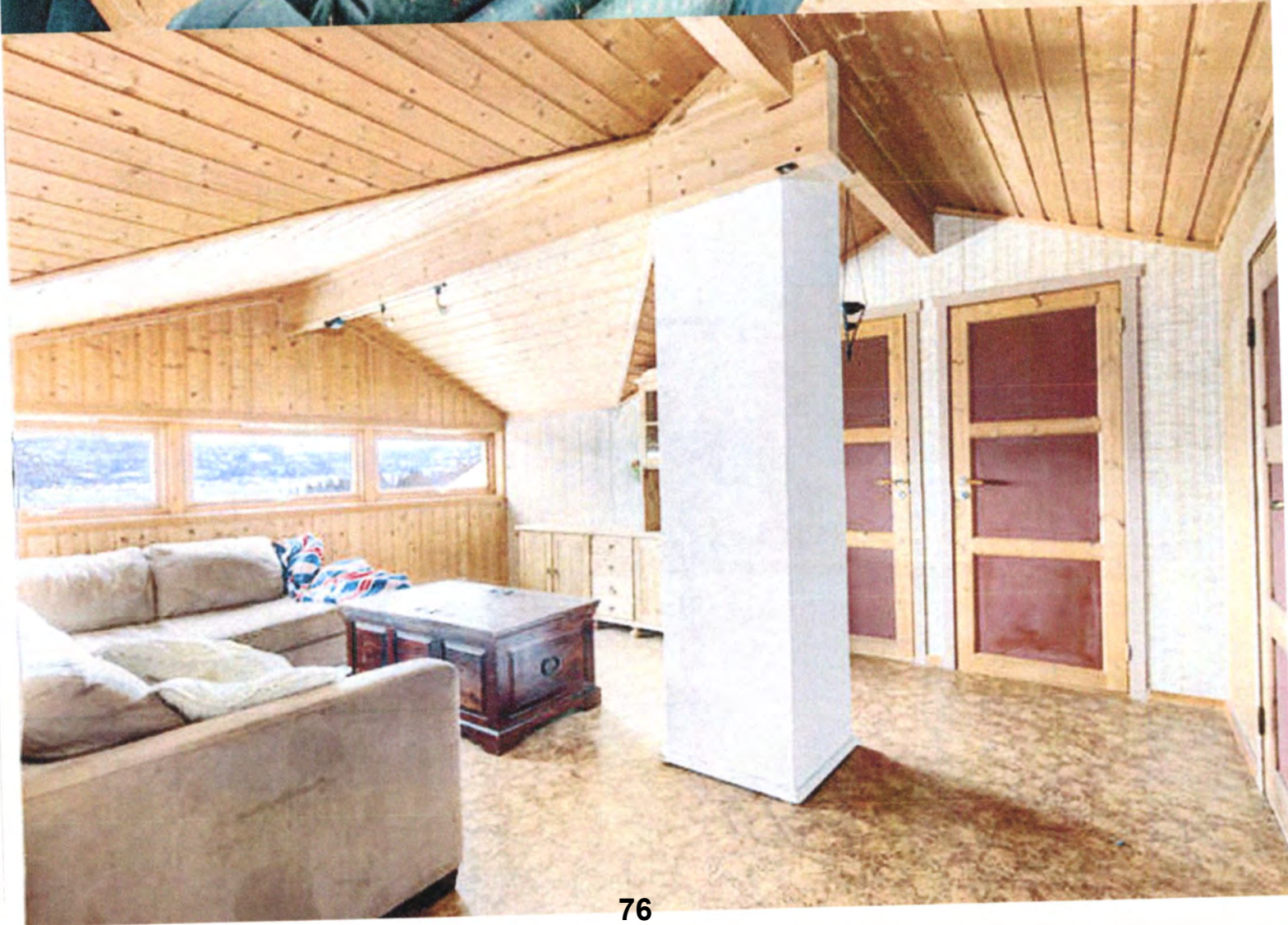
SEFRAK - kart



Eiendommen er på ca. 5571 dekar



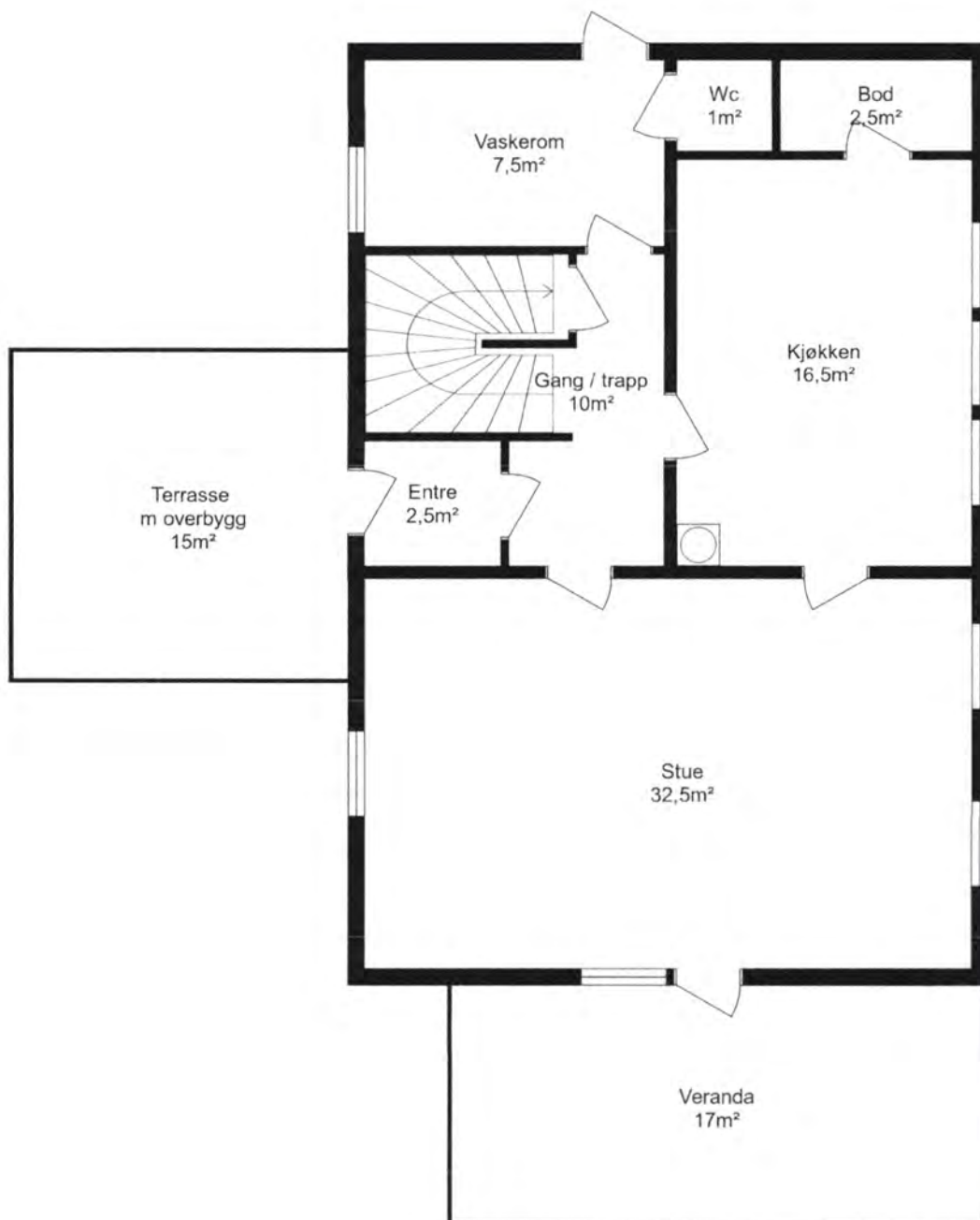






Hildringen 30

1.etg

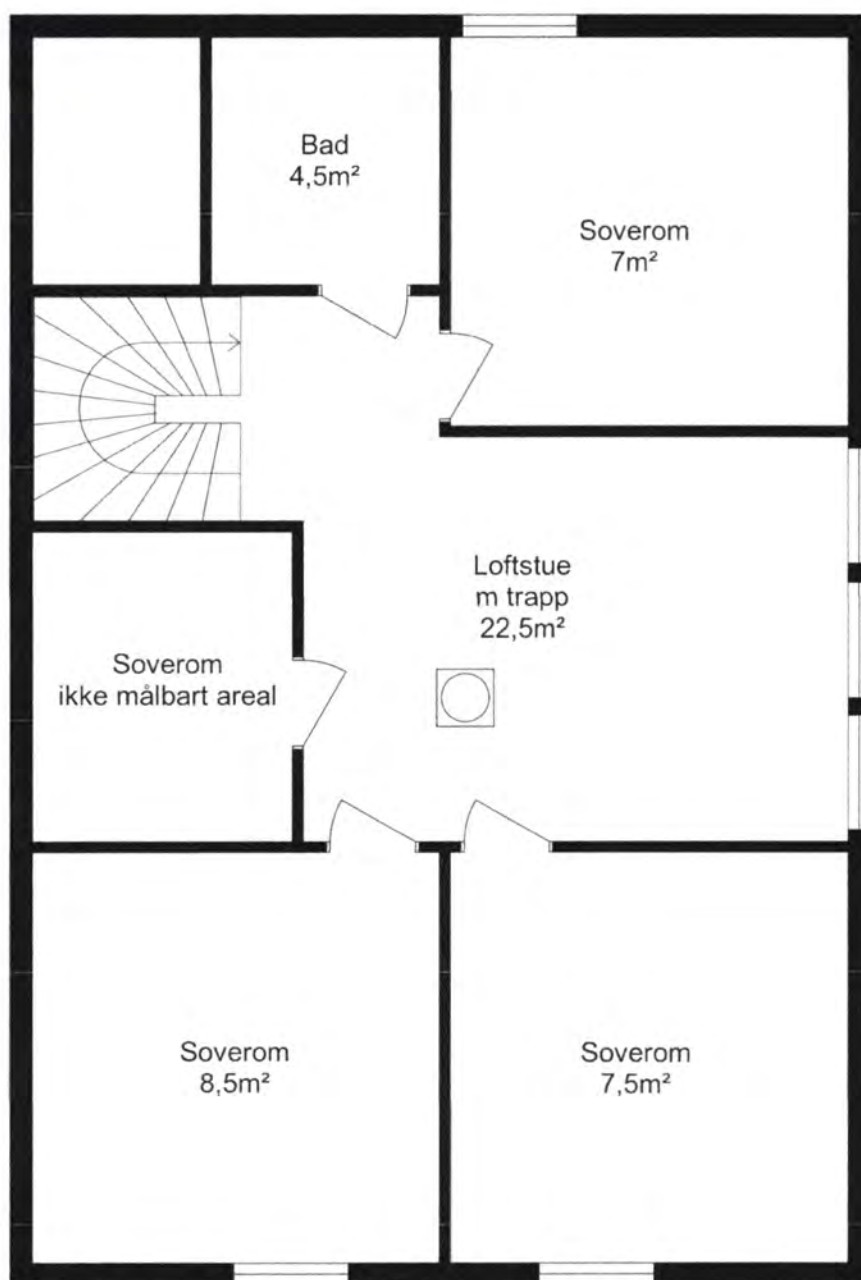


TAKST-FORUM
trøndelag

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:
Kommunennummer: 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 skråttakkonstruksjoner. 2.etg har et gulvareal på 72 kvm. av dette er det 51 kvm målbart areal etter fratrekk for skråttak.			

