



— ADVOKAT —  
ARNE JOHANSEN & CO AS

## ELVEBAKKEN, 8890 LEIRFJORD



**Stor og idyllisk fritidseiendom ved Leirelva**

### ARNE JOHANSEN & CO AS

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724

Org.nr.: 997 318 013

[www.advokatarnejohansen.no](http://www.advokatarnejohansen.no)



**Eiendom:**

Gnr 63 bnr 3 i Leirfjord kommune

**Prisantydning:**

1 400 000 kr

**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger ved Leirvika i Leirfjord kommune. Det er omtrent 1,5 km til fylkesveg 17 og 6,5 km til Leland kommunesentrum med kommuneadministrasjon, skole og diverse butikker.

**Eier:**

Karl J. Elvebakk, Per M. Elvebakk, Svein Elvebakk, Magny S. Thorvaldsen og Wenche Wågheim.

**Eierform:**

Selveier

**Tomt:**

Beregnet areal i takst på omtrent 94 mål.

**Regulering:**

Boligen er registrert som våningshus som benyttes som fritidsbolig. Fjøsbygningen på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

Nærings- og forvaltningsutvalget har den 06.09.2011 i sak 28/11 vedtatt fritak for driveplikt i henhold til jordloven § 8a. Ny eier må selv søke kommunen om fritak om ønskelig.

Ingen konsesjon utover konsesjonsloven.

**Bebyggelsen:**

Frittliggende eldre bolig, fjøsbygning og uthus.

**ARNE JOHANSEN & CO AS**

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



**Adkomst:**

Avkjøring fra fylkesveg 17 til riksveg 78. Deretter avkjøring til privat vei rett sør for Leirelva.

**Arealer i h.h. til takst:**

Våningshus/Fritidseiendom:

BTA (bruttoareal): 112 m<sup>2</sup> (1.etasje: 63 m<sup>2</sup>, 2.etasje: 49 m<sup>2</sup>)

BRA (bruksareal):

P-rom: 103 m<sup>2</sup> (1.etasje: 56 m<sup>2</sup>, 2.etasje: 47 m<sup>2</sup>)

S-rom: 0 m<sup>2</sup>

Uthus med utedo:

BTA (bruttoareal): 22 m<sup>2</sup>

BRA (bruksareal):

P-rom: 2 m<sup>2</sup>

S-rom: 18 m<sup>2</sup>

Fjøsbygning:

BTA (bruttoareal): 83 m<sup>2</sup>

BRA (bruksareal):

P-rom: 0 m<sup>2</sup>

S-rom: 73 m<sup>2</sup>

Kommentarer til arealberegningen:

Areal er ikke kontrollert av medhjelper.

Det er store ujevnheter i uthus og fjøs som gjør arealberegningen unøyaktig.

Svært ujevn høyde på rommene i fjøsbygningen, men romhøyden mellom bjelker er over 1,90 m og derved tatt med i arealberegningen.

Utedo i uthus er tatt med som p-rom.

Noe av arealet på loftet går bort på grunn av skråtak.

**Innhold:**

Våningshus/fritidseiendom med ukjent byggeår:

- 1.etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og trappeoppgang til loft.
- 2.etasje: Trappeoppgang og fire soverom



Uthus med ukjent byggeår:

1.etasje: utedo, lagerplass

Fjøsbygning med ukjent byggeår

Hytte på festet tomt:

Gnr 63 bnr 3 fnr 1. Ukjent byggeår. Ikke registrert i grunnboka.

**Byggemåte:**

Våningshus/fritidseiendom:

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Boligen er fundamentert på betong ringmur. Det er ikke tilgang til inspeksjon av gulvkonstruksjonen fra kryprommet.

Det er et kjellerrom under midten av boligen. Dette er avgrenset i byggets lengderetning av to gråsteinsmurer.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Konstruksjonen over grunnmur er i treverk med stående utvendig kledning. En del av kledningen er skiftet. Den eldste delen av kledningen er malt med en malingstype som ikke er diffusjonsåpen, noe som har ført til fuktig kledning og mye avflasket maling. Det er tegn til råtesopp i deler av kledningen.

Dører og vinduer:

Innvendige dører er fyllingsdører og noen glatte dører. Vinduer i tre, hvor noen har tolags glass, noen er koblede vinduer og noen har enkelt glass. Det er råtesopp i noen av vinduskarmene.

Takkonstruksjon med yttertak:

Takkonstruksjonen er saltak. Konstruksjonen er kledd på undersiden slik at inspeksjon ikke er mulig.

Yttertaket består av malte bølgeblikkplater. Noen av sideoverlappingene spriker en del, og bør derfor kontrolleres.

Piper, ildsteder og oppvarming:

Betongpipe uten luftkanal. Pipefundament er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er montert en Nobas kombiovn i stuen, og en vedkomfyr på kjøkkenet.

## ARNE JOHANSEN & CO AS

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



Bad og vaskerom:

Badet har flis på gulv og malte vegger. Dusjkabinett, klosett og håndvask i baderomsinnredning. Badet er kun ventilert via ventil i yttervegg. Det er opplegg for vaskemaskin samt montert skyllekar på badet. Det er ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder.

Kjøkken:

Enkel kjøkkeninnredning av eldre type. Det er ingen form for ventilasjon av kjøkkenet. Det er ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er hovedsakelig tapeter og panel på veggene, samt vinylbelegg på gulvene. Noen av overflatene er noe slitt.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen. Åpent anlegg med skrusikringer. Kursoversikt mangler.

VVS-innstallasjoner:

200 liter varmtvannsbereder fra 2002. Åpent røropplegg av nyere dato.

Annet:

Det er en del svikt og ujevnheter i etasjeskiller og i gulv i 1. etasje.

