

Møteinnkalling

Utvalg: Bindal formannskap
Møtested: Kommunestyresalen, Bindal rådhus, Terråk
Dato: 14.10.2021
Tidspunkt: Umiddelbart etter administrasjonsutvalgets møte.

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

Formannskapet fungerer som styringsgruppe vedr. budsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025. To representanter fra de tillitsvalgte møter i styringsgruppen med tale- og forslagsrett. I tillegg møter rådmannens ledergruppe. Møtet starter med budsjett- og økonomiplan.

Dialogmøte med Bindal idrettsråd kl. 17:00.

Dokumentene er publisert på kommunens nett- og facebookside.

Terråk, 06.10.2021

Britt Helstad
ordfører

Saksliste

Utv.saksnr	Innhold	Unntatt off.
PS 44/21	Godkjenning av innkalling	
PS 45/21	Referatsaker	
RS 6/21	Endelig vedtak - klage over avslag på søknad om konsesjon - gnr/bnr 3/6 i Bindal tas ikke til følge	
PS 46/21	1811/55/1 Søknad om konsesjon for erverv av eiendom - Skåren - Øksningsøy 51 - Marianne Bjerkem Grodås og Michael Mahnsen	
PS 47/21	Finansreglement for Bindal kommune	
PS 48/21	Tiltakspris 2021	

PS 44/21 Godkjenning av innkalling

PS 45/21 Referatsaker



KVERNRØD FRODE
Postboks 125
7291 STØREN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Margrethe Benson, 75 54 78 62

Endelig vedtak - klage over avslag på søknad om konsesjon - gnr/bnr 3/6 i Bindal tas ikke til følge

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren tar ikke klagen fra Olav Walvik v/advokat Frode Kvernørud til følge.

Statsforvalteren stadfester Bindal kommunes vedtak av 07.06.2021 om å avslå Olav Walviks søknad om konsesjon for erverv av gnr 3 bnr 6 i Bindal, jfr. konsesjonsloven §§ 1 og 9.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jfr. forvaltningsloven § 28.

Behandling i kommunen

Olav Walvik har søkt om konsesjon for erverv av gnr 3 bnr 6 i Bindal. Som formål med ervervet er oppgitt grasproduksjon og ved til eget bruk. Walvik har krysset av for at han ikke vil bosette seg på eiendommen-.

Konsesjonssøknaden ble avslått ved administrativt vedtak i kommunen 07.06.2021.

Kommunens vedtak ble påklaget ved brev av 29.06.2021 fra advokat Frode Kvernørud.

I brev av 07.07.2021 opprettholder kommunedirektøren vedtaket om å avslå konsesjonssøknaden.

Faktiske opplysninger

Gnr 3 bnr 6 i Bindal har et totalareal på 279,1 daa; 23,3 daa fulldyrka jord, 195,1 daa produktiv skog, 58,0 daa anna areal og 2,7 daa bebygd areal.

I konsesjonssøknaden oppgis det at det er følgende bygningsmasse på eiendommen: Våningshus, gammelstu, garasje, uthus, naust og fjøs. Alle bygningene med unntak av garasjen er ifølge konsesjonssøkeren i dårlig stand.



Konsesjonssøkeren eier fra før gnr 3 bnr 7. Han er bosatt i Asker og nytter konsesjonseiendommen til fritidsformål. Jorda drives ifølge opplysninger fra kommunen av en nabo. Kommunen er gjort kjent med at denne naboen var interessert i konsesjonseiendommen og var med i budrunden.

Lovgrunnlag:

Forvaltningslovens § 34, 2. ledd, siste punktum har følgende ordlyd: *"Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn."* Dette innebærer at Statsforvalteren i sin klagebehandling i første rekke skal vurdere om kommunens vedtak og klagebehandling er i samsvar med gjeldende lover og retningslinjer. Det skjønn som kommunen etter delegert myndighet har utøvd bør klageinstansen som hovedregel ikke sette seg ut over. I saker som gjelder omdisponering etter jordloven § 9 og deling etter jordloven § 12, kan nasjonale hensyn bl.a. vernet om produksjonsarealer (jord og skog) og vern om natur og kulturlandskap gjøre at klageinstansen setter kommunens skjønn til side.

Lov av 28.11.2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom m.m. som trådte i kraft 01.01.2004, *"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 friluftstinteresser*
- 5. hensynet til bosettingen".*

Av § 9 - som gjelder konsesjon for erverv av landbrukseiendommer - fremgår det at ved *"erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet."*

Kommunens begrunnelse for å avslå konsesjonssøknaden

I sin samlede vurdering skriver kommunen at ervervet teoretisk og på sikt kan styrke bosettingen ved at det oppstår en samlet enhet av gnr 3 bnr 6 og gnr 3 bnr 7. Det kan ifølge kommunen skape uheldig presedens hvis den åpner opp for at eiere av landbrukseiendommer som ikke bor i kommunen får kjøpe tilleggsjord. Et slikt eierskap ivaretar dårlig hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, og det er ikke ønskelig. Når aktive bønder i nærheten har vært interessert i eiendommen som tilleggsjord, bør dette være et hensyn som veier tungt.

Klagen

Advokat Frode Kvernørud skriver innledningsvis at gnr 3 bnr 7 har begrensede jordbruksressurser. Kjøp av bnr 6 vil styrke begge brukene og legge til rette for at klager kan flytte til og drive begge eiendommene som en samlet enhet.



Advokat Kvernrød opplyser at adkomst til gnr 3 bnr 7 i dag går langs gnr 3 bnr 1 sin driftsvei over eget jorde idet den opprinnelige adkomstveien til bnr 7 ble fjernet av eieren av bnr 1. Veien er i perioder i svære dårlig forfatning. Ved erverv av gnr 3 bnr 6 sikrer klager grunn for bygging av ny adkomst til bnr 7 uten at det vil bli behov for å berøre gnr 3 bnr 1 sin eiendom.

Det opplyses videre i klagen at naustet på gnr 3 bnr 7 er etablert på den gamle naustplassen som i sin helhet ligger på gnr 3 bnr 6. Det er - slik advokat Kvernrød ser det - av betydning å erverve grunnen slik at naustet står på egen eiendom og at eventuelle fremtidige konflikter kan avverges.

I klagen har advokat Kvernrød gitt uttrykk for at han ikke er enig i kommunes vurdering av at ervervet ikke vil medføre en god driftsmessig løsning. Han mener at det faktum at naboen - Holten - deltok i budrunden men valgte å ikke forhøye sine bud, må forstås slik at han ikke har tilstrekkelig behov for å styrke sitt arealgrunnlag på gnr 3 bnr 1. En tabell advokat Kvernrød har laget viser at Holten eier og leier ca 200 daa fulldyrka jord. Advokat Kvernrød mener at det stilles et berettiget spørsmål om gnr 6 bnr 1, dvs. Holtens eiendom for det første vil opprettholde driften fram i tid og for det andre om den sett hen til dennes produksjon har behov for gnr 3 bnr 6 som tilleggsjord.

Vedrørende hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap skriver advokat Frode Kvernrød bl.a. at nettopp dette ervervet vil styrke eksisterende bruk i en slik grad at det for eier vil kunne være aktuelt å tilflytte eiendommen og drive disse enhetene idet inntektsgrunnlaget er betraktelig bedre hvis konsesjon innvilges.

Avslutningsvis i klagen viser advokat Kvernrød til konsesjonsloven § 9 fjerde ledd tredje punktum og påpeker at konsesjonssøker har en sterk tilknytning til gnr 6 bnr 3 idet gnr 3 bnr 7 har vært i slektens eie i meget lang tid.

Kommunens klagebehandling

I klagebehandlingen skriver kommunen at avgjørelsen er tatt ut fra en helhetlig vurdering med hovedvekt på at den ikke ønsker at en som ikke bebor en landbrukseiendom kan få kjøpe tilleggsjord. Etter kommunens oppfatning kan ikke klagers ønske om å sikre seg veirett og grunn for at naust ilegges betydning i en konsesjonssak. At ervervet gjør det mulig eller øker muligheten for å tilflytte gården på sikt er en for vag premiss til å kunne tillegges vekt. Kommunen konkluderer med at klagen ikke inneholder ny informasjon som gjør det nødvendig å omgjøre vedtaket.

Brev av 20.08.2021 fra advokat Frode Kvernrød

Advokat Kvernrød skriver at klager forstår kommunens vedtak slik at kommunen har lagt avgjørende vakt på nabo Holtens behov for tilleggsareal mens den nå under klagebehandlingen begrunner sitt avslag i all hovedsak med at klager ikke har tilstrekkelige planer for tilflytting til eiendommen. Det vises til at verken konsesjonseiendommen eller den eiendom klager eier fra før individuelt sett har boplikt. Det er uaktuelt å legge planer for tilflytting så lenge det ikke gis konsesjon for erverv av gnr 3 bnr 6. Når det gjelder Holtens behov for tilleggsareal kan det løses gjennom jordleieavtaler.

E-post 25.08.2021 fra selger av konsesjonseiendommen, Ståle Brun

Ståle Brun skriver her at gnr 3 bnr 6 har vært i familien gjennom hans besteforeldre. Når han nå skal selge eiendommen opplevde han stor interesse, og de mest offensive var utenlandske interessenter. Han tok et verdivalg og ville ikke ha med utenlandske i salgsprosessen. Han ville ha lokalt eierskap. Brun skriver at det er kjøperen som bærer risikoen for videresalg hvis konsesjon ikke innvilges.



Kjøper står da fritt til å selge til hvem han måtte ønske og til andre enn de føringer Brun la fra starten av.

Statsforvalterens vurderinger

Om konsesjon skal gis eller ikke når eiendommen skal nyttes til landbruksformål, må vurderes etter en konkret og individuell vurdering ut fra formålet med konsesjonsloven, § 1 og de hensyn som følger av § 9. I konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkeren og søkerens formål med ervervet. Søkerens formål skal vurderes opp mot de relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i § 1 innebærer at det ved avveiningen mellom søkerens interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge den løsning som er mest gunstig for samfunnet. Ordet «*mest*» innebærer at en ikke er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske muligheter man har.

Hensynet til bosettingen og helhetlig ressursforvaltning

Med uttrykket «helhetlig ressursforvaltning» menes slike eier- og bruksforhold som fører til at ressursene på eiendommen i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Som det kommer frem av konsesjonsloven § 1 jfr. § 9 skal det tas særlig hensyn til bosettingen ved behandlingen av en konsesjonssøknad. Konsesjonssøkeren har gitt klart uttrykk for at han ikke vil bosette seg på gnr 3 bnr 6. Gårdskart fra NIBIO viser at gnr 3 bnr 6 sammen med gnr 3 bnr 7 som konsesjonssøkeren har fra før vil ha 45,7 daa fulldyrka jord, 6,6 daa innmarksbeite og 445 daa produktiv skog. Statsforvalteren legger til grunn at en eier som selv bor på eiendommen har større mulighet til å ivareta eiendommens ressurser og tilstand enn en eier som ikke bor der. Erfaring viser at den mest stabile og rasjonelle eierformen er der eieren selv bebor og driver eiendommene sine (samsvar mellom eier og bruker av jordbruksarealene). I dette tilfelle vil konsesjonseiendommen – i likhet med gnr 3 bnr 7 - bli stående ubebodd mens jordbruksarealene skal drives ved bortleie. Hensynet til bosettingen og hensynet til en helhetlig god ressursforvaltning taler – slik Statsforvalteren ser det – mot å gi konsesjon.

Hensynet til en driftsmessig god løsning

Advokat Frode Kvernørud er ikke enig i kommunens vurdering om at salg til konsesjonssøkeren ikke vil medføre en god driftsmessig løsning og viser til at nabo Holten ikke valgte å forhøye sine bud under budrunden. Statsforvalteren kan ikke slutte seg til advokat Kvernøruds vurdering. Vi kan ikke se at nabo Holtens behov for jord og om fremtidig drift på hans eiendom er et relevant moment i den aktuelle konsesjonssaken. Dersom konsesjonssøkeren hadde forpliktet seg til å flytte til enten gnr 3 bnr 6 eller gnr 3 bnr 7 vil det kunne vurderes å være en driftsmessig god løsning, men så er ikke tilfelle.

Advokat Kvernsjøes anførsler om konsesjonssøkerens ønske om å sikre grunn for bygging av ny vei samt ønsket om å erverve grunn for naust

Statsforvalteren kan ikke se at det med hjemmel i konsesjonsloven kan legges vekt på noen av disse ønskene.



Advokat Kvernsjøs henvisning til konsesjonsloven § 9 fjerde ledd tredje punktum

Statsforvalteren gjør oppmerksom på det i tilknytning til eiendommen bare er relevant å vurdere ved konsesjonsfritt erverv fra nære slektninger eller hvis erververen er odelsberettiget til eiendommen. Så er ikke tilfelle i denne saken.

E-post fra Ståle Brun

Statsforvalteren har forståelse for Bruns ønsker om fremtidig eierforhold til konsesjonseiendommen. Det er imidlertid ikke grunnlag i konsesjonsloven for å ta hensyn til slike private ønsker.

Oppsummering og konklusjon

Statsforvalteren finner at kommunes vedtak om å avslå søknaden fra Olav Walvik om konsesjon for erverv av gnr 3 bnr 6 i Bindal er i samsvar med konsesjonsloven og de retningslinjene som gjelder for behandling av en slik søknad. Vi kan ikke se at kommunen har utøvd sitt skjønn på en uforsvarlig eller vilkårlig måte. Vi kan heller ikke se at det er tatt utenforliggende hensyn eller at konsesjonssøkeren er blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling. Statsforvalteren kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak.

Frist for salg

Etter konsesjonsloven § 18 blir det satt en frist fram til 01.01.2022 for Olav Walvik til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Det er ingen ting i veien for at kjøper og selger blir enige om å annullere kjøpekontrakten slik at selger kan beholde eiendommen eller selge den til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Med hilsen

Magne Totland (e.f.)
konst. landbruks- og reindriftsdirektør

Margrethe Benson
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Olav Walvik	Elgtråkket 41	1383	ASKER
Bindal kommune	Rådhuset	7980	Terråk



**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
46/21	Bindal formannskap	14.10.2021

1811/55/1 Søknad om konsesjon for erverv av eiendom - Skåren - Øksningsøy 51 - Marianne Bjerkem Grodås og Michael Mahnsen

Vedlegg:

- 1 Prospekt
- 2 Kjøpekontrakt
- 3 Søknad

Kommunedirektørens innstilling

Bindal kommune innvilger søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Skåren, Øksningsøy 51, gnr. 55 bnr. 1, 2 og 3 i Bindal kommune, fremmet av Marianne Bjerkem Grodås og Michael Mahnsen, 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 ikke krav til at eiendommen skal bebos av eier.

Vedtaket kan påklages.

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

Saksoplysninger

Marianne Bjerkem Grodås og Michael Mahnsen søker på skjema mottatt den 23.08.2021 om konsesjon for erverv av eiendommen Skåren, gnr. 55 bnr. 1, 2 og 3 i Bindal kommune.

Overdrager:

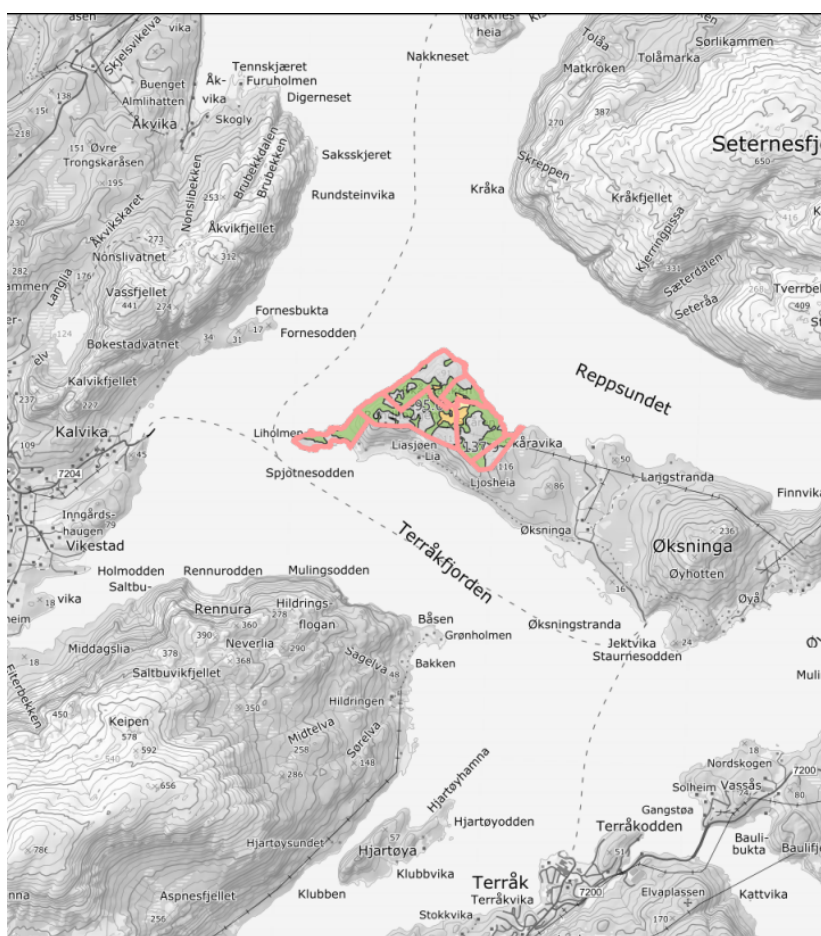
Harald Skaare

Kjøpesum:

1 525 000,-

Hensikt med ervervet:

Paret opplyser i søknad at de ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen pr i dag på grunn av bygningens tilstand og dels på grunn av arbeidssituasjon. Det er planer om økologisk drift av bruket, uten å konkretisere hva slags drift som er tiltenkt.





