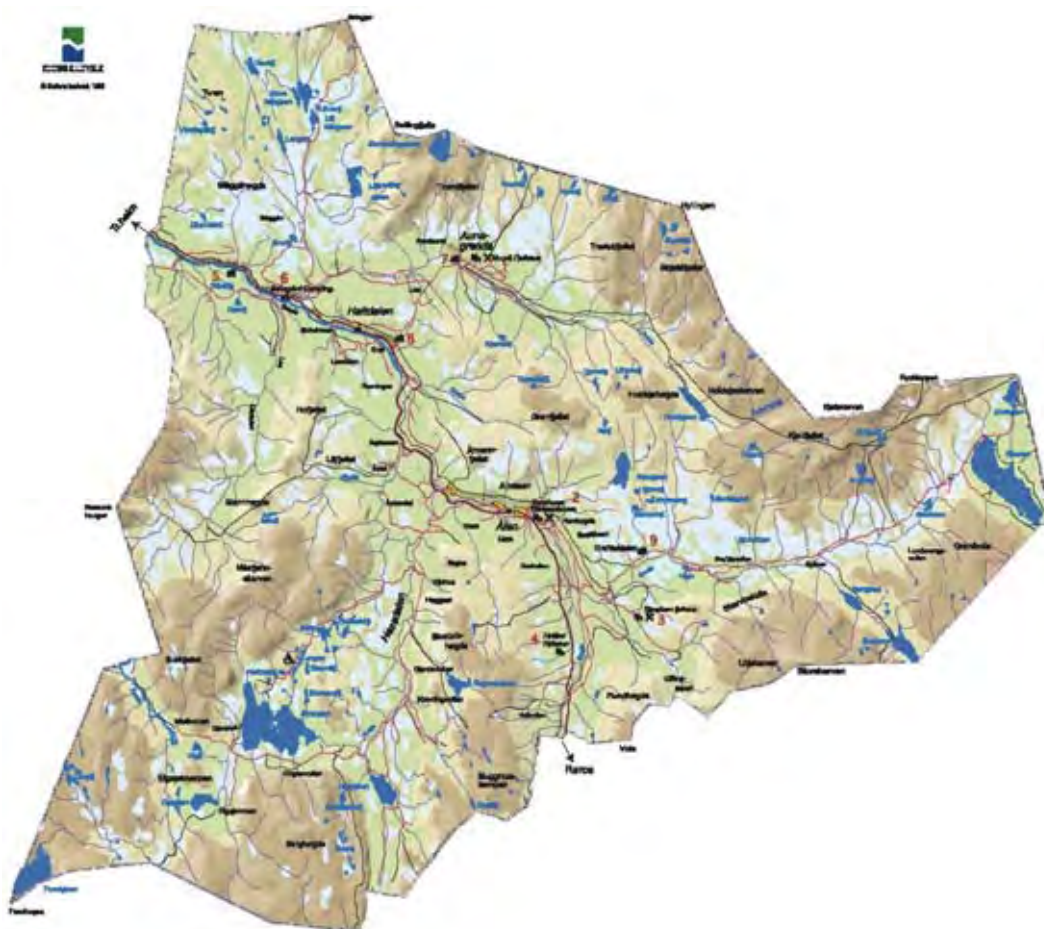


SALGSOPPGAVE

HOLTÅLEN KOMMUNE SKOGER SELGES



Stort skogsområde som selges i 7 teiger. Stort potensiale for skogsbruk. Teig 1 og teig 2 har også ca 1100 og 100 meter med LAKSEFØRENDE elevestrekning

Prisantydning: 2.738.000,-

Gårds og Småbruksmegleren,
Advokatfirmaet Olav Hana v/ adv. Olav Hana.



Nøkkelinformasjon.

Oppdragsnr 151-2011

Megler:

Advokat Olav Hana, tlf. 33 13 83 60

Eiendom

Skogseiendommer. Det må søkes om konsesjon ved kjøp av eiendommene helt eller delvis.

Matrikelnr.

Teig	Gnr.	Bnr.	Teignavn	Areal i dekar		Total kubikkmasse i m ³
				Produktivitet	Totalt	
1	219	2	Tamlagsteigen	1 676	2 147	7 265
2	209	23	Drøyliteigen	312	490	802
3	209	23	Lundteigen	42	43	448
4	198	4	Lianteigen	1 288	2 572	3 168
5	198	4	Kvammeteigen	542	880	1 461
7	209	23	Kjærsåteigen	323	484	1 017
8	209	23	Svartbekkøyen	139	183	240

Svartåsteigen selges ikke og trekkes ut av eiendommens størrelse.