Generelt om andre bygg:

Enkelt, uisolert uthus med stående kledning og malte bølgeblikkplater som taktekkning. Det er en del råte i kledningen.

Uisolert fjøsbygning. Veggkonstruksjonen består av noen betongvegger og noe treverk, blant annet en del tømmer. Taktekkning består av malte bølgeblikkplater.

**Standard:**

Eldre bygningsmasse som har hatt et normalt vedlikehold. En del reparasjoner må påregnes. Se for øvrig vedlagt takst for detaljert byggemåte.

Fjøsbygningen er Sefrak-registrert. Eventuell riving må derfor ikke gjøres før det er avklart med kommunen.

**Vann og kloakkforhold:**

**ARNE JOHANSEN & CO AS**

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



Vannforsyning fra kommunalt nett, privat kloakkanlegg.

**Fyring**

Fast brensel og elektrisitet.

**Pris:**

Prisantydning 1 400 000 kr

Omkostninger 36 222 kr (forutsatt solgt for prisantydning, tinglyst og ett pantedokument)

**Omkostninger:**

I tillegg til bud/kjøpesum kommer det omkostninger til det offentlige.

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr 525
3. Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr 525
4. Panteattest kr 172

**Ligningsverdi:**

Kr 356 000

**Offentlige avgifter:**

Eiendomsskatt: kr 1 762

Vannavgift: kr 1 828 eksklusive mva

**Heftelser:**

Festet tomt:

Gnr 63 bnr 3 fnr 1

Det foreligger en avtale om feste for hyttetomten kalt "Kvernhuslia" med størrelse på omtrent 1 mål og med tilliggende hytte. Det er knyttet diverse tinglyste rettigheter til hyttetomten, se "Andre rettigheter og forpliktelser" og leiekontrakt. Tomten er ikke fraskilt.

Tomtefester er:

**ARNE JOHANSEN & CO AS**

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



Svend-Egil Elvebakk, født 15.02.59

Festetiden er 99 år fra 17.07.1965

**Bilag 1: Tinglyste leiekontrakter**

Festet tomt:

Gnr 63 bnr 3 fnr 2.

Det foreligger en avtale om festet tomt for hyttetomten kalt "Mølnebekklund" med størrelse på omtrent 500 m<sup>2</sup>. Det er knyttet diverse tinglyste rettigheter til tomten, se "Andre rettigheter og forpliktelser" og leiekontrakt. Tomten er ikke fraskilt.

Tomtefesterne er:

Vigdis Irene Mentzoni, født 03.03.1949

Geir Arvid Thorvaldsen, født 16.02.1954

Marit Tove Thorvaldsen, født 01.12.1961

Festetiden er 99 år fra 06.10.1968.

**Bilag 2: Tinglyste leiekontrakter og tegnet kart for festet tomt**

**Andre rettigheter og forpliktelser**

Servitutter i grunn:

- Bestemmelse om vei av 10.06.1939
- Avtale om grensegang av 28.02.1946
- Elektriske kraftlinjer av 01.07.1957. Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, vei av 12.04.1959. Rettighetsgaver: gnr 63, bnr 3 fnr 2 i Leirfjord kommune
- Bestemmelse om veg, fiskerett, vann/kloakkledning av 20.07.1965. Rettighetshaver gnr 63 bnr 3 fnr 1 i Leirfjord kommune
- Bestemmelse om vannrett av 26.08.1965
- Elektriske kraftlinjer av 27.01.1986. Rettighetshaver Helgeland Kraftlag AL
- Bestemmelse om adkomstrett av 26.06.2001. Rettighetshaver: Helgelandskraft AS
- Bestemmelse om adkomstrett av 27.08.2003. Rettighetshaver: Helgelandskraft AS
- Bestemmelse om adkomstrett av 27.08.2003. Rettighetshaver: Helgelandskraft AS

**ARNE JOHANSEN & CO AS**

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatamejohansen.no  
ame@advokatamejohansen.no  
kaja@advokatamejohansen.no  
cecilie@advokatamejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



For mer informasjon om servituttene vises det til grunnboka og tilhørende dokumenter.

**Ferdigattest:**

Nei.

**Diverse:**

Dette er tvangsoppløsning av sameie, og salget går derfor som et tvangssalg for namsmyndigheten (tingretten). Megler er oppnevnt som medhjelper for namsretten under tvangssalget.

I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 805 av 12.04.1992.

**Visning:**

Etter annonsering på nettet, blant annet gjennom advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS sin hjemmeside og på finn.no, eller etter nærmere avtale med advokatfirmaet.

**Budgivning:**

Det gjelder spesielle regler for budgivning ved tvangssalg. Bud må inngis på vedlagte budskjema.

Advokat tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt hvilket innebærer at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til advokat.

**Forkjøpsrett:**

Sameierne vil ha forkjøpsrett på likelydende bud. Budgivere vil imidlertid ha anledning til å by over «forkjøpsrettsbudet». Når en budrunde har stoppet helt opp, har altså sameiere rett til å benytte forkjøpsretten på likelydende bud.

**Overtakelse:**

Utgangspunktet er at overtakelse skal skje innen 3 måneder etter at bud er sendt inn til tingretten for stadfestelse. Forsinkelser kan forekomme for eksempel ved anke av kjennelse hos tingretten eller sen saksbehandlingstid.





