



## Innkalling

---

**Utvalg:** Nærings- og naturforvaltningskomite  
**Møtested:** Formannskapssalen  
**Dato:** 18.04.2018  
**Tidspunkt** Kl. 18:00

---

Forfall skal meldes via Møteportalen. Kan også meldes til Servicetorget i tillegg, tlf. 75182200.

**Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.**

Med henvisning til forvaltningsloven § 8, 3. ledd, vil en be om at beskjed om mulig inhabilitet blir meddelt Servicetorget.

Forvaltningsloven § 8, 3. ledd:

*"Medlem skal i god tid si fra om forhold som gjør eller kan gjøre han ugild (inhabil). Før spørsmålet avgjøres, bør varamann eller annen stedfortreder innkalles til å møte og delta ved avgjørelsen dersom det kan gjøres uten vesentlig tidsspille eller kostnad."*

### Sakliste

Sak nr.	Sakstittel
015/18	Referatsaker
016/18	Delegasjonssaker
017/18	Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1

Trofors, den 11. april 2018

Anbjørn Brennhaug  
Utvalgsleder

  
Inger Lise Fløtnes  
Konsulent



## Grane kommune

ArkivKode: FE - 033  
Arkivsak: 18/136  
JournalpostID: 18/1275  
Saksbehandler: Inger Lise Fløtnes  
Dato: 11.04.2018

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
015/18	Nærings- og naturforvaltningskomite	18.04.2018

Jfr. Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 14.12.16.

### Referatsaker

#### Underliggende saker:

- 002/18, Mattilsynet avslår søknad om foring av elg
- 003/18, Møtereferat fra møte mellom Statskog, Grane og Vefsn kommuner 06.02.18
- 004/18, Scooterløype Jamtfjelldal og Hjartfjellet
- 005/18, Planprosess for revisjon av næringsplanen
- 006/18, Revisjon av næringsplanen - Finansiering
- 007/18, Videre arbeid med skilting langs veg
- 008/18, Fallviltrapport 2017/18

#### Rådmannens innstilling:

Referatsaker tas til orientering.



## Grane kommune

ArkivKode: FE - 033  
Arkivsak: 18/136  
JournalpostID: 18/1276  
Saksbehandler: Inger Lise Fløtnes  
Dato: 11.04.2018

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
016/18	Nærings- og naturforvaltningskomite	18.04.2018

Jfr. Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 14.12.16.

### Delegasjonssaker

022/18, Søknad om unntak fra båndtvangsbestemmelsene

**Vedtak:**

Vefsn JFF innvilges unntak fra båndtvangsbestemmelsen til å gjennomføre høyfjellsprøver for fuglehunder den 7. og 8. april 2018 i flg. områder i Grane kommune: Pilfjellet, Svartvatn / Tvildal og Haustreisdal. Det er et vilkår at Statskog gir grunneiertillatelse til at prøvene kan gjennomføres. Jfr. Lov om hundehold av 04.07.2003.

023/18, Dispensasjon for bruk av snøscooter for funksjonshemmet

**Vedtak:**

Søknad fra Tom Kvitnes om dispensasjon for bruk av snøscooter fra parkeringsplass ved Majastua langs vatnet til fritidseiendommen på Langtangen og til rasteplasser i østre del av Nordfjellet, samt til Nordre Steinvatnet iht. vedlagte kart innvilges. Jfr. Forskrift for bruk av motorkjøretøy i utmark og på islagte vassdrag § 5 punkt b.

Dispensasjonen gjelder for perioden 19.02.18 – 30.04.22.

Det settes flg. vilkår:

- Kjøringen skal skje etter etablert trasè og med angitt formål.
- Søker er selv ansvarlig for å innhente grunneiers tillatelse før kjøring gjennomføres.
- Det er ikke tillatt å bruke snøscooter til å kjøre mellom fiskehullene i forbindelse med fiske på isen, da dette lett kan virke forstyrrende på øvrig friluftsliv i området.
- All kjøring på barmark, og i tidsrommet kl 23:00 – kl. 07:00 (nattforbud) er forbudt.
- Kjøringen må skje etter vanlige regler for hensynsfull ferdsel. Det må vises særlig aktsomhet dersom det er elg eller rein i området.
- Ved kontroll skal denne kjøretillatelsen, førerkort og vognkort framvises.

Overtredelse av vilkårene kan føre til inndragning av denne kjøretillatelsen, og eventuelt politianmeldelse. Grane kommune forbeholder seg rett til å forandre vilkårene for denne tillatelsen, og evt. inndra tillatelsen dersom dette av særlige grunner skulle bli nødvendig.

025/18, Tilskudd til privat veg - fordeling 2018.

**Vedtak:**

Søker, sted	Antall m. vei	Tilskudd til utbetaling
Evy Olderli, Steinbakken	600	Kr. 4.284,-
Stein Are Raknes, Smalvassdalen	4200	Kr. 29.988,-
Björg Hagen, Sagarmo	550	Kr. 3.927,-
Ove Henrik Reinfjell, Høgmo	510	Kr. 3.641,-
Tor Enok Larsen og Ragnhild Sparrok, Simskaret	700	Kr. 4.998,-
Bjørn Svartvatn, Svartvatnet	9250	Kr. 66.045,-
Magne Hongbarstad, Holmvassdalen	2400	Kr. 17.136,-
Johnny Sørli, Elvbakkmyr	540	Kr. 3.856,-
Bjørnar Sannan, Åsheim	670	Kr. 4.784,-
Magnar Reinfjell, Øvre Hjortskarmo	3000	Kr. 21.420,-
Turid Hjerpås	1000	Kr. 7.140,-
Frank Hansen, Fagerlia	3000	Kr. 21.420,-
Kitty Lise Vassdal og Tor Arne Reinfjell, Tjønnerud	600	Kr. 4.284,-
Kristina og Erik Paulsen	520	Kr. 3.712,-

026/18, Dispensasjon for bruk av snøscooter til vedhogst ved Gluggvatn

**Vedtak:**

Søknad fra Knut Solbakken om dispensasjon for bruk av snøscooter i området ved Øvre og Nedre Gluggvatn i forbindelse med vedhogst innvilges, i henhold til Nasjonal forskrift for bruk av motor-kjøretøy i utmark og på islagte vassdrag § 5 punkt e.

Dispensasjonen gjelder for perioden 07.03.18 – 30.04.22.



Det settes følgende vilkår:

- Kjøringen skal skje etter etablert trasè og med angitt formål.
- All kjøring på barmark, og i tidsrommet kl. 23.00 – kl. 07.00 (nattforbud) er forbudt.
- Kjøringen må skje etter vanlige regler for hensynsfull ferdsel. Det må vises særlig aktsomhet dersom det er elg eller rein i området.
- Ved kontroll skal denne kjøretillatelsen, førerkort og vognkort framvises.

Overtredelse av vilkårene kan føre til inndragning av denne kjøretillatelsen, og eventuelt politi-anmeldelse. Grane kommune forbeholder seg rett til å forandre vilkårene for denne tillatelsen, evt. inndra tillatelsen dersom dette av særlige grunner skulle bli nødvendig.

**Rådmannens innstilling:**

Delegasjonssaker tas til orientering.



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
017/18	Nærings- og naturforvaltningskomite	18.04.2018

Jfr. Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 14.12.16.

## Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1

### Trykte vedlegg:

06.04.2018	60141	Avtale om odelsgaranti
06.04.2018	60142	Forpaktningsavtale
06.04.2018	60143	Kartutsnitt
06.04.2018	60144	Kjøpekontrakt
06.04.2018	60145	Salgsoppgave
06.04.2018	60146	Skog og miljøplan
06.04.2018	60147	Søknad om konsesjon
06.04.2018	60148	Verditakst

### Sammendrag:

Gisle Eriksen, Hafrsfjord søker om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1 i Grane kommune. Selger er Ernst Haustreis, og avtalt kjøpesum er kr. 6.500.000,-.

Arealressursene til eiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1 består av 52 dekar fulldyrka jord, 1.707 dekar produktiv skog og 29.516 dekar annet areal (i hovedsak utmarksareal), totalt 31.275 dekar. Drift på bruket er sauehold, skogsdrift og utleie av jakt og fiske.

Eiendommens beliggenhet er i Haustreisdalen, ca. 12 km nord for kommunesenteret Trofors. Det er ca. 6 km kommunal vei fra E6 til tunet på omsøkte eiendom. Avstanden til Mosjøen er ca. 38 km.

Bebyggelsen består av våningshus, kårbolig, driftsbygning for sau, eldre fjøs, garasje, fjellhytte og grillhus. Byggeår og teknisk stand går fram av søknaden om konsesjon.

Konsesjonssøker Gisle Eriksen er i dag bosatt i Hafrsfjord kommune. Eriksen er utdannet siviløkonom, og har jobbet innenfor oljebransjen i hele sin yrkeskarriere. Han planlegger å fortsette i sin stilling som daglig leder i et selskap innen oljebransjen fram til han går av med pensjon 01.01.2022. Eriksen har vokst opp på Mo i Rana, og har nær tilhørighet til Sør-Helgeland.

Søkers planer for eiendommen Haustreis er å bosette seg på eiendommen innen 5 år, og etablere et fuglehundsenters med oppstalling, trening, dressur og oppdrett av fuglehunder. Eiendommens skogareal skal drives i henhold til vedlagte Skog og Miljøplan. Det planlegges å oppfylle driveplikten på eiendommens jordbruksareal ved å inngå leieavtale med aktive gårdbrukere i kommunen.

I henhold til mottatt søknad om konsesjon skal Ernst Haustreis forpakte deler av omsøkte eiendom fram til 30.06.2021. Dette leieforholdet omfatter følgende: Alle bygninger, med unntak av hytte ved Langtjønna, dyrket mark, beiterett i utmark, samt elgjakt med den til enhver tids gjeldende kvote. Årlig leiepris er fastsatt til kr. 124.800, og avtalen er uoppsigelig for både eier og leier i den avtalte leie-perioden. Forpaktningssavtalen er vedlagt.

**Vurdering:**

Saken skal behandles etter konsesjonsloven, som har til formål (§ 1) å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer 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 allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. Hensynet til bosettingen

Etter konsesjonslovens § 9 skal det ved erverv av eiendommer som skal nyttes til landbruksformål til fordel for konsesjonssøker særlig legges vekt på:

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
3. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. Om erververen anses skikket til å drive eiendommen

Saken skal også vurderes etter jordloven, som har til formål (§ 1) å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør bl.a. disponeres på en måte som gir en variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Dette innebærer også at det skal legges vekt på å skape ressurssterke bruk.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer bl.a. at det blir tatt hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov.

I dette tilfellet er omsøkte eiendom på 31.275 dekar, og kjøpesummen er avtalt til kr. 6.500.000,- pluss omkostninger. Konsesjonsmyndigheten skal vurdere om den avtalte prisen er samfunnsmessig forsvarlig for bebygde konsesjonspliktige eiendommer når kjøpesummen er kr. 3.5 mill. eller mer. Dette er under forutsetning av at den aktuelle eiendommen har boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen.

Eiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1 har egen boligbebyggelse som kan benyttes som helårsbolig, noe som betyr at det i dette tilfellet skal foretas en prisvurdering. Administrasjonen legger i sin vurdering til grunn mottatt verditakst av eiendommen, utarbeidet av autorisert takstmann i august 2017, samt opplysninger om søkers planer for eiendommen. Søker skal benytte eiendommen som fast bosted for seg selv og sin ektefelle, men eiendommen skal ikke benyttes til tradisjonelt landbruksproduksjon med eget husdyrhold. I tillegg må eiendommens størrelse tillegges betydelig vekt. Etter en samlet vurdering mener administrasjonen at den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Konsesjonssøker skal som nevnt bosette seg på eiendommen, og planlegger oppføring av nytt våningshus i tilknytning til eiendommens tun. Han skal selv foreta skjøtsel og drift av skogen. Driveplikten på jordbruksarealet skal ivaretas ved utleie til gårdsbruk med husdyrhold.

Selger Ernst Haustreis skal forpakte deler av omsøkte eiendom fram til 30.06.2021. Dette leieforholdet omfatter alle bygninger, med unntak av hytte ved Langtjønna, dyrket mark, beiterett i utmark, samt elgjakt med gjeldende kvote. Vedlagte forpaktningssavtale innebærer at eiendommen vil bli fast bebodd fram til 30.06.2021, og at gårdens produktive landbruksareal vil bli drevet.

Når søker har bygd nytt våningshus på eiendommen, vil søker med ektefelle benytte eiendommen som fast bosted. Ervervet vil etter administrasjonens vurdering ivareta hensynet til bosettingen i området, samt innebære en driftsmessig akseptabel løsning for de landbruksmessige ressursene på eiendommen. Det er etterspørsel etter jordbruksareal blant aktive gårdbrukere i kommunen, og det antas at flere kan være interessert i å inngå en langsiktig leieavtale på eiendommens jordbruksareal. Søker har noe erfaring fra melkproduksjon og sauedrift, samt fra egen vedhogst. Søker vurderes som skikket til å drive eiendommen landbruksmessig forsvarlig.

Det vurderes som riktig å sette vilkår om boplikt i forbindelse med ervervet av omsøkte eiendom. Ernst Haustreis har avtalt rett til å bo i våningshuset på gården fram til 30.06.2021, og søkers plan er deretter å bygge nytt våningshus. Søker har dermed behov for noe tid før han kan tilflytte eiendommen. Dette ønsket bør etter administrasjonens vurdering imøtekommes, da hensynet til bosetting på eiendommen blir ivaretatt av Ernst Haustreis omtrent fram til søker gjennomfører flytting. Inntil 5 års utsettelse for oppfylging av boplikten vurderes i dette tilfellet som riktig.

Administrasjonens konklusjon er at konsesjonssøker Gisle Eriksen bør innvilges konsesjon som omsøkt.

**Rådmannens innstilling:**

Gisle Eriksen innvilges konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Haustreis gnr. 45 bnr. 1 i Grane kommune, i henhold til konsesjonsloven av 28.11.03.

Kjøpesummen er kr. 6.500.000,- pluss omkostninger. Prisen vurderes å ivareta hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Boplikt: Det settes vilkår om at Gisle Eriksen tilflytter eiendommen senest 01.05.23, og bor sammenhengende på eiendommen i minimum 5 år.



Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

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

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i

(den kommune der eiendommen ligger)

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

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) <b>ERIKSEN, GISLE</b>	Fødselsnr. (11 siffer) <b>100563</b>			
2	Adresse <b>KONG HARALDS GATE 26, 4044 HAFESFJORD</b>	Organisasjonsnr. (9 siffer)			
3	Telefonnr. (8 siffer) <b>9053 5704</b>	E-postadresse <b>GER@CAPEOMEGA.COM</b>			
4	Overdragerens navn <b>HAUSTREIS, ERNST</b>	Fødselsnr. (11 siffer) <b>200870</b>			
5	Adresse <b>HAUSTREISDALEN, 8680 TRØFØES</b>	Organisasjonsnr. (9 siffer)			
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) <b>GNR. 45, BNR. 1</b>				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) <b>6.500.000,-</b>	Kår av 5-årlig verdi			
8	Kommune <b>GRANE</b>	Fylke <b>NORDLAND</b>			
9	Arealets størrelse <b>31.276,9 daa</b>	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal <b>52.2 daa falldyrbe, 1707.2 daa prod. skog, 29.577.5 daa øvrig</b>			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog <b>se utdrag fra AU-skogs skog- og miljøplan av 2010.</b>				
<b>Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)</b>					
11	Bygning (type) <b>Våningsløs</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 128</b>	Byggeår <b>-74</b>	Antall etasjer <b>1+kj.</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>Dårlig</b>
	Bygning (type) <b>Gammelskue</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 43</b>	Byggeår <b>ca. 50</b>	Antall etasjer <b>1+loft</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>Dårlig</b>
	Bygning (type) <b>Bilgarasje</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 42</b>	Byggeår <b>-90</b>	Antall etasjer <b>1</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>Dårlig</b>
	Bygning (type) <b>Saukiosk</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 194</b>	Byggeår <b>2014</b>	Antall etasjer <b>1</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>God</b>
	Bygning (type) <b>Gammelfjos</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 90</b>	Byggeår <b>-50</b>	Antall etasjer <b>1+lake</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>Dårlig</b>
	Bygning (type) <b>Grillhus</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 17</b>	Byggeår <b>2010</b>	Antall etasjer <b>1</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>God</b>
	Bygning (type) <b>Fjellhytte</b>	Grunnflate i m <sup>2</sup> <b>ca. 15</b>	Byggeår <b>2008</b>	Antall etasjer <b>1</b>	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) <b>God</b>
	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.