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 topplst? 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 opbrekk på belegg.

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

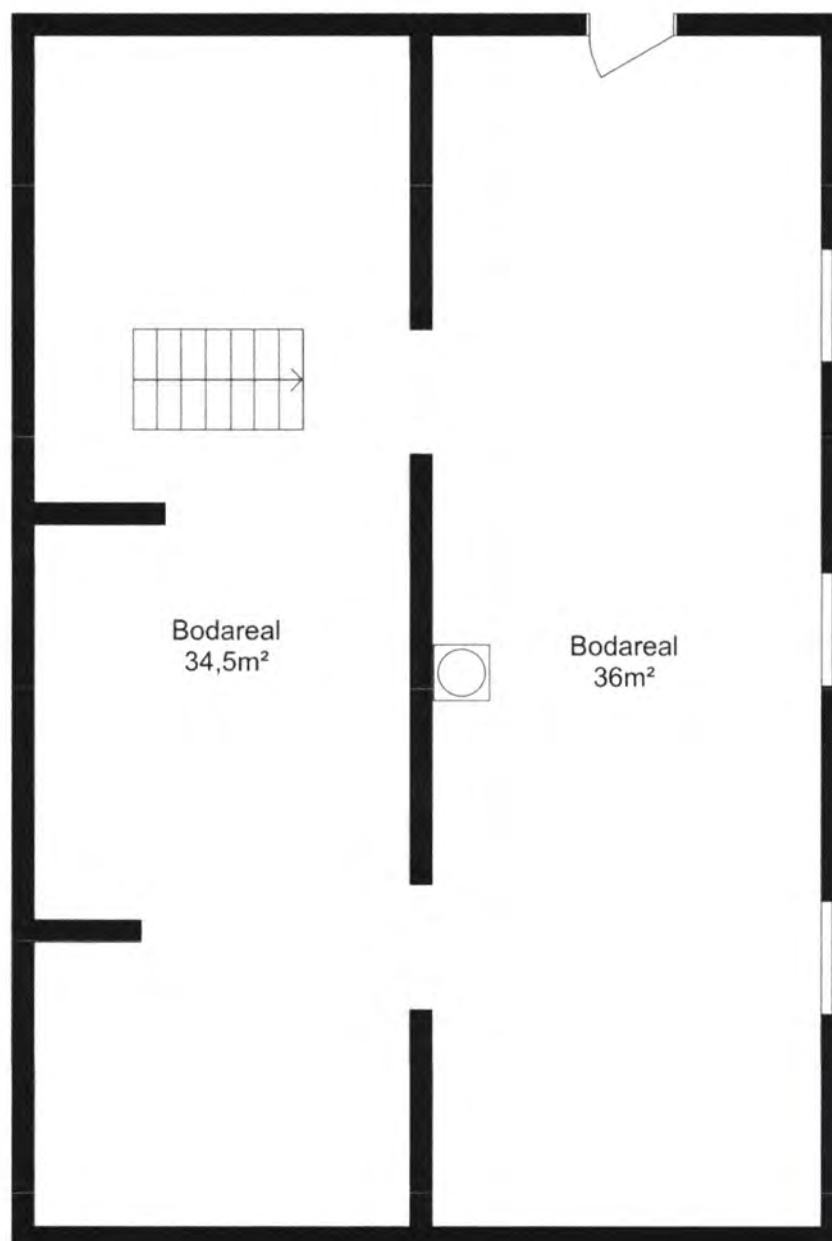
Uthuset på oversiden av boligen har et gulvareal i 1.etg på 38 kvm. Dette inkludert vedskjul. 2.etg har et gulvareal på ca 40 kvm.