6	198	4	Svartåsteigen	461	688	1 028
---	-----	---	---------------	-----	-----	-------

Stående kubikkmassefordeling

Furu 23 %

Gran 75 %

Lauv 2 %

Tomteareal

Totalt 7486 da med 4800 dekar produktiv skog

Adresse

Hovsletta
7380 Ålen

Eier

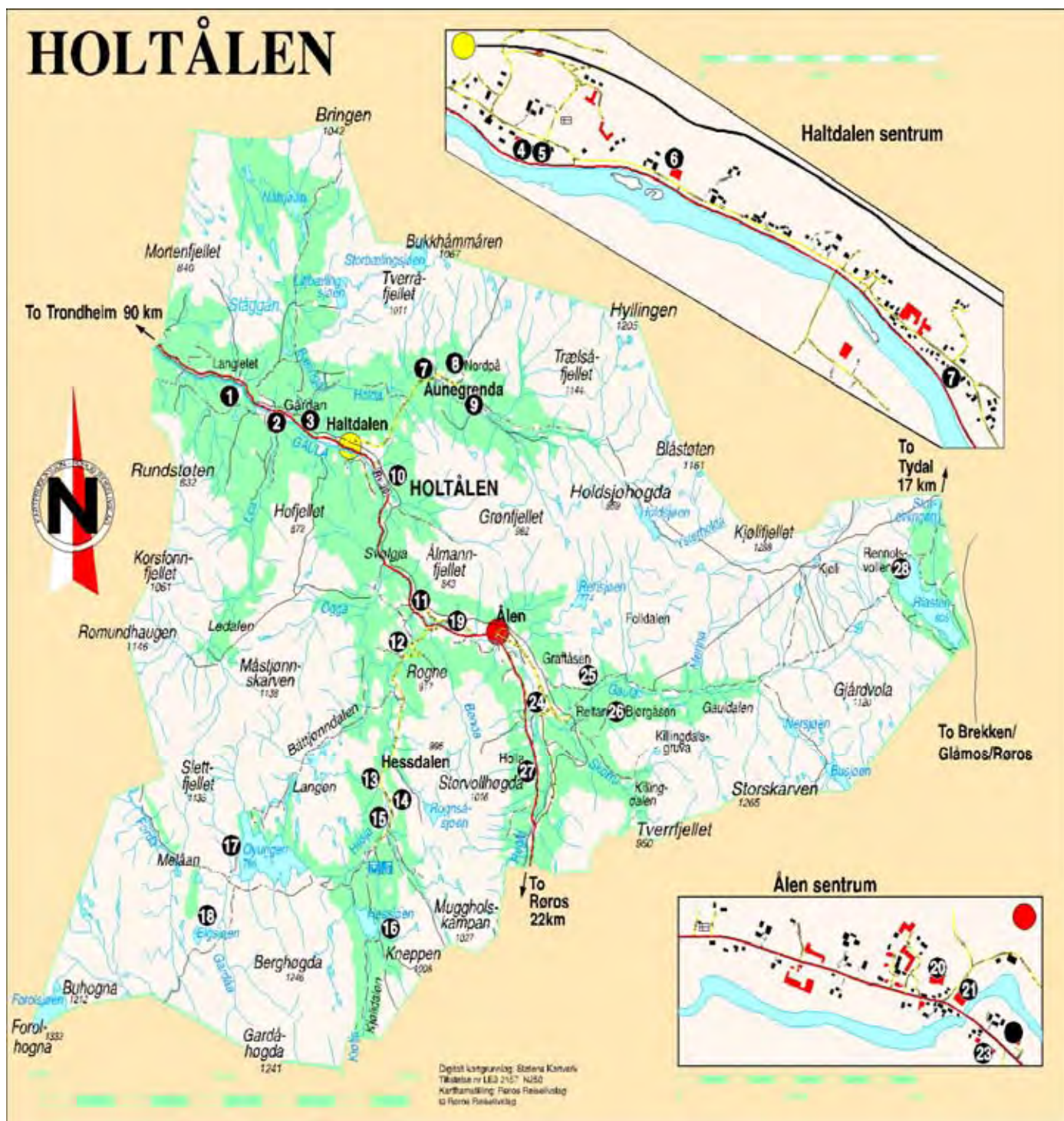
Holtålen kommune skoger v/ Otto Klykken



Eierform
Selveier

Visning
Avtale med Olav Hana tlf. 33 13 83 60