#### **Avtalebetingelser:**

Overdragelsen gjelder tvangssalg via tingretten. Eiendommen selges som den er. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler. Avhendingsloven gjelder ikke. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

#### **Oppgjør og overtagelse:**

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsmåned. Oppgjørsmåneden er vanligvis innen tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Hvis ikke kjøper betaler pr. oppgjørsmåned vil det påløpe renter, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøperen ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsmåned mot at kjøper betaler hele kjøpesummen før innflyttingen skjer. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsmåneden inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsmåned eller betale renter i henhold til overnevnte bestemmelse frem til betalingsplikten inntreffer. Kjøpesum + omkostninger skal betales inn til Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS klientkonto for eiendom: 4516 21 07724

#### **Finansiering:**

Det er kjøpers ansvar å skaffe finansiering. Det samme gjelder eventuell konsesjon eller andre tillatelser fra det offentlige.

#### **Bud:**

Bud skal gis skriftlig på vedlagt budskjema utarbeidet av advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS. I skjemaet er det inntatt betingelser for budet/salget.



## BUDSKJEMA

Jeg/vi gir følgende bud på eiendommen gnr.63 bnr.3 i Leirfjord kommune

Budet er stort kr .....

Beløpet med bokstaver:  
.....

I tillegg kommer omkostninger (se prospekt)

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgssoppgave for eiendommen fra Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den .....

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 - seks - uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at sameierne har forkjøpsrett slik det fremgår av prospekt.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en - 1 - måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper

## ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse:	Postadresse:	Kontaktpersoner:	Telefon:	Kontonummer:
Skansen Senter 3. etg. 8800 Sandnessjøen	Postboks 173 8801 Sandnessjøen	post@advokatarnejohansen.no arne@advokatarnejohansen.no kaja@advokatarnejohansen.no cecilie@advokatarnejohansen.no	(+47) 21 64 64 88 (+47) 41 66 85 00 (+47) 97 67 17 94 (+47) 48 20 16 00	Drift: 4516.20.71231 Klient: 4516.20.71274 Eiendom: 4516.21.07724
Org.nr.: 997 318 013	www.advokatarnejohansen.no			



(Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS) å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette skjema, som jeg har lest.

### FINANSIERINGSPLAN:

Egenkapital:.....

Lån:.....

Finansiering bekreftes hos: ..... Tlf.:  
.....

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.

Dato: .....

Navn/underskrift  
.....

Adresse:  
.....  
.....

Telefon: .....

### Før du innleverer bud - må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i

## ARNE JOHANSEN & CO AS

### Besøksadresse:

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

### Postadresse:

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

### Kontaktpersoner:

post@advokatamejohansen.no  
arne@advokatamejohansen.no  
kaja@advokatamejohansen.no  
cecilie@advokatamejohansen.no

### Telefon:

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

### Kontonummer:

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er



ordnet.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangssolgt) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som

## ARNE JOHANSEN & CO AS

### Besøksadresse:

Skansen Senter 3 etg.  
8800 Sandnessjøen

### Postadresse:

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

### Kontaktpersoner:

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

### Telefon:

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

### Kontonummer:

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724



— ADVOKAT —  
ARNE JOHANSEN & CO AS

skal tinglyses på eiendommen. Medhjelper forestår oppgjøret.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

## ■ ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse:	Postadresse:	Kontaktpersoner:	Telefon:	Kontonummer:
Skansen Senter 3. etg. 8800 Sandnessjøen	Postboks 173 8801 Sandnessjøen	post@advokatarnejohansen.no arne@advokatarnejohansen.no kaja@advokatarnejohansen.no cecilie@advokatarnejohansen.no	(+47) 21 64 64 88 (+47) 41 66 85 00 (+47) 97 67 17 94 (+47) 48 20 16 00	Drift: 4516.20.71231 Klient: 4516.20.71274 Eiendom: 4516.21.07724
Org.nr.: 997 318 013	www.advokatarnejohansen.no			



— ADVOKAT —  
ARNE JOHANSEN & CO AS

## ■ ARNE JOHANSEN & CO AS

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
cecilie@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 48 20 16 00

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724

Org nr.: 997 318 013

[www.advokatarnejohansen.no](http://www.advokatarnejohansen.no)

10.12.90 06424

SORENSKRIVEREN I  
ALSTAHAUGLeiekontrakt.

Jeg undertegnede Karl Elvebakk, født 31.5.32 deleier av Småbruket Elvebakk, G.nr. 63, B.nr. 3 i Leirfjord herred, leier herved uten vederlag ut til min sønn Svend Elvebakk, født 15.2.59, hyttetomten Kvernhuslia på ca 1 dekar og beliggende i høydedraget sydøstlig for bygningene på eiendommen.

Leietiden skal vare i 99 år, regnet fra 17.juli 1965. Leieren skal ha tilfredstillende vegrett, rett til vanninntak og kloakkanlegg, samt rett til fiske i Leirelva fra småbrukets grunn.

Tomten er avgrenset ved fire kors i berg og et i stein. Ved leietidens utløp gjelder de vanlige regler om innløsning.

Verdien av gave-leien settes til kr 5,- pr år.

Mo i Rana 1.september 1990

Karl Elvebakk

Jeg Karl Elvebakk's hustru - samtykker i ovenstående:

Svend Elvebakk

Rett kopi bekrefte



De øvrige eierne av Småbruket, Elvebakk samtykker herved i denne overdragelsen.

Grunneiernes underskrift:

Magny Thorvaldsen.

Per Elvebakk

Rudolf Løvitz

Ektefellers underskrift:

Thorvald Thorvaldsen

hiv Elvebakk

Svend Elvebakk



Realfotokopi attesteres:  
Gunnar Thorsen  
b.m.





2698 65  
Alstahaug sorenskriverembete  
DAGBOKFØRT  
10.15.00 00.10.01

Leiekontrakt .