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

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



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:

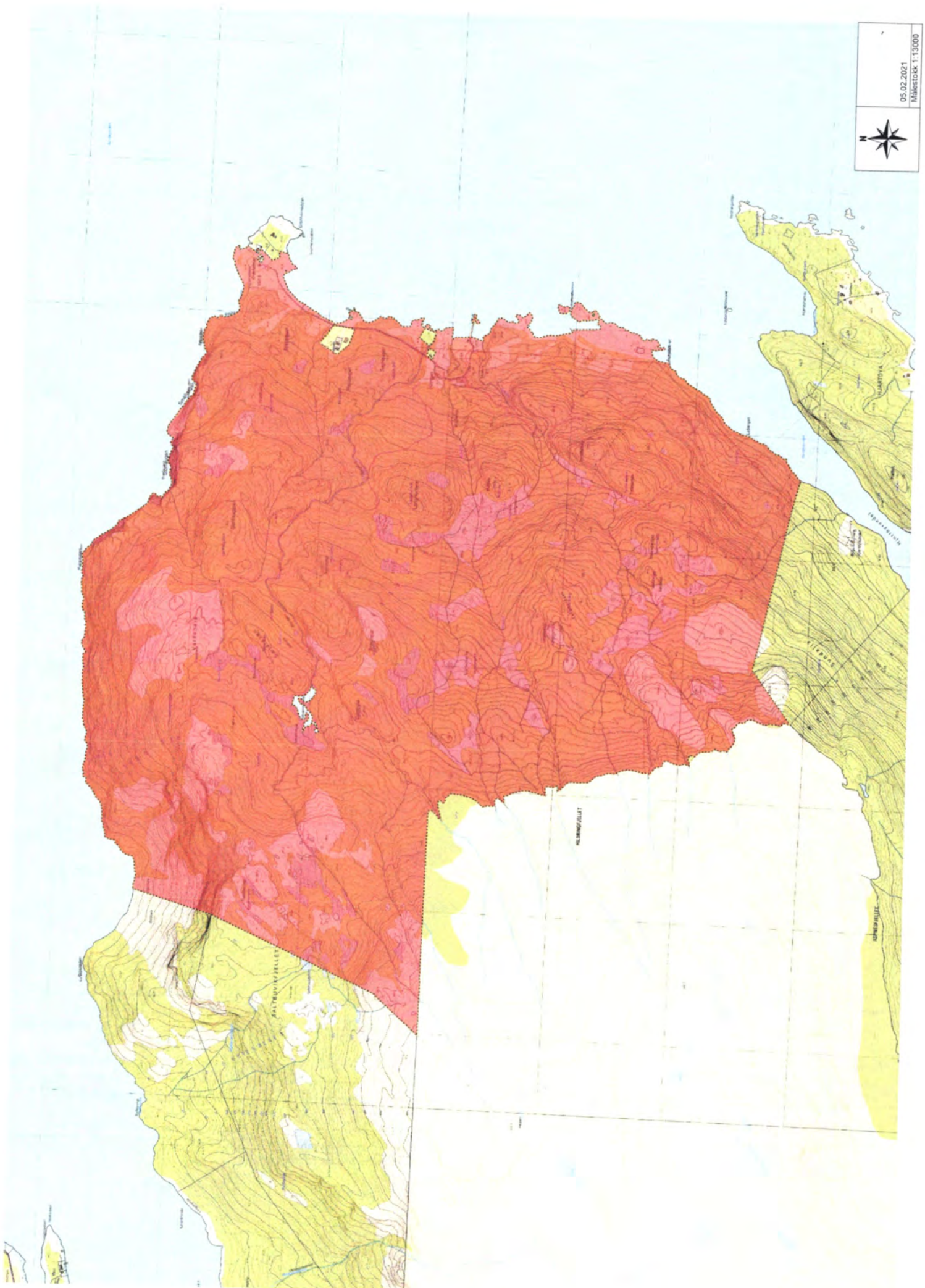
Sted og dato	Stempel
Terråk 15.11.82	Kåre Andersen Underskrift

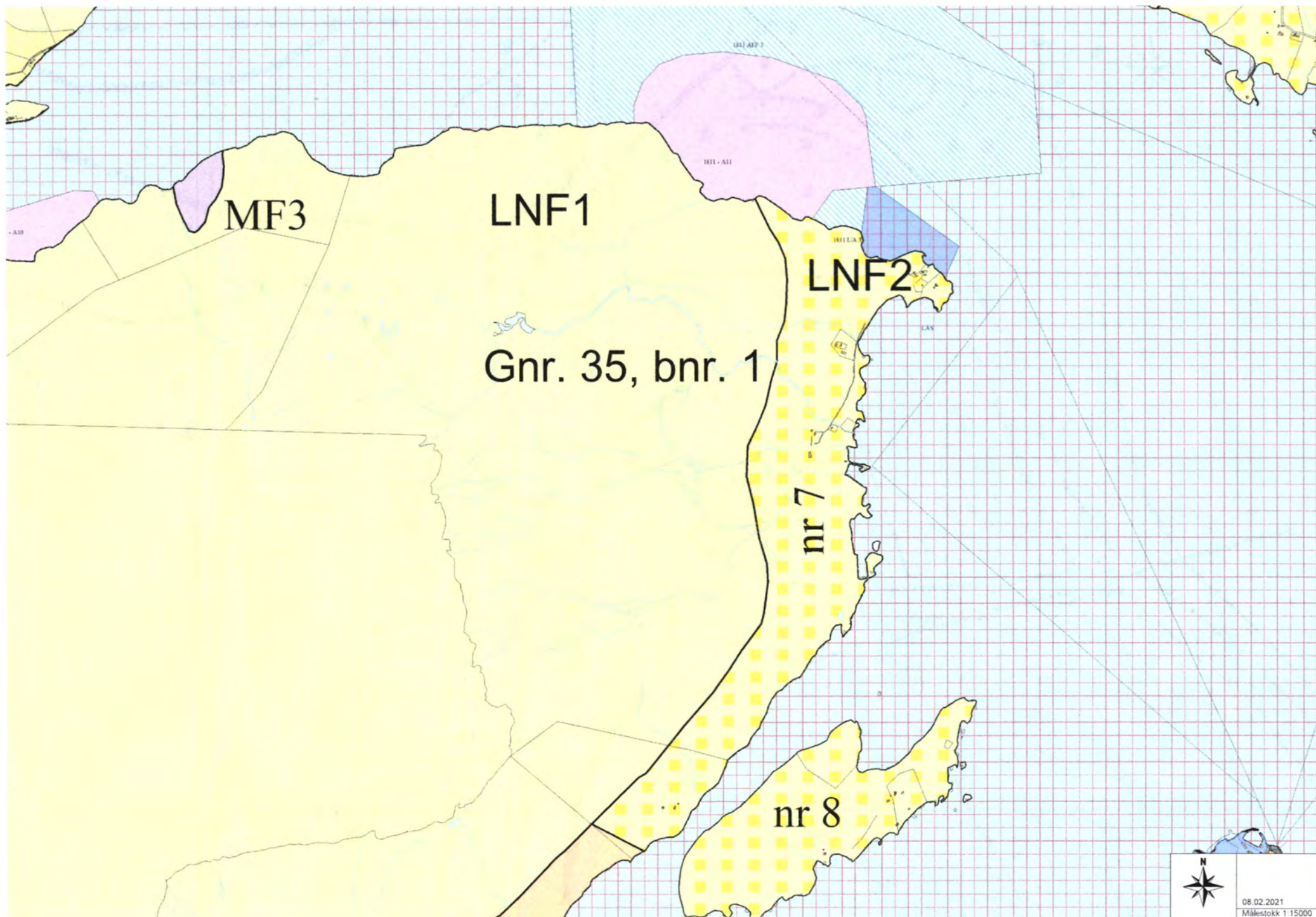
Sendes til	
☒ Byggherre ☒ sos.ktr. ☒ Ansvarshavende	arb.tilsynet komm.kassen forsyn.nemnda ☒ lign.ktr.