SLF-359 B Elektronisk utgave av 07.09

<b>GRANE KOMMUNE</b>		
18/523 3 FEB 2018 18/75-1		
Ark.kode: <b>GN 4511</b>	Behandling	
S	R	D
Off.	Kk.off.	Himl.
<b>TIN</b>		



Statens landbruksforvaltning  
Norwegian Agricultural Authority



	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
	Eg jakt. Fiske (Langtjonna samt stangfiskestjønner). Småviltjakt Pågående sak vedr. etablering av småkraftverk (Alndal fortan).	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<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	I tilfelle hvilke:
	<input type="checkbox"/> Nei	Kong Haralds gate 26 i Stavanger kommune. Hytte i Sirdal kommune. Hytte i Rødøy kommune.
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	Dagens drift er sauehold (ca. 150 vinterføra sauer) samt utleie av jakt og fiske mv.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	Selger vil forpakte eiendommen fram til 30.06.2021. Kjøper vil bygge ny bolig, og tilflytte denne. Videre søke å opprettholde driveplikt gjennom annen mams drift av dyrka m.a Etablere et fuglemundcenter med oppstalling, trening, dressur og oppdr	
Spesielt for jord- og skogbruksseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
	/	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	Lite, men noe sommer jobbing hos onkel (melkeprod. og sau).	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år i sammenheng?	
	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	X Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, if konsesjonsloven § 5 annet ledd	
	selgers plan er å oppføre nytt hus, og tilflytte eiendommen, når forpaktningsavtale utløper.	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
		2/2/18 
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		
selger. Kjøper. Eiendomsmegler, PB 374 - Sentrum, 7801 NAMSØS.		
Bilagsfortegnelse:		
Kjøpekontrakt m/odelsgarantiavtale og forpaktningsavtale.		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: [www.slf.dep.no](http://www.slf.dep.no) under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no> Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.



## Eventuelle tilleggsopplysninger:

---

### RETTLEDNING

#### Generelt om konsesjonsloven

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

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

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

#### A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

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

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

#### B. Kort om saksgangen

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

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på [www.slf.dep.no](http://www.slf.dep.no) og [www.lovdatabank.no](http://www.lovdatabank.no).

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

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

### C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

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

#### Feltene 1-5

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

#### Feltene 6-11

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

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

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

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

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

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

#### Feltene 12-16

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

#### Feltene 17-21

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

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

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

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

#### Felt 22

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





GRANE KOMMUNE

# Haustreis Gård

Haustreis Gård, 8680 ~~Tjøfoss~~ Pilsenveiding 7,000 000 + omk. \ Primærom 128 m<sup>2</sup> \ Eiendomstype Landbruk

Eiendomsmegler **1**









# INNHOOLD

Vedlegg	08
Informasjon om eiendommen	16
Andre opplysninger	20
Vedlegg	24
Les før du gir bud	104
Budskjema	105



# NØKKELEINFO

Stor utmarkseiendom på ca. 31.276 daa med utstrakte fjellområder og eget elgtterreng, eget typeterreng og gode fiskevann. Dagens drift er sauehold med ca. 150 vinterføra sauer.

Adresse	Haustraeis Gård, 8680 Trofors
Totalpris inkl. omk.	kr 7 176 050
Prisantydning	kr 7 000 000
Omkostninger	kr 176 050
Bra/P-rom	ca. 155/128 m <sup>2</sup>
Ant. sov.	4
Tomteareal	ca. 31 276 daa.
Boligttype	Landbruk
Byggeår	1970

Eier er ansvarlig for å innhente lovpliktig energiløst for boligen. Dersom eier ikke har løst frem energiløst, og eier eller skriftlig anmodning fra kjøper ikke har løst frem energiløst før avtale om salg er inngått, kan kjøper få løst en energiløst ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

For mer informasjon om eiendommen se side 16





# MEGLERS FORORD

Knut Sve Lillengen  
Elendomsnegler MNEF

Stor utmarkselendom på ca. 31.276 daa med utstrakte fjellområder og eget eigterreng, eget hylpeterreng og gode fiskevann. Det går vegg gjennom elendommens vestre side (sommer/høst). Dagens drift er sauehold med ca. 150 vinterføra sauer. Bygningsmasse med bla. våningshus, sauefjøs (2014) samt fellhytte i naturreservat.

Naturskjønt område beliggende på en høyde fra ca. 300 moh (gårdstunet) og opp til høyeste punkt ca. 600 moh (Granefeltet).

Områdene er et typisk fellterreng med flate fine områder, og lett tilgjengelige arealer. Det går sti fra vegen og opp til Langtjøna, og etter ca. 1,5 km kommer en til naturessenavet, som utgjør en stor del av elendommen. Elendommens hytte ved Langtjøna ligger ca. 400 moh.

## GÅRDENS HISTORIE

Ernst Haustrås

Selger om gårdens historie: Gårdens historie strekker seg til året 1752 da det er den første registrerte bosetting her, og sansynligvis i dette tidsrommet gården ble ryddet. Gården var da et fellbruk uten veiforbindelse.

Vår slekt kjøpte gården et sted på 1930 tallet og bosatte seg der da. Det var min bestefar, og han drev gården til slutten av 50 tallet, de levde av det naturen kunne gi i kombinasjon av jordbruk, utmark, jakt og fiske.

Min far og onkel overtok da gården som felles eiere. De drevet gården i liten skala fram til ca 1975, dette på grunn av at de begge jobbet mye på anlegg via NVE, blant annet med utbygginga av røssåga kraftstasjon.

Velen kom hit i begynnelsen av 1960 tallet da det ble startet anlegg inne ved Glugvatn der de laget tunneler for å føre vann over til Røssvatnet. Strøm kom til området, siste halvdel av 60 årene.

Etter ca 1975 så har gården stort sett blitt liggende braikk, pga at de var kommet så pass oppl årene. Da min far gikk bort i 1990 så ble min mor den andre eieren, hun gikk bort i 2001 og da kjøpte jeg ut hennes eierrettighet.

på gården og bodde her videre. Min onkel som eide den andre rettigheten gikk bort i 2003, og da kjøpte jeg og Janne også ut den eierrettighet slik at vi nå eide hele gården selv.

Fra 2008 har vi selv drevet med sau som hobbybasis, og satte opp en enkel driftsbygning for dette som vi begynte med i 2012.

# NÆROMRÅDET

Elendommen ligger i Grane kommune, ca. 12 km nord for Trofors. Avkjørsel ca. 6 km fra avkjørsel til Trofors. Kjør innover (hovedsakelig på grusveg) til du kommer til et langt tun - ca. 6 km.

Avstand til kommunesenter på Trofors med jernbane, skole og 2 barnehager ca. 12 km. Avstand til Mosjøen med flyplass ca. 38 km.

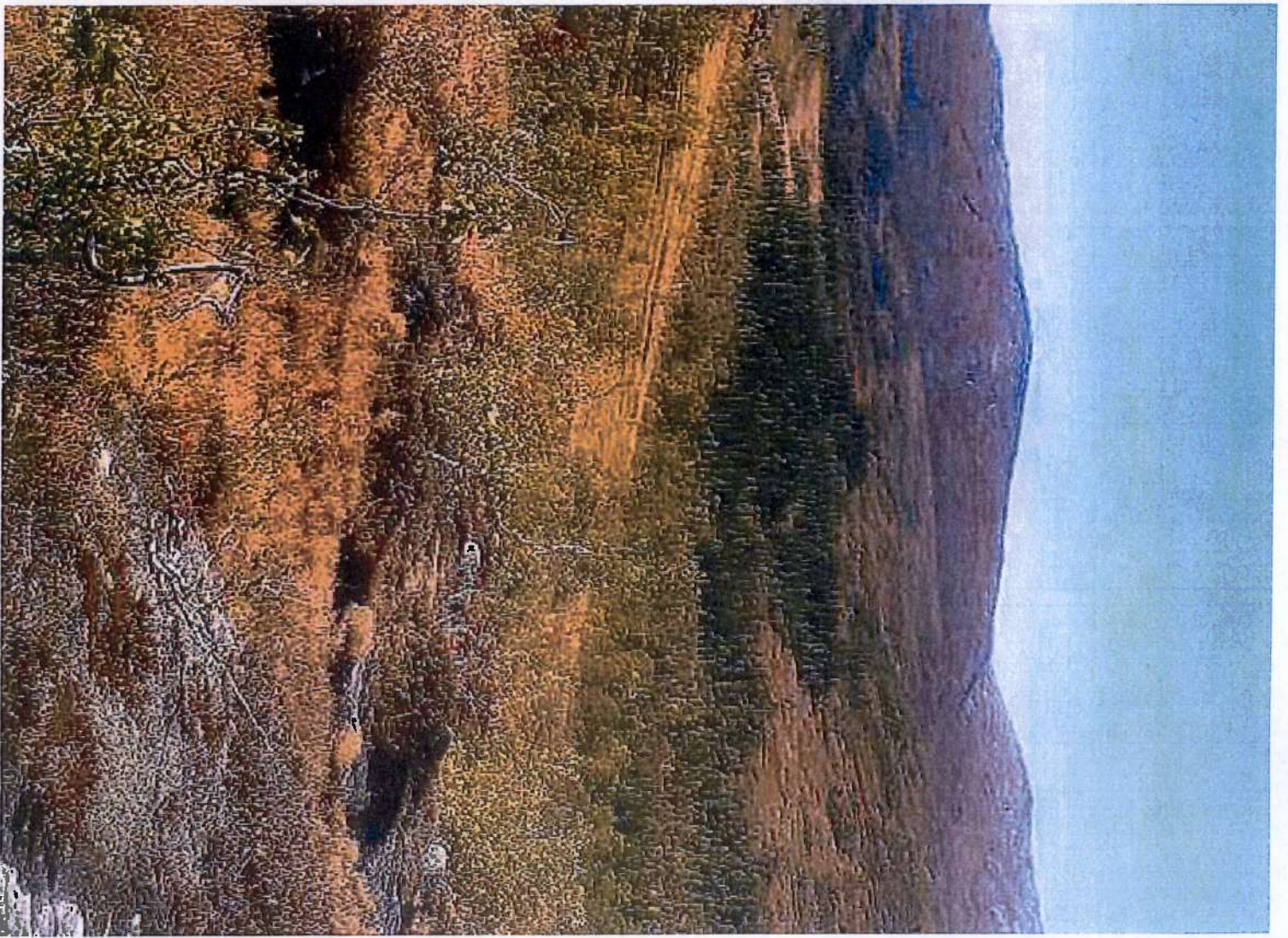
Det bor 3 fastboende langs grusvegen inn til gården.

Naturskjønt område med typisk høyfjellterreng, hvor det går en grusveg gjennom hele elendommens vestre side. Vegen går videre til attraktivt hytteområde like nord for elendommen (med ca. 30 hytter).



Naturskjønne områder







## TILHØRIGHET

Kommune	Grane
County	Grane
Målestørrelse	Grane

Grane kommune er en innbyggingskommune med storliggende natur her som i Nordland. Naturvarene er overveldende og gir utvalgte for ypperste livs- og opplevelseskvaliteter. Skiløp, jakt og fiske har de aller beste forutsetningene i kommunen. Næringslivet er variert og støttet av et godt jordbruk, skogbruk, reiseliv, turisme, småbuss og handel. Grane kommune er et kommunikasjonsnettverk knutepunkt. E6 og Nordlandbanen går over igjevarn kommunen. Det er alternativt å ta bil til Steinge og via Torsvagn til Nysse.

## TRANSPORT

Høstøen luftvein Nyssead	47,3 km
Torsvagn stasjon	15,6 km
Grane	6,3 km

## VARER/TJENESTER

Coop Matland Torsvagn	13,5 km
Coop Matland Torsvagn	13,5 km
Tulle Colesjokken	11,0 km
Espo Torsvagn	12,4 km

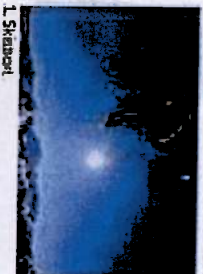
## SPORT

Vegeter græs- og grusbane	12,5 km
---------------------------	---------

## DEMOGRAFI

29% av Bst  
29% av barnfamilier  
10% har høyiskoleutdanning  
26% har inntekt over 300.000  
7% har sin egen bolig  
25% eier hytte  
80% har bolig på over 120 km²  
43% av boligene er nyere enn 20 år  
92% har endring  
57% av vandringsveier har pris mellom 1 og 2,5 mill

## LIVSSTIL



1. Skulptur

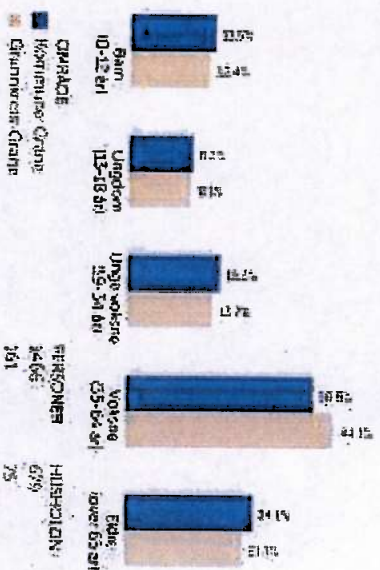


2. Fjellstue

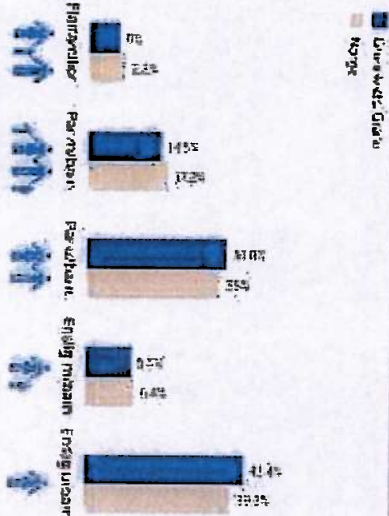


3. Fotball

## BEFOLKNING



## FAMILIESAMMENSETNING



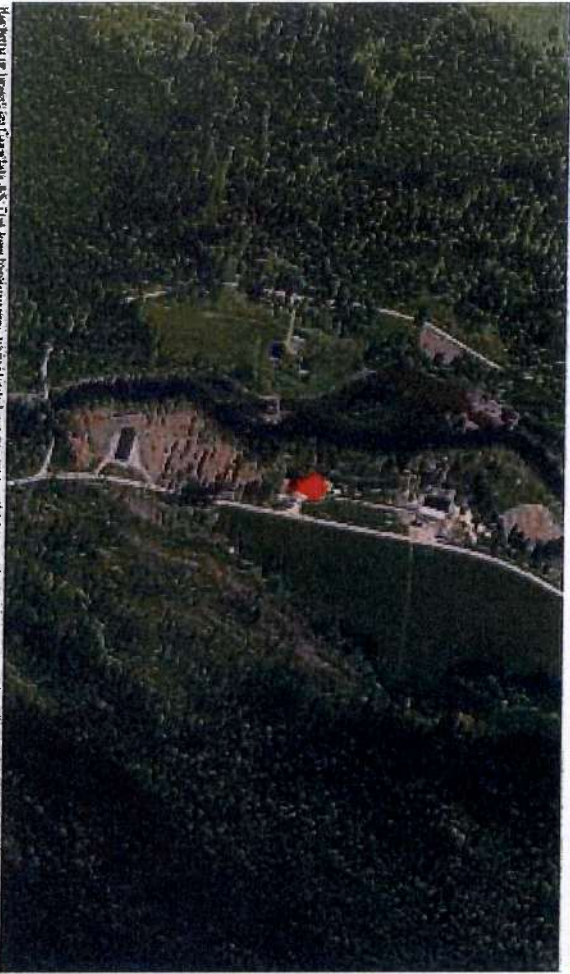
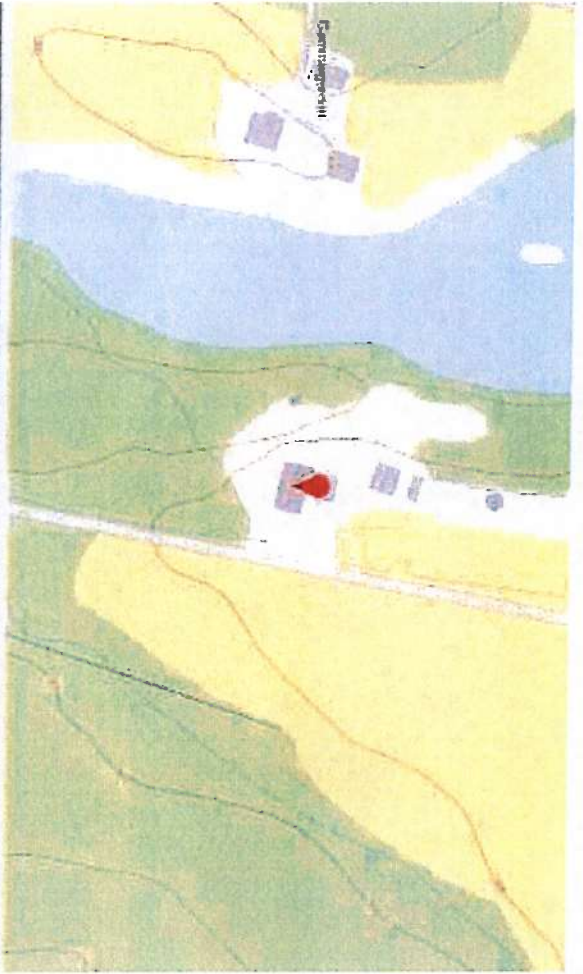
## BOLGMASSE



Endring: 92%  
Anner: 8%

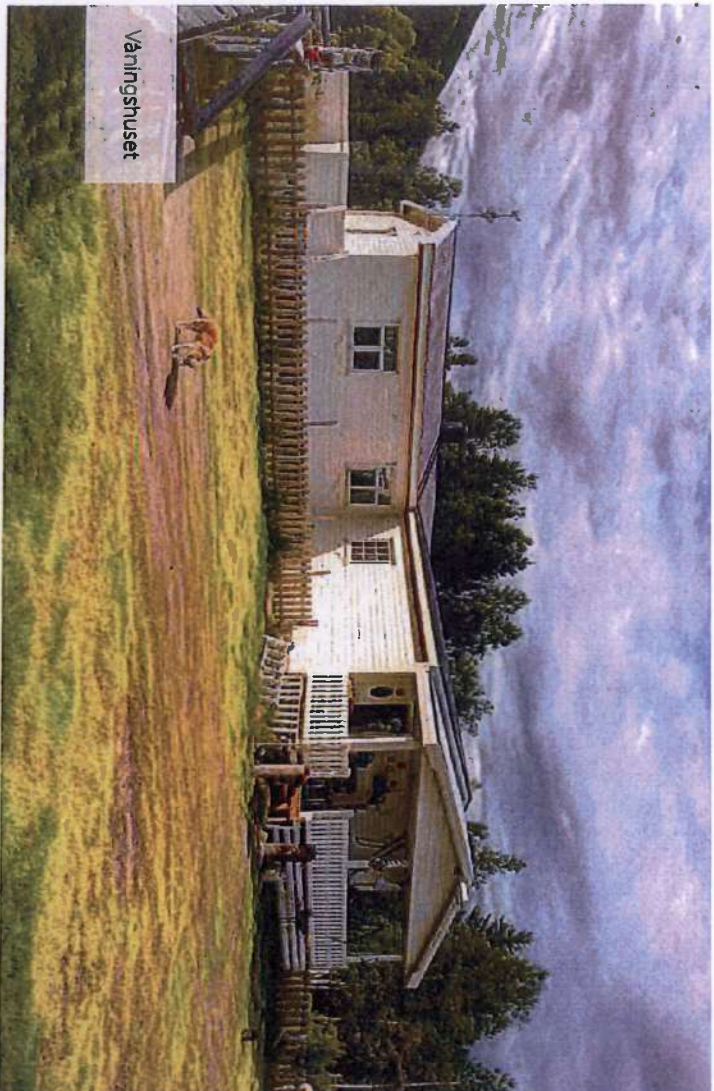
Informasjonen i denne rapporten er basert på data som er tilgjengelig i kommunens register. Det er ikke garantert at informasjonen er helt korrekt. Kommunen er ansvarlig for innholdet i rapporten. Rapporten er utarbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB) og er tilgjengelig på [www.ssb.no](http://www.ssb.no).