Jeg undertegnede Sverre Elvebakk, født 28/8 - 1903, eier av småbruket Elvebakk, g.nr. 63, b.nr. 3, i Leirfjord herred, leier her ved uten vederlag ut til min sønn Karl Elvebakk, født 31/5 - 1923 hyttetomtten Kvernhuslia på ca. 1 dekar og beliggende i høgdedra- get sydøstlig for bygningene på eiendommen.

Leietiden skal være 99 år, regnet fra i dag. Leieren skal ha tilfredsstillende vegrett, rett til vanninntak og kloakkanlegg samt rett til fiske i Leirelva fra småbrukets grunn .

Tomten er avgrenset ~~med~~ <sup>ved</sup> fire kors i berg og ett i stein .

Ved leie- tidens utløp gjelder de vanlige regler om innlø- ning .

Verdien av gave- leien settes til kr. 5,- pr. år.

Elvebakk, Leirfjord den 17. juli 1965 .

Sverre Elvebakk

Jeg - Sverre Elvebakks hustru - samtykker i ovenstående

Kari Elvebakks

Undertegnede bevitner at dokumentet er underskrevet i vår nærvær og at underskriverne er over 21 år gamle.

Elvebakk, Leirfjord, den 17. juli 1965 .

Perdine Lauritzen . Osbjørn Lauritzen

For tinglysingen kr. 5,- betalt

Ført inn i dagboka ved

Alstahaug sorenskriverembete

søn nr. 2698 den 20/7 1965

Ført inn i grb. b. I den 27/7 65

på sønnegården

Heftelsen anmerkes mot kr. 5,-

Anmerkes: Part nr. 1.



[Signature]

Kopi 1

For tinglysingen kr. 10.- betalt

Ført inn i dagboka ved

Alstahaug sorenskriverembete

som nr. 104 den 19 1969

Ført inn i grb. h. bl. nr. 69

Hefelsen anmerkes mot kr. 3.-

Anmerkes:

Feste faste nr. 2

Dette feste har ikke fiskerett av bøybruget i h.t. vedtak i Nordland Fykeslandbruksstyre.

*[Handwritten signature]*



Jeg undertegnede Magny S. Thorvaldsen f. 16.05 1930 meddelar av småbruket Kvebakke gnr 63, bnr 3, i heirfjord herred, overdrar herred hytte tomten "Metnelekkund" til mine barn:

Vigdís Irene Mentzoni f. 03.03. 1949

Geir Arvid Thorvaldsen f. 16.02. 1954

Marit Torv Thorvaldsen f. 01.12. 1961,

med de samme rettighetene jeg selv har hatt.

Magny Synne Thorvaldsen

Kari Elvabakk medier.