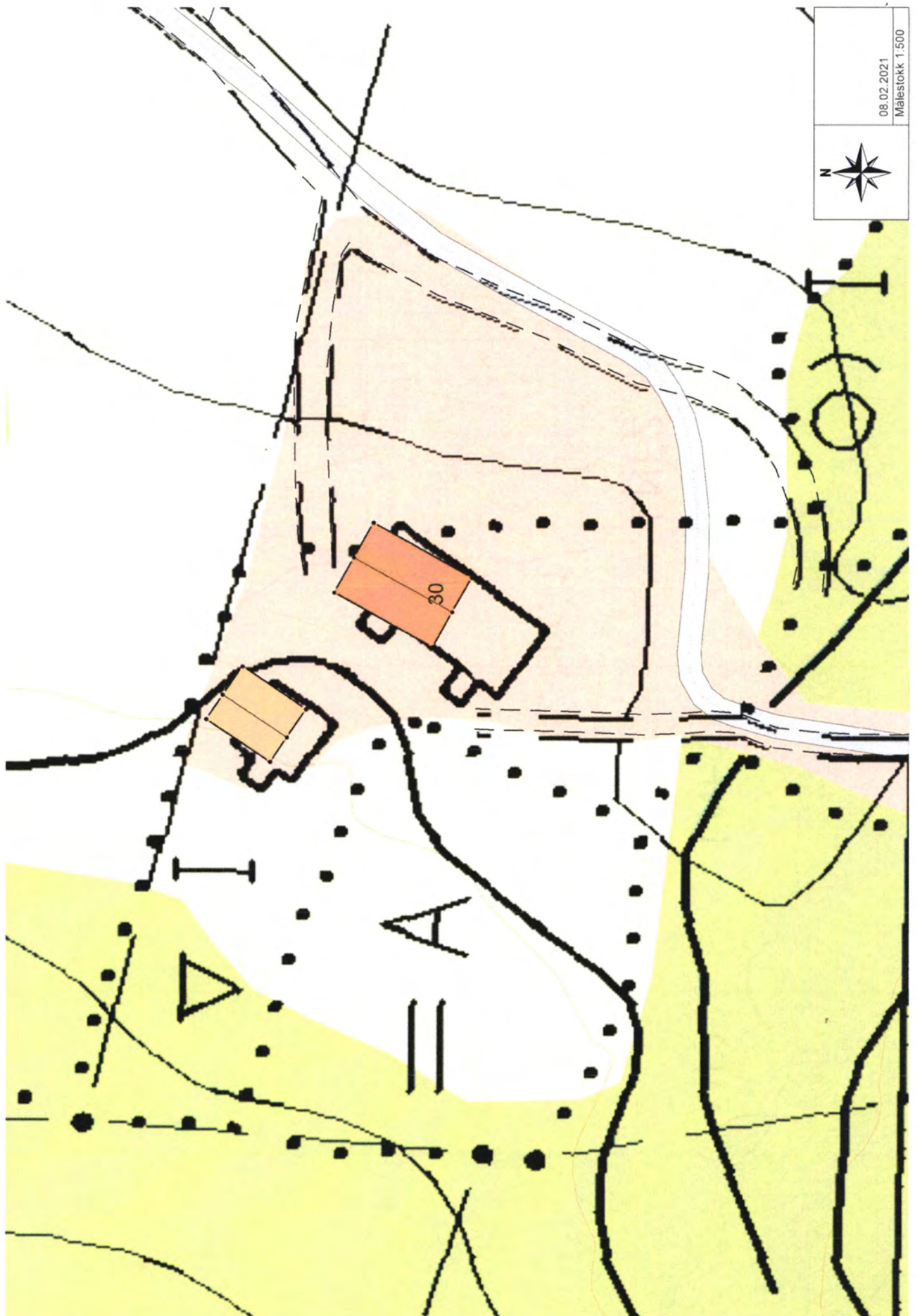
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



0 200 400 600m Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 27.01.2021 08:22 Eiendomsdata verifisert: 21.01.2021 09:28	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table border="1"> <tr> <td>Fulldyrka jord</td> <td>AREALTALL (DEKAR)</td> <td>69.9</td> </tr> <tr> <td>Overflatedyrka jord</td> <td></td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Innmarksbeite</td> <td></td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Produktiv skog *</td> <td></td> <td>69.9</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td></td> <td>3503.7</td> </tr> <tr> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td></td> <td>1983.4</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td></td> <td>14.9</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td></td> <td>5571.9</td> </tr> </table>	Fulldyrka jord	AREALTALL (DEKAR)	69.9	Overflatedyrka jord		0.0	Innmarksbeite		0.0	Produktiv skog *		69.9	Annet markslag		3503.7	Bebyggd, samf., vann, bre		1983.4	Ikke kartlagt		14.9	Sum		5571.9	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.
Fulldyrka jord	AREALTALL (DEKAR)	69.9																								
Overflatedyrka jord		0.0																								
Innmarksbeite		0.0																								
Produktiv skog *		69.9																								
Annet markslag		3503.7																								
Bebyggd, samf., vann, bre		1983.4																								
Ikke kartlagt		14.9																								
Sum		5571.9																								
GÅRDSKART 1811-35/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 35/1/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt																								







	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 skiltsdomstol 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 uthetalast til

namn/adr.

den

19

1. *trine Hjeltnes*

fodd

24.01.45

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

2.

fodd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

3.

fodd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

4.

fodd

eigar av

gnr.

bnr.

skyld mark

Delingsprosent

5.

fodd

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	

Avskrift av dagbok nr. 19
Vedlegg til
Bruksnav sakenskriverebuds

S K J Ø T B.

Undertegnede Erling Paulsen, Terråk, erklærer herved å
ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar
til Petter Paulsen, Brønnøysund, en hyttebåt, 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
Vedlagt til
Brennøy 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

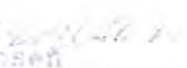


NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

2, 2', 7'

Anna Helene
Anne Wilcox

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



(Attesten, undertegner enten av to vitterlighetsvåner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.)

(Til underskrift a: den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ernærings- eller andre nærings- eller andre virksomheter, jfr. lov om ektefellers formuesforhold a: 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

den

(Ektefellens underskrift)

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

(Attesten undertegnes enten av to viterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godkalt 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)

minnær 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
(Utsiðerens underskrift)

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

Kjell 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. *Kjell 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

SkjøteTM

28 OKT. 1998

BRONNO

SØREN SKRIVER EMBET

DAGBOK NR: 2477

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr	Bnr	Faster	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunen / Kommunensavn						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
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		
Beskaffenhet						
☒ 1. Bebyggt ☐ 2. Ubebyggt						
Bruk av grunn						
☐ B. Bolig-eiendom ☒ F. Fritids-eiendom ☐ V. Forretnings-kontor ☐ I. Industri ☐ L. Landbruk ☐ K. Off. vei ☐ A. Annet						
Type bolig						
☐ FB. Fritligg ☐ 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. Eksp. prisasjon ☐ 4. Tvingssalgsauksjon ☐ 6. Skatteoppgjør ☐ 8. Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

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

Doknr 2477 Tinglyst 28.10.1998 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	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
Tilleggsavtale til kjøpsavtalen om at kjøperen skal betale for utgifter til utleie av bolig og for utgifter til utleie av bolig og for utgifter til utleie av bolig

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>0101-459415</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

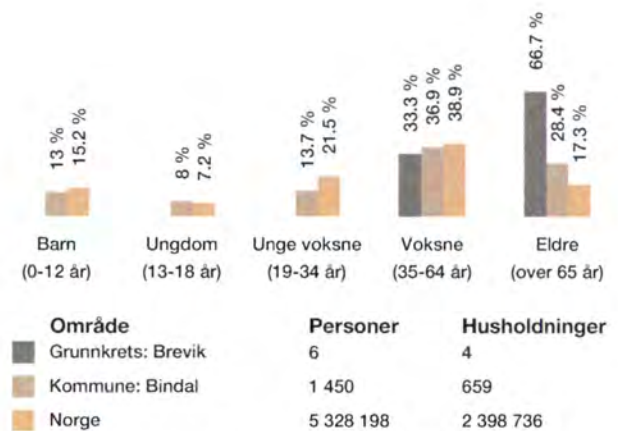
Offentlig transport

🚢 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

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-antennene 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. **AVTREKKSVENTIL** 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/avgrensningskabel 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

Selveierteilighet/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](https://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 OVENNEVNTE EIENDOM:

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 bekræfte 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@landkrediteiendom.no

Landkreditt.no

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
52/21	Bindal formannskap	24.11.2021

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.