Eiendommen er på totalt 279 daa og har følgende arealfordeling:

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
二	Fulldyrka jord	77.1	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	27.4	104.5
森	Produktiv skog *	668.2	668.2
	Annet markslag	547.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.0	547.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1320.1	1320.1

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

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i nordre del av Øksninga, har ingen båtanløp eller kaianlegg som gjør det mulig å legge til fra sjøveien. Det er heller ikke vei fra andre deler av øya som gjør det mulig for andre bruk å drifte jorda på en enkel måte. Jorda har ligget brakk i mange år.

Det er ingen driftsapparat eller driftsbygninger igjen på gården.

Bygninger:

I prospekt for eiendommen fra 2015 beskrives våningshuset og driftsbygningen som saneringsklare. Siden den tid har fjøset falt sammen. Det er et naust som er satt opp i 2005. Ellers ingen verdier knyttet til bygninger.

Om skogen:

Skåren 55/1 er i NIBIO registrert med ca. 668 dekar produktivt skogareal – totalt ca. 1320 dekar. Området er veiløst og krever sjøtransport for å frakte virket til industriell produksjon.

Eiendommen ble ikke taksert og er dermed ikke miljøsertifisert sist vi hadde skogtakst i Bindal (2019 – gammel takst fra 1989/90).

Dette gjør at skogen pr. i dag er nærmest verdiløs – men miljøtakst kan gjennomføres når som helst til egen kostnad – prisantydning kr 6 – 7000.-

Området er med i Nordre Bindal bestandsplanområde hva angår hjortevilt og har omtrent alt areal som tellende – dvs. omtrent 1 elg og 1 rådyr som frittstående eiendom.

Eiendommen har ca. 100 da m/fulldyrka/innmarksbeite – men dette er ikke holdt i hevd.

Skogbruksmessig:

Ut ifra kommunedirektørens kjennskap er det ca. 150 dekar eldre/hogstmoden skog – anslagsvis 1500 – 2000 m³.

Verdien av dette må betraktes som små ut fra dagens virkespriser – antagelse i netto til skogeier om alt volumet hadde blitt avvirket i dag – ca. kr 180 000.- før skatt.

Ca. 130 da er skog i foryngelse – dvs hogstklasse 2, 3 og 4 og kan avvirkes i en periode på 5 – 30 år. Verdi på dette er vanskelig å sette, men som salgsverdi ut fra dagens priser vil det ligge rundt kr 150 000.-

Ca. 100 da med blandingsskog – dvs lauvskog med innblanding av barskog (gran/furu), må regnes som verdi i forbindelse med eget bruk, evt. selg på rot – anslag ca. kr 50 000.-

Totalt vil verdien av skogen om den skulle avvirkes i dag ligge like oppunder kr 400 000.- netto til skogeier før skatt.

Eventuelle investeringer i infrastruktur (driftsveier/lunneplass mm) vil også komme som et fratrekk.

Utmarksverdien på jakt antas vil utgjøre mellom kr 15 – 20 000.- ut fra dagens nivå.

Lovgrunnlag:

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

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

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

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

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

I lovens § 1 (formålsparagrafen) står det at:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering:

Kjøpesum:

I henhold til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2017 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 saneringsklart, så prisvurdering skal utføres.

Fra rundskriv M-3:

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», se § 9 a første ledd første punktum. Rundskrivet her punkt 6.1.2 inneholder retningslinjer for vurderingen av om en eiendom kan anses som bebygd.

Konsesjonslovens regulering av erverv av landbrukseiendommer skal blant annet tilse at den avtalte prisen tilgodeser «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», se § 9 a første ledd første punktum. Eiendommens avkastningsmuligheter skal vektlegges i prisvurderingen, slik at nye gårdbrukere kan ha råd til å betjene et lån på eiendommen. Vurderingen i denne saken blir om eiendommen skal ansees som bebygd og om jordbruksarealene skal nyttes til landbruksformål eller ikke.

Dyrkamarka har ligget brakk i mange år og kommunen har ikke fulgt opp driveplikten på denne gården. Det er grunn til å tro at kommunen har vurdert jorda til å være for utilgjengelig og ha for vanskelige driftsforhold. Det vil være dyrt å få i gang drift igjen. Dyrkamarkas tilstand og gårdens utilgjengelige plassering tilsier at det ikke er hensiktsmessig å være streng i oppfølging av driveplikten for framtiden. I praksis havner denne gården i kategorien av veiløse gårder i Bindal kommune som har gått over til å være fritidseiendommer, uten drift av jordbruksjorda. Vi har flere slike gårder som har gått ut av tiden ved at driften er lagt ned. Hvis man aksepterer at slike gårder ikke har forutsetninger for å komme tilbake i drift, er det verken nødvendig eller hensiktsmessig å bruke konsesjonslovens bestemmelser like strengt som ovenfor gårder i drift.

Saneringsklare hus representerer en minusverdi for en kjøper.

Den dyrka marka har ligget brakk i mange år og det er ingen driftsredskaper på gården. Det vil kreve store investeringer. Dyrkamark slik den er i dag, på en øy uten kaianlegg har få, om noen, avkastningsmuligheter.

Så lenge dyrkamarka ikke er i drift er dette å regne som en skogeiendom. Vurdering av pris på rene skogeiendommer skal unnlates jf § 9 a i konsesjonsloven.

Hensynet til bosetting i området:

Søker opplyser at han ikke har mulighet til å tilflytte eiendommen på grunn av boligens tilstand. Huset er ikke beboelig, så det foreligger ingen boplikt per i dag. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i LNFR-2- område nummer 20, hvor det er tillatt bygd et hus i planperioden. Det må derfor antas at det er politisk ønskelig med bosetting her. Samtidig vil det ta lang tid å komme seg på plass. Det vil først og fremst kreve å få etablert en god havn, for så sette opp et nytt hus. Siden våningshuset har gått ut av tiden og det ikke påhviler boplikt på eiendommen er det å vurdere hensynet til bosetting uvesentlig for saken.

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 på gården. Det er nærliggende å tro at det er vurdert til å være for utilgjengelig og for vanskelige driftsforhold. Det vil være kostbart å få i gang drift igjen. Erververnes planer for eiendommen virker uklare og lite konkrete hva slags type drift dette er snakk om. Det er usikkert om ervervet vil føre til en landbruksdrift av betydning. Dyrkamarkas tilstand og gårdens utilgjengelige plassering tilsier at det ikke er hensiktsmessig å være streng i oppfølging av driveplikten. Hensynet til en driftsmessig god løsning bør derfor ikke vektlegges tungt i denne saken.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Eiendommens størrelse og 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. Ervervet har planer for drift på eiendommen.

Kommunens samlede vurdering

Positive momenter ved å innvilge søknad om konsesjon

- Kjøper bor i Norge og ikke langt unna. Det er positivt for kommunen og for kulturlandskapet om eiendommen bebos i deler av sommerhalvåret.
- Kommunen anerkjenner en avtale inngått mellom to parter. Det skal være gode grunner til å nekte konsesjon.

Slik eiendommen framstår i dag, men saneringsklare hus, uten kaianlegg og brakklagt dyrka mark er det ikke hensiktsmessig med en streng tolkning av konsesjonsloven. Prisen er høyere enn eiendommens avkastningsmuligheter tilsier, men differansen er ikke så høy at det er naturlig å nekte konsesjon når alle de andre hensyn taler for å innvilge søknaden. Konsesjonsbehandlingen har ikke til hensikt å finne korrekt pris på en eiendom, men tilse at avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig prisutvikling. Vurderingen skal være helhetlig og høy pris alene trenger ikke være grunnlag for å nekte konsesjon. Det skal kun utføres priskontroll hvis den dyrkede marka skal nyttes til jordbruksformål. Rene skogeiendommer skal unnlates fra vurdering av pris.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Marianne Bjerkem Grodås og Michael Mahnsen innvilges konsesjon for erverv av eiendommen Skåren, Øksningsøy 51, gnr. 55 bnr. 1, 2 og 3 i Bindal kommune.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 20.09.2021.

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



bo|i

TERRÅK | BINDAL

Skåren, ØKSNINGØY, 7980 Terråk



1.5km - 2km

Velkommen til Øksningsøy - Bindalsfjorden

Eiendom på hele 1.332 Daa



Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

Telefon: 417 87 200

Mobil: 417 87 200

E-post: oh@boli.no

Boli Eiendomsmegling AS avd Namsos
Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

🏠 Nøkkelinformasjon

Adresse: ØKSNINGØY 51

Prisantydning: Kr. 1.500.000,- + omk.

Omkostninger: Ca. Kr. 39.462,-

Tot. inkl. omk.: Kr. 1.539.462,-

Boligtype: Landbrukseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1900

Oppdragsnr.: 13200196

Gnr./Bnr.: 55/1

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1.320.200 m²

Skåren, Øksninga

Velkommen til eiendommen Skåren som er beliggende på Øksningen, ei øy i Bindalsfjorden.

Eiendommen består av bnr. 1,2 og 3. Hele eiendommen er på ca. 1.332 Daa.

Kort oppsummering:

- Stor eiendom på 1.322 Daa.
- Over 4 km strandlinje.
- Jaktrett på Elg og Rådyr.
- Eiendommen har et produktivt skogareal på ca. 670 Daa- samt et totalareal på 1320 daa. Det er bestilt ny MIS-registrering iløpet av våren 2021, slik at ny sertifisering som kreves for å få levert tømmer blir aktivert.

Avstand til fastlandshavner 1,7 km mellom eiendommen (Liaholmen) og Kalvika (Bindalseidet). Det er også mulig å reise ut ifra Terråk.

Avstander til Kalvika fra: Namsos 140 km, Brønnøysund 72 km, Rørvik 82 km og Grong 114 km.

Det er følgende bygninger på eiendommen:

Våningshus- i dårlig stand, må påregnes sanert.

Fjøs- i dårlig stand, må påregnes sanert.

2 stk. uthus- enkle trebygninger.

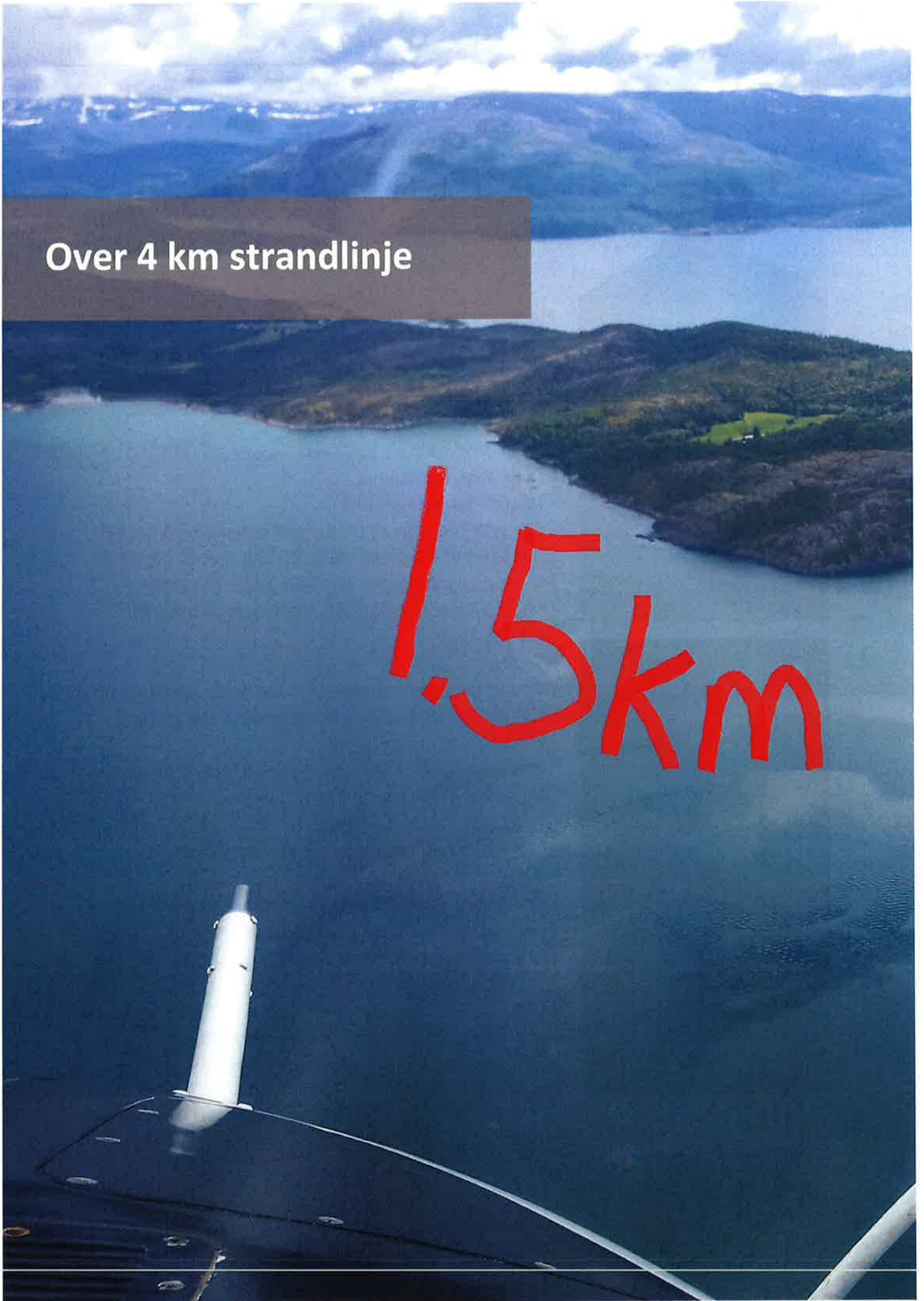
1 stk. Naust oppført i 2005.

Fremlagt strøm til våningshus og til nærmeste hyttenabo på sydsiden av eiendommen (ved Liaholmen).

Velkommen til en spesiell eiendom, eiendommen kan fritt besiktiges!

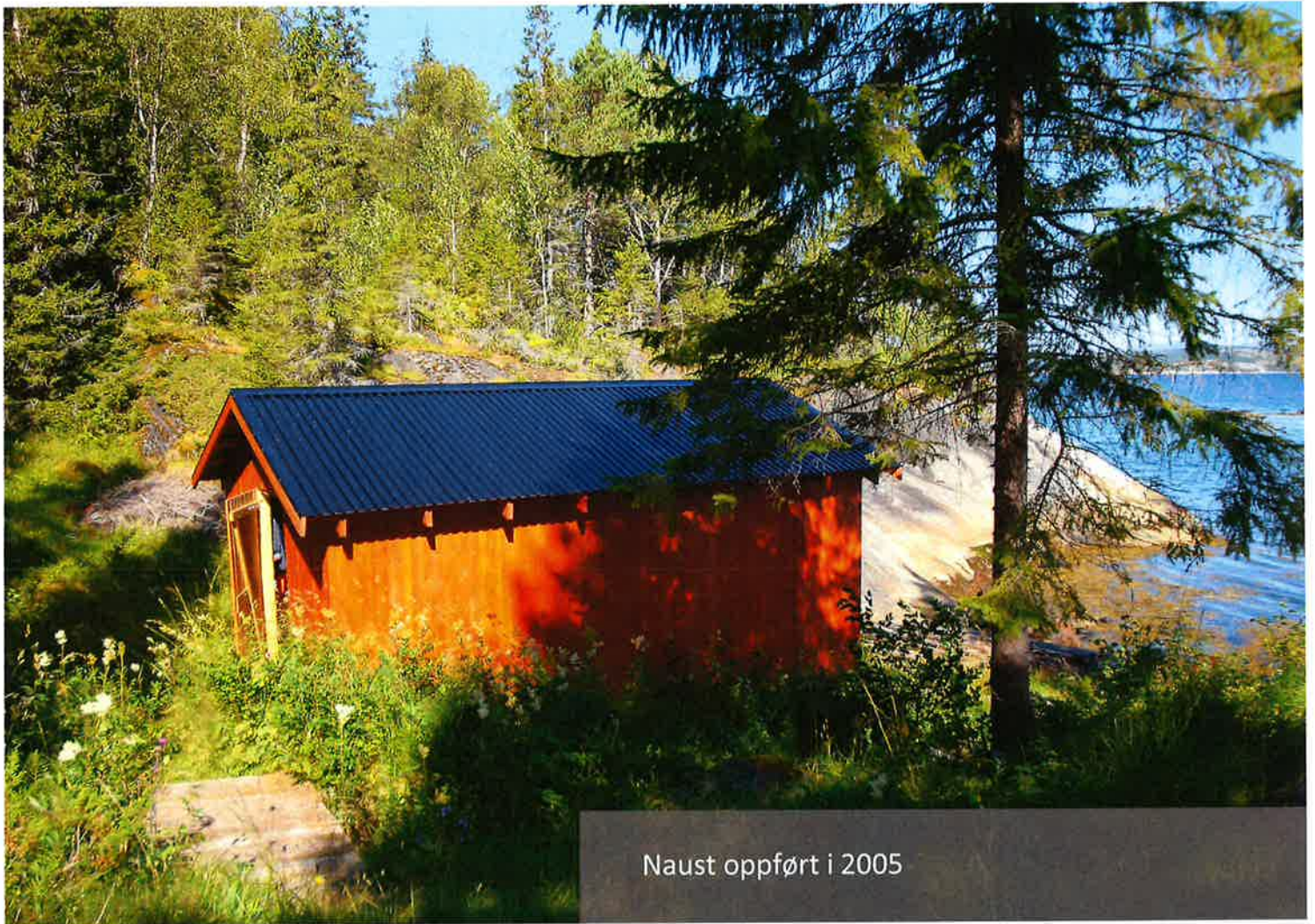
Over 4 km strandlinje

1.5 km





2 km



Naust oppført i 2005



Info:

Innhold

Bygningsmasse:
 Våningshus - i dårlig stand, må påregnes sanert.
 Fjøs - i dårlig stand, må påregnes sanert.
 2 stk. uthus - enkle trebygninger
 Naust oppført 2005
 Fremlagt strøm til våningshus. (Det er ikke undersøkt om strøm som foreligger tilfredstiller dagens krav.)