Rune Laitinen - " -

Peter Elvabakk - " -

Ellen Elvabakk

DAGBOKFØRT

26.08.92 03921

SORENSKRIVEREN | ALSTAHAUG

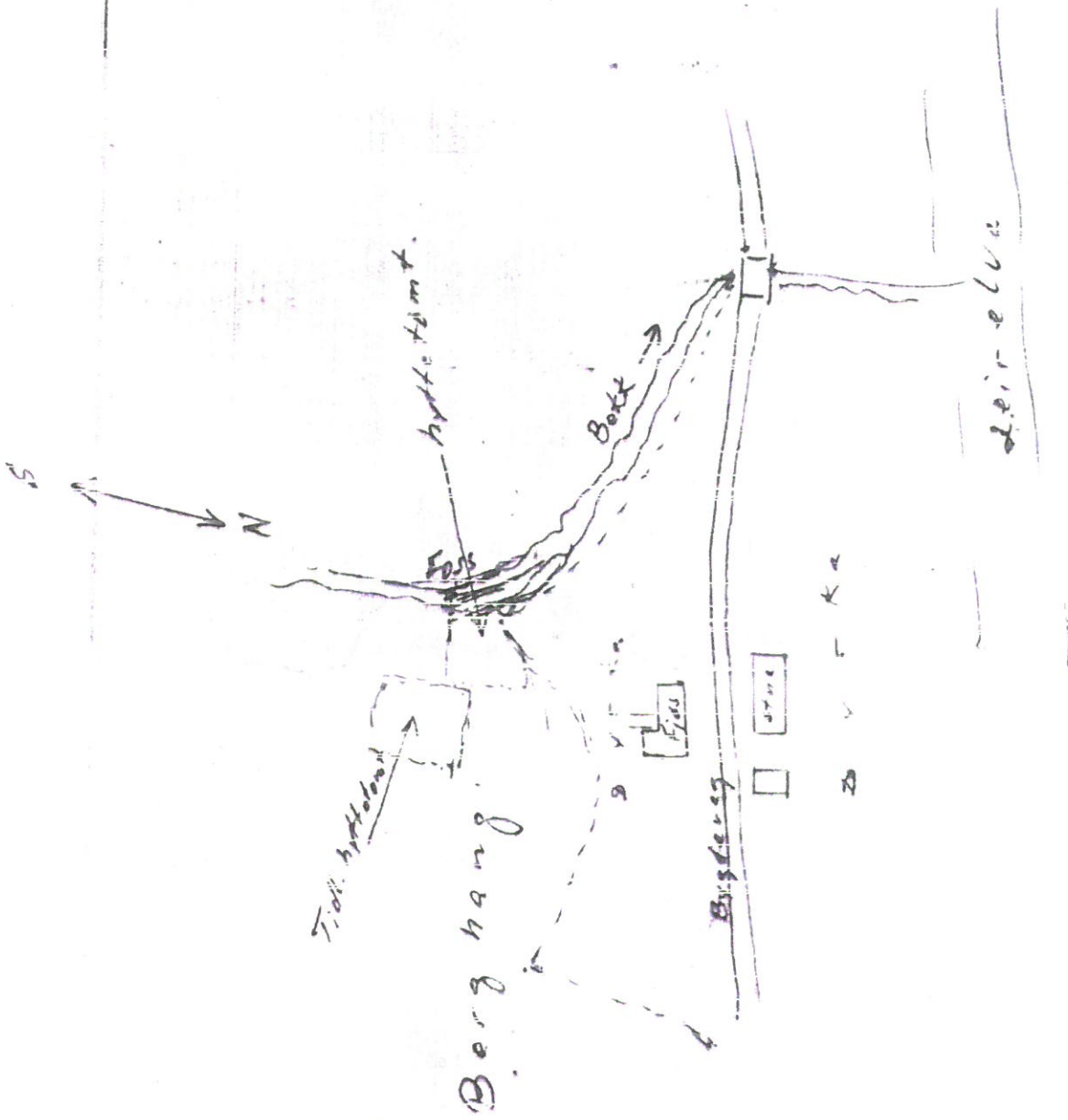
TINGLYST

Gobyr. betalt 1000 kr. 675,-  
Dok. osv. betalt med kr.

Merkisretten ill. 5

*[Handwritten signature]*





Skive i forbindelse med  
 Bytteløst på Elvbyen  
 Nr. 63-3 i div. fjord.

RAPPORTANSVARLIG:

**Einar Andersen****, 8820 DØNNA**

Tlf: 90883072

E-post: [einar.andersen@yahoo.no](mailto:einar.andersen@yahoo.no)

# VERDI- OG LÅNETAKST

## FAST EIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**

**Elvebakken , 8890 LEIRFJORD****Gnr. 63 Bnr. 3****LEIRFJORD****Karl Johan Elvebakk, Per Moris Elvebakk, Svein  
Elvebakk, Magny S. Thorvaldsen og Wenche  
Wågheim.****Dato for befarings****24.10.2014****Bruksareal:****196 m<sup>2</sup>****Bruksareal primærdel (P-ROM):****105 m<sup>2</sup>****Tomteareal:****94 376,4 m<sup>2</sup>****Normal markedsverdi:****kr 1 400 000****Anbefalt låneverdi:****kr 1 120 000**

**Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?**  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Elvebakken		<b>Gnr.</b> 63	<b>Bnr.</b> 3	<b>Feste.nr.</b>	<b>Seksj.nr.</b>	<b>Bolignummer</b>
<b>Postnr.</b> 8890	<b>Poststed</b> LEIRFJORD	<b>Kommune</b> LEIRFJORD			<b>Område/bydel</b>	
<b>Rekvirent</b> Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS						
<b>Hjemmelshaver(e)</b> Karl Johan Elvebakk, Per Moris Elvebakk, Svein Elvebakk, Magny S. Thorvaldsen og Wenche Wågheim.						
<b>Tilstede/opplysninger gitt av</b> Ingen hjemmelshavere var til stede ved befaringen.					<b>Besiktigelsesdato</b> 24.10.2014	

## Premisser - Generelle opplysninger

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en verdi-og lånetakst over eiendommen gnr 63 bnr 3 i Leirfjord kommune. Taksten er ikke en tilstandsrapport.

Takstmannen er uavhengig og har ingen relasjoner i forhold til hjemmelshavere, eller til banker eller andre låneinstitusjoner. Taksten er utført i henhold til takstbransjens felles etiske retningslinjer.

## Sammendrag

Eldre bygningsmasse som har hatt et normalt vedlikehold, men en del reparasjoner må påregnes. Eiendommen ligger fint til i et rolig område, ikke langt fra bunnen av Leirfjorden. Tomten på ca 94 mål består for det meste av skog med høy og middels bonitet.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Bygningene ligger ca 1,5 km fra fv 17, mellom Leirelva og en bekk som renner ut i Leirelva. Det er ca 6,5 km til kommunesenteret Leland med kommuneadministrasjon, skole og diverse butikker.

## Reguleringsmessige forhold

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.



## Eiendommens tomt

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 94 376,4		<b>Type tomt</b> Eiet
<b>Festetidens utløpsår</b>	<b>Årlig festeavgift</b>	<b>Bortfesters navn</b>
<b>Kommentarer vedrørende festekontrakt</b> Det foreligger en festeavtale på en hyttetomt benevnt "Mølnebekklund" med størrelse ca 500m2. Tomtefestere er: Vigdís Irene Mentzoni, født 03.03.1949 Geir Arvid Thorvaldsen, født 16.02.1954 Marit Tove Thorvaldsen, født 01.12.1961  Festetiden er 99 år fra 06.10.1968.		
<b>Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)</b> Adkomst til eiendommen via privat vei fra fv 78. Vannforsyning fra kommunalt nett, privat kloakkanlegg. Eiendommen er fritatt for driveplikt, kfr samlet saksframstilling i sak 28/11 datert 06.09.2011. Eiendommen består av: 7,7 mål fulldyrket jord 11,1 mål skog av høg bonitet 51,1 mål skog av middels bonitet 4,5 mål skog av lav bonitet 6,8 mål uproduktiv skog 5,3 mål myr 0,9 mål åpen, jorddekt fastmark 6,0 mål åpen, grunnlendt fastmark 0,9 mål bebygd		
<b>Terrengforhold</b> Terreng i området er kupert.		

## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Fritidseiendom	Ukjent	
B	Fjøsbygning	Ukjent	
C	Uthus	Ukjent	
<b>Likningsverdi (år)</b> 356000		<b>Kjøpsår</b>	<b>Kjøpesum / Kostpris</b>
<b>Forsikringsselskap</b> Tryg Hansa		<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Boligen er fundamentert på betong ringmur.

Det er ikke tilgang til inspeksjon av gulvkonstruksjonen fra kryprommet.