Denne rapporten er utarbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB) og er tilgjengelig på [www.ssb.no](http://www.ssb.no). Rapporten er utarbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB) og er tilgjengelig på [www.ssb.no](http://www.ssb.no).



Karte von der Import von Gammingsen 1852. Die Karte zeigt die Lage von Gammingsen im Vergleich zu den umliegenden Orten. Die Karte ist eine Kopie einer alten Karte, die die Lage von Gammingsen im Vergleich zu den umliegenden Orten zeigt. Die Karte ist eine Kopie einer alten Karte, die die Lage von Gammingsen im Vergleich zu den umliegenden Orten zeigt.





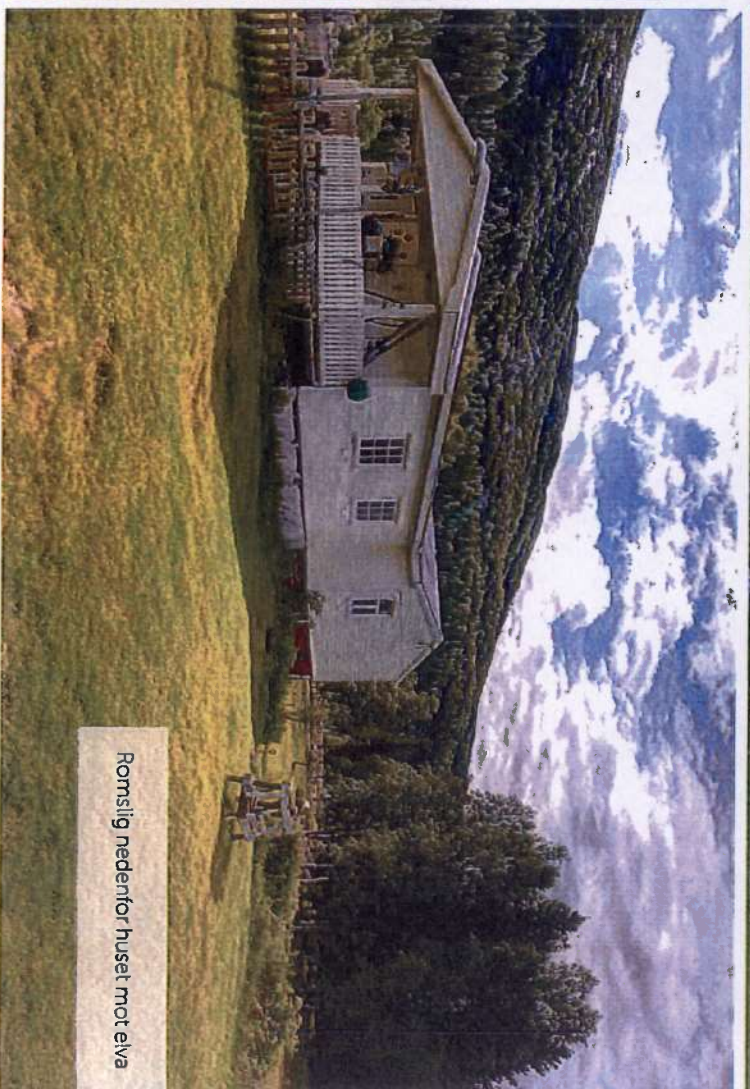
Väningshuset



Gårdslytte

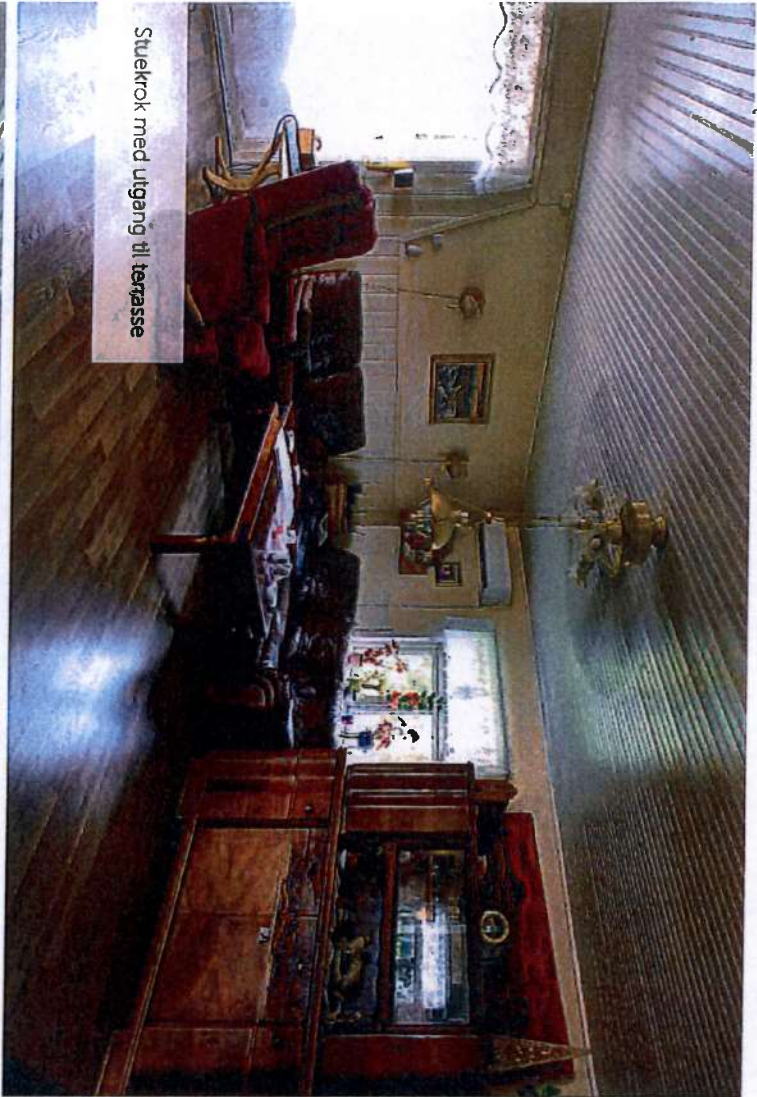


Enkel bilgarasj/uthus



Romsilig nederfor huset mot elva

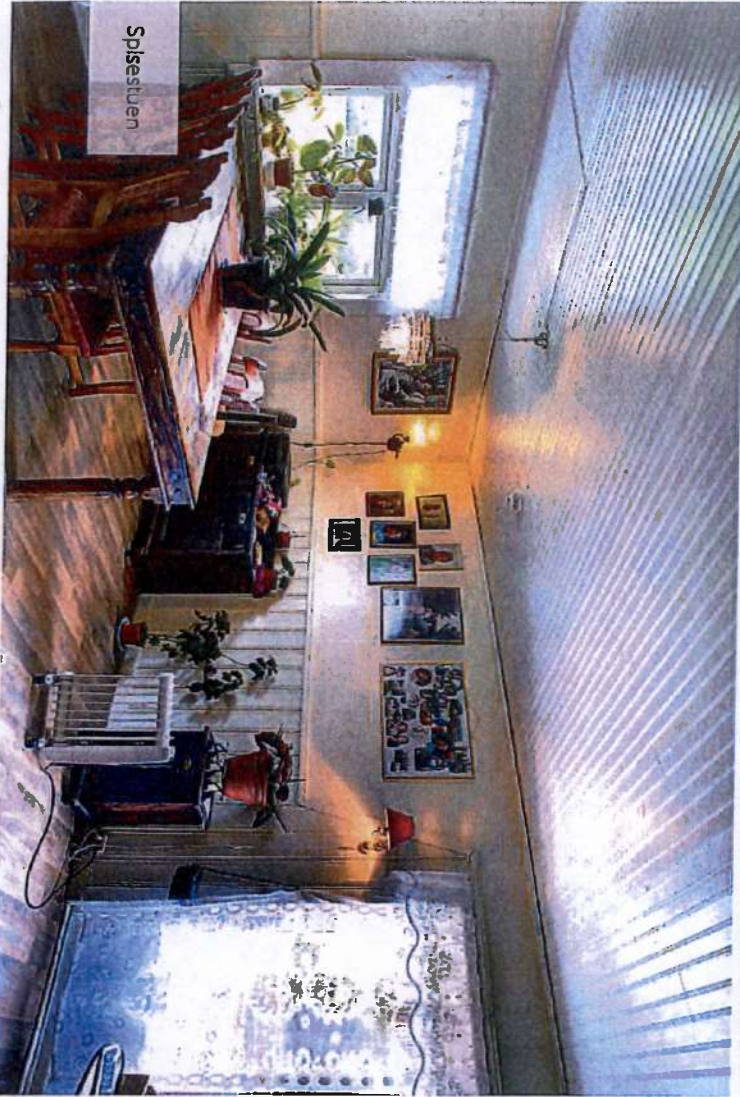




Stuekrok med utgang til terrasse



Kjøkken

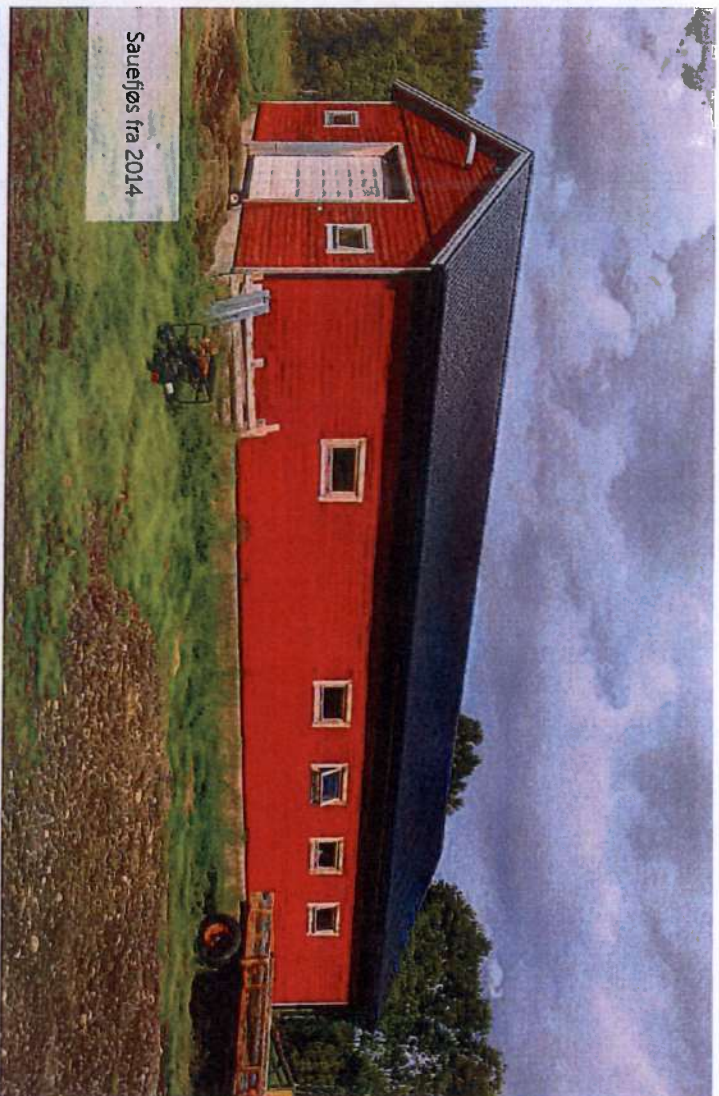


Spisestuen



Oppvarming med god gammel Jøtul

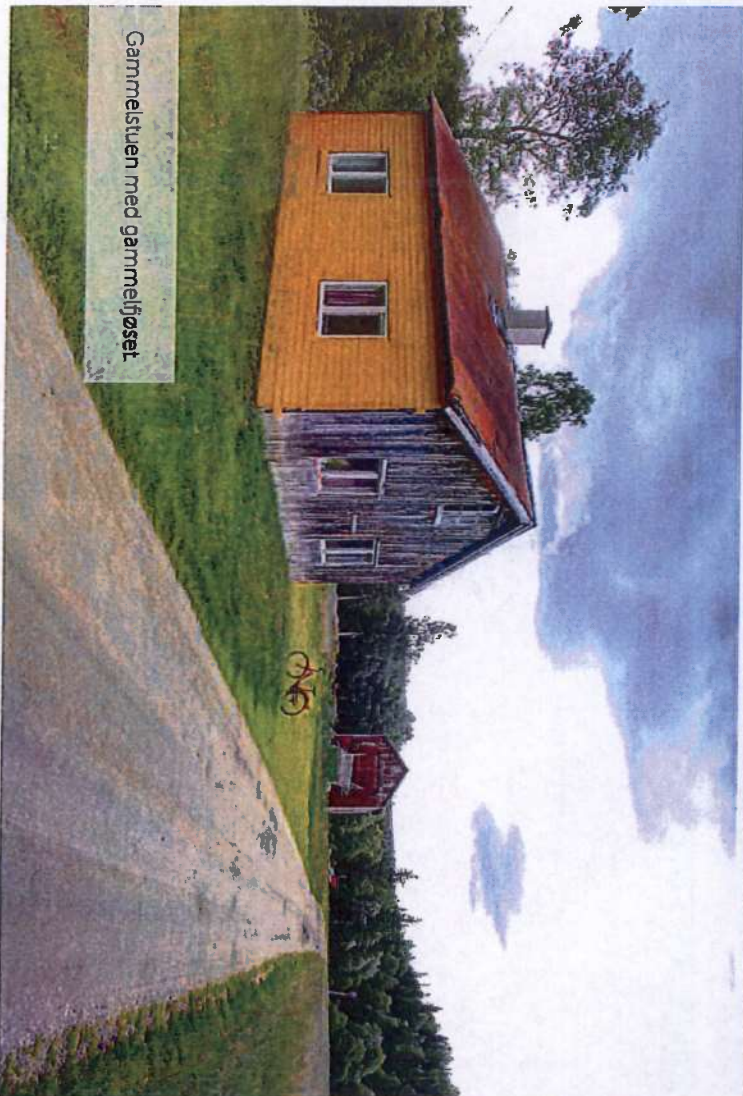




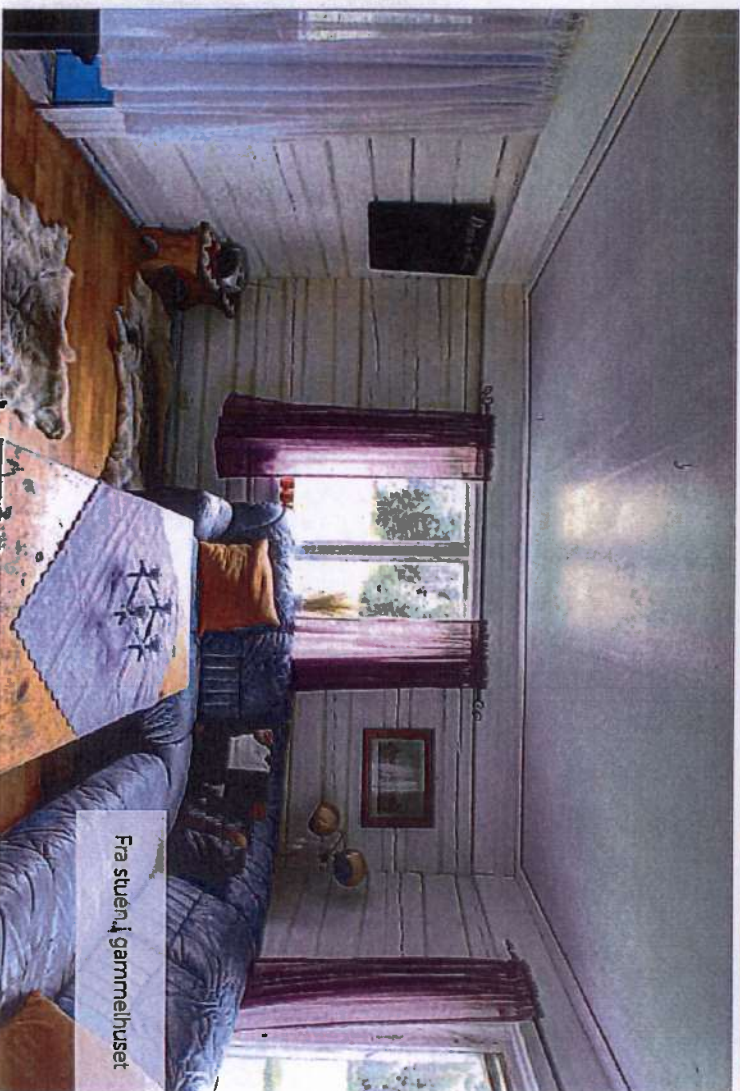
Saueløs fra 2014



Rolig i fjøset ute på beite

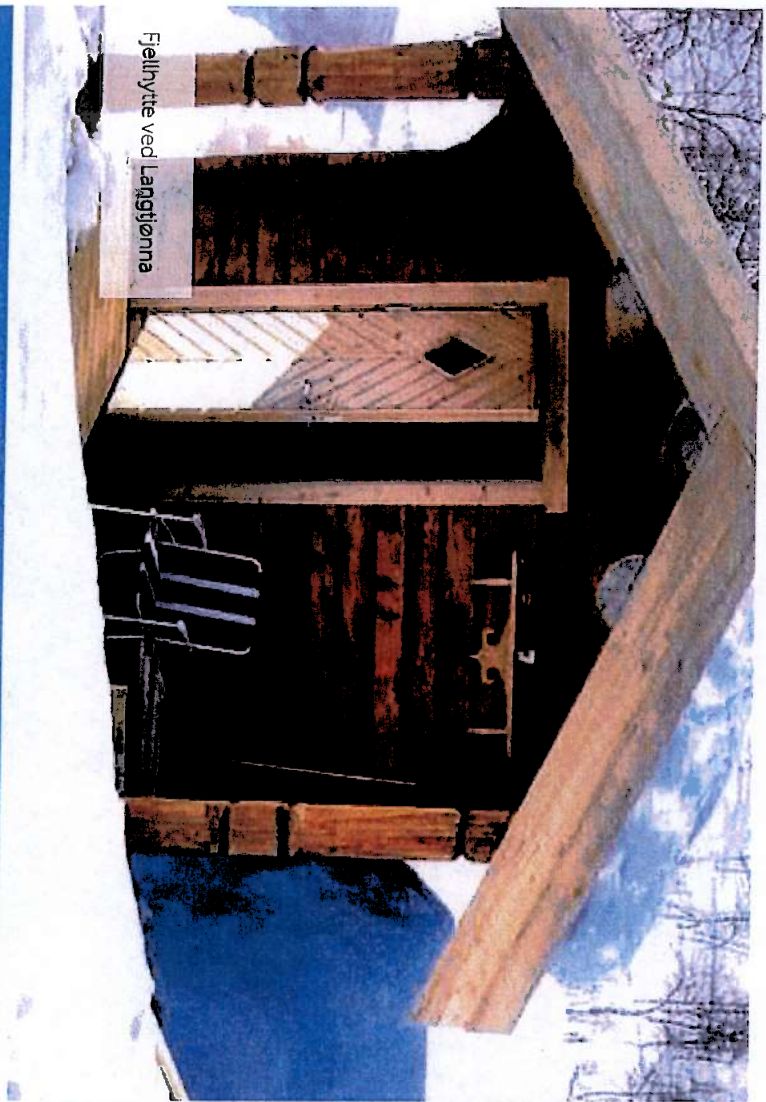


Gammelstuen med gammelkjøset

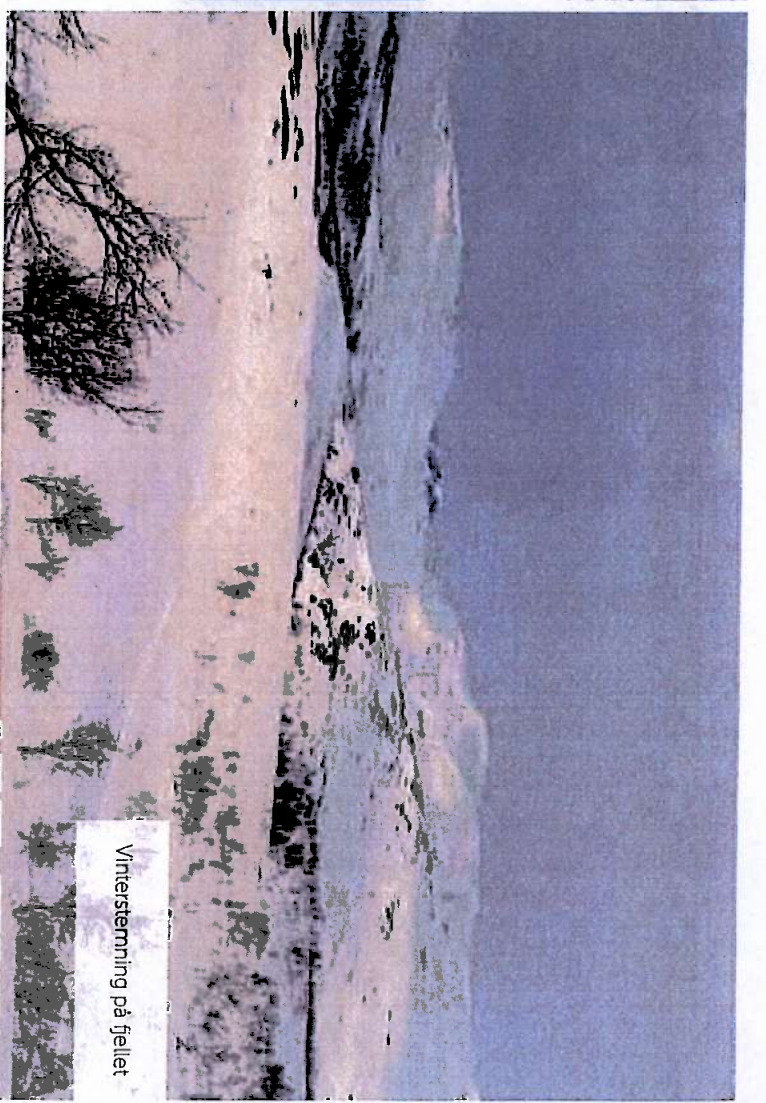


Fra stuen i gammelhuset

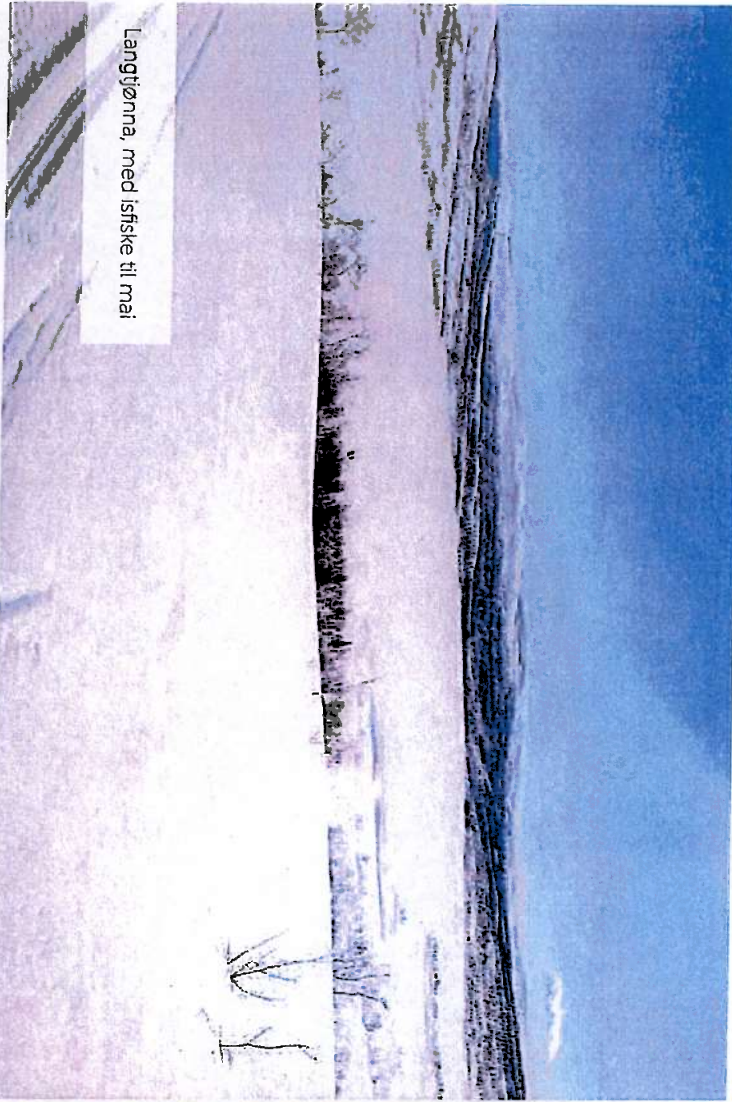




Fjellhytte ved Langtjønna



Vinterstemning på fjellet



Langtjønna, med isfiske til mai



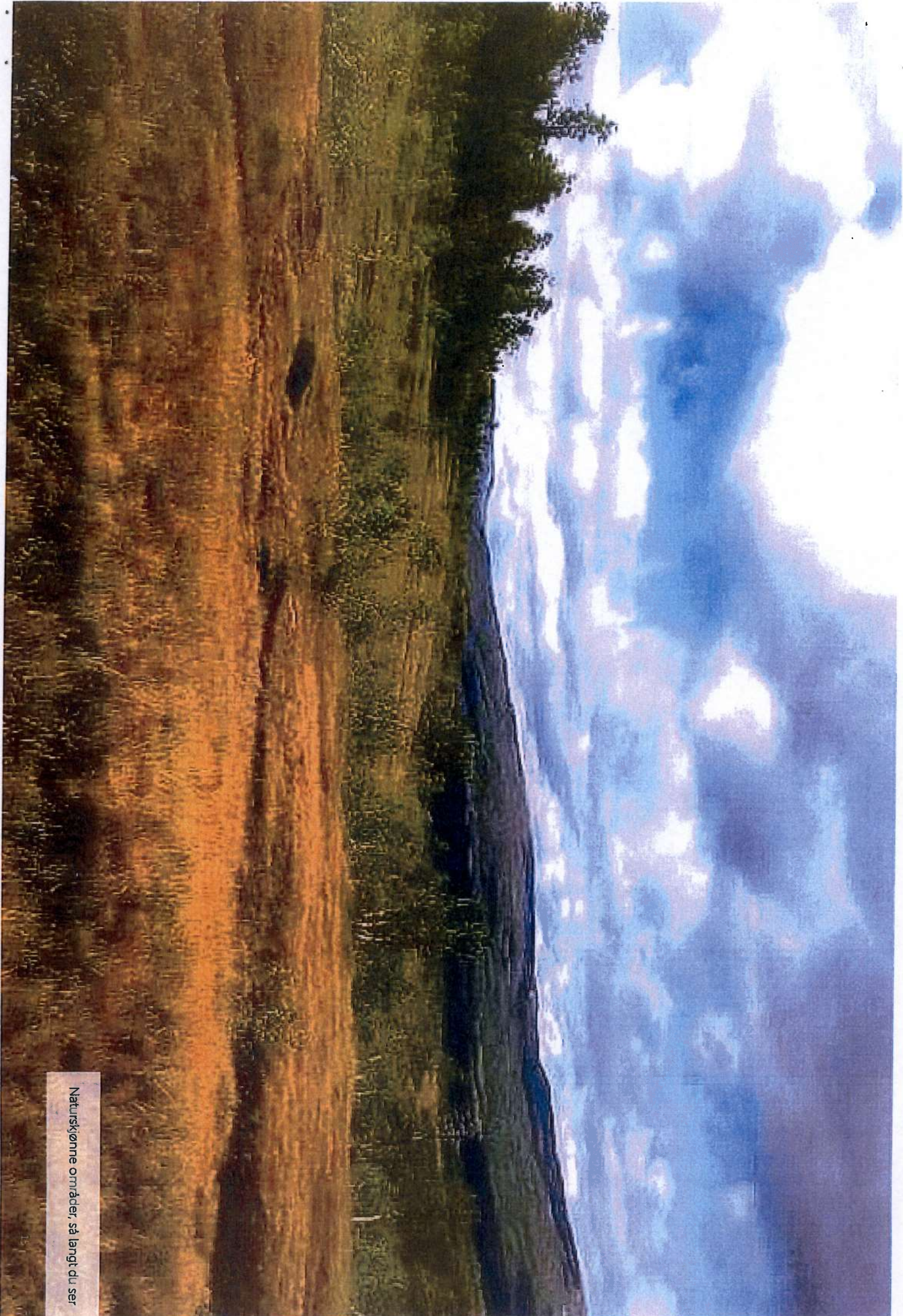
Her går stien til Langtjønna





Idyll ved våningshuset





Naturiskjønne områder, så langt du ser



# INFORMASJON OM EIENDOMMEN

## ADRESSE

Haustraes Gård, 8680 Trofors

## REGISTRERTEGNEELSE

Gnr. 45, bnr. 1 i Grane kommune

## PRIS

Prisanbyrdning	kr	7 000 000
Omkostninger	kr	176 050
Totalpris inkl. omk.	kr	7 176 050
Totalpris inkl. HELP forsikring	kr	7 185 250

basert på prisanbyrdningen

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett partsedokument og at eiendommen selges til prisanbyrdning

## OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
  2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525
  3. Tinglysingsgebyr for hvert partsedok. kr 525
  4. HELP forsikring kr 9 200 - valgfritt
- Sum omkostninger kr 176 050 ved prisanbyrdning ekskl. forsikring.