Beliggenhet

Eiendommen ligger på øya Øksningøy i Bindalsfjorden.

Avstand til fastlandshavn er 1,7 km mellom eiendommen (Liaholmen) og Kalvika (Bindalseidet)
 Avstander til Kalvika fra: Namsos 140 km, Brønnøysund 72 km, Rørvik 82 km og Grong 114 km.

Bebyggelse

Eiendommen ligger på en øy, det meste av bebyggelsen på øya idag er benyttet til fritidsbebyggelse.

Adkomst

Eiendommen Skåren ligger i ei vegløs grend, har ikke vegforbindelse og er uten kai for båtanløp. Korteste avstand fra eiendommen til fastland er ca. 1,7 km fra Liaholmen til Kalvika (Bindalseidet) Fra Kalvika til naust ca. 5 km. Adkomst må skje med privatbåt. Gangavstand fra naust til våningshus, ca. 300m.

Byggemåte

Bygninger oppført i tre. Se under punkt. innhold for enkel beskrivelse.

Det gjøres oppmerksom på at Naust og driftsbygning er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i

registeret på grunn av alder. Bindal kommune har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Begge bygningene har status - rød. Dette betyr at riving/ombygging er meldepliktig.

Areal

BRA/ P-rom: Er ikke oppmålt da våningshuset er i falleferdig stand og må påregnes sanert.

Bygningsmasse:

Våningshus - i dårlig stand, må påregnes sanert.
 Fjøs - i dårlig stand, må påregnes sanert.
 2 stk. uthus - enkle trebygninger i grei stand
 Naust oppført 2005
 Fremlagt strøm til våningshus og til nærmeste hyttenabo på sydsiden av eiendommen. (Ved Liaholmen)

Tomten

Eiet tomt på ca. 1.320.200 kvm.

Eiendommen ligger på vest siden av Øksninga. Det er ca. 2 km strandlinje på vest siden av øya og ca. 1,5 km på nordsiden.

Eiendommen er på totalt 1320,2 dekar, hvorav 77,1 dekar fulldyrka jord, 27,4 dekar innmarksbeite, 668,2 dekar produktiv skog og 547,5 dekar uproduktivt/annet areal.

Eiendommen er konsesjonspliktig og kjøper må søke konsesjon og evt. fritak fra bo og driveplikt.

Det tas forbehold om avvik i tomtestørrelse da det kun foreligger skylddelingsforretning og eiendommen ikke er oppmålt i den senere tid.

Eier opplyser at det er jaktrett: Grunneierne på øya har drevet felles jakt på elg. Dette er organisert i et grunneierlag. Som grunneier kan du velge om du ønsker å delta på elgjakten eller motta oppgjør.

Elg jakt: De siste årene har kvoten vært ca. 3 dyr for hele øya.

Rådyr jakt: Rådyrjakt etter tildeling.

Det er registrert 3 stk. kulturminner på Liholmen. Det vites ikke om disse kan ha betydning for utvikling av eiendommen.

Parkering

Adkomst via båt. Det er ca. 1,7 km til nærmeste fastlandshavn (Kalvika, Bindalseidet)

Vei/vann/avløp

Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Formuesverdi

Offentlige /Kommunale avgifter

PT. betales det ingen kommunale avgifter eller eiendomsskatt på eiendommen pt. ifølge Bindal kommune.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, og kommunen opplyser at det verken finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Bygningene anses lovlig oppført ifølge Bindal kommune.

Utleie

Det er ikke utleie på eiendommen pr. idag.

Andre opplysninger

Vi gjør oppmerksom på at

bygningmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning uten innbo/løsøre. Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven. Handelen omfatter ikke maskiner eller annet løsøre.

Eiendommen overleveres kjøper som forevist på visning uten videre utvask eller rydding. Øvrig bygningsmasse overleveres som ved visning med unntak av selgers egne eiendeler

Diverse

Det oppfordres til grundig gjennomgang av selgers egenerklæring og besiktigelse av eiendommen før avgivelse av bud.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 55 bnr. 1/2/3 i Bindal kommune

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst:

11.11.1949 - 1523 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere.

28.10.1976 - 3535 Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Rettighetshaver: Nord-Trøndelag E- verk
Konsesjon for utbygging av Åbjøravassdraget
Gjelder denne registerenheten med flere.

02.05.1868 - 900006 Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Reguleringsmessige forhold

Dette er en eiendom som ikke er regulert. Deler av eiendommen er i kommuneplanens arealdel lagt ut som LNF1-område der bygging utenom stedbunden næring er forbudt, mens resterende areal er lagt ut som LNF2-område der spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt på visse vilkår. Eiendommens bebyggelse ligger innenfor LNF2-område.

Eiendommen er på totalt 1320,2 dekar, hvorav 77,1 dekar fulldyrka jord, 27,4 dekar innmarksbeite, 668,2 dekar produktiv skog og 547,5 dekar uproduktivt/annet areal. Dette er derfor en eiendom som er konsesjonspliktig ved salg utenom nær slekt og som det hviler bo- og driveplikt på.

Eiendommen er konsesjonspliktig og kjøper må søke konsesjon og evt. fritak fra bo og driveplikt.

Beregnet totalkostnad

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr obligasjon)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))

38 842,- (Omkostninger totalt)

1 538 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Gebyr for konsesjonssøknad sendes kjøper direkte fra kommunen. NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtagelse

Etter avtale med selger, men tidligst når konsesjonssøknad er avklart.

Finansiering

Vi anbefaler våre kunder å kontakte megler som kan formidle gode finansieringstilbud via Grong Sparebank.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig og er underlagt bo- og driveplikt i hht Konsesjonslovens og Jordlovens bestemmelser.

Handelen krever full konsesjonsbehandling (tillatelse til erverv av fast eiendom). Kjøper må derfor fremsette søknad på eget skjema etter at handel er kommet i stand. Sendes til kommunen der eiendommen ligger. Kjøper dekker gebyr tilknyttet konsesjonssøknaden. Gebyret fastsettes av den enkelte kommune.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven §9a, og hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom konsesjon ikke innvilges, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for

kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantdokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Odel

Det er opplyst at eiendommen selges uten odelsrett. Selgers eiertid innfrir ikke kravene for opparbeidelse av odelsleid.

Eierskifteforsikring

Kan ikke tegnes etter gjeldende vilkår.

Boligkjøperforsikring

Kan ikke tegnes etter gjeldende vilkår.

Energiattest

BVåningshuset er ikke energimerket grunnet dets beskaffenhet.

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, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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.

Megler skal, i den grad det er nødvendig 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 bør derfor 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. For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved

mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges som den er, jmf. avhendingsloven § 3-9. Selgers risiko for eventuelle skjulte feil og svakheter ved eiendommen reduseres med dette i forhold til avhendingsloven. Eiendommen har uansett en mangel, jfr. avhendingsloven § 3-9, dersom selger forsømmer sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Det samme gjelder dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Kommunale opplysninger (Kr.4 088)
Markedspakke (Kr.17 900)
Visninger (Kr.1 500)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.1 588)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.585)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.250)
Tinglyst erklæring (Kr.200)
Utleggsgebyr (Kr.1 250)
Provisjon 3,5 % (min. kr. 60.000)
Selger dekker alle dokumenterte utlegg.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 16.03.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

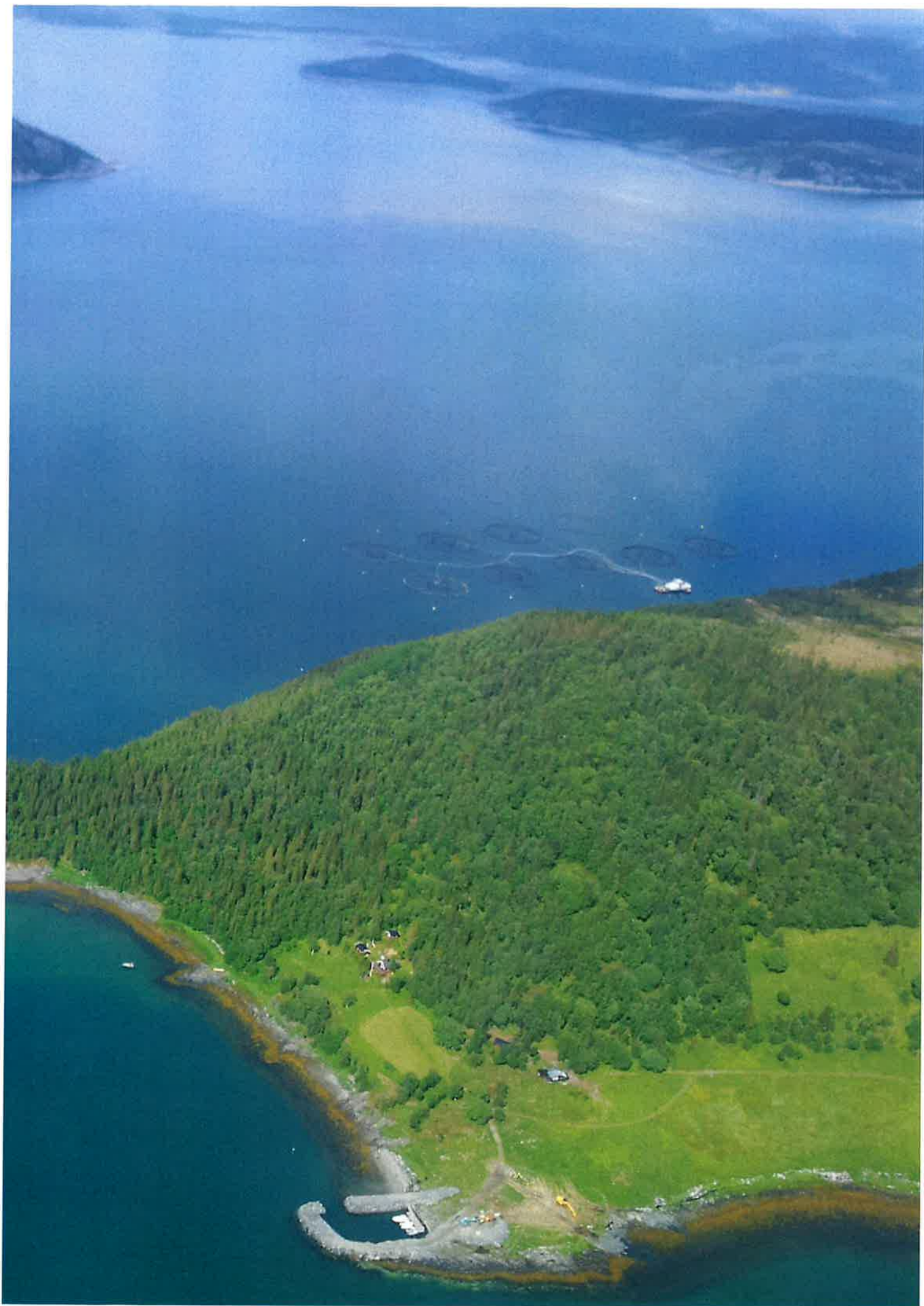
Tinglysning av hjemmel

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjon om meglerforetaket

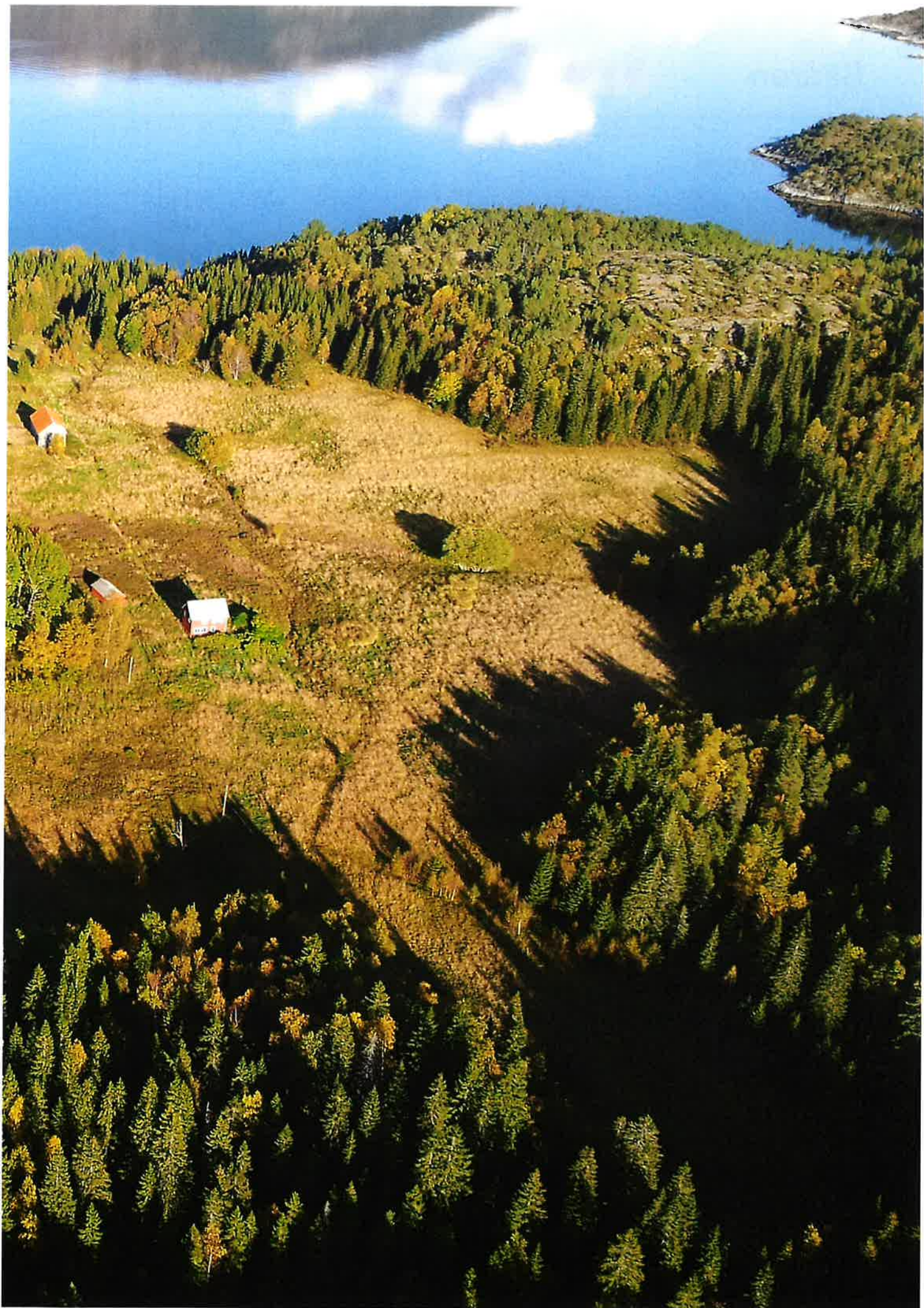
Boli Eiendomsmegling AS
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos
Organisasjonsnummer: 993609145

Ansvarlig megler
Øyvind Hofstad
Tlf: 41 78 72 00
E-post: oh@boli.no



An aerial photograph of a vast forest. The foreground and middle ground are filled with dense evergreen trees, likely spruce or fir, showing varying shades of green and yellow. Long shadows are cast across the forest floor, suggesting a low sun position. In the upper right, a large, calm lake reflects the sky. A dark grey semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