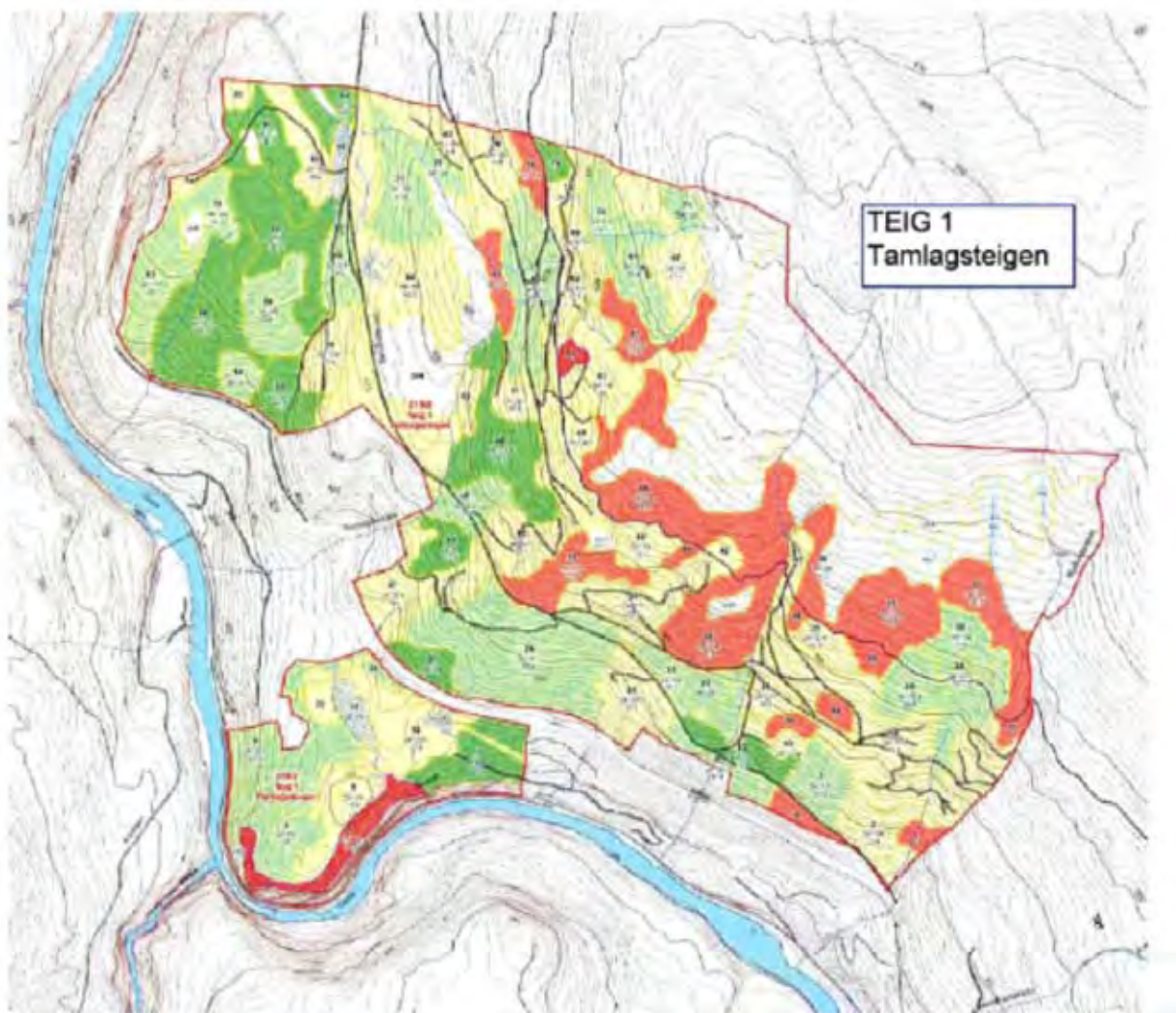
OVERSIKTSKART



TEIG 1: TAMLAGSTEIGEN, LAKSEFØRENDE ELVESTREKNING, CA 1100 METER

Totalareal	2 147 daa
Produktivt skogareal	1 676 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	20 daa
Stående kubikkmasse	7265 m ³ , hvorav ca 4 400 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	300 m ³
Produksjonsevne	368 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	180 m ³ pr år