## ANDRE FASTE KOSTNADER

Konsepsjonsgebyr kr. 5.000,- kommer i tillegg, og faktureres kjøper direkte av Grane kommune ihtm. konsepsjonsbehandlingen.

## OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 092 pr. år 2017. Områder branntilsyn og eiendoms-skatt.  
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

## AREAL

BRÅ/P-rom: ca. 155 m<sup>2</sup>/128 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av taksttransjens rettleiing for arealmåling, sernet revidert 2015. Av rettleiingen fremgår det at også areal (unntatt boden) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRÅ, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eiernesrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## ANTALL SOVEROM

4  
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «Innhold» feltet.

## EIERFORM

Eier

## BOLGTTYPE

Landbruk

## PARKERING

I egen garasje samt rikelig på egen tomt.

## TOMT

Eiendommen er ikke oppmålt, men iflg. arealberegninger foretatt i vedlagte gåttskart er arealet anslått til ca. 31,276,9 daa. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende dersom arealet etter oppmåling avviker fra angitt areal, med mindre arealavviket er vesentlig.

Naturskjønt område beliggende på en høyde fra ca. 300 moh (gårdstunet) og opp til høyeste punkt ca. 600 moh (Granefeltet).

Eiendommens areale er fordelt på ca. 52 daa dyrka jord, ca. 1717 daa prod. skog (ca. 2232 iflg skogplan fra Ailskog). Øvrig areal som uproduktiv skog, myr, åpen grunnlendt fastmark og lønner/fiskevann. Ca. 21.000 daa er ikke klassifisert, og omfatter Fiskealvsvatnet naturreservat.

Dyrka mark som skinn jord med en slått (opplyses i høst) til egen bruk for grasproduksjon. Forøvrig leier selger ca. 45 daa av nabo for 2.000,- (rundtlig avtale). Ny eler må evt. formalisere slik avtale selv. Jord er selvdrenerende. Selger har forøvrig måtte kjøpe inn for.

Selger har adgang til maskinpark gjennom deltagelse i maskinlag. Evt. overtagelse av andel etter direkte avtale mellom selger og kjøper.

Ikke registrert inmarksbelt på eiendommen, men selger har inngjerdet utmarksbeltet ved gården. For øvrig praktiseres fritt beite. Det opplyses om rovdyrtapp på ca. 10 sau pr. år.