Saksprotokoll i Bindal formannskap - 24.11.2021**Behandling:**

Innspill fra Sara og Per Henrik Nordlöf ble referert.

Voting:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

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

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			
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
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.

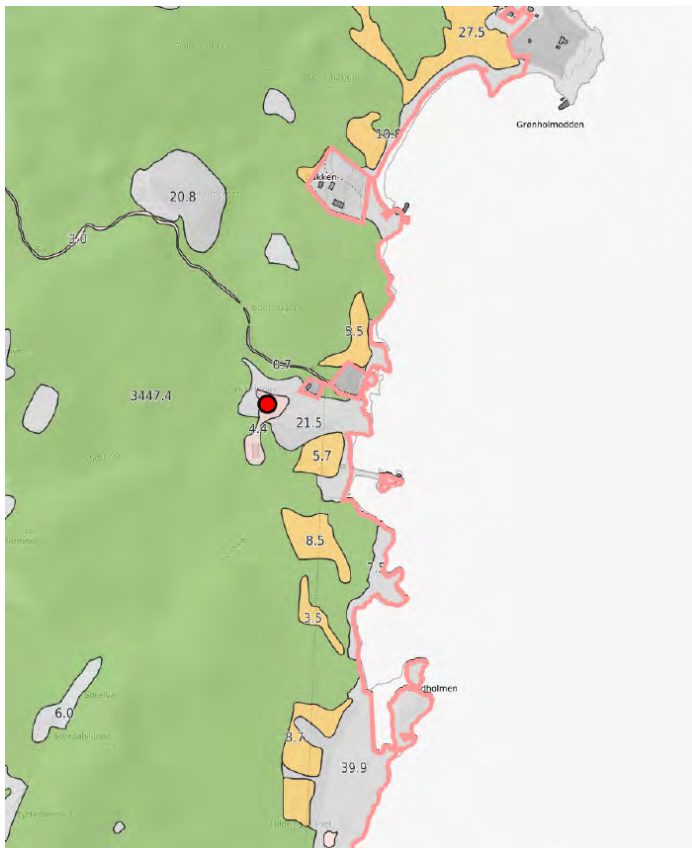
Eiendommen har et godt arrondert jakt- og utmarksterreng for småviltjakt.

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 ubebygd 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 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 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 skogseiendommer 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.



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)
	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 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)

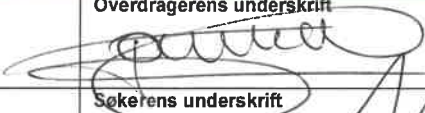
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, 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.



BINDAL KOMMUNE

Lene Øyen Wahl
Øvre Kirkåsen 23
7970 Kolvereid

Melding om vedtak

Vår ref:

2020/92-7

Saksbehandler:

Else Restad

Dato:

29.03.2021

1811/58/5 - Søknad om konsesjon ved boplikt - Lene Øyen Wahl

I formannskapetets møte 25.03.21, sak 11/21, ble det fattet følgende vedtak:

1. Lene Øyen Wahl innvilges konsesjon ved boplikt på erverv av eiendommen Øyen gnr. 58 bnr. 5 i Bindal kommune, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Eiendommen eies i eneeie og vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.
2. Alt jordbruksareal skal drives. Dersom søker ikke vil drive eiendommen selv, settes det som vilkår at jordbruksarealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at leieavtalen er på minst 10 år, jf. jordlovens § 8.
3. Skogen skal drives i samråd med skogbruksmyndigheten i kommunen.

Vedtaket kan påklages.

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

Klageadgang

Vedtaket kan i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd påklages. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker. Klages sendes: Bindal kommune, 7980 Terråk.

Postadresse:
Rådhuset, Oldervikveien 5
7980 TERRÅK

Besøksadresse:

Telefon: 75 03 25 00

Bankkto.: 4651 07 01224
Org.nr.: 964 983 380

E-post:
postmottak@bindal.kommune.no

Internett:
www.bindal.kommune.no

Med hilsen

Astri Helen Busch
utvalgssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/21	Bindal formannskap	25.03.2021

1811/58/5 - Søknad om konsesjon ved boplikt - Lene Øyen Wahl

Vedlegg:

- 1 1811/58/5 - Kart over eiendommen
- 2 Oversiktskart Øksningøy

Kommunedirektørens innstilling

1. Lene Øyen Wahl innvilges konsesjon ved boplikt på erverv av eiendommen Øyen gnr. 58 bnr. 5 i Bindal kommune, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Eiendommen eies i eneeie og vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.
2. Alt jordbruksareal skal drives. Dersom søker ikke vil drive eiendommen selv, settes det som vilkår at jordbruksarealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at leieavtalen er på minst 10 år, jf. jordlovens § 8.
3. Skogen skal drives i samråd med skogbruksmyndigheten i kommunen.

Vedtaket kan påklages.

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

Saksprotokoll i Bindal formannskap - 25.03.2021**Behandling:**

Britt Helstad stilte spørsmål om sin habilitet, jfr. Fvl. § 6, andre ledd. Formannskapet vedtok enstemmig å anse Helstad som inhabil.

Tor-Arne Aune tiltrådte som ordfører under sakens behandling.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Lene Øyen Wahl innvilges konsesjon ved boplikt på erverv av eiendommen Øyen gnr. 58 bnr. 5 i Bindal kommune, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Eiendommen eies i eneeie og vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksframlegg.
2. Alt jordbruksareal skal drives. Dersom søker ikke vil drive eiendommen selv, settes det som vilkår at jordbruksarealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at leieavtalen er på minst 10 år, jf. jordlovens § 8.
3. Skogen skal drives i samråd med skogbruksmyndigheten i kommunen.

Vedtaket kan påklages.

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

Saksopplysninger

Lene Øyen Wahl søker på skjema mottatt den 17.02.2021 om konsesjon i forbindelse med boplikt på eiendommen Øyen gnr. 58 bnr. 5 i Bindal. Hun har sitt konsesjonsforhold i orden. Søker ervervet eiendommen konsesjonsfritt med hjemmel fra 30.03.2020, men ønsker ikke å bosette seg der, og hun må derfor søke konsesjon.

Areal er i henhold til jordregister.

Eiendom:		Id			Eiendomsnavn
Kommune	Gnr	Bnr	Andel		
BINDAL	58	5	1/1		Øyen

Eier: Lene Øyen Wahl, Øvre Kirkåsen 23, 7970 Kolvereid

Areal i h.h.t. gårdskart fra Skog- og landskap:

Dyrka jord	35,4 daa
Overflatedyrka jord	2,3 daa
Innmarkabeite	16,4 daa
Produktiv skog	523,0 daa
Annet marksslag	180,5 daa
Totalt	757,6 daa



Eiendommens bygningsmasse:

Bygningstype	Byggeår	Grunnflate	Etasjer	Teknisk tilstand
Bolighus	1875	70 kvm	1,5	Middels
Driftsbygning	1935	100 kvm	2	Dårlig
Uthus	1969	48 kvm	1	Dårlig
Jordkjeller	1875	9 kvm	0,5	Dårlig
Naust	2018	42 kvm		



Våningshuset fra 1875 er registrert i SEFRAK-registeret. Det samme er jordkjelleren.