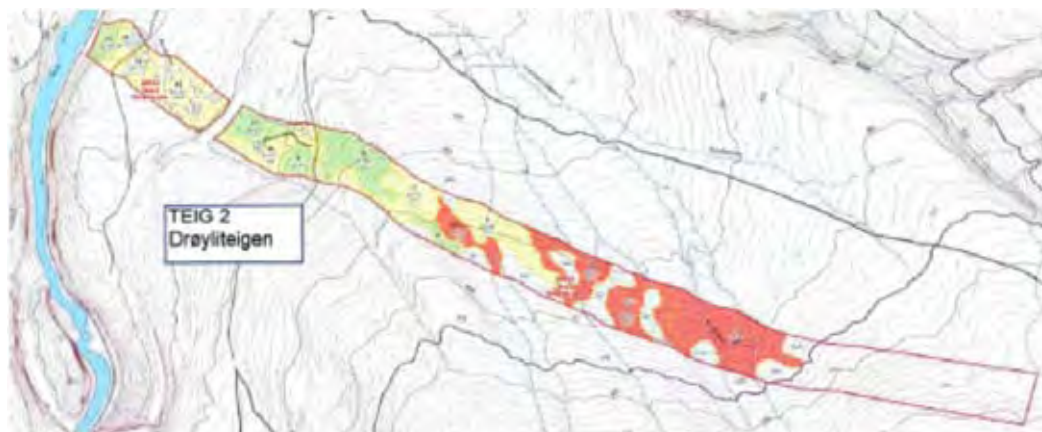
Kapitalisert verdi på eiendommen inkludert av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 1.170.000,-



TEIG 2: DRØYLITEIGEN, LAKSEFØRENDE ELVESTREKNING, CA 100 METER

Totalareal	490 daa
Produktivt skogareal	312 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	0 daa
Stående kubikkmasse	802 m ³ , hvorav ca 500 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	56 m ³
Produksjonsevne	69 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	25 m ³ pr år

Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 193. 000,-



TEIG 3: LUNDTEIGEN

Totalareal	43 daa
Produktivt skogareal	43 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	0 daa
Stående kubikkmasse	448 m ³ , hvorav 0 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	20 m ³
Produksjonsevne	20 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,47 m ³ (middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	10 m ³ pr år

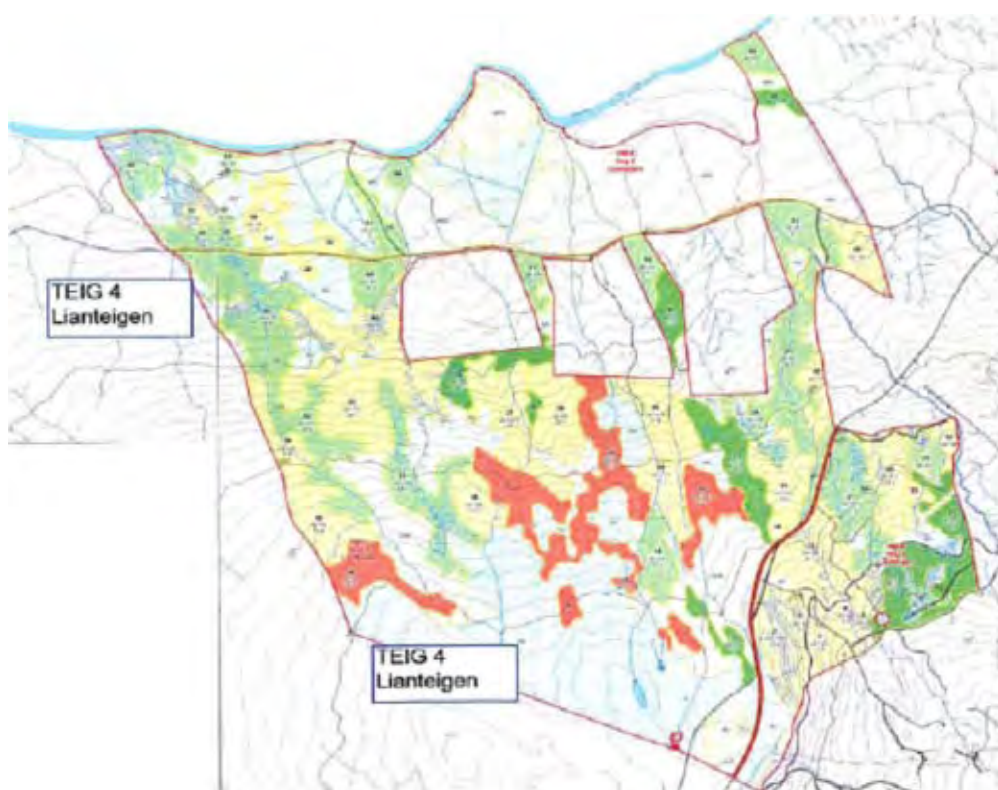
Her er det ikke skog i alder som bør avvirkes de nærmeste år, men med bakgrunn i bestokning, bonitet og tilvekst av verdien på eiendommen inkludert verdien av jakt vurdert å være kr. 69. 000,-.