Iflg. skogbruksplan fra Ailskog er det ca. 2232 prod. skogareale på eiendommen (Gårdskart sier 1717 daa.). Avviket kan skyldes arealer i naturreservatet. Etter planer er det hugd ut ca. 80 daa bjørk og ca. 30 daa gran. Tilvekst opplyses til ca. 324 km<sup>3</sup>/år, men selger opplyser at deler av dette er vanskelig tilgjengelig. Skogen består av hovedsakelig bjørkeskog (fjellbjørk).

Utmarksarealet forøvrig består av ca. 2759 daa uproduktiv skog, Langtjønnå (fiskevann), deler av Fiskealvsvatnet, samt ikke klassifisert arealet (hovedsakelig naturreservat).

Områdene er et typisk fjellterreng med flate fine områder, og lett tilgjengelige arealer. Det går stl fra vegen og opp til Langtjønnå, og etter ca. 1,5 km kommer en til naturreservatet, som utgjør en stor del av eiendommen. Eiendommens høyde ved Langtjønnå ligger ca. 400 moh.

Jakt, fiske, bær.

Eiendommen har eget jaktvold med kvote på 3 dyr. Inntekt siste år ved utleie: 35.000,-. Eiendommen har hatt tilbud om å delta i storvold, men har avstått fra dette.

Rypejakt: eiendommen har et flott rypefjelleireng, og rypejakta er utleid for 2017 for



7.000,-. Selger opplyser at de er tilbuddt langt høyere summer for langtidskontrakter, men de har på bakgrunn av planlagt salg ikke inngått slik avtale.

Beer: flott bærterreng.

Fiske: eiendommen har mange små og store fiskevann. Det største er Langtjønn, hvor det er røye og ørret. Et meget populært fiskeområde, hvor det fiske ut mai. Salg av fiskekort; inntekt ca. 5.000,-/år. Førøving er det flere stangfiskekøyner (ørretvann) på eiendommen.

Rovdyr: det opplyses om stor bestand med rovdyr på eiendommen - jerv, gaupe og rev (lisesnjakt).

Fiskelausvatnet naturreservat: se vedlagte informasjon herunder plakati, miljødirektoratets naturbase og markedsstatistikk samt forskrift om fredning med bestemmelser. Som forskriften viser har fredningen ingen konsekvenser for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv på eiendommen. Unnatt er inngrep i naturen, herunder felling av trær, kun bruk av nedtatt virke og tørre kvister.

Ca. 20 000 daa av eiendommen omfattes av naturreservatet, og selger opplyser at arealer er en naturperle med fiskevann, flott ryperterreng og eget elgvald.

Det går en anleggsveg gjennom hele eiendommen som NVE eier og driver gjennom at de finansierer hylkeierforeningens vegvedlikehold. Anleggsvegen er også sommeradkomst til hyttefeltet Øvre Gluggvatn som ligger ca. 3 km nord for eiendommen.

Ved starten av anleggsvegen er det etablert parkeringsplass for utørsområdet, som starter langs veggen vinters tid. Det kjøres spor fra p-plassen på vinters tid. Det er også under planlegging, men ikke vedtatt snøscooterløype (fra Velsn) via anleggsvegen og videre sørover. Selger har samtykket i slik etablering.

Selger opplyser at utmarksområdet er klassifisert som et trekkegyrområde, hvilket medfører dårligere uttelling (50 %) ved tildeiling av elgkvote.

Eiendommen er et beiteområde for rein, og det er reintrekk opp veggen som går gjennom eiendommen.

Eiendommen mottar ikke noen erstatninger eller årlige refusjoner.

Eiendommen har en pågående sak vedr. etablering av snøkrattverk; Almdalstorsen

krattverk, hvor det er inngått en leieavtale i samarbeide med flere grunneiere. Iflg. saksnotat er det høringfrist 25. august.

Avtalen medfølger i handelen, og avtalen vil bli fremlagt på visning. Det vil ikke deles ut kopier på bakgrunn av avtalens konfidensialitet. Kont. megler vedr. nærmere opplysninger på visning.

Det står pt. 2 hytter på eiendommen med annen eier, disse har vegettt tgl.

## BYGGEÅR

Ca. 1970 i følge takstrappopt

## INNHOOLD

Våningshus (1970-påbygget 2006):

Prinrarom:

1. etasje: yttergang, gang, bad-/wc-rom, kjøkke, stue og 4 soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: bod.

Kjeller: pumperom, bod og kjellerrom (m./jordgolv).

Enkel garasje/uthus (ca. 1990): BRA ca. 42 kvm.

Grillhus (2010): ca. 17 kvm.

Sauetfjøs (2014): BRA ca. 194 kvm. Åpent husdyrrom og foringsrom med vaktstue.

Møkk-kjeller ca. ca. 255 kubm (150 kvm x 1,7 m høyde).

Garnmelstue (komret bygg fyttet dit på 50-tall) 1.1/2 etg. GRA ca. 43 kvm. Renoveringsobjekt.

Garnmelstue (1950-tallet) GRA ca. 90 kvm. Husdyrrom mv. i 1. etasje i meget enkel forfartling.

Låve i 2. etasje med lembro (må renoveres) i enkel forfartling.

Fjellhytte (2008) BRA ca. 15 kvm. 1 rom med 3 sengeplasser. Uten veranda og egen utoed.

## STANDARD

Boligen holder en enkel innvendig standard med overflater av forskjellige perioder, hovedsakelig fra de respektive byggeår.

Baderom med badrom, wc, håndvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet er fra byggeår, og utgått på levetid. Vindu i dusjone er råttent pga. kondens.

Kjøkken med innredning fra byggeår, noe utvidet med brukt innredning. Solid, men utgått på levetid.

Innvendige overflater med hovedsakelig panelte og striebelagte vegger. Tak med takpapp og noe panel. Gulv med laminat, grove fliser samt belegg.

Konklusjon: boligen har behov for renovering innvendig i delen fra byggeår ca. 1970. Tilbygget del med gang, soverom og bod må vurderes av den enkelte.

For øvrig bygningsmasse, se byggenote.

Hyttevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

## GÅRDENS HISTORIE - BELIGGENHET

Selger om gårdens historie: Gårdens historie strekker seg til året 1752 da det er den første registrerte bosetting her, og sansynligvis i dette tidsrommet gården ble ryddet. Gården var da et fjellbruk uten veiforbindelse.

Vår slekt kjøpte gården et sted på 1930 tallet og bosatte seg der da. Det var min bestefar, og han drev gården til slutten av 50 tallet; de levde av det naturen kunne gi i kombinasjon av jordbruk, utmark, jakt og fiske.

Min far og onkel overtok da gården som felles eiere. De drevte gården i liten skala fram til ca 1975, dette på grunn av at de begge jobbet mye på anlegg via NVE, blant annet med utbygginga av røssåga kraftstasjon.

Veien kom hit i begynnelsen av 1960 tallet da det ble startet anlegg inne ved Gluggvatn der de laget tunneler for å føre vann over til Røssvatnet. Strøm kom til området siste halvdel av 60 årene.

Etter ca 1975 så har gården stort sett blitt liggende brakk, pga at de var kommet så

# INFORMASJON OM EIENDOMMEN

pass opp! årene.

Da min far gikk bort i 1990 så ble min mor den andre eieren, hun gikk bort i 2001 og da kjøpte jeg ut hennes eierrettighet på gården og bodde her videre. Min onkel som eide den andre rettigheten gikk bort i 2003, og da kjøpte jeg og Jarne også ut den eierrettighet slik at vi nå eide hele gården selv.

Fra 2008 har vi selv drevet med sau som hobbybasis, og satte opp en enkel driftsbygning for dette som vi begynte med i 2012.

Eiendommen ligger i Grane kommune, ca. 12 km nord for Trøfors. Avkjørsel ca. 6 km fra avkjørsel til Trøfors. Kjør innover (novedsakelig på grusveg) til du kommer til et langt tun - ca. 6 km.

Avstand til kommunesenter på Trøfors med jernbane, skole og 2 barnehager ca. 12 km.

Avstand til Mosjøen med flyplass ca. 38 km.

Det bor 3 fastboende langs grusvegen inn til gården.

Naturskjønt område med typisk høyfjellterreng, hvor det går en grusveg gjennom hele eiendommens vestre side. Veggen går videre til attraktiv hytteområde like nord for eiendommen (med ca. 30 hytter).

## ADKOMST

Kommunalveg frem til gammelstue på eiendommen. Ilg, eler brytes det dit på vinters tid.

## BYGGEMÅTE

Se vedlagte takst.

Våningshus oppført ca. 1970 og påbygget i 2006. Fundamentert med støpt ringmur, hvor ca. 1/3-del er utgravd og fungerer som kjeller. Gang og pumperom i kjeller med støpt gulv, et rom med sandgulv.

Huset opplyses å stå på sand/grus/aur-grunn, og kjeller var tørr ved befaring. Det opplyses at det har vært vanninntrengning ved ekstremvær (snørøising).

Vegger med trepanel pålagt i 2006, huset ble ikke ettersjått da. Behov for oppmåling.

Vindler i hele huset er skiftet i 2006, ikke kjeller.

Taktekking med gammel bølgeblekk på hoveddel (fra byggeår) - tett, men utløpt på levetid. Tilbygg med lakkerte aluplater.

Slikringsskap fra 2014 med automatsikringer og 3-fase til sauefjøs.

Pipe fra byggeår, ingen anmerkninger ved siste kontroll (2014).

Enkel bilgarasje/uthus oppført rundt 1990 med billettak og klapp-port samt jordgulv (lemmer). Ikke innlagt strøm.

Grillstue (2010) type finsk byggesett (fabrikklatt) med grue og benker samt pappshingletak.

Saufjøs (2014) med leddet alu-port - fullisølet. Oppført i reiseverk med trevegger samt lakkerte ståplater på tak. Rommer har åpent foringsrom og husdyrom samt liten vaktstue. Strekkmetal-rister med til møkk-kjeller (150 kvm m/1,70 høyde = ca. 255 kubm). Kapasitet ca. 150 vinterfora sauer. Trådløs brannvarsling til våningshus. Fjøset er tenkt oppført mhp. fremtidig alternativt bruk, og evt. gjenslåping av møkk-kjeller.

Gammelstue (50-talls) gammel tømmerkasse flyttet dit og satt på ringmur. Det er lagt ny kleddning på 3 vegger. Dårige vinduer og rustent tak (pt. tett). Kjøpere må selv vurdere byggets fremtidige bruk. Tilstand på tømmerkasse er ikke vurdert av tåkestmann. Strøm er frakoblet.

Gammelstue (50-tallet) fungerer som avskningsfjøs. Tømrer husdyrom med støpt plate. Øvrig gulv som jordgulv. Låve (høylem) med dårlig leμβo.

Fjellhytte ved Langliøna oppført 2008 i låftet tømmer med vindu med isolerglass og tekking med lakkerte ståplater (spss undertak). Liten veranda og utedo.

## NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLLIG

Når man kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og man må ikke tro den er som en «ny» bolig.

Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgspopgaven eller i vedleggene til denne. Vi anbefaler at du tar en grundig gjennomgang av hele eiendommen/boligen, gjerne sammen en bygningskyndig, før du bestemmer deg for å legge inn bud. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Kjøper må ha som utgangspunkt at situasje og eldre er normalt og forventbart. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.

Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik strengt, det vil si at noen negative overraskelser må aksepteres.

Dersom kjøper oppdager forhold han mener er vesentlige og som dermed kan være en mangel etter avhendingsloven, stiller loven krav om at kjøper reklamerer snarlig og tilsen rimelig tid) overfor eierskifteforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at reklamasjon fremmes umiddelbart etter at man oppdager eller burde oppdager mangelen.

Ta kontakt med meglere, Protector Forsikring, HELP forsikring om det er tegnet eierskifte-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener er en mangel.

## BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 03.11.1976.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Grane kommune for tilbygg i 2006. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Grane kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetilfellene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Luft til luft varmepumpe.

## INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det er ikke mobildekning i området. Selger har fast-telefon som ip-telefon. Icano fungerer også i området som bredbandleverandør.

## ADGANG TIL UTLEIE

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Forøvrig leies hytte i fjellet ut jevntlig, se telefonnetter.



## **RADON**

---

Denne boligen har ingen uteleidel og er derfor ikke radonmålt.

## **REGULERING**

---

Eiendommen ligger hovedsakelig i LNFR-område (Landbruks-, natur-, fritids- og reindriftsområde) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

Videre ligger det et felt LNFR 6 på eiendommen, hvor det i kommuneplanens arealdel er avsatt 3 utleiehytter. Plassering av utleiehytter skjer i samråd med reindriftsforvaltningen. Det skal ikke bygges over 600 moh.

I tillegg er deler av eiendommen vernet, og ligger under Fisklausvatn naturreservat. Se vedlagt informasjon i salgsoppgaven.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

---

Kommunal vegg opp til gammelstua, privat derfra. Det brøytes vinters tid inn til gammelstua.

Eiendommen har kloakkutløp rett ned i elva. Utslipp er ikke godkjent av kommunen, men det foreligger ikke pålegg om forholdet. Kjøper overtar ansvar tilknyttet forholdet.

Bolighuset har privat vannforsyning fra kilde og frem til pumpe i kjeller, ny ledning med varmekabel blir lagt.

Fjøs har vannforsyning fra grunnvannskilde. Ikke tatt vannprøver. Ved spyling/rengjøring i fjøs, må slange legges fra bolighus.

## **SKATTEMESSIG FORMUESVERDI**

---

Kr 229 990 og 125 254 for 2014.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.  
Verdien gjelder som primærbolig.

# ANDRE OPPLYSNINGER

## VISNING

Elendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet elendomsmeglert.no og firm.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## BUDGIVNING

Elendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i elendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig leggitrinnere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk

budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig

kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forskikkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at elendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

## OVERTAKELSE

Elendommen overtas av kjøperen senest 14 virkedager etter at konsepsjon er innvilget til avtalt pris og for øvrig avtalte betingelser, og kløgfri på 4 uker inkl. postgang er utløpt.

## ELER

Ernst Haustreis

## HEFTELSE OG SERVTUTTER

Følgende heftelser er tinglyst og følger elendommen ved salg:

1860/990103-1/71 01.02.1860 BESTEMMELSE OM VEG  
GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE  
1931/900163-1/71 02.11.1931 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: NMR: 1825 GNR: 45 BNR: 5  
Bestemmelse om brensel  
1935/900262-1/71 23.07.1935 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: NMR: 1825 GNR: 45 BNR: 6  
Bestemmelse om brensel  
1939/1262-1/71 29.09.1939 ERKLÆRING/AVTALE  
Grenseangangssak  
GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE  
1941/728-2/71 30.06.1941 ERKLÆRING/AVTALE  
Best om sløtterett på Sørrnyen

1961/904034-1/71 06.07.1961 ELEKTRISKE KRAFTLINDER

Rettingshaver: Heigeland Kraftlag AL

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE  
1965/1597-1/71 05.05.1965 SKJØNN

Vedr. erstatning av veggrunn

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2002/632-1/71 29.01.2002 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp

(vedr. halvpart av elendommen tilh. Margot Haustreis)

2004/125-1/71 12.01.2004 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp

(vedr. halvpart av elendommen tilh.Arvild Haustreis)

2005/2528-9/71 30.06.2005 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Rettingheter transportert til STATKRAFT ENERGI AS

Org.nr. 987 059 729

1969/4519-1/71 21.11.1969 SKJØNN

1970/1205-1/71 24.03.1970 SKJØNN

1972/374-1/71 01.02.1972 SKJØNN

Vedr overføring fra Vefsnavassdraget til Røssvatn

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

1997/4440-60/71 09.10.1997 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

2002/632-2/71 29.01.2002 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp

(vedr. halvpart av elendommen tilh. Margot Haustreis)

2004/125-2/71 12.01.2004 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp

(vedr. halvpart av elendommen tilh.Arvild Haustreis)

2005/2528-4/71 30.06.2005 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Rettingheter transportert til STATKRAFT ENERGI AS

Org.nr. 987 059 729

1985/1018-1/71 20.02.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Elektriske kraftlinjer

sak nr.20/1983b.

Rettsbok for Rana Herredrett.

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

1989/1942-1/71 20.04.1989 JORDSKIFTE

Grenseangangssak

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

1998/1514-1/71 07.04.1998 FREDNINGSVEDTAK

Kongelig resolusjon om verneplan for våtmarker -

Fisklausuavtatt naturreservat



GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE  
2002/2012-1/71.26.04.2002 FREDNINGSSVEDTAK

Erdring i verneforskriften for Fisklausvatnet naturreservat

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2011/931342-2/200 10.11.2011 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Arlig festeavgift: NOK 900

Tortteverdi: NOK 10 000

Inngåelsesdato: 04.10.2011

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 1 FNR: 6

Bestemmelser om regulering av leien

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

2011/931342-3/200 10.11.2011 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 1 FNR: 6

2012/1067880-2/200 14.12.2012 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 12

2016/632956-1/200 11.07.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettingeshaver: Statnett SF

ORG.NR: 962 986 633

Bestemmelse om adkomstrett til etablering, drift og vedlikehold

m.m av 420 KV kraftledning Nedre Røssåga - Namsos

GJELDER DENNE REGISTRERENHETEN MED FLERE

Kommunen har pantrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt.

## ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (sakalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (sakalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger ønsker å forpakke eiendommen i etterkant av salget, gjennom å forpakke våningshus, garasje, grillhytte og sauefjøs samt gammelfjøs. I tillegg dyrka mark med tilhørende beiteand (for villsau) omkring eiendommen. Selger ser for seg å kunne forpakke eiendommen inn til 4 år, for deretter å ev. utvikle gårdsdrift med tilhørende sauehold i samråd med ny eier.

Budgivere med slikt forbehold vil kunne bli preferert i ev. budrunde på eiendommen.

Forpaktingsavtalen er en direkte avtale mellom selger og kjøper, som partene selv har ansvar for å formalisere. Formalisering av slik avtale, herunder telepris og teleperiode er partenes ansvar og risiko. Partene dekker sine kostnader til ev. juridisk bistand i forbindelse med inngåelse av forpaktingsavtalen.

Ved aksept av bud med slikt forbehold skal partene straks og lojalt opprette kontakt for å enses om forpaktingsavtale på alminnelige vilkår og betingelser. Dersom enighet om slik avtale ikke foreligger innen 21 dager fra budaksept kan både kjøper og selger trekke seg fra handelen uten at partene kan fremme krav mot hverandre av noen art.

Ev. salg av mindre maskinpark (da selger deltar i maskinsamarbeid) og besetning skjer direkte mellom selger og kjøper.

Selger vil før (eller ifbm. salget) fradelte 3 tomter, og selge ut disse. Dette dreier seg om scootergarasje, samt 2 hytteromter som begge er bebygde (en festetomt og en ikke tinglyst). Salgssummen for disse tilligger selger. Kjøper forplikter seg til ev. å signere nødvendige dokumenter vedr disse fradelinger, om disse ikke er på plass ved overdragelse til ny eier.

Odel:

Det påviller odelstrett på eiendommen. Kjerne odelsberettigede er selgers søster og selgers barn. Det tas forbehold om evt. ukjente odelsberettigede. Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelsstakt når dette er endelig fastsatt. Inn til spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 20% av kjøpesummen stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av pålopte utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller tilnærde kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelsstakt er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarelig ved like fra overtakelse til endelig odelsstakt er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelsstørrelse må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysing av skjøte. Ytterligere informasjon kan fås via henvendelse til oppdragsansvarlig.

Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonsprosedyren. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Meglers vederlag:

Provisjon med 2,2 % av kjøpesum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10.000,- tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørsgjebyr kr 4.000,- og visninger med kr 1.900,- pr visning.

Alle priser inkluderer 25 % mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgever betaler direkte utleggs.

## BOLIGSALGSRAPPORT/TAKST

Taksten er avholdt den 31.08.2017 av takstmann Gunnar Bratberg.

## ELERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet elerskifteforsikring i Protector Forsikring ASÅ, som dekker selgers ansvar etter anvendingsloven. Denne omfatter våningshus med bilgarasje. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes elerskifteforsikring på kombinasjonselendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egen erklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for elerskifteforsikring som kan hentes på [www.protectorforsikring.no](http://www.protectorforsikring.no).

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garanter/ovnader der selger har påtatt seg ansvar for egen skade ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følge skader, for diverse skadev/stramanger, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med

# ANDRE OPPLYSNINGER

dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Innt. Lov og rettspraksis må det reklameres 'Innen rimelig tid'. Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/ burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelkrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenetablering. Egenetableringen er lagt ved salgsoppgaven.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 formidler Bolikjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Denne vil omfatte våningshus med bilgarasje. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om bolikjøperforsikring eller lese mer på [help.no](http://help.no). Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbruksseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

## AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhendning av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i Lovens kapittel 3 enn de som er uttrykkelig ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Våningshus og bilgarasje selges "as is" dvs. i den stand og stilling som den er.

Den øvrige bygningssmassen (sauefjos, grillstue, gammeltstue, gammelkjøles og fjellhytte ved Langbjørnal) selges etter følgende salgsvilkår:

Eiendommen overtas i den stand den var ved kjøpers forutgående besiktigelse/ gjennomgåelse. Ved eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøperettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- Dersom Selger ikke opplytter sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt

- Dersom Selger ikke opplytter sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven §19 (litra b).

- Dersom Selger har gitt uniktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 (litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 (litra c), tiligger etter dette kjøper.

Avhendingslovens § 4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolute reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen.

## VEDLEGG

- Takst datert 31.08.2017
- Selgers egenetablering datert 26.08.2017
- Gårdskart med kommunale opplysninger inkl. matikkelbrev, kommuneplanens arealdel og div. bygningstegninger.
- Informasjon vedr. Fiskauvatnet naturreservat inkl. info fra Miljødirektoratets naturbase og forskrift om fredning.
- Utdrag av skogplan for eiendommen av 2010. Merk at noe er hugget ut etter denne komplett plan kan fås hos megler.
- Grunnbokskrift inkl. tinglyste erklæringer på eiendommen. Merk at mange ikke finnes tilgjengelig hos Statens Kartverk.

## FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

## FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

## VERDIVURDERING

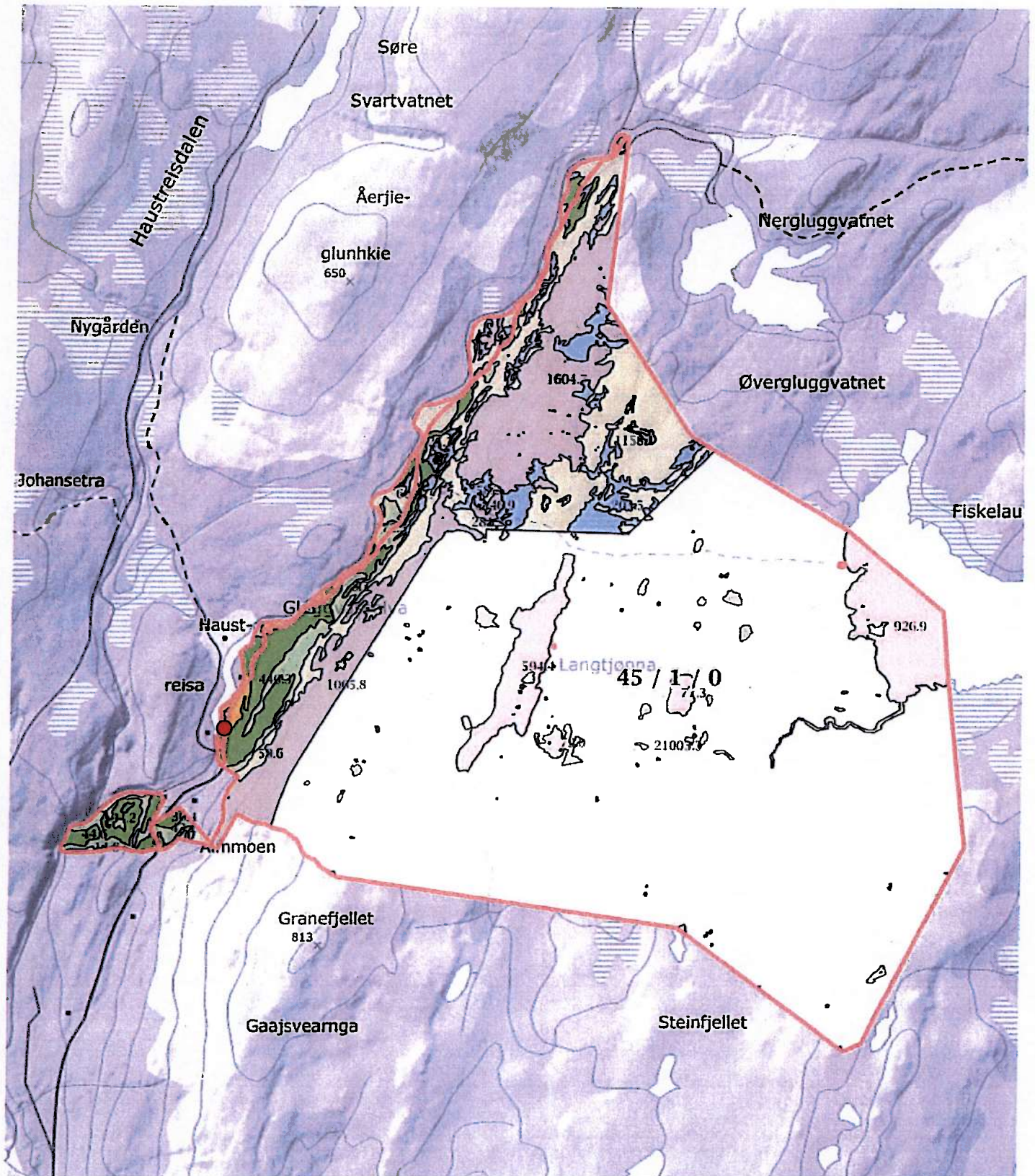
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## OPPDAGSANSVARLIG

Knut Ove Lillemoen  
EiendomsMegler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)





Målestokk 1 : 50000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 04.04.2018		Marslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)		Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
GÅRDSKART 1825-45/1 Tilknyttede grunneiendommer: 45/1		TEGNFORKLARING				
	Fulldyrka jord		52.2			Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser
	Overflatedyrka jord		0.0			
	Innmarksbeite		0.0	52.2		
	Skog av særs høg bonitet		0.0			
	Skog av høg bonitet		8.7			
	Skog av middels bonitet		1063.8			
	Skog av lav bonitet		643.5			
	Uproduktiv skog		2759.4	4475.4		
	Myr		917.3			
	Åpen jorddekt fastmark		20.6			
	Åpen grunnlendt fastmark		2852.2	3790.1		
	Bebyggd, samf, vann, bre		1926.3			
	Ikke klassifisert		21030.6	22956.9		
	Sum:		31274.6	31274.6		



**NIBIO**  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Formidl.nr:

Oppdragsnr.: 53160408

**KJØPEKONTRAKT**

Mellom: Ernst Haustreis

Fødselsdato:20/08-1970

Adresse: Haustreisdalen  
8680 TROFORS

Tlf.: (a:) 75 18 21 80 (m:) 92 64 08 54

heretter kalt selgeren, og

Gisle Eriksen

Fødselsdato:10/05-1963

Adresse: Kong Haralds gate 26  
4044 HAFRSFJORD

Tlf.: (m:) 90 53 57 04

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

**1. KJØPESUM/BETALING.**

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

**Haustreis Gård, gnr. 45 bnr. 1 i Grane kommune**

med Eiertomt, for en kjøpesum stor:

**kr 6.500.000,- -kroner \*\*\*seksmillionerfemhundretusen00/100**

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kontant innen overtagelse: senest 14 virkedager etter at konsesjon er innvilget til avtalt pris og for øvrig avtalte betingelser, og klagefrist på 4 uker inkl. postgang er utløpt. jfr. pkt 3 og 9	kr	6.500.000	,-
---	----	-----------	----



**2. OMKOSTNINGER.**

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale omkostninger. Disse omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret. Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kr 6.500.000,-	kr	162.500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525	,-
Tinglysingsgebyr 1 stk. pantobligasjon	kr	525	,-
<b>Omkostninger eks. boligkjøperforsikring</b>	<b>kr</b>	<b>163.550</b>	<b>,-</b>
Kjøper bekrefter å ha tegnet boligkjøperforsikring (på våningshus med bilgarasje) i Help, sett kryss: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	kr	9.200	,-
<b>Omkostninger inkl. boligkjøperforsikring</b>	<b>kr</b>		<b>,-</b>

Hertil kommer tinglysingsgebyr med kr 525,- for ytterligere hver pantobligasjon kjøper skal tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Konsesjonsgebyr kr. 5.000,- kommer i tillegg, og faktureres kjøper direkte av Grane kommune ifbm. konsesjonsbehandlingen.

**3. OPPGJØR.**

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Oppgjør  
Postboks 6054, Torgard  
7434 Trondheim

E-post: [innbetaling@em1mn.no](mailto:innbetaling@em1mn.no)  
Telefon: 73 89 06 00

Klientkonto nr. 4200.07.59303  
Ved innbetaling må ref. nr 53160408 oppgis.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er registrert innbetalt på meglers klientkonto senest dagen før overtagelsesdagen. Dersom overføringen er betinget av tinglysing av pant, må pantedokumentet være mottatt av megler senest 2 dager før overtagelse.

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

Dersom hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger ikke er innbetalt i rett tid, kan selger kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele kjøpesummen, jfr. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsgang. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 9.

Megler får fullmakt fra kjøper til å heve innvilget lån som han eventuelt opptar i forbindelse med kjøpet.

Dersom selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon, og kjøper har innbetalt fullt oppgjør, kan kjøper kreve erstatning for direkte og indirekte tap som skyldes forsinkelsen, regnet frem til overtagelse finner sted.

Selger samtykker i at megler kan dekke sitt vederlag og utlegg iht. oppdragsavtale og oppgjørsoppstilling av innbetalte klientmidler.

Før oppgjør med selger kan finne sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsskjemaet og overtakelsesprotokollen i utfylt og signert stand til megler. Unntaksvis kan oppgjør finne sted uten kjøpers signatur på protokollen, der det er utvilsomt at overtagelse har funnet sted og at risikoen dermed har gått over på kjøper. Instruks om ev. tilbakehold av deler av kjøpesummen må fremsettes senest samtidig med at kjøper overtar eiendommen, og påføres overtakelsesprotokollen. Etter dette er kjøpesummen å anse som selgers, og kjøper kan ikke lenger instruere om tilbakehold av kjøpesummen. Selger er innforstått med at megler trenger en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøper kan utbetales til selger eller nyttes til innfrielse av selgers lån. Rimelig ekspedisjonstid vil si ca. 10-14 virkedager etter kontraktsoppfyllelse under forutsetning av at alle formaliteter er i orden, samt normal ekspedisjonstid for tinglysing hos Statens Kartverk.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter avregnes direkte mellom partene.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Sikringsobligasjon er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterrett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterrett i eiendommen.



Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

#### 4. HEFTELSER.

Kjøper har fått seg forelagt grunnbokutskrift, og har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for panteheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning.

Følgende heftelser er tinglyst og følger eiendommen ved salg:

1860/990103-1/71 01.02.1860 BESTEMMELSE OM VEG  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1931/900163-1/71 02.11.1931 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 5  
Bestemmelse om brensel  
1935/900262-1/71 23.07.1935 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 6  
Bestemmelse om brensel  
1939/1262-1/71 29.09.1939 ERKLÆRING/AVTALE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1941/728-2/71 30.06.1941 ERKLÆRING/AVTALE  
Best om slåtterett på Sørmyren  
1961/904034-1/71 06.07.1961 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1965/1597-1/71 05.05.1965 SKJØNN  
vedr erstatning av veggrunn  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
2002/632-1/71 29.01.2002 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp  
(vedr. halvpart av eiendommen tilh. Margot Haustreis)  
2004/125-1/71 12.01.2004 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp  
(vedr. halvpart av eiendommen tilh. Arvid Haustreis)  
2005/2528-9/71 30.06.2005 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Rettigheter transportert til STATKRAFT ENERGI AS  
org.nr. 987 059 729  
1969/4519-1/71 21.11.1969 SKJØNN  
1970/1205-1/71 24.03.1970 SKJØNN  
1972/374-1/71 01.02.1972 SKJØNN  
Vedr overføring fra Vefsnavassdraget til Røssvatn  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1997/4440-60/71 09.10.1997 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
2002/632-2/71 29.01.2002 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp  
(vedr. halvpart av eiendommen tilh. Margot Haustreis)  
2004/125-2/71 12.01.2004 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Krav til årlig erstatning innløst med et engangsbeløp  
(vedr. halvpart av eiendommen tilh. Arvid Haustreis)  
2005/2528-4/71 30.06.2005 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Rettigheter transportert til STATKRAFT ENERGI AS

org.nr. 987 059 729  
 1985/1018-1/71 20.02.1985 ERKLÆRING/AVTALE  
 Elektriske kraftlinjer  
 sak nr.20/1983b.  
 Rettsbok for Rana Herredsrett.  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 1989/1942-1/71 20.04.1989 JORDSKIFTE  
 Grensegangssak  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 1998/1514-1/71 07.04.1998 FREDNINGSVEDTAK  
 Kongelig resolusjon om verneplan for våtmarker -  
 Fisklausvatnet naturreservat  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 2002/2012-1/71 26.04.2002 FREDNINGSVEDTAK  
 Endring i verneforskriften for Fisklausvatnet naturreservat  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 2011/931342-2/200 10.11.2011 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
 Årlig festeavgift: NOK 900  
 Tomteverdi: NOK 10 000  
 Inngåelsesdato: 04.10.2011  
 GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 1 FNR: 6  
 Bestemmelser om regulering av leien  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 2011/931342-3/200 10.11.2011 BESTEMMELSE OM VEG  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 1 FNR: 6  
 2012/1067880-2/200 14.12.2012 BESTEMMELSE OM VEG  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1825 GNR: 45 BNR: 12  
 2016/632956-1/200 11.07.2016 ERKLÆRING/AVTALE  
 Rettighetshaver: Statnett SF  
 ORG.NR: 962 986 633  
 Bestemmelse om adkomstrett til etablering, drift og vedlikehold  
 m.m av 420 kV kraftledning Nedre Røssåga - Namsos  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer selger at alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

## 5. TINGLYSING.

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning skjer når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostningene.