**Bebyggelsen på
eiendommen pluss naust**



Skåren

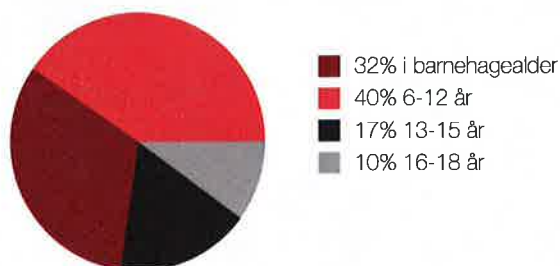
Offentlig transport

🚢 Hildring hurtigbåtkai Linje 18-111	3.3 km
🚢 Øksningøy hurtigbåtkai Linje 18-111	3 km
🚢 Bindalseidet hurtigbåtkai Linje 18-114	3.9 km
🚏 Vennesund Buss, ferge	16.8 km
✈ Brønnøysund lufthavn Brønnøy	36.7 km

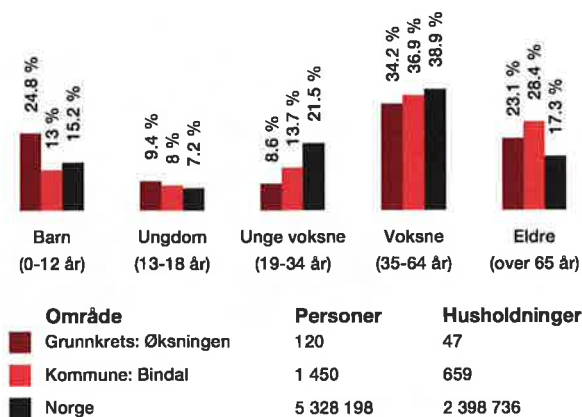
Skoler

Bindalseidet friskole (1-10 kl.) 56 elever, 6 klasser	5.3 km
Terråk skole (1-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	5.4 km
Brønnøysund videregående skole 444 elever	37.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

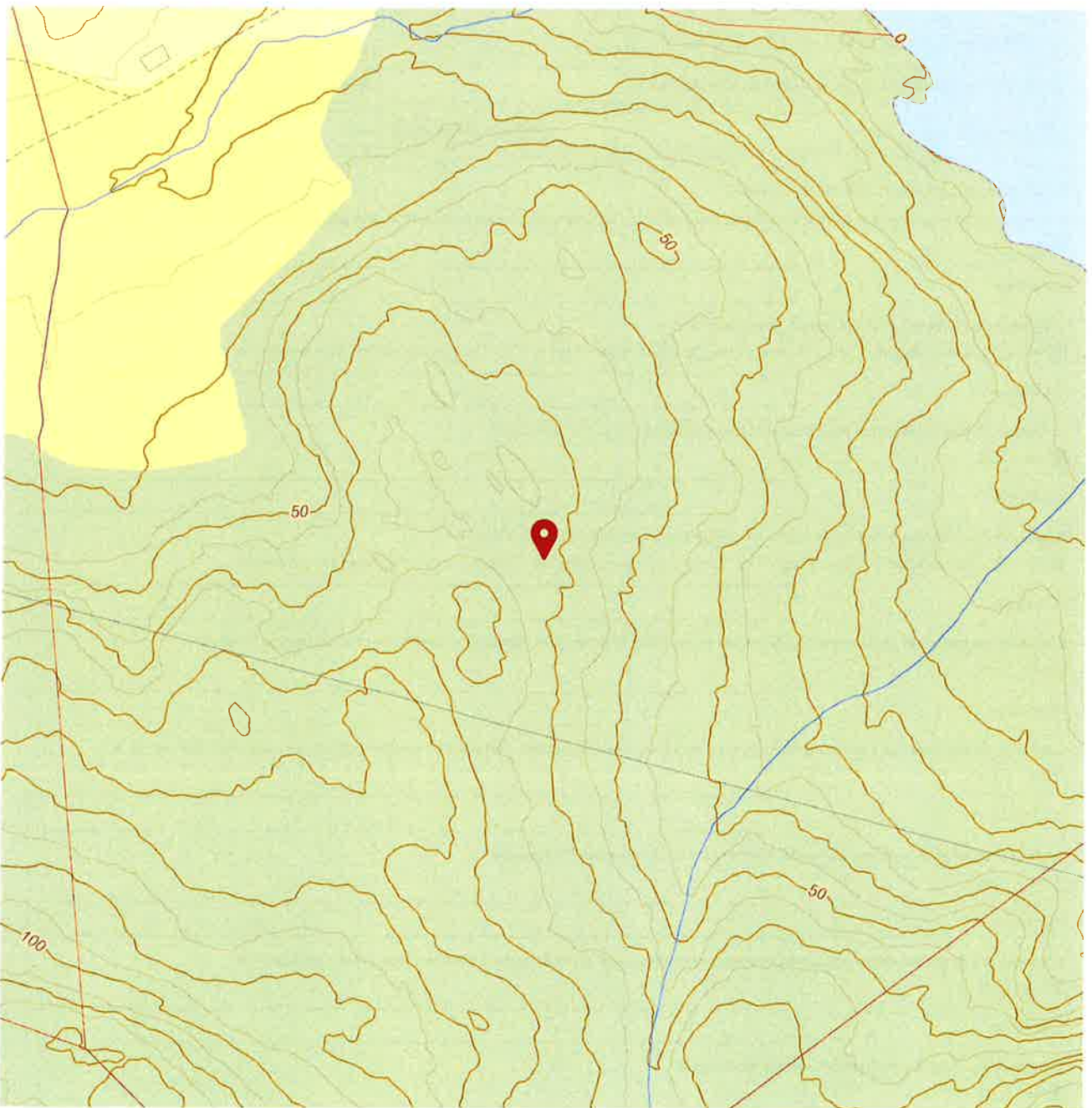
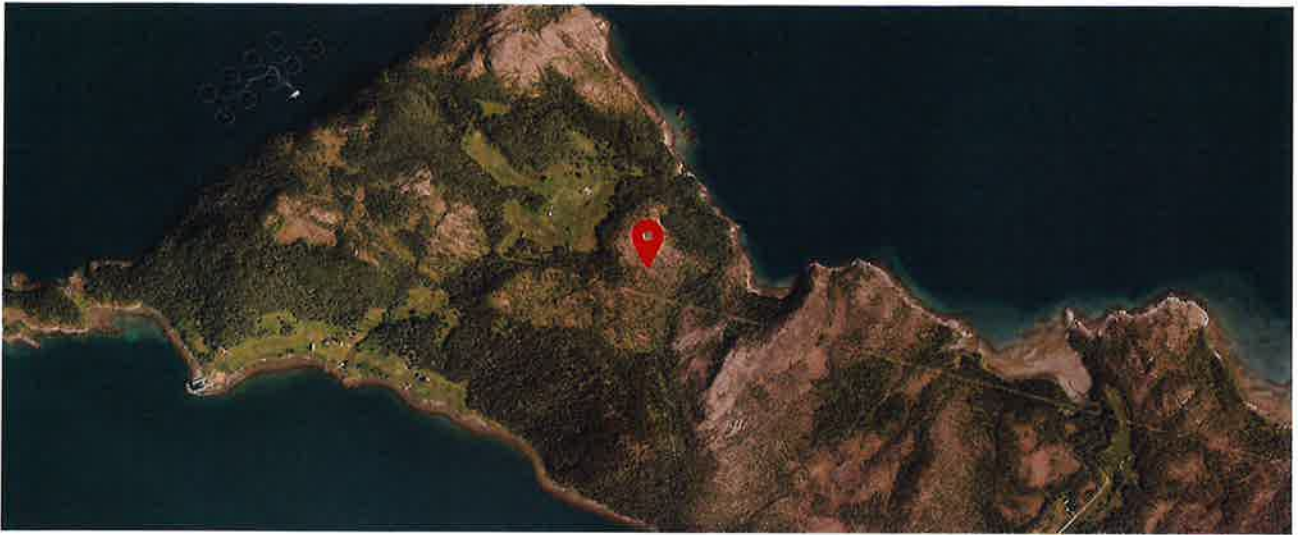
Bindal barnehage - Terråk (0-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	5.4 km
Bindal barnehage - Bindalseidet (1-... 27 barn, 2 avdelinger	5.4 km
Bindal barnehage - Kjella (0-6 år) 18 barn, 1 avdeling	5.4 km

Dagligvare

Coop Marked Terråk PostNord	5.3 km
Coop Marked Bindalseidet PostNord	5.5 km

Sport

🏟 Bindalseidet stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.3 km
🏟 Terråk skole Ballspill	5.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og statene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Boli Eiendomsvegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13200196		
Adresse	ØKSNINGØY 51		
Postnummer	7980	Poststed	TERRÅK
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Harald	Selger 1 etternavn	Skaare

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

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

Våningshuset er i dårlig forfatning.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Forsikringssselskapet 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 overtagelse.

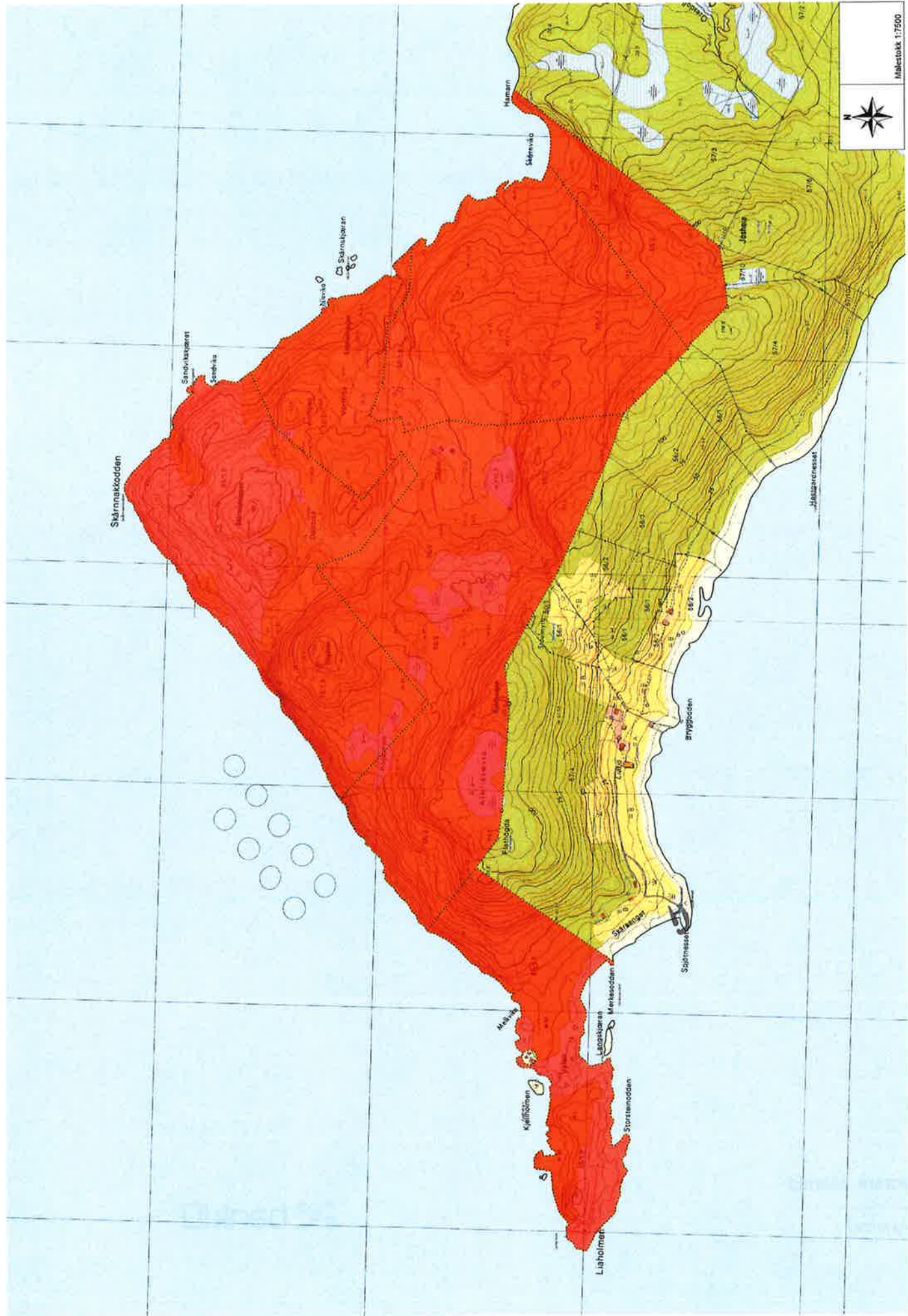
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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.

Skaare, Harald

Signert av

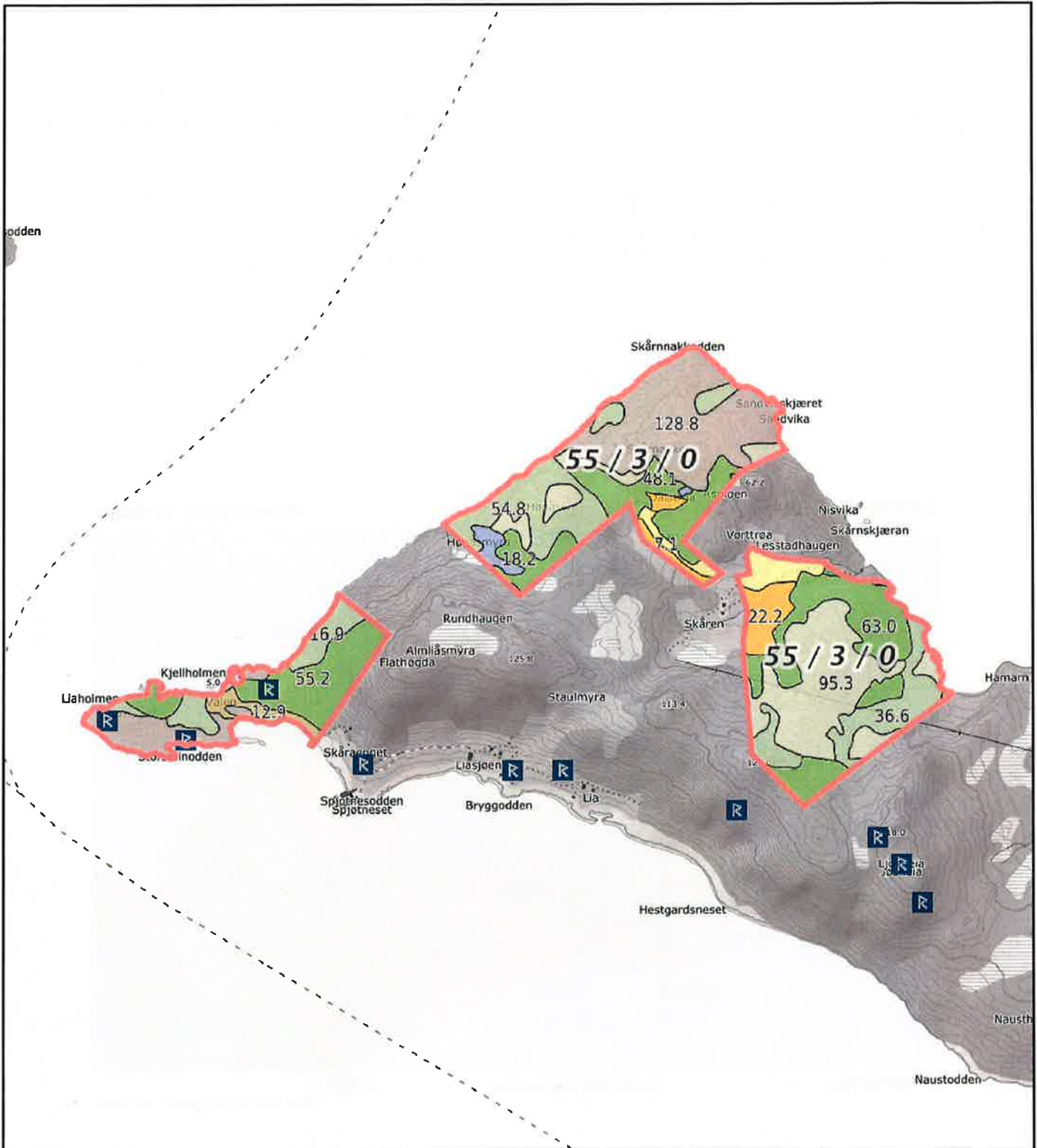




Landbrukseiendom 1811 - 55/2

Markslog (AR5) 13 klasser





0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.03.2021 19:09
 Eiendomsdata verifisert: 07.01.2021 10:26