Det er et kjellerrom under midten av boligen. Dette er avgrenset i byggets lengderetning av to gråsteinsmurer.



**Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader**

Konstruksjonen over grunnmur er i treverk med stående utvendig kledning.

En del av kledningen er skiftet.

Den eldste delen av kledningen er malt med en malingstype som ikke er diffusjonsåpen, noe som har ført til fuktig kledning og mye avflasket maling.

Det er tegn til råtesopp i deler av kledningen.

**Dører og vinduer**

Innvendige dører er fyllingsdører og noen glatte dører.

Vinduer i tre, hvor noen har 2-lags glass, noen er koblede vinduer og noen har enkelt glass.

Det er råtesopp i noen av vinduskarmene.

**Takkonstruksjon med yttertak**

Takkonstruksjonen er saltak.

Konstruksjonen er kledd på undersiden slik at inspeksjon ikke er mulig.

Yttertaket består av malte bølgeblikkplater.

Noen av sideoverlappingene spriker en del, og bør derfor kontrolleres.

**Piper, ildsteder og oppvarming**

Betong pipe uten luftkanal. Pipefundament er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er montert en Nobas kombiovn i stuen, og en vedkomfyr på kjøkkenet.

**Bad og vaskerom**

Badet har flis på gulv og malte vegger.

Dusjkabinett, klosett og håndvask i baderomsinnredning.

Badet er kun ventilert via ventil i yttervegg.

Det er opplegg for vaskemaskin samt montert skyllekar på badet.

Det er ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder.

**Kjøkken**

Enkel kjøkkeninnredning av eldre type.

Det er ingen form for ventilasjon av kjøkkenet.

Det er ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder.

**Innvendige overflater**

Innvendige overflater er hovedsakelig tapeter og panel på veggene, samt vinylbelegg på gulvene.

Noen av overflatene er noe slitt.

**Elektrisk anlegg**

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.

Åpent anlegg med skrusikringer.

Kursoversikt mangler.

**VVS-installasjoner**

200 liter varmtvannsbereder fra 2002.

Åpent røropplegg av nyere dato.

**Annet**

Det er en del svikt og ujevnheter i etasjeskiller og i gulv i 1. etg.

**Generelt om andre bygg**

Enkelt, uisolert uthus med stående kledning og malte bølgeblikkplater som taktekking.

Det er en del råte i kledningen.

Uisolert fjøsbygning. Veggkonstruksjonen består av noe betongvegger og noe treverk, bl.a. en del tømmer.

Taktekking består av malte bølgeblikkplater.





## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

### De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

### Bygg A: Fritidseiendom - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Totalt	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
			P-ROM	S-ROM
1	63	56	56	0
2	49	47	47	0
<b>Sum bygning</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>0</b>

### Bygg A: Fritidseiendom - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og trappegang til loft.	
2	Trappegang og 4 soverom	

### Bygg B: Uthus med utedo - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Totalt	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
			P-ROM	S-ROM
1	22	20	2	18
<b>Sum bygning</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>18</b>

### Bygg B: Uthus med utedo - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Utedo	Lagerplass

### Bygg C: Fjøsbygning - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Totalt	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
			P-ROM	S-ROM
1	66	57	0	57
2	17	16	0	16
<b>Sum bygning</b>	<b>83</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>73</b>



**Bygg C: Fjøsbygning - romfordeling**

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		
2		

**Sum alle bygg**

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Totalt	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
			P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	217	196	105	91

**Kommentarer til arealberegningen**

Det er store ujevnheter i uthus og fjøs som gjør arealberegningen unøyaktig.  
 Det er svært ujevn høyde på rommene i fjøsbygningen, men romhøyden mellom bjelker er over 1,90 og derved tatt med i arealberegningen.  
 Utedo i uthus er tatt med som p-rom.  
 Noe av arealet på loftet går bort på grunn av skråtak.

**Kommentarer til planløsningen**

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

**Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.**

**Boret:**

Det er ikke tinglyst boret på eiendommen.

**Konsesjon:**

Ingen konsesjon utover konsesjonsloven.

**Forkjøpsrett:**

Det er ikke tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

**Heftelser:**

Se utskrift fra grunnboken.

**Servitutter:**

Se utskrift fra grunnboken.

**Økonomi**

**Kostnader / andel fellesutgifter:**

Vannavgift: 1.828,- ekskl. mva.

Eiendomsskatt: 1.762,-.



## Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 600 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	40 %	kr 1 040 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 560 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 120 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	40 %	kr 48 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 72 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 75 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	50 %	kr 37 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 37 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 669 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 300 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			<b>= kr 1 970 000</b>

## Markedsanalyse

I Leirfjord kommune er det de siste 12 måneder omsatt 17 fritidsboliger til en snittpris på kr 833.000,- eller kr 16.656,- pr m<sup>2</sup> primærom.

De oppnådde priser ligger 0,1% under prisantydninger før salg, noe som indikerer at det er balanse mellom tilbud og etterspørsel i området.

Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, tomt, bygningsmassens tilstand etc.

Den store tomten har forholdsvis liten teknisk verdi på grunn av boniteten, og markedsverdien er begrenset da eiendommen ligger i LNF-område.