En SEFRAK-registrering betyr ikke at huset er vernet eller fredet.

Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Faktiske opplysninger:

Eiendomstypen er landbruk.

Eiendommen eies i eneeie.

Området bruket ligger i har middels skogbruksvilkår.

Bosetningen avtar i kommunen.

Eiendommen ligger på Øksningøy, i grenda Øyen. Det er ingen form for offentlig kommunikasjon. Transport foregår sjøveien. Det er anlagt privat båthavn. Rutebåten legger til på signal. Den omsøkte eiendommen benyttes som feriested. Det er tvilsomt om den omsøkte eiendommen noen gang kommer i selvstendig drift.

Vedlegg til søknaden:

«Boplikt:

Jeg søker konsesjon da jeg har overtatt eiendommen som jeg ikke har mulighet til å bosette meg med familien på.

- Vi er bosatt i annen kommune, Nærøysund kommune med mindreårige barn.
- Bolig er bygget i 1875 og er ikke å anse som helårsbolig etter dagens standard.
- Eiendommen ligger på en øy.
- Vi ønsker ta vare på eiendommen og dens ressurser, men driftsmessig er det lite og hente både av tilhørende skog og jord.

Driveplikt:

Jeg søker fritak fra driveplikten da jeg har overtatt en eldre eiendom som ligger akkurat over kravet om driveplikt.

- Eiendommen har noe skog som kan hugges og brukes.
- Bygninger er av eldre standard.
- Jord har blitt leid bort til tidligere næringsvirksomhet med skriftlig leieavtale, den driftes fortsatt. Den er utarmet og har ikke blitt fulgt opp godt nok siste 30 år med stikkrenner, pløying, oppjustering av veier og annet vedlikehold for å være driftsmessig god.»

Lovgrunnlag:

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

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. Eiendommen eies i eneeie. 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 friluftinteresser*
- 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 består av 4 teiger. Eiendommen leiehøstes av nabo. Eiendommen benyttes i dag som ferie- og fritidssted. Det er driftsbygning på eiendommen, men ikke tidsmessig. Det er bolig på eiendommen. Det er ikke vegforbindelse med fastlandet. Det er privat havn og rutebåten legger til på signal. Det er småbåthavn ved kaia.

Den omsøkte eiendommen er i henhold til jordregisteret på totalt 758 daa derav 35,4 daa dyrkajord og ca. 523 daa produktivt skogareal. I h.h.t. eiendommens størrelse følger det boplikt på eiendommen.

Jord:

Det er driveplikt på all jord, jf. jordloven § 8. Driveplikten oppfylles ved enten å drive eiendommen selv eller ved bortleie av arealet på minst 10 år om gangen. Det vil i utgangspunktet ligge an til fritak fra driveplikten dersom søknaden gjelder en eiendom med lite produktivt areal

og dårlig avkastningsevne. I tillegg må en ta hensyn til om eiendommen ligger i et område med gode eller dårlige jordbruksvilkår.

Skogen:

- Område Øytangen til Rotneset og opp mot kjølen er det ca. 250 daa med mye skarpskog og bratt terreng. Det er svært vanskelig og krevende driftsområde, såkalt 0-område.
- Område som strekker seg fra Råna og over kjølen mot Svensvik er det delvis brukbar skog og mye av området på sørsiden er drevet. På nordsiden er det bratt terreng, men bra med skog, og det krever vegbygging. Bestand på ca. 150 daa med produktiv skog. Den er drivverdig på sørsiden, men det er kostnadskrevenende drift, men det er mulig.
- Område fra gården opp mot Øyhatten (Kammen) består av ca. 100 daa produktiv skog og er drivverdig. Det er noe blandingsskog og delvis krevende terreng. Området er tilgjengelig og kan driftes under normale omstendigheter.

Grenda Øyen har i kommuneplanens arealdel status som fritidshusområde der tiltak ikke kan finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Eiendommen er odelseiendom, jf. odelslovens § 2 Krav til arealstorleik. Det er boplikt på eiendommen. Boplikten gjelder bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Arealgrensen for boplikt er i h.h.t. jordregister. Boplikten er et vilkår for konsesjonsfrihet både for nær slekt og odelsberettigede. Søker har ikke som formål å tilflytte eiendommen derfor er ervervet konsesjonspliktig. Ved søknad om konsesjon skal kommunen vurdere om det skal settes krav til boplikt, og om boplikt skal være personlig eller upersonlig. Boplikt oppfylles ved å tilflytte eiendommen innen 1 år etter overtakelsen og deretter bo i minst 5 år på eiendommen. Det er ikke nok å være bosatt i kommunen. Boplikten kan anses oppfylt ved at eier bor på tomte fradelt fra eiendommen eller ligger i umiddelbar nærhet av den.

Vurdering

Konsesjon er en tillatelse fra offentlig myndighet til å erverve eiendom. Eiendommen har ikke vært bebodd fast på over 40 år. Søkers besteforeldre flyttet til Terråk.

Forhold som har betydning for om konsesjon skal gis:

- Eiendommen er bebygd med bolighus, og det er hus for søkerne på eiendommen. Bolighuset er av eldre dato og er registrert i sefrak-registeret. Etter dagens standard er ikke boligen å anse som helårsbolig.
- Eiendommens størrelse har betydning i saker som vedrører boplikt, jf. konsesjonslovens § 5 andre ledd.
- Søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment. Det er ikke hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Hvis vurdering av de øvrige momenter etterlater tvil om hvordan samfunnsinteresser best kan ivaretas, kan livssituasjon eller tilknytning bli avgjørende, jf. konsesjonslovens § 9 fjerde ledd. Eiendommen har vært i slektens eie i over 150 år. Søker er datter av overdrager. Hun vil fortsette å ta vare på eiendommen på lik linje med sine forfedre.

Driftsmessig god løsning:

I rundskriv M-3/2017 står følgende. «Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a.at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnaden og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til».

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

Den omsøkte eiendommen består av 4 teiger. Eiendommen har ikke vegforbindelse, den mangler tidsriktig driftsbygning, men har bolighus. Bolighuset anses ikke som helårsbolig etter dagens krav og standard.

Eiendommen benyttes som ferie- og fritidssted. Det er tvilsomt om eiendommen noen gang kommer i selvstendig drift igjen. Hensynet til driftsmessig god løsning taler for at konsesjon gis.

Den omsøkte eiendommen mangler driftsapparat som tilfredsstiller dagens krav til drift. Det er driveplikt på all jord, jfr. jordlovens § 8. Ett bruk i området er i drift, og det settes vilkår om bortleie av jordbruksarealet. Arealet høstes i dag av nevnte bruk. Det foreligger ingen leieavtale.

Arealgrensa for boplikt er over 35 daa fulldyrka jord og/eller 500 daa produktivt skogareal. Denne eiendommen består av ca. 523 daa produktivt skogareal. Eiendommen anses ut fra areal for å være en middels stor skogeiendom.

Konklusjon:

Ved vurdering av de ulike hensynene så taler det for å innvilge konsesjon.

Ut fra en helhetsvurdering anbefaler kommunedirektøren at konsesjon gis på vilkår.

Det er formannskapet som behandler og fatter vedtak i konsesjonssaker som omhandler boplikt med statsforvalteren som klageinstans.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 09.03.2021

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/429-2

Saksbehandler: Anders Kvaløy Olsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
8/2022	10.02.2022	Formannskapet

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1811/60/9 og 1811/60/18

Kommunedirektørens innstilling

Bindal kommune innvilger søknad om konsesjon for erverv av eiendom gnr. 60 bnr. 9 og gnr. 60 bnr.18 på Helstad i Bindal kommune, fremmet av May Lene Øren og Hans Otto Helstad, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksutredning.