TEIG 4: LIANTEIGEN

Totalareal	2572 daa
Produktivt skogareal	1288 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	0 daa
Stående kubikkmasse	3168 m ³ , hvorav ca 1250 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	233 m ³
Produksjonsevne	283 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	60 m ³ pr år

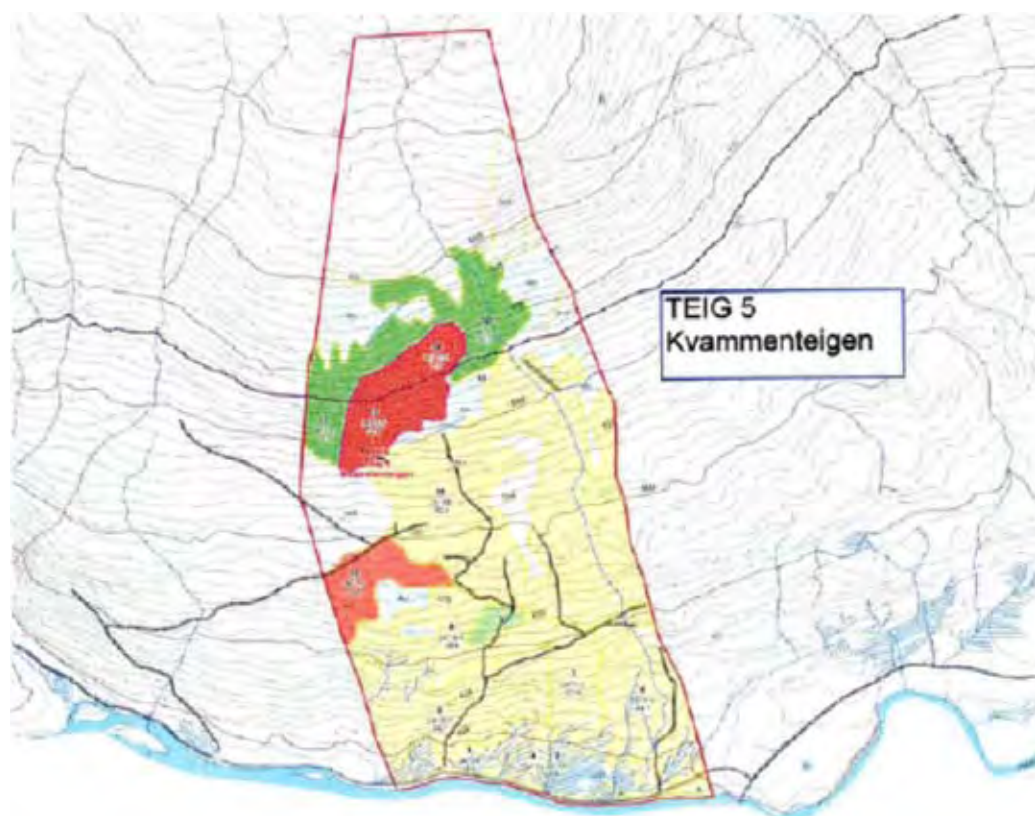
Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 598 000,-



TEIG 5: KVAMMENTEIGEN

Totalareal	880 daa
Produktivt skogareal	542 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	41 daa
Stående kubikkmasse	1 461 m ³ , hvorav ca 970 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	98 m ³
Produksjonsevne	119 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	35 m ³ pr år