GÅRDSKART 1811-55/3/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 55/3/0



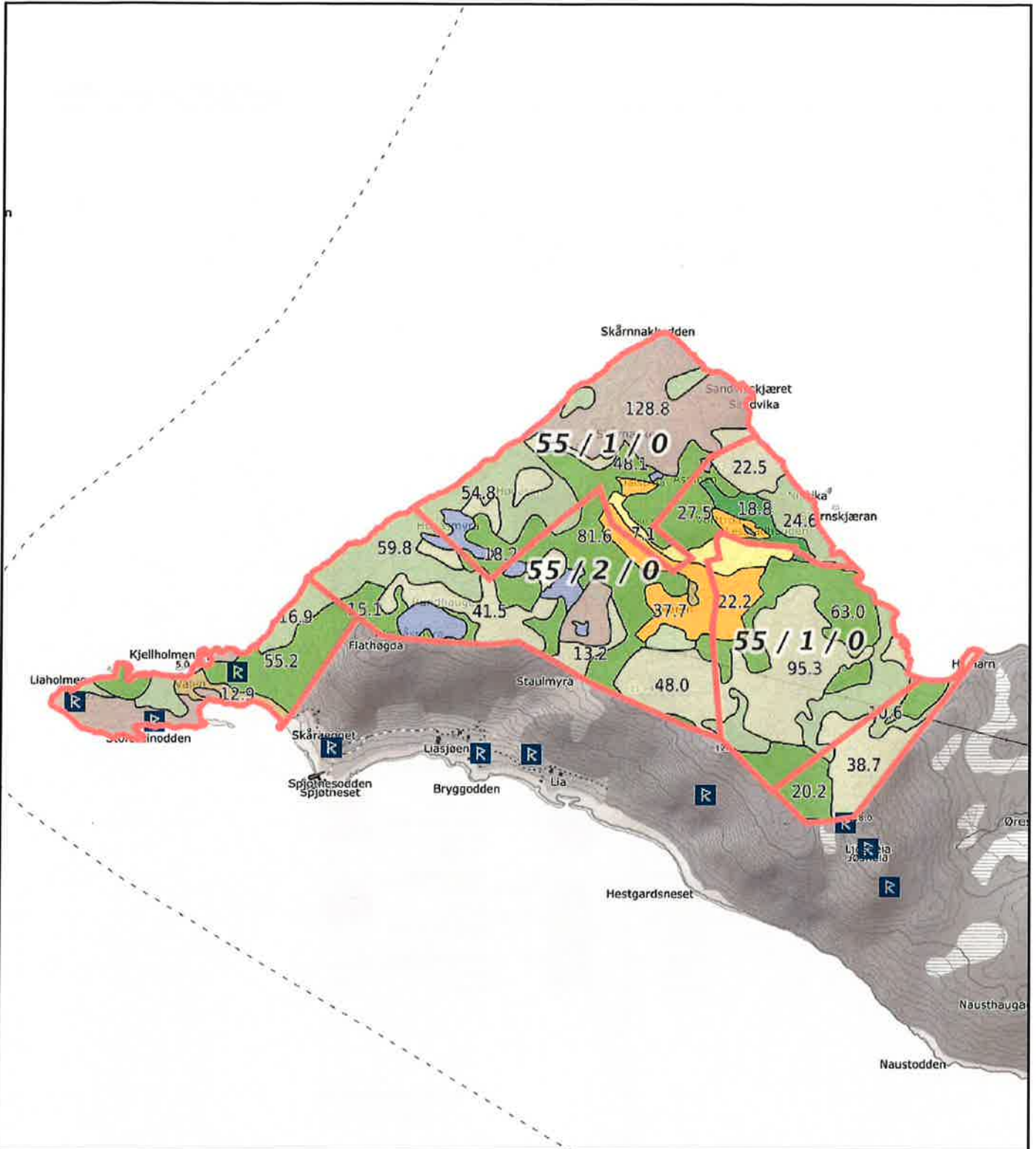
Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	32.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	22.9	55.2
	Skog av sær høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	1.6	
	Skog av middels bonitet	218.5	
	Skog av lav bonitet	145.2	365.3
	Uproduktiv skog	131.7	
	Myr uten skog	9.4	
	Åpen jorddekt fastmark	12.9	
	Åpen grunnlendt fastmark	165.7	319.7
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.0	
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	740.2	740.2

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.03.2021 19:06
 Eiendomsdata verifisert: 22.03.2021 19:05

GÅRDSKART 1811-55/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 55/2/0-55/1/0



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	77.1	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbelte	27.4	104.5
Skog av særst høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	21.8	
Skog av middels bonitet	392.3	
Skog av lav bonitet	254.1	668.2
Uproduktiv skog	310.6	
Myr uten skog	38.4	
Åpen jorddekt fastmark	14.5	
Åpen grunnlendt fastmark	183.9	547.4
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1320.1	1320.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tegnforklaring arealstatistikk

Elendingsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Ureguliert jordsammle	
Uakktart einferhold	
Tuisteieg	

Erosjonsrisiko

Beskrivelse	Fargekode
Uten erosjonsrisiko	
Middels erosjonsrisiko	
Stor erosjonsrisiko	
Svært stor erosjonsrisiko	
Ikke kartlagt	

ARS - 13 Masser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fullyrka jord		
Oversfatedyrka jord		
Innenmarksleite		
Slag, starr hog korstet		
Slag, hog korstet		
Slag, middels korstet		
Slag, lav korstet		
Uproduktiv slag		
Myr		
Jordleitet fastmark		
Slakke fastmark		
Bebygg, odel, vann, bre		
Ikke klassifisert		

Jordressurser

Beskrivelse	Fargekode
Ingen begrensninger	
Små begrensninger	
Moderate begrensninger	
Store begrensninger	
Ikke kartlagt	

Endring markslag (ARS)

Beskrivelse	Fargekode
Til jordbruksareal	
Fra jordbruksareal	
Endringer innen jordbruksareal	
Andre endringer	
Ingen endringer	

ARS - 7 Masser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fullyrka jord		
Oversfatedyrka jord		
Innenmarksleite		
Produktiv slag		
Bebygg, vann, vann, bre		
Arvnet markslag		
Ikke klassifisert		

Helling jordbruksareal

Beskrivelse	Fargekode
Større enn 1:3	
Mellom 1.5 og 1:3	
Mindre helling, samt andre areal	

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
P8 kart	
P8 Rybøde	

Arealstatistikk for landbrukselendom 1811-55/2/0

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Statens landbruksforvaltning):

Landbrukselendom: JA

Hovednummer: 1811-55/2/0

2 tilknyttede grunneiendommer: 55/1, 55/2

Matrikkelen (Kartverket)

Registrert: 2 av 2 grunneiendommer

Jordregisteret (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate- dyrka jord	Innmarks- beite	Skog sær- høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduk- tiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggt, samf., vann, bee	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1811-55/2/0 Landbrukselendom															
55/1	3	32.3	0.0	22.9	0.0	1.6	218.5	145.2	131.8	9.4	12.9	165.7	0.0	0.0	740.2
55/2	2	44.8	0.0	4.5	0.0	20.2	173.8	108.9	178.9	29.0	1.6	18.2	0.0	0.0	580.0
Sum dekar	5	77.1	0.0	27.4	0.0	21.8	392.3	254.1	310.7	38.4	14.5	183.9	0.0	0.0	1320.2

Tabellen "Jordregister" viser arealtall for teiger som har klart definert eier (M eller F).

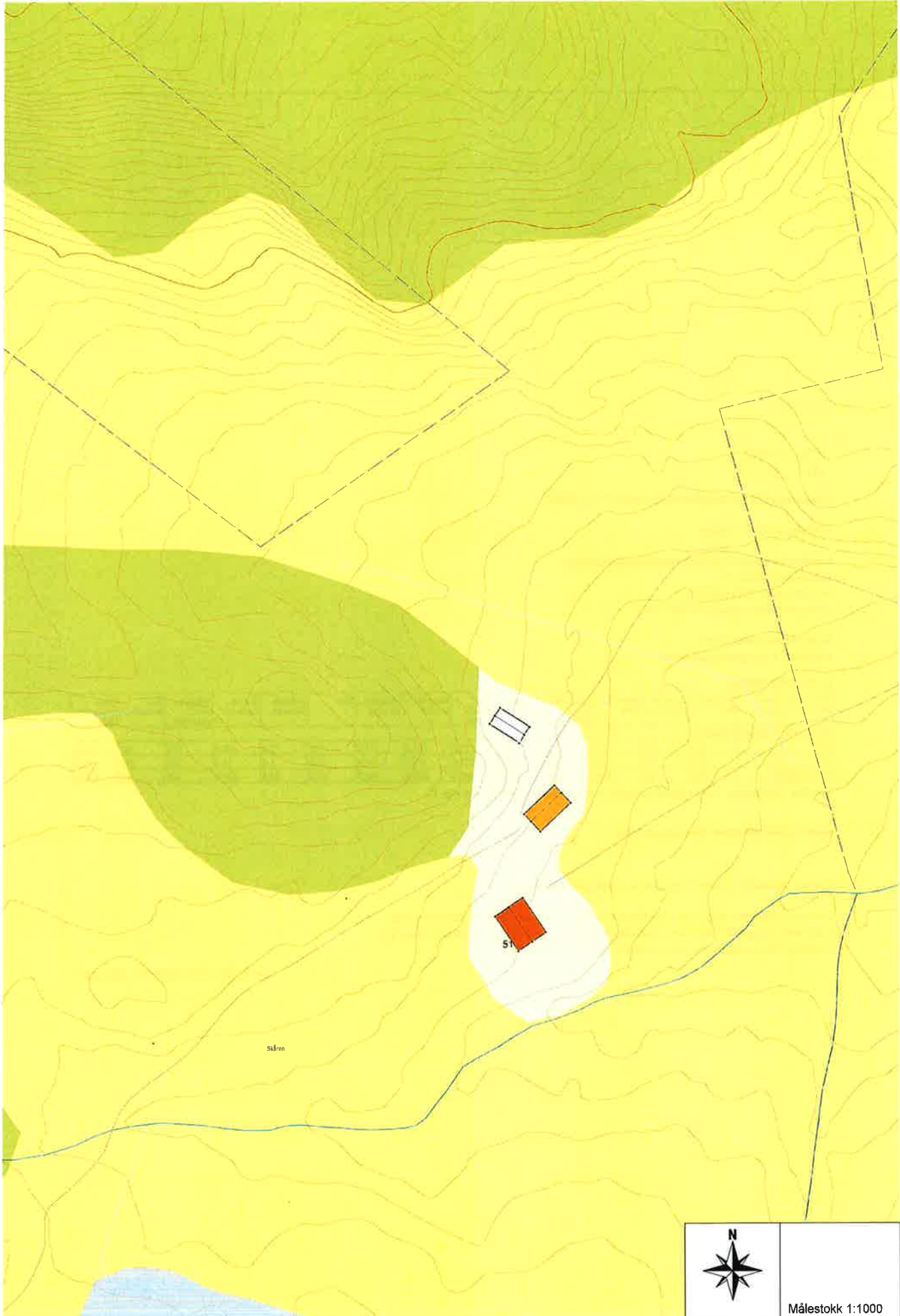
Andre arealer tilknyttet eiendommen? Nei

For mer informasjon om eierforholdene, se arealstatistikk på teignivå.

Unklart eierforhold: Teiger som i matrikkelen har flere matrikkelenheter og ulike eiere (Fx).


Uregistrert jordsameie: Teiger som i matrikkelen er kodet som uregistrert jordsameie (S og Sx).

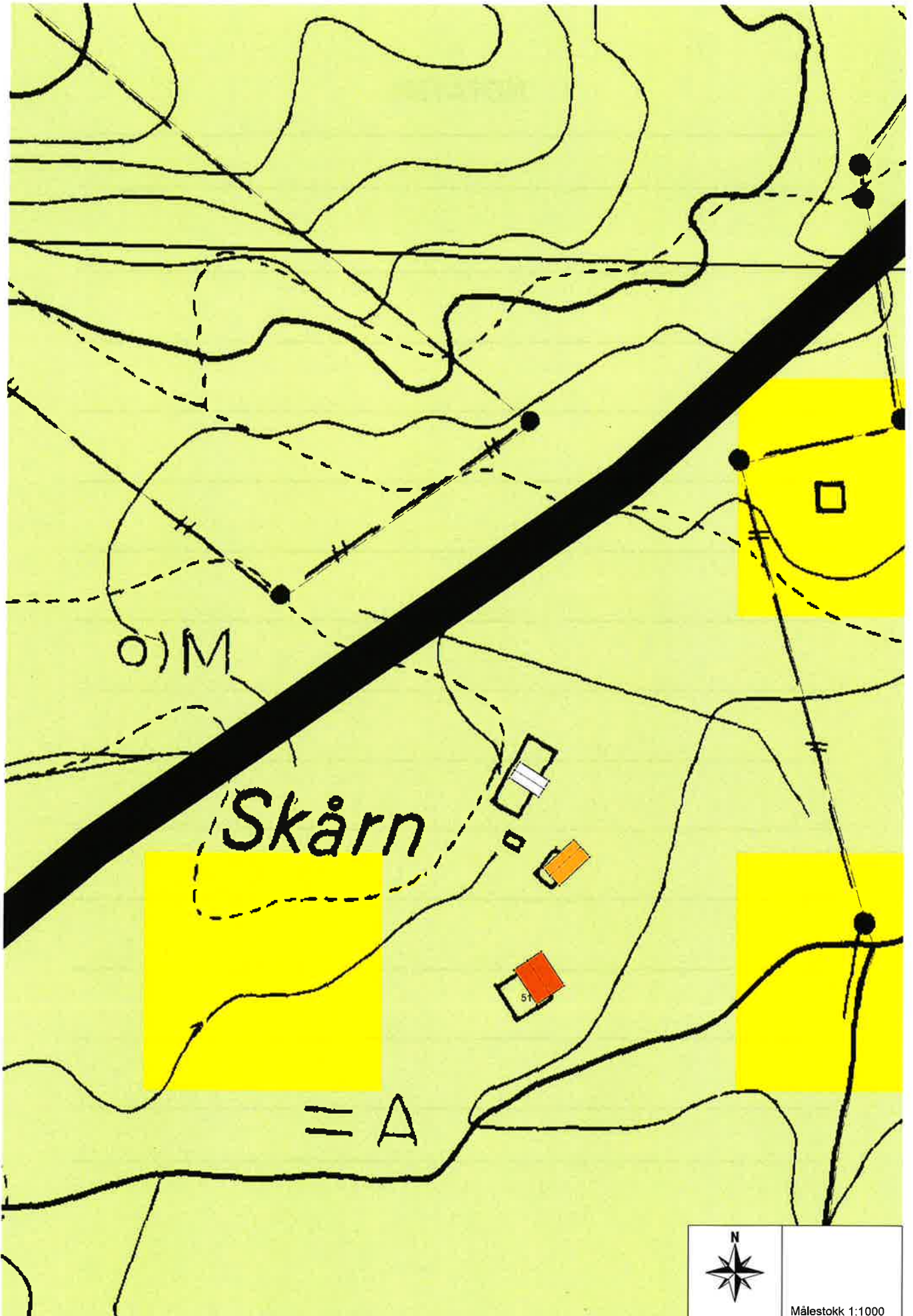
Tvistet teig: Teiger som i matrikkelen er kodet som tvistet/omtvistet (T).



Såren

51

	Målestokk 1:1000
---	------------------



Målestokk 1:1000

Våre rådgivere har en enkel filosofi:



710 00000012

Vi tar gjerne en prat med deg om investeringer, forsikringer, pensjonsordninger, lån og finansiering. Fordi vi vet at gode løsninger ofte er kun en kaffekopp unna. Avtal et møte med en rådgiver allerede i dag. Mye er gjort med en hyggelig og uformell prat.



GRONG
SPAREBANK



Telefon 74 31 28 60
www.grong-sparebank.no

GRONG ■ INDERØY ■ LIERNE ■ MOSJØEN ■ NAMSOS ■ RØRVIK ■ STEINKJER



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste tid og penger. Hvem betaler?

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Reduser
risiko og
bekymring



Spar
verdifull
tid



Få dine
utgifter
dekket

NÅR

Tegnes ved kjøp av boliger solgt etter avhendingsloven.

HVOR

Hos eiendomsmegler.

HVORDAN

Bestilles senest på kontraktsmøte. Forsikringsbevis og vilkår sendes i e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

Dette koster det:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 3 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 6 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 9 200

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos forsikringsselskapet ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG. Skadebehandlingsselskapet er Legal24.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no

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 Advokattforening 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 salgssoppgave 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 budgivere at budene deres er motatt.
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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

BUDSKJEMA

Bindende bud på eiendommen

Eiendomsnavn: ØKSNINGØY 51			
Postnr.: 7980	Poststed: Bindal	Oppdragsnr.: 13200196	
Gnr.: 55	Bnr.: 1		
Kjøpesum kr: _____ + evt. fellesgjeld og omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave			
Kjøpet finansieres slik:			
Låneinstitusjon:	Referanse & telefonnummer:	Sum:	
		kr.	
		kr.	
Egenkapital:		kr.	
Totalt:		kr.	
Egenkapitalen består av:			
<input type="checkbox"/> Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom			
<input type="checkbox"/> Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)			
Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Grong Sparebank Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>			
Ønsket overtagelsesdato: _____			
Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:: Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.			
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.): _____			
Navn:	Navn:		
Personnr:	Personnr:		
Adresse:	Adresse:		
Postnr/Poststed:	Postnr/Poststed:		
Mob:	Mob:		
E-post:	E-post:		
Dato:	Dato:		
Signatur: _____	Signatur: _____		
<input type="checkbox"/> Jeg ønsker boligkjøperforsikring Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.			
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.			
IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	



Sommer idyll



boli

Våre ti meglere er spesialister på eiendomsmegling på Innherred og i Namdalen. Ikke bare kjenner vi områdene godt, men vi er erfarne eiendomsmeglere med lang fartstid i bransjen.

Siden 2009 har vi solgt tusenvis av eiendommer for fornøyde kunder. La vår lokalkunnskap, vår yrkesstolthet, vårt engasjement og vårt gode humør hjelpe dig slik at du får best mulig pris for din eiendom!