Vedtaket kan påklages.

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

Vedlegg

- 1 Kjøpekontrakt - 8.1.2022
- 2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1811/60/9 og 1811/60/18

Saksopplysninger

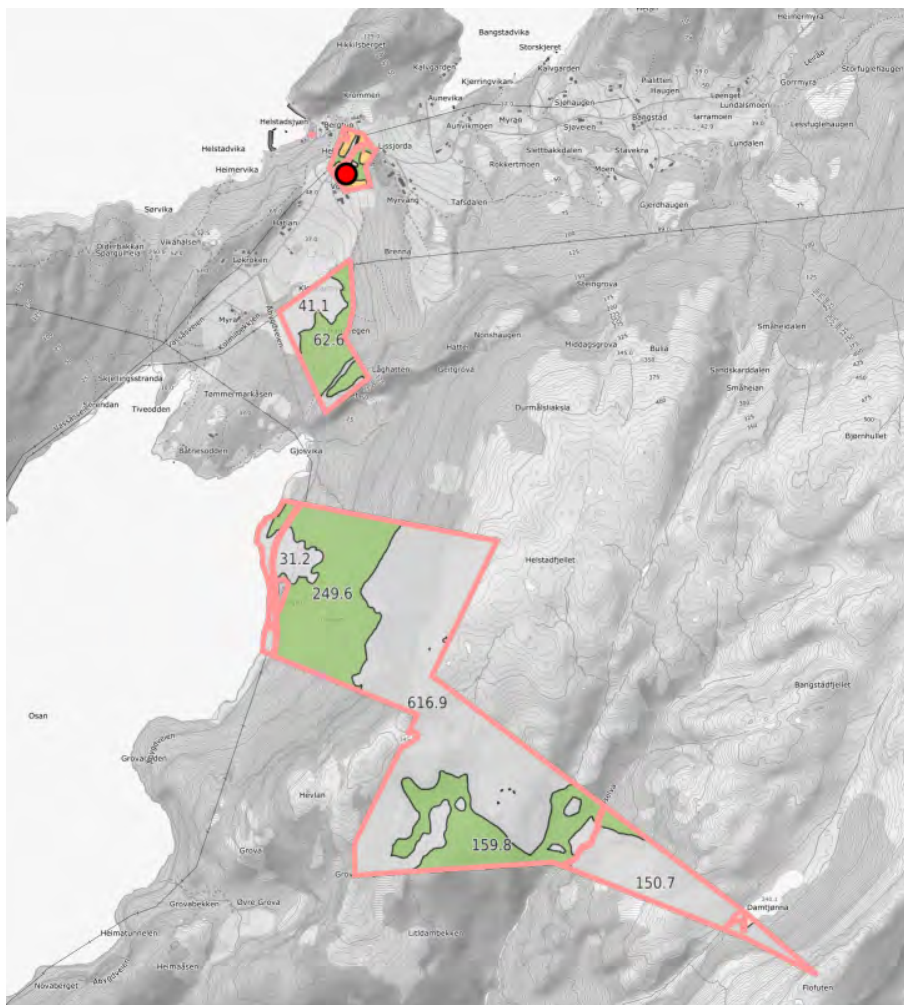
May Lene Øren og Hans Otto Helstad søker om konsesjon for erverv av landbrukseiendom gnr. 60 bnr. 9 og gnr. 60 bnr.18 på Helstad i Bindal kommune.

Overdrager: Roald Helstad

Kjøpesum: kroner 600 000.

Formål med ervervet: Kjøpes som tilleggsareal for eksisterende landbrukseiendom – gnr. 60 bnr. 1. May Lene og Hans Otto driver i dag naboeiendom med ei besetning av kjøttfe og noen slaktegris. Søkerne har i dag jordleieavtale på den fulldyrka marka på 12 daa.





Eiendommen består av totalt 1423 daa med følgende arealfordeling:

Markslag (AR5) 7 klasser			
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	11.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	2.6	14.4
	Produktiv skog *	512.6	512.6
	Annet markslag	892.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	4.2	896.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1423.2	1423.2

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

Bygninger: Tunet ble fradelt fra resten av eiendommen for noen år tilbake uten at det ble stilt krav om at jordbruksarealene skulle selges til annen landbrukseiendom. Tilbake står kun en garasje oppført i 1981 som er vurdert til middels god teknisk tilstand.

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 ubebygd 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

Kjøpesum:

I henhold til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2017 skal prisvurdering unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, 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.

Eiendommen har mindre enn 35 daa fulldyrka jord og priskontroll skal unnlates.

Hensynet til bosetting i området:

Tunet med bolighusene er allerede fradelt fra eiendommen. Ervervet styrker arealgrunnlaget for kjøpernes gård og øker næringsgrunnlaget for en gård i aktiv drift. På den måten kan ervervet sies å ivareta hensynet til bosetting i området. Alternativet med å sette opp et nytt våningshus på eiendommen er ikke nødvendigvis ønskelig med et så marginalt arealgrunnlag.

Hensynet til en driftsmessig god løsning:

I rundskriv M- 1/2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt står følgende. «Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a.at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnaden og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til».

Bruksrasjonalisering ved å slå sammen to gårder og drive dem som en kan være formålstjenlig i noen tilfeller. Eiendommen er mer som en frittstående landbrukseiendom uten tun og lite dyrkamark. Ervervet vil bidra til en god driftsmessig løsning.

Hensynet til en driftsmessig god løsning taler for å gi konsesjon.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker vurderes til å være skikket til å drive eiendommen.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Det er et uttalt mål å redusere andel leiejord i det norske landbruk. Erfaringsmessig blir en landbrukseiendom som drives av eier tatt bedre vare på og det gir en bedre helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet, enn hvis eiendommen leies. Forutsetningene for å ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap på en god måte og taler for å innvilge konsesjon.

Kommunedirektørens samlede vurdering:

Positive momenter ved å innvilge søknad om konsesjon

- Kommunen anerkjenner en avtale inngått mellom to parter. Det skal være gode grunner til å nekte konsesjon.
- Ervervet styrker arealgrunnlaget for en gård i drift.

Ervervet gir god arronderingsmessig gevinst. Det framkommer ingen negative konsekvenser av å gi konsesjon på dette ervervet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet innvilger konsesjon til May Lene Øren og Hans Otto Helstad for erverv av eiendom gnr. 60 bnr. 9 og gnr. 60 bnr.18 på Helstad i Bindal kommune.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 02.02.2022

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Landbruksdirektoratet
Eiendoms- og jordbrukskontroll

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

(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 landbrukseieendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)	Fødselsnr. (11 siffer)
	MAY LENE ØREN OG HANS OTTO HELSTAD	250878 / 051277
2	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	BANGSTADVN. 49, 7980 TERRAK	990732310
3	Telefonnr. (8 siffer)	E - postadresse
	91184213/95209973	MYLEML@HOTMAIL.COM / HOTTO4@HOTMAIL.COM
4	Overdragerens navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	ROALD HELSTAD	130447
5	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	ÅSEN SØR, 8920 SØMNA	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. o.l.)	
	GNR 60, BNR 9 OG 18	
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi
	600.000,-	
8	Kommune	Fylke
	BINDAL	NORDLAND
9	Arealets størrelse	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal
	1423 da	14 / 513 / 896
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 (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	GARASJE	70	1981		M
	Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse					