Bygningsmasse og beliggenhet i kombinasjon med tomten vil likevel gjøre eiendommen ettertraktet som fritidseiendom.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi:**

**kr 1 400 000**

**Anbefalt låneverdi:**

**kr 1 120 000**

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dønna, 27.10.2014

*Einar Andersen*

Einar Andersen

## Dokumentkontroll

Fremlagt:



**Vedlagt:**

Eiendomsinformasjon fra Kartverket  
Vedtak om fritak for driveplikt  
Utskrift fra grunnboka  
Gårdskart  
Kommunens situasjonskart  
Matrikkelutskrift  
Skattegrunnlag

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Hjemmelshavere

3251 22/08/1972      **HJEMMEL TIL GRUNN**  
ELVEBAKK KARL JOHAN      IDEELL: 1/5  
F.NR: 310532  
ELVEBAKK PER MORIS      IDEELL: 1/5  
F.NR: 070241  
ELVEBAKK SVEIN      IDEELL: 1/5  
F.NR: 030244  
THORVALDSEN MAGNY SYNNØVE      IDEELL: 1/5  
F.NR: 160530

3762 27/08/2003      **HJEMMEL TIL GRUNN**  
WÅGHEIM WENCHE      IDEELL: 1/5  
F.NR: 160652

### Påtegning til hjemmelsdokumenter

673790 13/08/2014 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
WÅGHEIM WENCHE  
F.NR: 160652  
TINGRETT: Alstahaug  
SAKSNR: 14-093253TVA-ALST

673790 13/08/2014 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
ELVEBAKK PER MORIS  
F.NR: 070241  
ELVEBAKK KARL JOHAN  
F.NR: 310532  
THORVALDSEN MAGNY SYNNØVE  
F.NR: 160530  
ELVEBAKK SVEIN  
F.NR: 030244  
TINGRETT: Alstahaug  
SAKSNR: 14-093253TVA-ALST

## PENGEHEFTELSE

### Festeavtaler under denne matrikkelenhet

1058 12/04/1969      **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTENR. 2  
FESTETID: 99 ÅR  
AVGIFTSBESTEMMELSER

6424 10/12/1990      **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTENR. 1  
FESTETID: 99 ÅR

## SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

24

### Servitutter i grunn

704 10/06/1939      **BESTEMMELSE OM VEG**

- Bestemmelse om veg-vedlikehold  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.
- 180 28/02/1946 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.
- 990440 01/07/1957 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
- 1058 12/04/1959 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:1822 GNR:63 BNR:3 FNR:2  
Bestemmelse om veg
- 2698 20/07/1965 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:1822 GNR:63 BNR:3 FNR:1  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om fiskerett
- 3168 26/08/1965 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.
- 543 27/01/1986 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.
- 2496 26/06/2001 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Rettighetshaver: HelgelandsKraft AS
- 3763 27/08/2003 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
22 kV ledningsanlegg  
Rettighetshaver: HelgelandsKraft AS
- 3764 27/08/2003 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Rett til å anlegge og drive fiberoptisk jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: HelgelandsKraft AS

## GRUNNDATA

- 900045 01/07/1918 **REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1822 GNR:63 BNR:1  
I tillegg utskilt fra gnr 63 bnr 2

# DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT				OPPLYSNINGER - AVTALE			
Elvebakk Karl Johan				<i>AvtaleNr</i>	714	<i>Eiendom</i>	63/3/0/0
Toranesgata 75 B				<i>Ant. boenh.</i>	0	<i>Eierforhold</i>	Eiet
8622 Mo I Rana				<i>Eiendommens adresse</i>			
				<i>Type Eiendom</i>	Fritid		
				<i>Fritak</i>	Ingen		

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)							
<i>Gnr</i>	<i>Bnr</i>	<i>Fnr</i>	<i>Snr</i>	<i>Eiendomstype</i>	<i>Etab.dato</i>	<i>Andel</i>	<i>Areal</i>
63	3	0	0	Best. grunneiendom	01.07.1918	1/1	0

OPPLYSNINGER - BYGNINGER									
<i>Våningh. benyttes som fritidsb - 163</i>				<i>Andel:</i>	1/1	<i>187914728 - 0</i>		<i>Tatt i bruk</i>	
<i>Etasjetype</i>	<i>Areal bolig</i>	<i>Etg.fakt</i>	<i>Areal annet</i>	<i>Etg.fakt</i>	<i>Areal alt.</i>	<i>Etg.fakt</i>	<i>Alt.2</i>	<i>Etg.fakt</i>	<i>Avg. areal</i>
Hovedetasje 1	63	1	0	1	0	0	0	0	63
Loftetasje 1	32	0.5	0	0.5	0	0	0	0	16
<i>Sum avgiftsareal:</i>									<b>79</b>

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING					
<i>Betegnelse</i>	<i>Identifikasjon</i>	<i>Avg.areal</i>	<i>Andel</i>	<i>Pris</i>	<i>Beløp</i>
Våningh. benyttes som fritidsb	187914728	79	1/1	5 000	395 000
Best. grunneiendom	63/3/0/0	0	1/1	50	0
<i>Matrikelbidrag til takst:</i>					<b>395 000</b>

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER						
<i>Gruppe</i>	<i>Undergruppe</i>	<i>Identifikasjon</i>	<i>Antall</i>	<i>Pris</i>	<i>Faktorer</i>	<i>Beløp</i>
Tomt	Tomt ukjent størrelse settes til 1000m2	63/3/0/0	1000	50	1 1	50 000
<i>Korreksjonsbidrag til takst:</i>						<b>50 000</b>

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT						
<i>Sum sjablontakst</i>	<i>Sonefaktor</i>	<i>Vurderingsfaktor Indre</i>	<i>Vurderingsfaktor Ytre</i>			<i>Takst</i>
445 000	x 1	x 0,8	x 1			356 000
<i>Skattetakstnemndas vedtak om takst:</i>						<b>356 000</b>
<i>Kommunestyrets vedtak:</i>	356 000	x 90%	- 0	=	320 400	
<i>Vedtatt eiendomsskatt:</i>	320 400	x	5,5‰	=	<b>1 762</b>	