Elektronisk signatur

Signert av

Skaare, Harald



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.06.2021 11.12.43

Fødselsdato

1992-11-01

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Mahnsen, Michael



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.06.2021 18.58.24

Fødselsdato

1967-06-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Grodås, Marianne Bjerkem



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.06.2021 15.40.41

Fødselsdato

1965-02-20

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Megler: Boli Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 993609145MVA
Type oppdrag: 01.Salg eiendom
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr: 13-20-0196
Omsetningsnr: 13-21-0062

KJØPEKONTRAKT

For salg av landbrukseiendom der det er tatt forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt "som den er". Kontraktens bestemmelser utfylles av lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) og annen bakgrunnsrett.

Mellom

Harald Skaare

Født: 01.11.1992

Vei 505 15 h0101

9170 Longyearbyen

Mob: 90265425 E-post: haraldskaare@live.no

heretter kalt **selgeren**, og

Marianne Bjerkem Grodås

Født: 20.02.1965

Michael Mahnsen

Født: 25.06.1967

Kvamstrøa 19

7715 STEINKJER

Mob: 99116400 E-post: marianne@kysthotell.no

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt

Elektronisk tinglysing – informasjon til kjøpers bank
Dette oppgjøret skal tinglyses elektronisk - kjøpers BankID-signerte pantedokument må sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn:

- 986857044 (EXBO SØRLANDET AS Oppgjørsavdeling)

Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Øksningøy 51
Gnr. 55 Bnr. 1 og Gnr. 55 Bnr. 2 og Gnr. 55 Bnr. 3 i Bindal kommune m/Eiet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt eiendommen.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Harald Skaare

Eiendommens areal fremgår av utskrift av gårdskart fra NIBIO med arealopplysninger datert 22.03.2021

Med eiendommen følger:

1. Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre denne.
2. Driftsplaner, redskap og utstyr som enten er fast montert eller særskilt tilpasset eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-6.

Annet løsøre og tilbehør som følger med eiendommen ved handelen fremgår av vedlagt liste mellom partene og reguleres av kjøpsloven.

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Kjøper har ikke besiktiget eiendommen før innlevering av bud men ble oppfordret av megler til å befare eiendommen før innlevering av bud, kjøper valgte på tross av oppfordringen å innlever bud som ble akseptert av selger. Kjøper er informert at det ikke er strøm og vann i huset og verdien av boligen er tilnærmet null og selges som totalreoveringsobjekt.

§ 2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen med tilbehør overdras for en kjøpesum pålydende kroner 1 525 000,-, heretter kalt "kjøpesummen".

Av kjøpesummen utgjør kroner 1.525.000,- vederlag for selve eiendommen, heretter kalt "eiendomsverdien".

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	1 525 000,-
Dokumentavgift	38 120,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr obligasjon	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	1 564 462,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Konsesjonsgebyret faktureres kjøper direkte fra landbruksmyndighetene, og kjøper forplikter seg til å betale dette innen forfall.

§ 3

OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av
EXBO SØRLANDET AS
Store Elvegata 40
4514 Mandal
Org.nr.: 986 857 044
Tlf 38 26 78 80 Fax: 38 26 78 81 Epost: oppgjor@exbo.no

Kjøpers pantdokument skal sendes til overnevnte adresse.

3.1 *Ytelse mot ytelse*

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørs samarbeidspartner, og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

3.2 *Konto og betalingstidspunkt. Forsinkelsesrenter ved forsinket betaling.*

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. **44481558392**, og merkes med: **KID-kode 1320019628149** innen dato for overtagelse, se punkt 7.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

3.3 *Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold*

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

3.4 *Forsinket overlevering fra selger*

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder så fremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

3.5 *Kjøpers øvrige forpliktelser forbundet med dokumentasjon og oppgjør*

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantdokumenter for finansiering av kjøpet. Bliir overtagelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

3.6 *Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen. Renter på klientkonto*

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtagelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med meglers bistand.

Fordelingsregnskap settes opp av selger per overtagelsesdato og skal foreligge for kjøper senest 30 dager etter at overtagelsen har funnet sted. Eventuelle bemerkninger fra kjøper må framsettes via megler innen syv dager etter mottagelsen av regnskapet, ellers anses regnskapet for godkjent. Den av partene som skylder penger i henhold til fordelingsregnskapet betaler beløpet til meglers klientkonto senest sju dager etter at regnskapet er godkjent, se konto i punkt 3.2. Megler vil videreformidle beløpet.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts punkt 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 4

TINGLYSING OG SIKKERHET

4.1 *Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen*

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

1. Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:
2. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
3. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
4. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
5. Det er fattet endelig konsesjonsvedtak, Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
6. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
7. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 6 og 7 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 7 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

4.2 *Konsesjonsrisiko*

Eiendommen er konsesjonspliktig og er underlagt bo- og driveplikt ihht Konsesjonslovens og Jordlovens bestemmelser.

Handelen krever full konsesjonsbehandling (tillatelse til erverv av fast eiendom). Kjøper må derfor fremsette søknad på eget skjema etter at handel er kommet i stand. Sendes til kommunen der eiendommen ligger. Kjøper dekker gebyr tilknyttet konsesjonssøknaden. Gebyret fastsettes av den enkelte kommune.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven §9a, og hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon ikke innvilges, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

4.3. Deponering og tinglysing av skjøtet og andre dokumenter for tinglysing
All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført, med mindre konsesjon ikke gis og kjøper har risikoen, jf. punkt 4.2.

Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

4.4. Tinglysing av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand.

Dersom skjøte ikke kan tinglyses som følge av konsesjonsforhold kjøper har risikoen for, skal selger utstede en urådighet i eiendommen til fordel for kjøper. Urådigheten skal tinglyses.

4.5. Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

§ 5

HEFTELSER

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok datert 11.05.2021 er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av følgende pantedokumenter som følger eiendommen:

1868/900006-1/70 UTSKIFTING TINGLYST

02.05.1868

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/1523-1/70 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

11.11.1949

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/3535-2/70 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

28.10.1976

RETTIGHETSHAVER:HELGELAND KRAFT VANNKRAFT AS

Org.nr: 917424896

RETTIGHETSHAVER:Helgeland Kraftlag Al

Lnr: 20016637

RETTIGHETSHAVER:Nord-Trøndelag E-Verk

Lnr: 20016638

Konsesjon for utbygging av Åbjøravassdraget

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1099823-2/200 TRANSPORT TINGLYST

19.09.2019 21:00

FRA:Helgeland Kraftlag Al

Lnr: 20016637

TIL:HELGELAND KRAFT VANNKRAFT AS

Org.nr: 917424896

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Odel:

Det hviler ikke odel på eiendommen. Det er opplyst at eiendommen selges uten odelsrett. Selgers eiertid innfrir ikke kravene for opparbeidelse av odelstid.

§ 6

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND – SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingslova § 3-9. Det innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3.

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, jf. avhendingslova § 3-10.

§ 7

OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, senest 14 dager etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Våningshus/kårbolig leveres som forevist uten noe videre rydding og rengjøring, uten leieforhold av noen art. Uthusene leveres som forevist.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§ 8

KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av 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. avhendingslova §§ 4-19 og 5-7.

§ 9

FORSIKRING

Bygninger er i svært dårlig stand og dette gjenspeiler forsikringssituasjonen.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen med bygninger og skog forsikret frem til og med overtagelsesdagen. Kjøper skal ved overtagelsen tegne egen forsikring.

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

§ 10

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

Salgsoppgave inkludert selgers egenerklæring datert 24.02.2021

- Oversiktskart datert 04.04.2017
- NIBIO Gårdskart datert 22.03.2021
- Situasjonsskart, udatert

Tilleggsvedlegg:

- Bekreftet grunnboksutskrifter for eiendommen datert 26.03.2021
- Dagboknr. 3535, tinglyst 28.10.1976, Elektriske kraftlinjer
- Budjournal

Denne kontrakt er utferdiget i ett eksemplar som signeres med bankID. Partene får hver sin kopi etter signering.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....
Marianne Bjerkem Grodås
Michael Mahnsen

.....
Harald Skaare

ERKLÆRING OM NY KJØPER ETTER BUDAKSEPT

Selger aksepterer at i tillegg til Marianne Bjerkem Grodås som har inngitt bud, skal også Michael Mahnsen, pnr. 250667-30142 være kjøper av eiendommen Øksningøy 51, Gnr. 55, Bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3. i Bindal kommune og skal føres inn på skjøte med 1/2-part hver.

Dato, _____

Harald Skaare (selger)

Marianne Bjerkem Grodås (kjøper)

Michael Mahnsen (kjøper)

Elektronisk signatur

Signert av

Skaare, Harald



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.08.2021 09.53.37

Fødselsdato

1992-11-01

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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) Marianne Bjerkem Grodås	Fødselsnummer. (11 siffer) 200265	
2	Adresse Kvamstrøa 19 / 7715 STEINKJER	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) 99116400	Epost-adresse marianne@kysthotell.no	
4	Overdragerens navn Harald Skaare	Fødselsnr. (11 siffer) 011192.	
5	Adresse Vei 505 15 h0101 9170 Longyearbyen	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 55 Bnr. 1 og Gnr. 55 Bnr. 2 og Gnr. 55 Bnr. 3		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 1 525 000.-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
8	Kommune Bindal	Fylke Nordland	
9	Arealets størrelse 1 320 200	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Se vedlegg 1.	
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.)

	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
1.	Våningshus			2	Dårlig tilstand, falleferdig
2.	Fjøs			1	Dårlig tilstand, falleferdig TAK MANGLER
3.	Uthus 1			1	Dårlig tilstand, falleferdig
4.	Uthus 2			1	Dårlig tilstand, falleferdig
5.	Næust			1	Middels tilstand
6.	Næust SEFRÅK			?	Revet/falt ved ?
7.	Førlager			1	Dårlig tilstand, falleferdig
	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	faktrett. Elgjald. Rødgjald etter tildeling.
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseieendom, beskriv eiendommens drift)	Eiendommen har ikke vært i bruk/drift på mange år. Utendørhuset fra 2005, er alle bygninger felleferdige og kan ikke benyttes. Strøm og vann er frakoblet.
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	Se vedlegg 2.

Spesielt for jord- og skogbrukseieendommer (landbrukseieendommer)

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)	Se vedlegg 3.
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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Se vedlegg 4. <input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	Samboere.

22. Underskrift

Dato	Overdragerens underskrift
Dato	Søkerens underskrift
15/8-2021	Michael B. Grøden
Underretning om avgjørelsen bes sendt til	
Michael Mahnen / Marianne B. Grøden Maren Fjells gate 2, 7130 Brekstad	
Oversikt over vedlegg til søknaden	
4 vedlegg	

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

Eventuelle tilleggsopplysninger

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

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

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 96 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- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøtte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen tilbake til kommunen etter tinglysning. Kommunen fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 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. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

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

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

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

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

Feltene 1 - 5

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

Feltene 6 - 11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 1

PKT 10

AREALET'S FORDELING:

77,1 dekar fulldyrket jord

27,4 dekar innmarksbeite

668,2 dekar produktiv skog

547,5 dekar uproduktivt/annet areal

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 2

PKT 16

ERVERVERENS PLANER FOR BRUK AV EIENDOMMEN

Eiendommen har i dag, foruten et naust fra 2005, kun falleferdige bygninger, som pr i dag ikke er beboelige, men som skal settes i stand.

Det er ingen adkomst med vei til eiendommen, så man er avhengig av å komme til med båt.

Visjonen for utviklingen av eiendommen:

Ved kjøp av denne eiendommen var målet at naturmangfoldet skal bevares, og drive et lite gårdsbruk etter økologiske prinsipper.

Vi ønsker at naturen skal vernes og bevares for fremtidige generasjoner, og at avtrykket i naturen, utenom gårdsbruket, blir minst mulig.

Husene skal bevares og holdes i tidsriktig standard og stil.

På sikt er ønsket å kunne tilby overnatting for besøksgrupper som er interessert i natur, klima og bevaring av dette.

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 3

PKT 18

SØKERENS KVALIFIKASJONER

Marianne kommer fra en familie som har drevet landbrukseiendom, og hun har alltid hatt interesse for økologisk landbruk. Hun er i dag ansvarlig for en egen økologisk grønnsaksparsell for sin arbeidsgiver.

Sammen med Michael og hans søster Birthe Mahnsen eier hun allerede en gård som planlegger økologisk drift. På grunn av koronasituasjonen har prosjektet hatt lengre gjennomføringstid enn planlagt.

I tillegg driver Birthe Mahnsen i dag en økologisk gård med god erfaring, og fungerer som en rådgiver i dette prosjektet.

Michael har delvis drevet dette gårdsbruket sammen med sin søster, da han har en lidenskap for planter og dyr, og for naturlig og økologisk drift.

Han har dessuten drevet to ulike firmaer som har vært spesialisert på restaurering og vedlikehold av bygg, og denne erfaringen ønsker han å benytte i dette prosjektet.

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 4

PKT 19

BOSETTE SEG PÅ EIENDOMMEN

Erververen har ikke anledning til å bosette seg på eiendommen pr i dag, dels pga bygningenes tilstand og dels pga arbeidssituasjonen.

På sikt og så snart bygningene er beboelige, skal dette gårdsbruket drives etter økologiske prinsipper og naturmangfoldet skal bevares på best mulig måte.

Elektronisk signatur

Signert av

Skaare, Harald



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.08.2021 09.50.33

Fødselsdato

1992-11-01

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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)

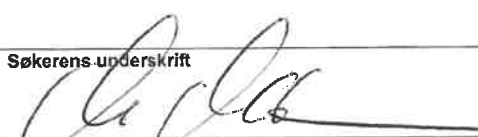
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, 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) Michael Mahnsen	Fødselsnummer. (11 siffer) 25066	
2	Adresse /	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) 99116400	Epost-adresse mahnsen@gmx.de	
4	Overdragerens navn Harald Skaare	Fødselsnr. (11 siffer) 011192-	
5	Adresse Vel 505 15 h0101 9170 Longyearbyen	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 55 Bnr. 1 og Gnr. 55 Bnr. 2 og Gnr. 55 Bnr. 3		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 1 525 000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løssøre
8	Kommune Bindal	Fylke Nordland	
9	Arealets størrelse 1 320 200	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal <i>Se vedlegg 1.</i>	
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.)

	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
1	Våningshus			2	Dårlig stand, falleferdig
2	Fjøs			1	Dårlig stand, tak mangler, falleferdig
3	Utthus 1			1	Dårlig stand, falleferdig
4	Utthus 2			1	Dårlig stand, falleferdig
11	Naust			1	Middels tilstand
6	Naust SEFRAK			?	Revet?
7	Førlager			1	Dårlig tilstand, falleferdig
	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 <i>faktrett. Elgjalt. Rødygjalt etter tildeling.</i>
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke?
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke? <i>Rendalen, Norøysund og Junderøy kommuner.</i>
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukselendom, beskriv eiendommens drift) <i>Eiendommen har ikke vært i bruk/drift på mange år. Utenom rustet fra 2005, er alle bygninger felleferdige og kan ikke benyttes. Strøm og vann er frakoblet.</i>
16	Erververens planer for bruk av eiendommen <i>Se vedlegg 2.</i>
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) <i>Se vedlegg 3.</i>
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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <i>Se vedlegg 4.</i> <input type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/bnr/fnr e.l.)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere <i>Samboere.</i>
22. Underskrift	
Dato	Overdragerens underskrift
Dato <i>15/8-2020</i>	Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt til <i>Michael Mathisen / Marianne B. Gradis Maren Fiels gt. 2, 7130 Bockstad</i>	
Oversikt over vedlegg til søknaden <i>4 vedlegg</i>	

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

Eventuelle tilleggsplysninger

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- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaset er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen tilbake til kommunen etter tinglysning. Kommunen fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 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. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

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

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 1

PKT 10

AREALET'S FORDELING:

77,1 dekar fulldyrket jord

27,4 dekar innmarksbeite

668,2 dekar produktiv skog

547,5 dekar uproduktivt/annet areal

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 2

PKT 16

ERVERVERENS PLANER FOR BRUK AV EIENDOMMEN

Eiendommen har i dag, foruten et naust fra 2005, kun felleferdige bygninger, som pr i dag ikke er beboelige, men som skal settes i stand.

Det er ingen adkomst med vei til eiendommen, så man er avhengig av å komme til med båt.

Visjonen for utviklingen av eiendommen:

Ved kjøp av denne eiendommen var målet at naturmangfoldet skal bevares, og drive et lite gårdsbruk etter økologiske prinsipper.

Vi ønsker at naturen skal vernes og bevares for fremtidige generasjoner, og at avtrykket i naturen, utenom gårdsbruket, blir minst mulig.

Husene skal bevares og holdes i tidsriktig standard og stil.

På sikt er ønsket å kunne tilby overnatting for besøksgrupper som er interessert i natur, klima og bevaring av dette.

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 3

PKT 18

SØKERENS KVALIFIKASJONER

Marianne kommer fra en familie som har drevet landbrukseiendom, og hun har alltid hatt interesse for økologisk landbruk. Hun er i dag ansvarlig for en egen økologisk grønnsaksparsell for sin arbeidsgiver.