Selger har utstedt en sikringsobligasjon til megler som minimum lyder på hele kjøpesummen. Sikringsobligasjonen inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting,



pantsettelse og øvrige frivillige disposisjoner, uten samtykke fra megler. Sikringsobligasjonen hindrer ikke tvangsforretninger som utlegg, konkursanmerkning, arrester og tvangssalg. Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for selgers kontraktsforpliktelser overfor kjøper samt for meglers tilgodehavende.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

## **6. TILBEHØR.**

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Med eiendommen følger:

- a) Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.
- b) Varig innredning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen.
- c) Tilbehør iht. vedlagte informasjonsskriv såfremt annet ikke er avtalt.

## **7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT.**

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9.

Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- 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.
- 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 blitt rettet i tide.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

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

Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.



Kjøper er forelagt takst avholdt av Gunnar Brattberg, samt selgers egenerklæring.

Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler/pålegg som berører eiendommen, utover hva kjøper er gjort kjent med.

Ovennevnte bestemmelser i dette punkt gjelder ikke der kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker, dog slik at eiendommen likevel selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingslovens. § 3-9 1. punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3 "Tilstand og tilhøyrse" jfr. § 1-2(2), med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Selger har tegnet eierskifteforsikring hos Protector forsikring på våningshus med bilgarasje.

#### **8. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT.**

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

Har kjøper før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å foreta en undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøperen er kjent med at eiendommen ligger hovedsakelig i LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde) i henhold til kommunedelplan. I tillegg er deler av eiendommen vernet, og ligger under Fisklausvatn naturreservat.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt. 7.

#### **9. OVERTAKELSE.**

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

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

Eiendommen overtas av kjøperen senest 14 virkedager etter at konsesjon er innvilget til avtalt pris og for øvrig avtalte betingelser, og klagefrist på 4 uker inkl. postgang er utløpt – kl. 1200 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle



inntekter.

Ved overtakelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand.

## 10. FORSIKRING.

Selger forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret fram til og med overtakelsen.

Kjøper forplikter seg til å tegne ny forsikring fra og med overtakelsesdagen.

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

## 11. ODEL/KONSESJON.

Det påhviler odelsrett på eiendommen. Kjente odelsberettigede er selgers søster og selgers barn. Det tas forbehold om evt. ukjente odelsberettigede. Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 25% av kjøpesummen (ihht. kjøpers forbehold i bud) stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelsøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysning av skjøte.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

## 12. SPESIELLE BESTEMMELSER.

Våningshus og bilgarasje selges "as is", dvs. "i den stand og stilling som den er".

Den øvrige bygningsmassen (sauefjøs, grillstue, gammelstue, gammelfjøs og fjellhytte ved Langtjønna) selges etter følgende salgsvilkår:

Eiendommen overtas i den stand den var ved Kjøpers forutgående



besiktigelse/gjennomgåelse. Ved eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).
- Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper.

Avhendingslovens § 4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen.

Selger vil før (eller ifbm. salget) fradele 3 tomter, og selge ut disse. Dette dreier seg om scooter garasje, samt 2 hyttetomter som begge er bebygde (en festetomt og en ikke tinglyst). Salgssummen for disse tilfaller selger. Kjøper forplikter seg til evt. å signere nødvendige dokumenter vedr disse fradelinger, om disse ikke er på plass ved overdragelse til ny eier.

Eiendommen har en pågående sak vedr etablering av småkraftverk; Almdalsforsen kraftverk (Vesterelva/Gluggvasselv vassdraget), hvor det er inngått en leieavtale i samarbeide med flere grunneiere. Avtalen medfølger i handelen, og kjøper har mottatt kopi av avtalen.

Selger og Kjøper har på eget ansvar og risiko utarbeidet en forpaktningssavtale vedlagt denne kjøpekontrakt med varighet til 30.06.2021. Ihht. avtalens § 6, skal 100.000,- av kjøpesummen tilbakeholdes av megler inntil leieforholdet er avsluttet. Beløpet skal utbetales uten ugrunnet opphold når gården inkludert løsøre og maskiner, er ryddet, bygninger rengjort og dyrehold avviklet, ved leieperiodens utløp. Renter av beløpet tilfaller selger.



## 13. VEDLEGG.

Følgende er vedlegg til nærværende kjøpekontrakt:

- Salgsoppgave
- Selgers egenerklæring datert 26.08.2017
- Energiattest
- Takst datert 30.08.2017
- Grunnbokutskrift datert 14.12.2017
- Tinglyste erklæringer tinglyst 20.04.1989/07.04.1998/26.04.2002/  
10.11.2011/14.12.2012/11.07.2016
- Kommunale opplysninger
- Kopi av forsikringsbevis m/vilkår - selgers eierskifteforsikring
- Viktig informasjon til selger og kjøper, datert 10.07.2017
- Odelsgarantiavtale
- Forpaktningssavtale av 11.11.2017 mottatt av selger og kjøper
- Avtale vedr. kraftutbygging datert 26.07.2011/03.08.2011 er sendt kjøper pr. mail.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beholdes av megler.

Sted/dato, Haustvisa  
den 18/12/17

Ernst Haustreis

Ernst Haustreis  
Selger

Sted/dato, Stavanger 2/2/18

Gisle Eriksen

Gisle Eriksen  
Kjøper

Som selgers ektefelle samtykker jeg i  
denne kjøpekontrakt

Janne Elin Mikalsen Haustreis

Janne Haustreis  
Selger



## LEIEKONTRAKT – HAUSTREIS GÅRD

Det er i dag, 11.12.2017, inngått slik leiekontrakt mellom følgende parter:

**Gisle Eriksen** (f.nr. 100563                      Kong Haralds gate 26, 4044 Hafrsfjord  
("Utleier")

og

**Ernst Haustreis** (f. nr. 200870                      , Grane, 8680 Trofors  
("Leier")

### § 1      Leieobjekter

Leieforholdet omfatter følgende beliggende på gnr. 45, bnr 1 i Grane kommune:

- (i) Alle bygninger med unntak av hytte ved Langtjønnna (heretter «Bygninger»)
- (ii) Dyrket mark
- (iii) Beiterett i utmark
- (iv) Elgjakt, med den til enhver tids gjeldene kvote

### § 2      Oppstart av leieforholdet

Leieforholdet skal starte fra og med den 1. i måneden etter at salget av gården er gjennomført (betaling har funnet sted). I tilfelle salget av gården fra Leier til Utleier ikke gjennomføres, annulleres denne kontrakten.

### § 3      Leietid og oppsigelse

Leier har plikt til å leie objektene beskrevet i § 1 ovenfor fram til og med 30.06.2021, leieforholdet er således tidsbestemt.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden, hverken av Leier eller Utleier. Leieforholdet opphører den 30.06.2021 uten forutgående oppsigelse.

#### **§ 4 Leiepris**

Årlig leie for objektene, jfr § 1 ovenfor, er NOK 124.800,-.

Årleien tilsvarer NOK 10.400,- pr. måned.

Leien skal betales uoppfordret uten løpedager den første i hver måned.

Leien betales første gang den 1. i måneden etter at salget av gården er gjennomført, jfr § 2 ovenfor. Leien betales til konto som Utleier anviser. Betaling anses foretatt når beløpet er kommet inn på denne konto.

Ved forsinket betaling plikter Leier å betale forsinkelsesrenter i henhold til lov nr. 100 av 1976 om morarenter.

Leier er selv ansvarlig for eventuelle statlige og kommunale avgifter, strøm, forsikring og vedlikehold av eiendommen.

#### **§ 5 Regulering av leien**

Leien skal reguleres ved hvert årsskifte og etter prosentvis endring (100%) i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog slik at leien aldri kan settes lavere enn leien ved overtagelsen. Blir nevnte indeks opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlig indeks. Det tas utgangspunkt i indekstallet per 2018.

Første leieregulering skal finne sted 1. januar år 2019, og baseres på utviklingen fra kontraktindeks offentliggjort 15. desember 2017 til indeksen for 15. desember år 2018. Deretter skal regulering finne sted hver 1. januar med utgangspunkt i den årlige endring i indeksen per 15. desember.

#### **§ 6 Depositum**

Ved salg av gården fra Leier til Utleier skal det holdes tilbake NOK 100.000 av kjøpesummen. Beløpet skal innbetales på egen konto der renter tilfaller Leier. Beløpet skal utbetales uten ugrunnet opphold når gården, inkludert løsøre og maskiner, er ryddet, bygninger rengjort og dyrehold avviklet, ved leieperiodens utløp.



## § 7 Leiers bruk av Leieobjektene

Leieobjektene spesifisert i § 1 (i), (ii) og (iii) skal av Leier brukes til egen bolig kombinert med sauehold. Annen bruk må skje etter avtale med Utleier. Utleier kan i forbindelse med slikt samtykke stille vilkår for bruksendringen.

Leier er ansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste.

## § 8 Forsikring

Leier forplikter seg til og besørger bygningene forsikret mot bygningsmessig skade.

Leier må selv sørge for egne forsikringer, herunder forsikring av innredninger, inventar og eventuell løssøre.

Ved skade på bygninger skal Leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel.

## § 9 Offentlige krav

Leier er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans bruk av Leieobjektene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende lover, instruksjoner og pålegg, herunder pålegg fra arbeidstilsyn, brannvesen eller andre offentlige myndigheter, foranlediget av den virksomhet som drives.

Kostnader i forbindelse med pålegg fra offentlige myndigheter som skyldes Leiers virksomhet pliktes betalt av Leier.

## § 10 Vedlikeholdsplikt

Leieren har ansvaret for nødvendig vedlikehold av de leide bygninger slik at disse til enhver tid er i forskriftsmessig stand, i trå med den stand de befant seg i ved leieforholdets begynnelse.

Arbeid som Leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Skader eller mangler som skyldes unormal slitasje og som er forårsaket av Leier selv, hans ansatte, familie eller andre han har gitt adgang til bygningene, skal utbedres av Leier for egen regning.

### **§ 11 Fremleie/overdragelse/**

Fremleie av Leieobjektene er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn, herunder at Utleier ikke anser den nye leietaker som langsiktig sikker betaler. Ved slik fremleie skal Leier være ansvarlig som en leietaker overfor Utleier for betaling av leie og øvrige kontraktsforpliktelser. Utleier skal ha rett til å si opp fremleietaker på samme vilkår som Utleier kan si opp Leier.

Dersom Utleier ikke har besvart en forespørsel om fremleie, skal dette anses som avslag.

Leier kan ikke overdra denne kontrakt uten etter Utleiers skriftlige samtykke.

Ved fremleie eller overdragelse kan Utleieren kreve kontrakten overdratt til seg.

Utleier står fritt til å avhende de utleide Leieobjektene. Leier kan ikke kreve at den tidligere eieren skal være ansvarlig sammen med erververen for oppfyllelse av bestemmelsene i denne kontrakt eller at det skal stilles noen form for sikkerhet for dette.

### **§ 12 Adgang til Leieobjektene**

Utleier skal gis adgang til Leieobjektene på forespørsel. Slik forespørsel skal rettes til Leier med minst 5 dagers varsel.

### **§ 13 Tilrettelegging for oppføring av hus**

Leier skal legge til rette for, og ikke stå i veien for, nødvendige befaringer, anleggs- og grunnarbeider samt oppføring av nytt hus på eiendommen. Dette arbeidet er beregnet startet ca. 12-18 måneder før kontraktens utløp.

### **§ 14 Leiers avtalebrudd**

Blir leien ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag vedtar Leier at tvangsfravikelse kan kreves i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd a). Likeledes vedtar Leier at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd b).

Leier kan ikke sette frem motkrav mot Utleier eller holde tilbake leie dersom motkravet ikke er erkjent av Utleier eller rettskraftig avgjort før tvangsfravikelse kreves.

Gjør Leier seg skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten kan Utleier heve denne. Leier plikter da å fraflytte gården.

Leier som flytter etter tvangsfravikelse eller etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, eventuelt med fradrag av det som Utleier får inn ved ny leie. Leier må også betale de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og ryddiggjøring av Lokalene i tilfelle fører med seg.



**§ 15 Fraflytting**

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide bygninger i vedlikeholdt stand, ryddig og rengjort i trå med den stand de befant seg i ved leieforholdets begynnelse.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leier og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe bygningene tilbake i den stand de skal tilbakeleveres i, jfr. det ovenstående.

**§ 16 Force Majeure**

Forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, oversvømmelse m.v. fritar Utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leiekontrakt. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

**§ 17 Pantsettelse/tinglysing**

Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten etter skriftlig samtykke fra Utleier. Utgiftene ved eventuell pantsettelse eller tinglysing betales av Leier. I tilfelle tinglysing skal kontrakten ha prioritet etter de pantstillelser Utleier har.

Ved fraflytting forplikter Leier seg til straks å slette eventuelle tinglyste heftelser.

**§ 18 Forholdet til husleieloven**

Husleieloven § 2-15, § 3-5, § 3-6, § 3-8, § 4-3, § 5-4, 1. ledd, § 7-6, § 8-4, § 8-5, § 8-6, 2. ledd, § 10-5 og § 12-2 kommer ikke til anvendelse i dette leieforhold. For øvrig skal denne avtale ha forrang i de tilfeller den har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravikelige regler.

**§ 19 Verneting**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

**§ 20 Særlige bestemmelser**

\*\*\*

Nærværende kontrakt er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav Utleier og Leier har hvert sitt.

\*\*\*

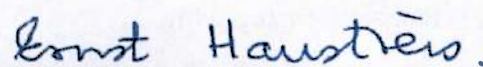
Stavanger/Grane, 11. desember 2017

Som Utleier

Som Leier



Gisle Eriksen



Ernst Haustreis



Oppdragsnr.: 53160408

**AVTALE OM ODELSGARANTI**

Mellom: Ernst Haustreis

Fødselsdato: 20/08-1970

og Gisle Eriksen

Fødselsdato: 10/05-1963

er inngått slik avtale i forbindelse med salg av Haustreis Gård, gnr. 45 bnr. 1 i Grane kommune

Eiendommen er odelsjord, og kjøper er gjort kjent med at de odelsberettigede ikke har fraskrevet seg odelen. Selger har opplyst navnene på de kjente odelsberettigede og liste over disse følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

For å sikre kjøper ved en eventuell odelsløsning settes kr 1.625.000,- av kjøpesummen på meglers klientkonto i preskripsjonstiden, som er 6 måneder fra skjøtet er tinglyst.

Denne avsetning besørages av megler og kontoen kan før odelsløsningsfristen (+ 2 uker) er utløpt ikke disponeres av andre enn megler, som forplikter seg til å besitte midlene i nevnte tidsrom. Kontoen skal lyde på selgers navn og han skal beskattes for formue og renteinntekter. Hvis odelsøksmål ikke reises innen fristen, er megler bemyndiget til å frigi kontoen overfor selger. Dersom odelsøksmål reises holdes kontoen sperret inntil saken er rettskraftig avgjort og kjøpers eventuelle tap i henhold til denne avtale er oppgjort, hvorefter megler er bemyndiget til å frigi kontoen for eventuelt overskytende til selger.

Hvis odelsøksmål gjennomføres til lavere takst enn salgssummen, skal kjøper ha dekket differansen i nominelle kroner oppad begrenset til det sperrede beløp inkl. påløpte renter.

Saksomkostninger i odelsløsningssaken er odelsgarantien uvedkommende, og kjøper er her henvist til å kreve disse dekket etter skjønnsprosessloven § 42. Tinglysingsutgifter, dokumentavgifter mv. kan heller ikke kreves dekket fra selger. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes.

Dersom eiendommen er blitt forringet grunnet manglende vedlikehold, og dette må antas å ha fått betydning for odelstaksten, reduseres odelsgarantien tilsvarende den forringelse som skyldes det manglende vedlikehold. Dersom kjøper har hogd ut skog i perioden fra overtakelse til rettskraftig odelstakst foreligger, reduseres garantiansvaret tilsvarende det nettobeløp (før skatt og skogavgift) som kjøper har innvunnet ved slik hogst.

Dersom kjøper begjærer overtakst uten selgers skriftlige samtykke og overtaksten blir satt lavere enn undertaksten, kan kjøper ikke kreve dekket annen differanse enn forskjellen mellom salgssummen og undertaksten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beholdes av megler.

Haustrøisa, den 18/12-17

Stavanger, den 2/2/18

Ernst Haustreis

Ernst Haustreis  
Selger

Gisle Eriksen

Gisle Eriksen  
Kjøper

Som selgers ektefelle samtykker jeg i  
denne kjøpekontrakt

Janne Elin Mikalsen Haustreis

Janne Haustreis  
Selger

Som megler vedtar undertegnede sine  
forpliktelser etter denne avtale

Knut Ove Lillemoen

Knut Ove Lillemoen  
Megler



# Verditakst av eiendommen Haustreis Gård gnr. 45 bnr. 1 i Grane kommune

Av autorisert taks mann MNTF  
Gunnar Brattberg  
Adresse: Pb 43, 7869 Skage i Namdalen  
Tlf. 74 28 08 96



Medlem Norges Takseringsforbund  
Samarbeidende taks mann med Norges Bonde lag

## Innledning

Underregnede taks mann har fått i oppdrag å avholde takst over nevnte eiendom. Hjemmelshaver er Ernst Haustreis.