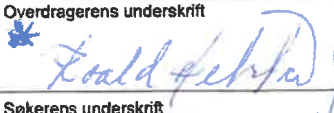
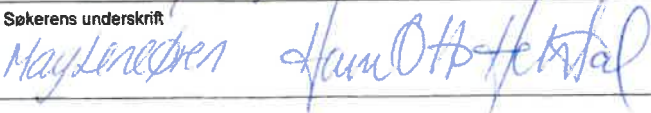
Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning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

versjon 1.2 - 25.08.2017

LDiR-359 B

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

Side 1 av 4

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen ALLE RETTIGHETER SOM TILHØRER EIENDOMMEN	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? GNR. 60, BNR. 1
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke?
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) DRIFT AV DYRKET MARK, JAKT, SKOG FORVALTNING	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Å DRIVE DEN SOM TIDLIGERE EIER, I TILLEGG TIL EGEN GÅRD	
Spesielt for jord- og skogbrukselendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før GNR 60, BNR 1	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) AGROTEKNIKKER - LANDBRUK OG EIER EGET GÅRDSBRUK	
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. ø.l.) GNR 60 BNR 42
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere SAMBOER	
22. Underskrift		
Dato 15 01 22		Overdragerens underskrift 
Dato 12 01 22		Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt til MYLEML@HOTMAIL.COM, HOTTO4@HOTMAIL.COM		
Oversikt over vedlegg til søknaden KJØPEKONTRAKT		
Skjemaset er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no 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. Skjemaset er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no. 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 konsesjonssaker. Statsforvalteren/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdata.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 slektenskap 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 landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.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 utdanning og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektenskap, 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, slektenskap 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 skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtikk 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 landbrukseiendom, 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.

KJØPEKONTRAKT AV GNR.60, BNR.9 OG 18

Mellom

Roald Helstad

pers.nr. 13.04.47

heretter kalt selgeren, og

Hans Otto Helstad

pers.nr. 05.12.77 og

May Lene Øren

« 25.08.78

heretter kalt kjøperen, er det inngått følgende kjøpekontrakt:

Kjøper er eier av eiendommen gnr.60, bnr.1, og det forutsettes at kjøpet skal skje som tillegg til egen eiendom.

1. KJØPESUM / BETALING

Selgeren selger herved til kjøperen ca.14 da dyrkamark, ca.513 da produktiv skog og 896 da annet areal på sin eiendom samt påstående bygninger på eiendommen med unntak av naustet (jfr. Pkt.10) på gnr.60, bnr.9 og 18 i Bindal kommune for en samlet kjøpesum på **kr.600.000.-**.

Den samlede kjøpesum for eiendommen på **kr.600.000.-** skal gjøres opp som et kontantbeløp ved tinglysing av skjøte så snart kjøper har fått konsesjon for overtagelse av eiendommen.

Innestående skogfond tilhørende eiendommen samt øvrige andeler som overtas sammen med eiendommen er inkludert i ovenstående kjøpesum.

Kjøper forplikter seg så snart partene er enig om innholdet i denne kjøpekontrakt til å søke om konsesjon for overtakelse av eiendommen. Videre forplikter kjøper seg til innen ~~15.12.21~~ 10.01.22 å fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av ovennevnte kjøpesum gjennom lånetilsagn fra bank eller lignende. Dersom slik bekreftelse på finansiering ikke foreligger har ikke kjøpekontrakten lenger gyldighet.

2. OMKOSTNINGER

Kjøperen skal betale alle offentlige avgifter, herunder kostnadene ved konsesjonsbehandling, samt kostnadene ved tinglysningsgebyr og dokumentavgift til Staten ved tinglysning av skjøte.

Omkostningene ved tinglysing av skjøte utgjør:

Dokumentavgift til Staten for skjøtet (2,5%)

kr. 15.000.-

Tinglysningsgebyr

" 585.-

kr. 15.585.-

Omkostningene vedrørende bistand til utferdigelse av kjøpekontrakt samt alle andre nødvendige dokument ved overdragelsen betales med en halvpart på hver av kjøper og selger.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas ved tinglysing av skjøte og ved at kontantbeløpet i sin helhet innbetales på sperret konto i selgers bank, eller at kjøpers bank skriftlig bekrefter at kjøpesummen er klar for utbetaling så snart skjøte er tinglyst. Når så skjøte er tinglyst vil kontantbeløpet bli overført selgers konto nr.4536 47 03663.

Dersom kjøperen ikke skulle få konsesjon for overtakelse av eiendommen, kan partene reforhandle avtalen. Tilsvarende vil det ikke foretas noen disposisjoner av kjøper før det foreligger konsesjon.

4. HEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken datert 13.09.21, og har gjort seg kjent med denne.

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper skal slettes for selgers regning.

Selgeren garanterer at det ikke eksisterer heftelser av annen art enn de som fremgår av grunnboka datert 13.09.21. Videre garanterer selgeren at alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller vil forfalle før ~~01.11.21~~ er betalt/vil bli betalt.

28.02.22

5. TILBEHØR

Kjøperen har besiktiget eiendommen, og overtar denne i samme stand som den var ved besiktigelsen.

6. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

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

Selger erklærer at han ikke er kjent med at det eksisterer andre vesentlige mangler ved eiendommen i dag. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

7. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen er gitt anledning til å gjennomgå hele eiendommen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

8. OVERTAKELSE

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Eiendommen overtas av kjøperen den 01.01.22 kl.12.00 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren under forutsetning av at kjøper og selger har oppfylt alle sine forpliktelser og at kjøper har fått konsesjon for overtakelse av eiendommen. Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

(010322)

9 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Frende forsikring.

Selgeren forplikter seg til å holde eiendommen forsikret på samme måte fram til og med overtagelsesdagen. Kjøper forplikter seg til å tegne ny forsikring fra og med overdragelsesdagen. Inntre et forsikringstilfelle før kjøpers overtagelse av eiendommen står denne avtale likevel ved lag mot at kjøper kan tre inn i selgers posisjon i forhold til forsikringsselskapet og motta det forsikringsoppgjør som måtte komme til utbetaling.

10. SÆRSKILTE AVTALER

Fradelte hytte gnr.60, bnr.42 skal ha rett til avkjørsel og oppstillingsplass til hytte og naust, samt vei og brønnrett på eiendommen iht vedlagte kart datert 01.01.22. Denne retten skal tinglyses med teksten «gnr.60, bnr.42 skal ha rett til avkjørsel og nødvendig areal til oppstillingsplass ved Åsbygdvegen (FV7200) samt ha rett til 3 meter bred bilveg fram til tomte over gnr.60, bnr.9. Gnr.60, bnr.42 skal ha rett til å opparbeide brønn på eiendommen med nødvendig adkomst og vannledning fram til bygningene på gnr.60, bnr.42.»

Bruksrett til nausttomt for gnr.60, bnr.9 på gnr.60, bnr.17 disponeres av Ruth Helstad. Denne disponeringen skal bestå uendret inntil det inngås ny avtale mellom kjøper og Ruth Helstad.

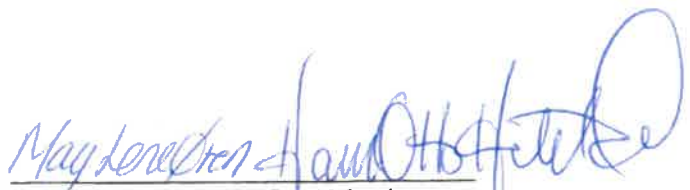
Kjøper er innforstått med at det er knyttet en del usikkerhet til eier- og rettighetsforhold til naust oppført på gnr.60, bnr.9 og som nå disponeres av Aud Kirsten Helstad. Ansvar og risiko i forhold til dette overtas av kjøper i sin helhet. Selger vil således ikke være part i en eventuell prosess for å få avklart dette.

11. UNDERSKRIVING

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt.

Bindal, den, 8/1 - 2022


Roald Helstad


May Lene Øren og Hans Otto Helstad

01.01.2022