Sammen med Michael og hans søster Birthe Mahnsen eier hun allerede en gård som planlegger økologisk drift. På grunn av koronasituasjonen har prosjektet hatt lengre gjennomføringstid enn planlagt.

I tillegg driver Birthe Mahnsen i dag en økologisk gård med god erfaring, og fungerer som en rådgiver i dette prosjektet.

Michael har delvis drevet dette gårdsbruket sammen med sin søster, da han har en lidenskap for planter og dyr, og for naturlig og økologisk drift.

Han har dessuten drevet to ulike firmaer som har vært spesialisert på restaurering og vedlikehold av bygg, og denne erfaringen ønsker han å benytte i dette prosjektet.

KONSESJONSSØKNAD TIL BINDAL KOMMUNE

VEDLEGG 4

PKT 19

BOSETTE SEG PÅ EIENDOMMEN

Erververen har ikke anledning til å bosette seg på eiendommen pr i dag, dels pga bygningenes tilstand og dels pga arbeidssituasjonen.

På sikt og så snart bygningene er beboelige, skal dette gårdsbruket drives etter økologiske prinsipper og naturmangfoldet skal bevares på best mulig måte.

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
47/21	Bindal formannskap	14.10.2021
	Bindal kommunestyre	

Reglement for finansforvaltning - Bindal kommune

Vedlegg:

- 1 Reglement for finansforvaltning for Bindal kommune
- 2 Administrative rutiner for finansforvaltning Bindal kommune
- 3 Uavhengig revisors attestasjonsuttalelse om reglement for kommunens finans- og gjeldsforvaltning
- 4 Uavhengig revisors attestasjonsuttalelse om rutine for finans- og gjeldsforvaltningen

Kommunedirektørens innstilling

Revidert reglement for finansforvaltning vedtas. Reglementet gjelder fra dato for vedtak i kommunestyret, og erstatter tidligere reglement, vedtatt 19.06.2014, sak 66/14.

Saksopplysninger

Formålet med finansreglementet er å sikre at kommunen forvalter sine finansielle midler på en slik måte at tilfredsstillende avkastning oppnås uten å ta vesentlig finansiell risiko. Videre skal reglementet sørge for at løpende betalingsforpliktelse kan innfris ved forfall.

Bindal kommune vedtok forrige reglement 19. juni 2014, sak 66/14.

Det er foreslått noen små endringer fra reglementet vedtatt i 2014:

- Pkt. 2.1: Henvisninger til ny lov og forskrift.
- Pkt 4, siste avsnitt: Nytt punkt 4: Dersom kommunen har langsiktige finansielle aktiva, skal forvaltningen av disse gi en god langsiktig avkastning til akseptabel risiko, som over tid skal bidra til å gi kommunens innbyggere et best mulig tjenestetilbud.

- Pkt 5: Nytt kulepunkt (4 og 5):
- Kommunestyret skal ta stilling til prinsipielle spørsmål om finansforvaltningen, herunder hva som regnes som langsiktige finansielle aktiva.
 - Kommunedirektøren har en selvstendig plikt til å utrede og legge frem saker for kommunestyret som anses som prinsipielle.
- Pkt. 6, første avsnitt: Litt mer utfyllende tekst – ellers samme innhold.
- Gml. Pkt 6.3: Direkte eie av verdipapirer er fjernet
- Punkt 7.7: Eget punkt om leasing – lå tidligere under punkt 7.2. Litt mer utfyllende tekst – ellers samme innhold.

Revisjon

Bindal kommunes revisor, Revisjon Midt-Norge, har gjennomgått det nye forslaget til finansreglement, samt rutinene, og finner at det er i tråd med lov og forskrift. Uttalelsene ligger vedlagt reglementet.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 27.09.2021

Knut Toresen
Kommunedirektør

Wenche Næsvold
økonomisjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Bindal kommune

Reglement for finansforvaltning

REGLEMENT FOR FINANSFORVALTNING

1. Finansreglementets virkeområde.....	3
1.1 Hensikten med reglementet	3
1.2 Hvem reglementet gjelder for.....	3
2. Hjemmel og gyldighet.....	3
2.1 Hjemmel	3
2.2 Gyldighet.....	3
3. Forvaltning og forvaltningstyper.....	3
4. Formålet med kommunens finansforvaltning.....	3
5. Generelle rammer og begrensninger	4
6. Plassering av ledig likviditet	5
6.1. Innskudd i bank	5
6.2. Andeler i pengemarkedsfond.....	5
6.3. Rapportering	6
7. Forvaltning av kommunens gjeldsportefølje og øvrige finansieringsavtaler	6
7.1. Vedtak om opptak av lån.....	6
7.2. Valg av låneinstrumenter.....	6
7.3. Tidspunkt for låneopptak.....	7
7.4. Konkurrerende tilbud.....	7
7.5. Valg av rentebindingsperiode – bruk av sikringsinstrumenter.....	7
7.6. Størrelse på enkeltlån – spredning av låneopptak	7
7.7. Leasing	7
7.8. Rapportering	8
8. Forvaltning av kommunens langsiktige finansielle aktiva	8
8.1 Langsiktige finansielle aktiva - definisjon	8
8.2 Formål.....	8
8.3 Investeringsrammer	8
9. Konstatninger av avvik og vurdering og kvalitetssikring av finansiell risiko.....	9
9.1 Konstatning av avvik.....	9
9.2 Risikovurderinger	9
9.3 Kvalitetssikring.....	9

1. Finansreglementets virkeområde

1.1 Hensikten med reglementet

Reglementet skal gi rammer og retningslinjer for kommunens finansforvaltning. Reglementet utgjør en samlet oversikt over de rammer og begrensninger som gjelder, og underliggende fullmakter/instrukser/rutiner skal hjemles i reglementet. Reglementet definerer de avkastnings- og risikonivå som er akseptable for plassering og forvaltning av likvide midler og midler beregnet for driftsformål, opptak av lån/gjeldsforvaltning og plassering og forvaltning av langsiktige finansielle aktiva.

1.2 Hvem reglementet gjelder for

Reglementet gjelder for Bindal kommune. Reglementet gjelder også for virksomhet i kommunale foretak og interkommunalt samarbeid etter kommuneloven. I den grad disse virksomhetene har en egen finansforvaltning skal denne utøves i tråd med dette reglementet.

2. Hjemmel og gyldighet

2.1 Hjemmel

Dette reglementet er utarbeidet på bakgrunn av:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) LOV-2018-06-22-83.
- Forskrift om garantier og finans- og gjeldsordning i kommuner og fylkeskommuner (finansforvaltningsforskriften) FOR 2019-11-18-1520.

2.2 Gyldighet

Finansreglementet skal vedtas minst én gang i hver kommunestyreperiode.

Dette reglementet erstatter alle tidligere regler og instrukser som kommunestyret eller annet politisk organ har vedtatt for Bindal kommunes finansforvaltning.

3. Forvaltning og forvaltningstyper

I samsvar med bestemmelsene i forskriften om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning skal reglementet omfatte forvaltningen av alle kommunens finansielle aktiva (plasseringer) og passiva (rentebærende gjeld). Gjennom dette finansreglementet er det vedtatt målsettinger, strategier og rammer for:

- Forvaltning av ledig likviditet og andre midler beregnet for driftsformål.
- Forvaltning av kommunens gjeldsportefølje og øvrige finansieringsavtaler

4. Formålet med kommunens finansforvaltning

Definisjoner:

Driftslikviditet: Likviditet (inkl. trekkrettigheter) som minst er like stor som forventet likviditetsbehov i de neste 3 mnd. All likviditet utover dette er overskuddslikviditet.

Finansforvaltningen har som overordnet formål å sikre en *rimelig avkastning* samt *stabile og lave netto finansieringskostnader* for kommunens aktiviteter innenfor *definerte risikorammer*.

Dette søkes oppnådd gjennom følgende delmål:

1. Kommunen skal til enhver tid ha likviditet til å dekke løpende forpliktelser.
2. Plassert overskuddslikviditet skal over tid gi en god og konkurransedyktig avkastning innenfor definerte krav til likviditet og risiko, hensyntatt tidsperspektiv på plasseringene.
3. Lånte midler skal over tid gi lavest mulig totalkostnad innenfor definerte krav til refinansieringsrisiko og renterisiko, hensyntatt behov for forutsigbarhet i lånekostnader.
4. Dersom kommunen har langsiktige finansielle aktiva, skal forvaltningen av disse gi en god langsiktig avkastning til akseptabel risiko, som over tid skal bidra til å gi kommunens innbyggere et best mulig tjenestetilbud.

5. Generelle rammer og begrensninger

- Kommunestyret har det overordnede ansvaret for kommunens finansforvaltning. Myndigheten utøves gjennom fastsetting av finansreglement.
- Kommunestyret skal selv gjennom fastsettelse av dette finansreglement, ta stilling til hva som er tilfredsstillende avkastning og vesentlig finansiell risiko, jfr. kommuneloven.
- Reglementet skal baseres på kommunens egen kunnskap om finansielle markeder og instrumenter.
- Kommunestyret skal ta stilling til prinsipielle spørsmål om finansforvaltningen, herunder hva som regnes som langsiktige finansielle aktiva.
- Kommunedirektøren har en selvstendig plikt til å utrede og legge frem saker for kommunestyret som anses som prinsipielle.
- Kommunedirektøren skal fortløpende vurdere egnetheten av reglementets forskjellige rammer og begrensninger, og om disse på en klar og tydelig måte sikrer at kapitalforvaltningen utøves forsvarlig i forhold til de risikoer kommunen er eksponert for.
- Kommunedirektøren utarbeider nødvendige fullmakter/instrukser/rutiner for de enkelte forvaltningsformer som er i overensstemmelse med kommunens overordnede økonomibestemmelser, med hjemmel i dette finansreglementet.
- Det skal etableres rutiner for vurdering og håndtering av finansiell risiko, for å sikre at finansforvaltningen er gjenstand for betryggende og nødvendig kontroll, og rutiner for å avdekke avvik fra finansreglementet. De som bemyndiges til å utføre arbeidet skal ha den tilstrekkelige kompetansen om finansforvaltning.
- Finansielle instrumenter og/eller produkter som ikke er eksplisitt tillatt brukt gjennom dette reglementet, kan ikke benyttes i kommunens finansforvaltning.

6. Plassering av ledig likviditet

For kommunen er kravet til lav finansiell risiko og god likviditet i plasseringene viktigere enn ønsket om høy avkastning for midlene. Forvaltning av likviditet til driftsformål skal sikre at kommunen kan betale sine utgifter ved forfall og samtidig får tilfredsstillende avkastning. Kommunen skal til hver tid ha en tilgjengelig driftslikviditet som minst er like stor som forventet likviditetsbehov i de neste 30 dager.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å plassere kommunens midler til driftsformål (herunder ledig likviditet) i bankinnskudd og pengemarkedsfond med kort løpetid. Alle plasseringer skal gjøres i norske kroner (NOK).

Kommunen kan inngå rammeavtale for å ivareta det løpende behov for banktjenester. Det kan gjøres avtale om trekkrettighet. Kommunens driftslikviditet skal som hovedregel plasseres i kommunens hovedbank, eventuelt supplert med brukskonti i andre spare- eller forretningsbanker. Overskuddslikviditet kan plasseres etter følgende retningslinjer:

6.1. Innskudd i bank

For bankinnskudd gjelder følgende begrensninger:

- a) Tidsbinding kan ikke avtales for en periode på mer enn 3 år
- b) Et enkelt innskudd med tidsbinding kan ikke utgjøre mer enn NOK 15 millioner

6.2. Andeler i pengemarkedsfond

For plassering i pengemarkedsfond gjelder følgende:

- a) Midler kan kun plasseres i fond forvaltet av selskap med bred verdipapirforvaltning og som inngår som en del av anerkjent institusjon/finanskonsern.
- b) Det skal kun plasseres i fond med rentefølsomhet kortere enn 12 måneder.
- c) Ingen enkeltpapirer skal ha lavere kredittrating enn BBB- ("investment grade") på investeringstidspunktet, eller vurdert av forvalter til å ha minimum tilsvarende kredittkvalitet.
- d) Porteføljen i aktuelle pengemarkedsfond kan bestå av papirer med inntil 20 % BISvekt, herunder:
 - Rentebærende papirer utstedt eller garantert av den norske stat.
 - Rentebærende NOK denominerte papirer utstedt eller garantert av OECD/EØS sone A stater.
 - Obligasjoner med fortrinnsrett
 - Rentebærende papirer utstedt eller garantert av norske statsforetak.
 - Rentebærende papirer utstedt eller garantert av norske kommuner eller fylkeskommuner.
 - Rentebærende papirer, i form av "senior" sertifikat – og obligasjonslån, utstedt eller garantert av norske banker eller kredittinstitusjoner.
- e) Det kan ikke plasseres midler i pengemarkedsfond som inneholder industriobligasjoner eller ansvarlige lån.
- f) Det skal ikke være begrensninger på uttaksretten i fondene som benyttes, og midlene skal alltid være tilgjengelige på få dager.
- g) Det kan ikke plasseres mer enn NOK 1 mill i et enkelt pengemarkedsfond

h) Samlet gjennomsnittlig løpetid for kreditten i et enkelt pengemarkedsfond skal ikke overstige 1,5 år.

6.3. Rapportering

Kommunedirektøren skal i forbindelse med tertialrapportering pr 30. april og pr 31. august, legge frem rapporter for kommunestyret som viser status for forvaltningen av ledig likviditet og andre midler beregnet for driftsformål. I tillegg skal kommunedirektøren etter årets utgang legge frem en rapport for kommunestyret som viser utviklingen gjennom året og status ved utgangen av året. I tillegg skal kommunedirektøren legge frem en egen rapport for kommunestyret som viser utviklingen gjennom året og status ved utgangen av året. Denne rapporten bør legges frem i første ordinære kommunestyremøte etter nyttår.

Rapporten skal minimum angi følgende:

- Fordeling på de ulike plasseringsalternativer/typer aktiva i kroner (markedsverdier) og i prosent av de samlede midler til driftsformål.
- Egne rentebetingelser sammenlignet med markedsrenter.
- Kommunedirektørens kommentarer knyttet til sammensetning, rentebetingelser/avkastning, vesentlige markedsendringer og endring i risikoeksponering.
- Kommunedirektørens beskrivelse og vurdering av avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet.

7. Forvaltning av kommunens gjeldsportefølje og øvrige finansieringsavtaler

7.1. Vedtak om opptak av lån

Kommunestyret fatter vedtak om opptak av nye lån i budsjettåret og eventuelt ved budsjettendringer gjennom året. Slikt vedtak skal som minimum angi lånebeløp.

Med utgangspunkt i kommunestyrets vedtak har kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre låneopptak, herunder godkjenne lånevilkårene, og for øvrig forvalte kommunale innlån etter de retningslinjer som framgår av dette reglementet, og i tråd med bestemmelsene i kommuneloven. Kommunedirektørens fullmakt innebærer også fullmakt til opptak av nye lån til refinansiering av eksisterende gjeld. Kommunens gjeldsbrev skal undertegnes av kommunedirektøren.

7.2. Valg av låneinstrumenter

Det kan kun tas opp lån i norske kroner.

Lån kan tas opp som direkte lån i offentlige og private finansinstitusjoner, samt i livselskaper.

Det gis ikke adgang til å legge ut lån i sertifikat- og obligasjonsmarkedet

7.3. Tidspunkt for låneopptak

Låneopptakene skal vurderes opp mot likviditetsbehov, vedtatt investeringsbudsjett, forventninger om fremtidig renteutvikling og generelle markedsforhold.

7.4. Konkurrerende tilbud

Låneopptak skal søkes gjennomført til markedets gunstigste betingelser. Det skal normalt innhentes minst 2 konkurrerende tilbud fra aktuelle långivere. Prinsippet kan fravikes ved låneopptak i statsbank (f.eks startlån i Husbanken).

7.5. Valg av rentebindingsperiode – bruk av sikringsinstrumenter

Styring av låneporteføljen skal skje ved å optimalisere låneopptak og rentebindingsperiode i forhold til oppfatninger om fremtidig renteutvikling og innenfor et akseptabelt risikonivå gitt et overordnet ønske om forutsigbarhet og stabilitet i lånekostnader.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å avgjøre hvor stor del av låneporteføljen som skal være fastrentelån.

7.6. Størrelse på enkeltlån – spredning av låneopptak

Forvaltningen legges opp i henhold til følgende;

- a) Låneporteføljen skal bestå av færrest mulig lån, dog slik at refinansieringsrisikoen ved ordinære låneforfall begrenses.
- b) Under ellers like forhold vil det være formålstjenlig at kommunen fordeler låneopptakene på flere lånegivere.
- c) Låneporteføljen forvaltes slik at årlige budsjetterte avdrag blir betalt.
- d) Sum årlige avdrag må minst være lik kravet til minsteavdrag ifølge kommuneloven

7.7. Leasing

Kommunedirektøren kan inngå operasjonelle leasingavtaler der dette samlet er mer økonomisk fordelaktig enn kjøp av objektet. Med operasjonell leasingavtale menes det avtaler som er knyttet til objekter med kort levetid, f.eks. biler, datautstyr og kopimaskiner. Det skal foretas beregninger som viser den fullstendige leasingkostnaden opp mot å kjøpe objektet.