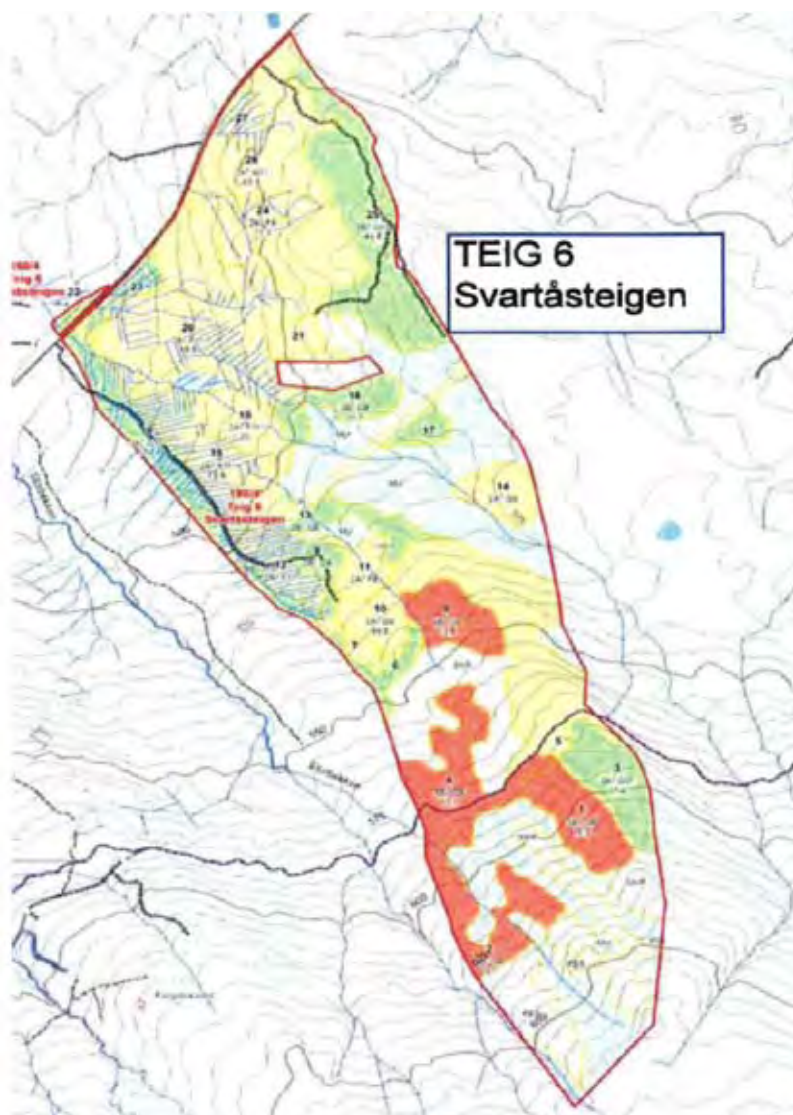
Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 285 000,-



TEIG 6: SVARTÅSTEIGEN – DENNE TEIGEN OMFATTES IKKE AV SALGET. DEN VEDLEGGES SOM INFO IDET DEN ER EN DEL AV TAKST GRUNNLAGET OG MÅ TREKKES UT.

Totalareal	688 daa
Produktivt skogareal	461 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	0 daa
Stående kubikkmasse	1 028 m ³ , hvorav ca 390 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	80 m ³
Produksjonsevne	101 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	20 m ³ pr år

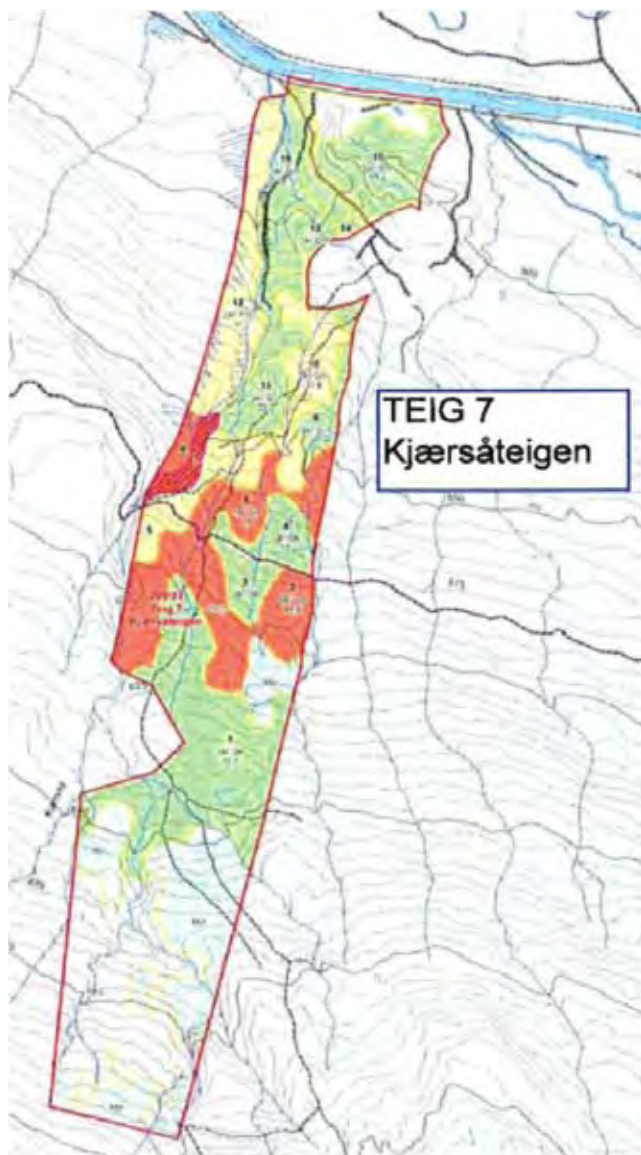
Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 198 000,-