Formålet med taksten er takst som grunnlag for salg i fritt marked. Eiendommen er en odelselendom og er konsesjonspliktig etter konsesjonsloven.

Eiendommen ble befar 02.08.2017.

Jeg har ved takstfasettelsen tatt utgangspunkt i lov om konsesjon av 28.11.2003. Lovens §1 som danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom lyder:

"Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vsm om landbruksproduksjonsarealer og sikre eller- og bruksforhold som er mest gunstige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbygging grunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverneverdier og fritidsinteresser
5. hensynet til bosettingen"

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på.

Rundskriv fra landbruksdepartementet, blant annet M 4/2004 er lagt til grunn ved beregning av konsesjonspris.

Konsesjonspris er en øvre pris som myndighetene kan godkjenne.

Antatt markedsverdi vil kunne være annerledes enn den øvre pris som konsesjonsloven gir rom for.

Taksten er ikke en tilstandsrapport, men kun en verditakst, som bygger på markedsvurdering, samt vurdering av innfengingsvne der det er naturlig. Elektriske anlegg og tekniske innretninger er ikke kontrollert.

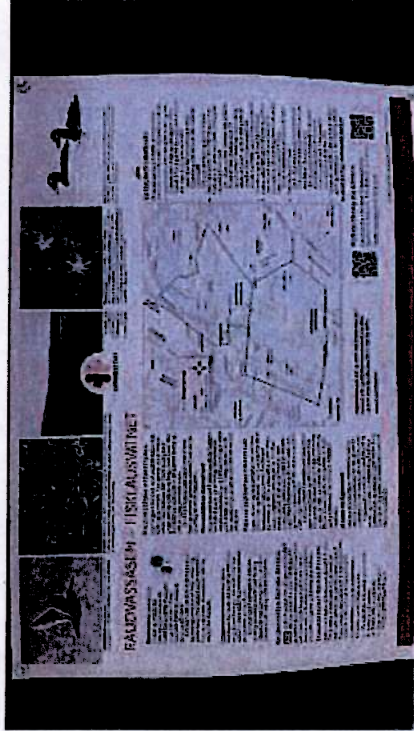
Det forutsettes at eler leser taksten og gir tilbakemelding om han mener det er feil i taksten.

2.0 Beskrivelse og verdilvurdering

Eiendommen ligger i Grane kommune. Eiendommen ligger ca. 12 km. fra kommunesenteret Trøfors og ca. 38 km. til Moeløen. Det er skole, barnehage og butikk på Trøfors.

Driftsform på eiendommen er sau og skog, med jaktrett. Det er søkt om konsesjon for Almestønsen Kraftverk. Konsesjons sak er til høring og saken er pr. dato ikke avklart.

Det er skogsblive gjennom hele eiendommen. Veien eies av NVE. Drift av veien ordnes av hytteforening. Utgiftene betales av NVE. Østre del av eiendommen, ca. 20.000 daa er innenfor fretningsområdet for Fisklausvatnet viltmarksområde.



Eiendommen har tillegg skog og landskap følgende areal:

Tekest.	Daa
Føllelyrka jord	52,2
Innmarksbeite	0,0
Produktiv skog	1717,2
Annet areal	29.507,5
Sum	31.276,9

Veif vannf kloakk:

Veif	Kommunal veif fram til eiendommen.
Vann	Privat
Kloakk	Utenfor, avløp til elva

3.0 Våningshus

Byggeår	1974
P-rom, kvm.	120
BTA, kvm.	120
Antall etasjer	1
Kjeller	16



Våningshus

Huset står på støpt rirgrunn, med selvdrænerende grunn. Det er kjeller ca. en tredjedel av huset. Kjeller er tørr, bortsett fra når det er aksstrømmer. Utvendig tak er kledd med bølgeblekk. På tilbygg er det lakkerte aluminiumsplater. Huset ble påbygd ca. 42 kvm. i 2006. Vinduer og bordkledning ble skiftet i 2006. Våtrom er fra byggeår og har behov for renovering. Det ble satt inn nytt sikringskap i 2014 med automatsikringer. I følge eier ble det utført brannkontroll for 3 år siden.

Oppvarming er strøm, varmepumpe og ved.



### Norges Takseringsforbund

### Norges Takseringsforbund

Våningshuset inneholder:

**Første etasje:**

Gang, 1 bod, gang, 4 soverom, kjøkken, stue og baderom.

**Kjeller:**

Pumperom, bod med støpt gulv og bod med jordgulv.

**Generelt:**

Huset har behov for renovering innvendig.

**Verdi:**

Nedskrevet gjenskaffelsesverdi av våningshus settes til kr 500.000

### 3.1 Gammelhus

Byggeår, flyttet til nåværende rom BRA, kvm, ca.	1950 43
---	------------



Bygget har førmerke og står på ringmur. Utvendig tak er kledd med bølgeblekkplater. Strøm er fra koblet. Huset er et renoveringsobjekt.

**Verdi**

Nedskrevet gjenskaffelsespris av gammelhus settes til kr 25.000

### 3.2 Garasje

Byggeår BRA, kvm, ca.	1990 42
--------------------------	------------



Garasje har to sideporter i front. Det er jordgulv. Utvendig tak er kledd med bølgeblekk. Det er ikke innlagt strøm.

**Verdi**

Nedskrevet gjenskaffelsespris av garasje settes til kr 15.000

### Norges Takseringsforbund

### Norges Takseringsforbund

#### 3.3 Grillhus

Byggeår	2010
BRA, kvm. ca.	17



Grillhus er et fabrikkfærdig byggesett fra Finland. Det er ikke innlagt strøm  
Utvendig tak er kledd med pappsjengel.

Verdi

Nedskrevet gjennanskaffelsespris av grillhus settes til **kr 10.000**

#### 3.4 Hytte

Byggeår	2008
BRA, kvm. ca.	15



Hytten er en kopi av fiskehytten som sto der tidligere.  
Hytten er satt opp av laftet tømmer. Det er tre søngeplasser og et rom med kjøkkenkrok. Det er en liten veranda. Det er ikke innlagt strøm. Hytten har utendo. Utvendig tak er kledd med fakkerte stålplater.  
Hytten ligger i nordenden av Langfjønna.

Verdi

Nedskrevet gjennanskaffelsespris av hytten settes til **kr 250.000**



Norges Takseringsforbund

Norges Takseringsforbund

4.0 Saufjøs

Byggeår	2014
BRA, kvm. ca.	194



Utvendig fasade



Innvendig saufjøs

Husdyrrommet er ca. 150 kvm og resten er forlæger. Bygget er fullisofert i tak og vegger. Det er relsværk av tre og liggende bordkiledd utvendig. Utvendig tak er kledd med ståplater. Gulv i husdyrom er strekkmetalfrister.

Det er gjødselkjøler på ca. 250 kubikk. Trådløs brannvarslingsanlegg er montert. Fjøsset har kapasitet for 150 vinterføret sau.

Verdi

Nedskrevet gjennanskaffelsespris av saufjøs settes til kr 1.000.000

4.1 Gammelfjøs

Byggeår	1950
BRA., kvm.ca.	180



Bygget har tømmerkasse i husdyrrommet. Resten er satt opp av relsværk i tre. Fjøsset benyttes som avlasingfjøs. Utvendig tak er kledd med bølgeblekk. Låve benyttes til tåger. Det er ikke innlagt vann eller strøm. Bygget står på støpt ringmur og det er støpt gulv i husdyrrommet. Resten er jordgulv. Låvebru er ikke kjørbart.

Verdi

Nedskrevet gjennanskaffelsespris av gammelfjøs settes til kr 25.000

## 5.0 Dyrket jord

Dyrket mark består av 52,2 daa dyrket areal. I tillegg leies det ca. 45 daa jord, basert på muntlig avtale. Jorda nyttes til grasproduksjon. Jorda er skinn, med små stein, selvdrenert.



## Verdi:

Årlig grunnrente av dyrket jord, settes til kr 150,- pr. daa  
 Årlig grunnrente blir da  $kr 150 \times 52,2 = kr 7.830$   
 Kapitaliseringsrentefot er satt til 4, hvilket gir en kapitalisert verdi på  
 $kr 7.830/4 \times 100 = kr$  avrundet til **kr 195.000**

## 6.0 Skog og grunn/ utmark/ jaktrett

Ifølge skog og miljøplan fra 2010 er produktivt areal 2232 daa. Dette er et avvik i forhold til tallene i skog og landskap.

Total kubikkmasse er oppgitt til 10.026 kubikk, herav 6.140 kubikk gran. Årlig tilvekst er ifølge planen 324 kubikk. Av stående kubikkmasse er det 1287 kubikk i hogstklasse 5. Etter 2010 er det hogd 30 daa gran og 80 daa med bjørk. En del skog står i vanskelig terreng.

## Verdi:

Grunnrente for skog og grunn fastsettes ut fra en dekarpris, med kr 400,- for areal med produktiv skog og kr 100,- pr. daa for annet areal. Det gir følgende verdi av skog og grunn:

Tekst	Antall daa	Verdi/ daa NOK	Samla verdi NOK
Produktivt areal, jfr. skogplan	2.232	400	892.800
Annet areal/utmark	29.507,5	100	2.950.750
Sum	31.739,5		3.843.550

Avrundet beløp: **kr 3.800.000**

Eiendommen har eigvakt. Det er ca. 3 elgretter, som gir en årlig inntekt på ca. kr 35.000. I tillegg kommer inntekt av rypejakt, ca. kr 15.000 pr. år. Samlet grunnrente av jakt blir da kr 50.000

Verdi av jaktrett settes ut fra en årlig grunnrente på kr 50.000,-. Det gir en kapitalisert verdi på  $kr 50.000/4 \times 100 = kr 1.250.000$

## Verdi:

Verdi av skog og grunn med jaktrett settes til  
 $kr 3.800.000 + kr 1.250.000 = kr 5.050.000$

## 6.1 Utleie av hytte og fiske

Eiendommen har fiskevann med utleie av fiske og utleie av hytte i forbindelse med fiske. Årlig inntekt utgjør ca. kr 5.000

## Verdi:

Verdi av hytte og fiske fastsettes ut fra en årlig grunnrente på kr 5.000. Det gir en kapitalisert verdi på  $kr 5.000/4 \times 100 = kr 125.000$





# SKOG OG MILJØPLAN

**Gårds- og bruksnr:**  
**45 - 1**  
**i GRANE**

**Eier:**  
**ERNST HAUSTREIS**

**Adresse:**  
**GRANE**  
**8680 TROFORS**

**Registreringsår:**  
**2010**

## I Innledning:

Planlegging er å bestemme seg for hva vi vil gjøre i framtiden. Dette gjelder ikke minst i skogbruket hvor beslutninger som tris i dag får langsigtede konsekvenser.

### TAKSTORPLEGG SKOGREGISTRERINGER

Det er brukt følgende arbeidsmetodikk:

- Bestandsinnmåling og skogtakst er basert på flyfotoopnløsing fra flybilder fotografert i 2005, og fremskriving av alder og volum fra forrige skogtakst (1990 og 1991)
- Hogster fra foretidspunkt og fram til 2009 er skjematmessig oppdatert.
- Som korrigerende grunnlag er N5 - geovektdata med markagrensener og treslagsfordeling benyttet, samt data fra tidligere områdetakst.

**MILJØREGISTRINGER** Det er gjennomført Miljøregistreringer (MIS) på hele området i Grane kommune. Registreringen ble gjennomført i 2000, etter gjeldende instruks på registreringspunktet, og inngår i skog og miljøplanen til den enkelte eier. På de eiendommer det ikke er registrert konsentrasjoner av miljøelementer, er dette ikke nevnt.

**BRUKERMEDVIRKING** Dagens metode for utarbeidelse av en skog og miljøplan er basert på følgende opplegg:

- Brukarmedvirkning - skogter som har bestilt plan har fått tilbud om samtale med skogbruksplanlegger før gjennomgang av eiendomsgranser, eventuelle nybøster og andre spørsmål.
- Skogteiere som har bestilt plan tilbys plenmøte gruppevis, vinteren 2010.

UTARBEIDELSE AV SKOG OG MILJØPLAN ER UTFØRT AV: ALLSKOG BA, Planavd.

Stemkjet, 25/5 2011

*Juan Lammgaard*  
Ivar Lammgaard

Prosjektleder/skogbruksplanlegger



## 2 Teigoversikt:



Registrert areal fordelt på teiger:

1	45	t	Haustrøis	2 232	10 026	31 578
---	----	---	-----------	-------	--------	--------

## 3 Hovedfall for eiendommen

Registrert areal:	31 578 dekar
Produktivt skogareal:	2 232 dekar
Skogareal åpen og lukket hogst:	2 232 dekar
Registrert areal med nøkkelblotoper:	6 dekar

Total kubikkmasse:	10 026 m <sup>3</sup>
Kubikkmasse, åpen og lukket hogst:	10 026 m <sup>3</sup>
Volum pr. dekar åpen og lukket hogst:	4,50 m <sup>3</sup> /dekar

Tilvekt hogstklasse 2:	0 m <sup>3</sup>
Tilvekt hogstklasse 3 - 5:	324 m <sup>3</sup>
Total tilvekt:	324 m <sup>3</sup>
Gjennomsnittlig tilvekt/dekar	0,15 m <sup>3</sup> /dekar
Gjennomsnittlig tilvektsprøsent	3,2 %

Produksjonsevne:	590 m <sup>3</sup>
Produksjonsevne pr. dekar:	0,26 m <sup>3</sup> /dekar

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

4 **Oversiktskart**

4.1 Høgstklassefordeling - Teig 1 -



Teig 1 - girfom 45/1  
 Høgstklassefordeling  
 2 - 390 dekar  
 3 - 538 dekar  
 4 - 7 dekar  
 5 - 1297 dekar

4.2 Arealgrupper - Teig 1



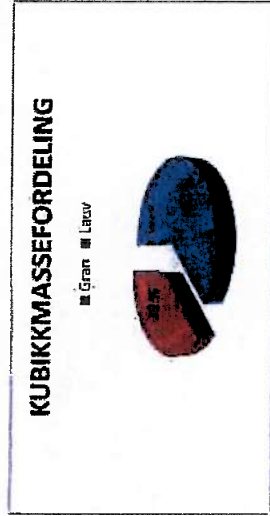
Teig 1 - girfom 45/1  
 Arealgrupper  
 Åpen hogst - 1981,8 dekar  
 Lukka hogst - 249,9 dekar





4.4 Stående kubikmasse

Gran	6 140	0	0	6 140	61
Furu	0	0	0	0	0
Lauv	3 886	0	0	3 886	39
Sum	10 026	0	0	10 026	
%	100	0	0		



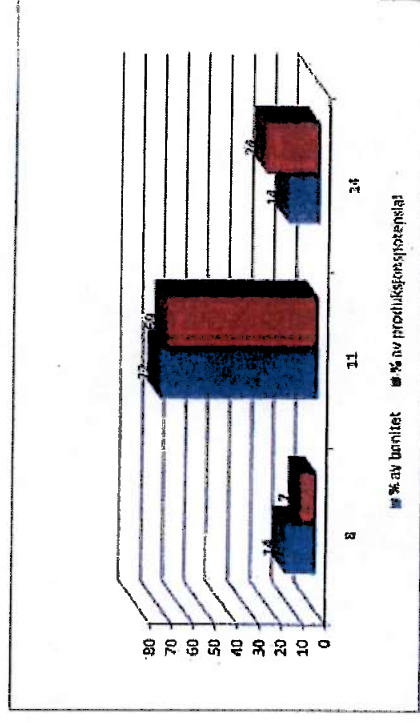
Kubikmasse, arealgruppe *åpen* og *lukket* hogst fordelt på treslag.

Kubikmasse, arealgruppe *åpen* og *lukket* fordelt på bonitet og hogstklasse.

26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	499	0	861	1 360	14
11	0	87	1 335	28	5 889	7 337	73
8	0	14	310	0	1 005	1 329	13
6	0	0	0	0	0	0	0
Sum m <sup>3</sup>	0	101	2 142	28	7 755	10 026	
%	0	1	21	0	77		

4.5 Markslagsfordeling

Høy bonitet (17 og høyere)	0	0
Middels bonitet (11 og 14)	1919	86
Lav bonitet (8 og lavere)	313	14
		2232



Bonitetsfordeling og produksjonspotensial vist i prosent for hver bonitetsklasse. Utgangspunktet for bonitetsfordelingen er areal, mens det for produksjonspotensialet er m<sup>3</sup>.



**4.6 Tilvekst**

Tilvekst: arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på henfallet og hogstklasse.

26	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	55	0	20	75	23	
11	0	0	92	1	119	212	65	
8	0	0	18	0	20	37	11	
6	0	0	0	0	0	0	0	
Sum m <sup>2</sup>	0	0	164	1	159	324		
%	0	0	51	0	49			

Tilvekstprosenten i arealgruppe åpen og lukket hogst.

3	7,7 %
4	4,0 %
5	2,0 %

Tilvekst i arealgruppe åpen og lukket hogst fordelt på treslag.

Gran	208	64
Furu	0	0
Lauv	115	36
Sum	323	100