Finansiell leasing, d.v.s. bruk av leasing i forbindelse med erverv av anleggsmidler med lang levetid, skal som hovedregel ikke skje. Dersom slik leasing likevel vurderes som aktuell, skal beslutningen fattes av kommunestyret. I beslutningsgrunnlaget skal kostnader og risiko sammenstilles med andre mulige finansieringskilder.

7.8. Rapportering

Kommunedirektøren skal i forbindelse med tertialrapportering pr 30. april og pr 31. august rapportere på status for gjeldsforvaltningen. I tillegg skal kommunedirektøren etter årets utgang rapportere til kommunestyret på utviklingen gjennom året og status ved utgangen av året. I tillegg skal kommunedirektøren legge frem en egen rapport for kommunestyret som viser utviklingen gjennom året og status ved utgangen av året. Denne rapporten bør legges frem i første ordinære kommunestyremøte etter nyttår.

For gjeldsforvaltningen skal det rapporteres om følgende:

- Opptak av nye lån (inkl. avtaler om finansiell leasing) så langt i året.
- Konvertering av eldre lån så langt i året.
- Sammensetning og verdi av låneporteføljen fordelt på de ulike typer passiva.
- Løpetid for passiva og gjennomsnittlig rentebinding.
- Egne rentebetingelser sammenlignet med markedsbetingelser.
- Kommunedirektørens kommentarer knyttet til endring i risikoeksponering, gjenværende rentebinding og rentebetingelser i forhold til kommunens økonomiske situasjon og situasjonen i lånemarkedet, samt forestående finansierings-/refinansieringsbehov.
- Kommunedirektørens beskrivelse og vurdering av avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet.

8. Forvaltning av kommunens langsiktige finansielle aktiva

8.1 Langsiktige finansielle aktiva - definisjon

Med langsiktige finansielle aktiva menes midler som ikke er utslagsgivende på kommunens tjenesteproduksjon på kort sikt.

8.2 Formål

Forvaltning av kommunens langsiktige finansielle aktiva har som formål å sikre en langsiktig avkastning som kan bidra til å gi innbyggerne i Bindal kommune et godt tjenestetilbud. Det styres etter en rullerende investeringshorisont på 5 år, samtidig som en søker en rimelig årlig bokført avkastning.

8.3 Investeringsrammer

Bindal kommune har **ikke** rammer for plassering av langsiktige finansielle aktiva. Dersom kommunen på et fremtidig tidspunkt har til hensikt å etablere forvaltning av langsiktige finansielle aktiva, vil dette finansreglement bli oppjustert med nødvendige og tilstrekkelige rammer og retningslinjer for slik forvaltning. Det endrede finansreglement vil bli vedtatt av kommunestyret før oppstart av forvaltning av langsiktige finansielle aktiva.

9. Konstatninger av avvik og vurdering og kvalitetssikring av finansiell risiko

9.1 Konstatning av avvik

Ved konstatning av avvik mellom faktisk finansforvaltning og finansreglementets rammer, skal slikt avvik umiddelbart lukkes. Avviket slik det har fremstått, og eventuelt økonomisk konsekvens av avviket dersom dette er større enn NOK 1 mill, skal uten ugrunnet opphold rapporteres til kommunestyret sammen med forslag til rutineendringer som vil redusere sannsynligheten for slikt avvik i fremtiden.

Dersom den konstaterte økonomiske konsekvens av avviket er mindre enn NOK 1 mill, kan slik rapportering utestå til neste ordinære finansrapportering til kommunestyret.

9.2 Risikovurderinger

Det skal til hver rapportering til kommunestyret gjøres følgende atskilte risikovurderinger:

- Renterisikoen for plasseringer av ledig likviditet og andre midler beregnet for driftsformål og gjeldsporteføljen sett i sammenheng.
- En ”netto”gjeldsbetraktning som viser kommunens regnskapsmessige renterisiko angitt i NOK ved en 1 %-andel generell endring i rentekurven.

9.3 Kvalitetssikring

Finansforskriften pålegger kommunestyret å la uavhengig kompetanse vurdere om finansreglementet legger rammer for en finansforvaltning som er i tråd med kommunelovens regler og reglene i finansforskriften.

Kommunen skal sørge for at rutiner er etablert og etterleves slik at finansforvaltningen utøves i tråd med finansreglementet, gjeldende lover og forskrift med merknader, og at finansforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Det skal herunder etableres rutiner for vurdering og håndtering av finansiell risiko, og rutiner for å avdekke avvik fra finansreglementet. Uavhengig instans med kunnskap om finansforvaltning skal vurdere rutinene.

Kommunedirektøren delegeres ansvar for at slike vurderinger innhentes, eksternt eller gjennom kommunerevisjonen.

Kvalitetssikring av finansreglementet skal finne sted ved hver endring av reglementet, og før kommunestyret vedtar nytt, endret finansreglement. I denne sammenheng skal det også rapporteres på utført kvalitetssikring av rutinene.

Dette reglementet er godkjent av Revisjon Midt Norge SA.

Administrative rutiner for finansforvaltning – Bindal kommune

For at kommunen skal kunne utøve finansforvaltningen i tråd med finansreglementet kreves et grunnlag. Dette grunnlaget følges opp gjennom følgende rutiner:

Rutine	Innhold	Frekvens	Ansvar	Rapportering
Likviditetsstatus	Daglig saldo på bank	Daglig	Økonomisjef	Administrativt
Låneportefølje	Protokoll. Vurdering av finansiell risiko i forkant av handler. Utskrift fra anbudsresultat.	Ved handel	Økonomisjef	Administrativt
Låneportefølje	Pkt 7 i finansreglement. Kontrollrapport. Vurdering av finansiell risiko. Avvik fra reglement	April, august og desember	Økonomisjef	Administrativt, samt politisk i april, august og desember
Låneportefølje	Stresstest	April, august og desember	Økonomisjef	Administrativt og politisk i april, august og desember
Kausjons-/garantiansvar	Oversikt alle kausjons- og garantiansvar	Desember eller ved endringer	Økonomisjef	Administrativt og politisk
Plasseringsportefølje	Protokoll. Vurdering av finansiell risiko i forkant av handler. Utskrift fra evt. anbudsresultat.	Ved handel	Økonomisjef	Administrativt
Plasseringsportefølje	Pkt. 6.7 i finansreglement. Kontrollrapport. Vurdering av finansiell risiko. Avvik fra finansreglement.	April, august og desember	Økonomisjef	Administrativt, samt politisk i april, august og desember
Plasseringsportefølje	Stresstest	April, august og desember	Økonomisjef	Administrativt, samt politisk i april, august og desember

Til kommunestyret i Bindal

Kontaktperson:
Wenche Holt

Dato og referanse:
30. august 2021

Revisjon Midt-Norge SA
Brugata 2
7715 Steinkjer

Org nr: 919 902 310 mva
Bank: 4270 18 38658

M post@revisjonmidt norge.no
T +47 907 30 300

UAVHENGIG REVISORS ATTESTASJONSUTTALELSE OM REGLEMENT FOR KOMMUNENS FINANS- OG GJELDSFORVALTNING

Vi har utført et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet, i forbindelse med Bindal kommunes reglement for finans- og gjeldsforvaltningen datert 5.07.2021.

Bindal kommunes ansvar for finansforvaltningsreglementet

Kommunestyret er ansvarlig for at finans- og gjeldsforvaltningen er underlagt reglement fastsatt i samsvar med kommuneloven § 14-13 og forskrift av 18. november 2019 om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner.

Vår uavhengighet og kvalitetskontroll

Vi har utført oppdraget i samsvar med etiske retningslinjer for NKRFs medlemmer, som inneholder uavhengighetskrav og andre krav basert på grunnleggende prinsipper om integritet, objektivitet, faglig kompetanse og tilbørlig aktsomhet, fortrolighet og profesjonell opptreden.

I samsvar med internasjonal standard for kvalitetskontroll (ISQC 1) har Revisjon Midt-Norge SA et omfattende kvalitetskontrollsystem, herunder dokumenterte retningslinjer og rutiner for etterlevelse av etiske krav, faglige standarder og krav i gjeldende lovgivning og annen regulering.

Vår oppgave

Vår oppgave er å avgi en uttalelse om reglement for finansforvaltningen på grunnlag av bevisene vi har hentet inn. Vi har utført vårt attestasjonsoppdrag med sikkerhet i samsvar med den internasjonale standarden for attestasjonsoppdrag – ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*. Standarden krever at vi planlegger og gjennomfører dette oppdraget for å oppnå betryggende sikkerhet for hvorvidt det foreligger vesentlige feil eller mangler ved kommunens regler for finans- og gjeldsforvaltningen.

Utføring av et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet i henhold til ISAE 3000, innebærer å utføre handlinger for å innhente bevis for at reglementet er i tråd med kommuneloven og forskrift om finansforvaltning. Typen, tidspunktet for og omfanget av de valgte handlingene er gjenstand for revisors skjønn. Gjennomføring av et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet på dette området, innebærer også:

1. Med utgangspunkt i kommuneloven § 14-13, kontroll av at lovens bestemmelser er innarbeidet i kommunens reglement for finans- og gjeldsforvaltningen, herunder at reglementet:
 - hindrer kommunen i å ta vesentlig finansiell risiko i finans- og gjeldsforvaltningen
 - har bestemmelser som skal sikre at løpende betalingsforpliktelse kan innfris.
 - har bestemmelser om hvilke avkastningsmål som skal ligge til grunn for finansforvaltningen.
2. Med utgangspunkt i § 6 annet ledd i forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner, kontroll av at reglementet minst angir:
 - a. Hva som er formålet med forvaltningen.
 - b. Hvilke midler som skal forvaltes med lav risiko og høy likviditet.

- c. Hvilke midler som skal forvaltes med en lang tidshorison.
- d. Hvilke avkastningsmål, rammer og begrensninger som gjelder for forvaltningen av midlene etter b og d, herunder hva som er tillatt risiko, kravene til risikospredning og hvilke finansielle instrumenter som er tillatt.
- e. Hvilke rammer og begrensninger som gjelder forvaltningen av gjeld, herunder hva som er tillatt risiko, kravene til risikospredning og hvilke finansielle instrumenter som er tillatt.
- f. Hvordan avvik fra finansreglementet skal håndteres.

Vi mener at vi har innhentet tilstrekkelig og hensiktsmessig bevis som grunnlag for vår konklusjon. Vår vurdering er kun knyttet til om kravene i lov og forskrift er oppfylt. Det er ikke foretatt vurderinger mht. finansiell risiko.

Konklusjon

Vi mener at det fremlagte reglementet for finans- og gjeldsforvaltningen tilfredsstillende kommunelovens og forskriftens krav

Denne uttalelsen er utelukkende utarbeidet for det formål som er beskrevet ovenfor og til kommunens informasjon, og er ikke nødvendigvis egnet til andre formål.

Med vennlig hilsen

Wenche Holt

Wenche Holt
Oppdragsansvarlig revisor

Direkte ☎ 950 22 935 eller ✉ wenche.holt@revisjonmidtnorge.no

Til kommunestyret i Bindal

Kontaktperson:
Wenche Holt

Dato og referanse:
30. august 2021

Revisjon Midt-Norge SA
Brugata 2
7715 Steinkjer

Org nr: 919 902 310 mva
Bank: 4270 18 38658

M post@revisjonmidt norge.no

T +47 907 30 300

UAVHENGIG REVISORS ATTESTASJONSUTTALELSE OM RUTINER FOR FINANS- OG GJELDSFORVALTNINGEN

Vi har utført et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet, i forbindelse med Bindal kommunes rutiner for finans- og gjeldsforvaltningen datert 05.07.2021.

Bindal kommunes ansvar for rutiner for finansforvaltningen

Kommunedirektøren er ansvarlig for å etablere en interkontroll som sørger for at finans- og gjeldsforvaltningen utøves i tråd med finansreglementet, kommuneloven og forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner, og herunder at det etableres nødvendige rutiner og prosedyrer.

Vår uavhengighet og kvalitetskontroll

Vi har utført oppdraget i samsvar med etiske retningslinjer for NKRFs medlemmer, som inneholder uavhengighetskrav og andre krav basert på grunnleggende prinsipper om integritet, objektivitet, faglig kompetanse og tilbørlig aktsomhet, fortrolighet og profesjonell opptreden.

I samsvar med internasjonal standard for kvalitetskontroll (ISQC 1) har Revisjon Midt-Norge SA et omfattende kvalitetskontrollsystem, herunder dokumenterte retningslinjer og rutiner for etterlevelse av etiske krav, faglige standarder og krav i gjeldende lovgivning og annen regulering.

Vår oppgave

Vår oppgave er å avgi en uttalelse om rutiner for finans- og gjeldsforvaltningen på grunnlag av bevisene vi har hentet inn. Vi har utført vårt attestasjonsoppdrag med sikkerhet i samsvar med den internasjonale standarden for attestasjonsoppdrag – ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*. Standarden krever at vi planlegger og gjennomfører dette oppdraget for å oppnå betryggende sikkerhet for hvorvidt det foreligger vesentlige feil eller mangler ved kommunens/fylkeskommunens rutiner for finans- og gjeldsforvaltningen.

Utføring av et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet i henhold til ISAE 3000, innebærer å utføre handlinger for å innhente bevis for at rutineene for finans- og gjeldsforvaltningen er i samsvar med kommuneloven, forskrift om finansforvaltning og kommunens finansreglement. Typen, tidspunktet for og omfanget av de valgte handlingene er gjenstand for revisors skjønn. Gjennomføring av et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet, innebærer også en kontroll av at:

- det er etablert administrative rutiner som sørger for at finans- og gjeldsforvaltningen utøves i tråd med finansreglementet, gjeldende lover og forskrift
- det er utarbeidet rutiner for vurdering og håndtering av finansiell risiko i tråd med finansreglementet, herunder:
 - prosedyrer og retningslinjer for vurdering av alle typer finansiell risiko i finansielle avtaler før avtaleinngåelse
 - prosedyrer og retningslinjer for overvåking, vurdering og rapportering av utviklingen i den finansielle risiko som kommunen er utsatt for, herunder refinansieringsrisiko ved opptak av lån

- forholdet til tillatt risikonivå og krav til risikospredning fastsatt i finansreglementet
- det er rutiner for å avdekke, rapportere og følge opp avvik fra finansreglementet

Vi mener at vi har innhentet tilstrekkelig og hensiktsmessig bevis som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Vi mener at de fremlagte rutiner for finans- og gjeldsforvaltningen tilfredsstillende finansreglementet, kommunelovens og forskriftens krav

Denne uttalelsen er utelukkende utarbeidet for det formål som er beskrevet ovenfor og til kommunens informasjon, og er ikke nødvendigvis egnet til andre formål.

Med vennlig hilsen



Wenche Holt
Oppdragsansvarlig revisor

Direkte ☎ 950 22 935 eller ✉ wenche.holt@revisjonmidtnorge.no

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
48/21	Bindal formannskap	14.10.2021

Tiltakspris 2021**Kommunedirektørens innstilling**

Saken legges med dette fram for formannskapet til behandling.

Saksopplysninger

Kommunestyret har vedtatt følgende retningslinjer ved tildeling av prisen:

§ 1. Tiltaksprisen i Bindal kommune har som formål å stimulere til næringsutvikling eller andre positive tiltak for bosetting og utvikling i kommunen som omfatter miljø- eller trivselstiltak.

§ 2. Tiltaksprisen i Bindal kan tildeles bedrifter, organisasjoner eller enkeltpersoner som har vist initiativ og gjort en innsats utover det en kan forvente i tråd med formålet med prisen.

§ 3. Prisen kunngjøres med forslagsfrist 1. oktober, og alle kan foreslå kandidater til prisen.

§ 4. Prisen skal bestå av et diplom underskrevet av ordfører og rådmann samt en sjekk på kr. 5000 som belastes næringsfondet.

§ 5. Formannskapet er jury for tiltaksprisen med rådmannen som saksbehandler. Prisen tildeles på formannskapets siste møte før årsskiftet dersom juryen finner verdige kandidater.

Prisen utdeles av ordføreren ved en passende anledning.

Tidligere prisvinnere:

2005 Ole Brigt Bangstad

2006 Sinkaberg Hansen

2007 Arild Sjøgren

2008 Hans Otto Helstad

2009 Lisa Gangstø og Tom von Tuijl Side 2 av 2

2010 Hilde og Magnor Dolmen
2011 Geir Holm
2012 Fred Olsen
2013 Ola Helstad
2014 Karoline Velde og Kenneth Wermundsen
2015 Bøkestad utmarkslag
2016 Plahtes Eiendommer ved Frithjof M. Plahte
2017 Lars Berg-Hansen
2018 Catrine Gangstø
2019 Ikke delt ut
2020 Malin Holm Gangstø og Carl Simeon Gangstø

Vurdering

Tiltaksprisen for Bindal kommune ble første gang utdelt i 2005. Gjennom Båtsaumen og facebook ble det gjort kjent at det er anledning til å foreslå kandidater til prisen. Fristen ble satt til 01.10.2021. Innkomne forslag legges fram i formannskapetets møte.

Forslagene er unntatt offentlighet. Forslag framlegges i møtet. Selve vedtaket blir gitt utsatt offentlighet, jfr. offentlighetsloven § 5.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 30.09.2021

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.