TEIG 7: KJÆRSÅTEIGEN

Totalareal	484 daa
Produktivt skogareal	323 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	5 daa
Stående kubikkmasse	1 017 m ³ , hvorav ca 380 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	55 m ³
Produksjonsevne	71 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,22 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	20 m ³ pr år

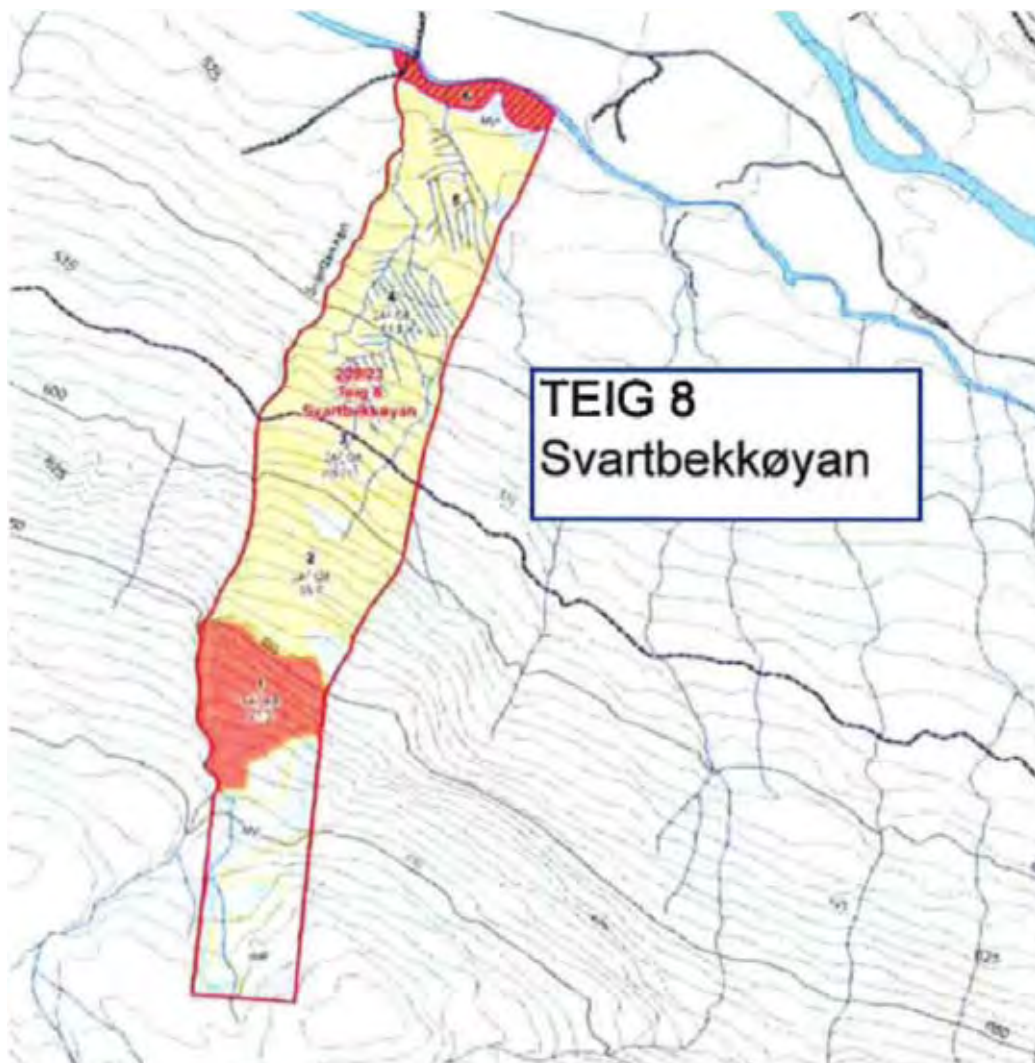
Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 154. 000,-



TEIG 8: SVARTBEKKØYAN

Totalareal	183 daa
Produktivt skogareal	139 daa
Registrert areal med nøkkelbiotop	6 daa
Stående kubikkmasse	240 m ³ , hvorav ca 80 m ³ i hogstklasse 4 og 5
Tilvekst	15 m ³
Produksjonsevne	25 m ³
Produksjonsevne pr. Daa	0,18 m ³ (lav – middels bonitet)
Vurdert hogstkvantum	10 m ³ pr år

Bruksverdien på eiendommen inkludert verdien av jakt er med disse forutsetningene vurdert å være kr. 71. 000,-





Arealfordeling

Produktiv skogareal: 4712 da

- Høy bonitet(17 og høyere: 0 da
- Middels bonitet: 2254 da
- Lav bonitet: 2458 da

Areal uproduktivt skog: 2703 da

Myr: 1 077 da

Skrapskogmark: 595 da

Impediment: 314 da

Veger, kraftgater o.l: 27 da

Vann: 1 da

Andre markslag: 303 da

Teknisk impediment: 10 da

Velteplass: 6 da

Fjellbjørkeskog: 92 da

Snaufjell: 162 da

Annen skog: 31 da

Veg, vann, vern: 85 da

Totalt areal: 7 486 da

Produktivt skogsareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse:

Bonitet						Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
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	2	48	70	56	6	182	4
11	0	1 086	886	96	5	2 072	44
8	0	992	279	284	601	2 156	46
6	0	62	130	5	106	302	6
Sum dekar	2	2 189	1 364	441	716	4 712	
%	0	46	29	9	15		



Kubikkmasse fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
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	5	662	853	90	1 610	11
11	0	205	4 473	1 178	43	5 899	40
8	0	838	939	1 391	3 589	6 757	46
6	0	10	245	17	277	549	4
Sum dekar	0	1 058	6 319	3 439	3 499	14 815	
%	0	7	43	23	27		

Tilvekst fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
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	4	39	30	3	75	9
11	0	137	317	34	1	489	59
8	0	58	61	46	84	249	30
6	0	1	12	1	7	21	3
Sum dekar	0	200	429	110	95	834	
%	0	24	51	13	11		

Tilvekst fordelt på treslag

Treslag	M ³	%
Gran	586	70
Furu	230	28
Lauv	17	2
Sum	832	100



Reguleringsplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommuneplanens arealdel er den regulert til LNF område. Det gir begrensninger i bruk og utnyttelse som må være i hht. reguleringsbestemmelsen. (landbruk, natur og friluftsområde). Dette innebærer bla. restriksjoner vedr. utnyttelse og bygging på eiendommen og at evt. fradeling krever dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Eiendommen består av boligenhet og dels næringseiendom.

Overtagelse

Etter avtale med eier.

Omkostninger

- 1) Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesummen
- 2) Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 1.548.-.
- 3) Tingslysningsgebyr for kjøpers eventuelle pantobligasjon kr 1.935.-.
- 4) Sluttattest kr. 169.-.
- 5) Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales a` konto ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse hvis ikke annet er særskilt avtalt. Kjøpers forskuddsbetaling ved kontraktinngåelsen er å anse som kreditt til selger. Forskuddet avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Kjøper og selger gir med dette megler fullmakt til å benytte forskuddsbetalingen til betaling av meglers vederlag så snart sikringspanterett har oppnådd rettsvern ved tinglysning. Resterende del av forskuddet blir stående på klientkonto, rentebærende for selger, og utbetales først ved endelig oppgjør. Det må ikke være knytte forutsetninger til forskuddsbetalingen fra/på vegne av kjøper.

Div. opplysninger

- Meglerforetaket har rett til å avvise bud gitt på sms og e-post. Første bud skal være skriftlig.
- Meglerforetaket kan ikke – verken til selger eller markedet – formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.
- Alle eiendomsmeglerforetak er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.
- Det foreligger oppdragsavtale med salær på 2,0 % av kjøpesummen, eks mva, som selger betaler megler for oppdraget.

Vedlegg:

- Skogbruksplav med miljøregistrering av 2010.
- Verdivurdering av skogeiendom av 25.11.2011
- Skogbruksplankart.

Avhendingsloven / ” as is ”

Idet eiendommen er en næringseiendom – skog - kommer ikke avhendingslovens bestemmelse i § 1-2 om ufriavelige regler ved forbrukerkjøp til anvendelse. Kommunen som selger har derfor fraskrevet seg ethvert ansvar for mangler på eiendommen. Bestemmelsene i kap. 3 kommer ikke til anvendelse.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.



VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



BUD

Tlf 33 13 83 60 – faks 33 13 83 68

På eiendommen

Gnr. _____ Bnr. _____ i kommune _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom

Pris

kr. _____ + dokumentavgift, samt tinglysingsgebyr for skjøtet og
evt. pantobligasjoner.

Finansieringsplan (Navn og telefonnummer på saksbehandler bank som kan bekrefte finansiering.)

Egenkapital: kr. _____

Lån: _____ kr. _____

_____ kr. _____

_____ kr. _____

_____ kr. _____

Til sammen: kr. _____

___ Det tas finansieringsforbehold

___ Det tas ikke finansieringsforbehold

___ Det tas forbehold vedr. fraskrivelse av odel

___ Det tas forbehold vedr. konsesjons

Andre betingelser

Mitt bud er bindende hvis det aksepteres av selger innen: _____

Overtagelses dato _____

Budgiver

Sted, dato _____

Underskrift

Adresse, tlf. fnr.