Kartverket

**Se eiendom**

Eiendomsinformasjon

1822-63/3 Elvebakk

17.10.2014

**Eiendomsinformasjon (1)**

Type	Grunneiendom	<a href="#">Areal/Oppgitt areal</a>	94 376,4
Kommune	1822 Leirfjord	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Gårdsnr	63	Grunnforurensing	Nei
Bruksnr	3	Tinglyst	Ja
Festenr		Seksjonert	Nei
Seksjonsnr		Har festegrunner	Ja
Bruksnavn	Elvebakk	Punktfeste	Nei
Koordinater	683978.25 7334493.80 (32632)		
Kulturminne	Ikke registrert	Bekreftet grunnboksutskrift	<a href="#">Bestill</a>
		Ubekreftet grunnboksutskrift	<a href="#">Vis</a>

**Adresser (1)**

Adresse	Postnummerområde	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Kirkesogn	Valgkrets	<a href="#">Bruksenheter med adresse</a>
63/3	8890 Leirfjord		Leira	Leirfjord	Leland	

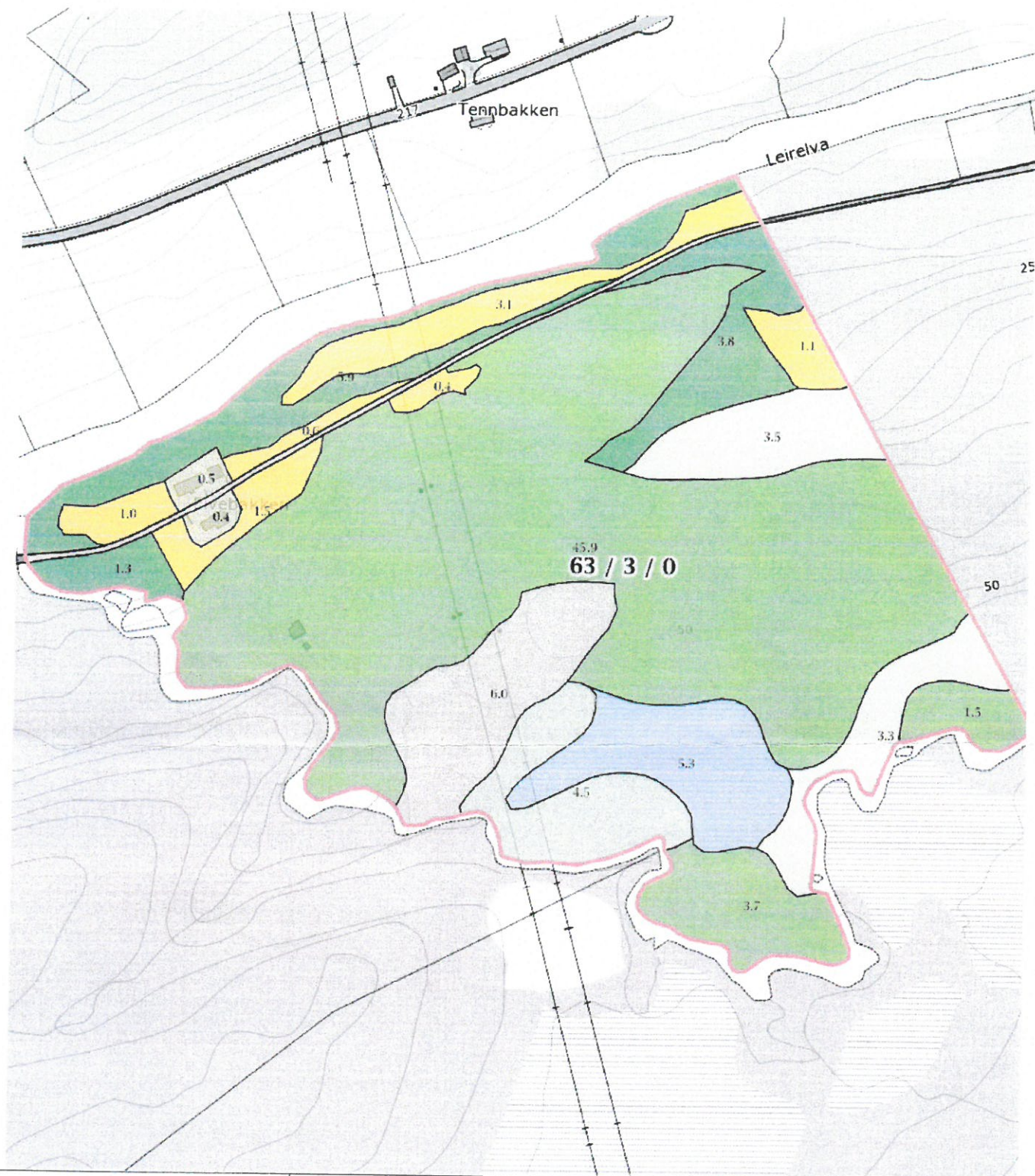
**Bygninger (3)**

Bygningsnummer	Type	Status	<a href="#">Sefrak</a>	<a href="#">Fredet</a>	Næringsgruppe	Bygningsendring
187914728	163 - Våningh. benyttes som fritidsb	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
187914736	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
187914744	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	<a href="#">Ja</a>	Nei		

**Teiger (1)**

Type	Koordinater	Teigareal	Merknad
Eiendomsteig	13.06818029 66.0772451 (4326)	94 376,4	Hjelpelinje vannkant





Målestokk 1 : 2500 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 17.10.2014

**GÅRDSKART** 1822-63/3  
Tilknyttede grunneiendommer:  
63/3



**Markslag (AR5) 13 klasser**

**TEGNFORKLARING**

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum:

**AREALTALL (DEKAR)**


7.7	
0.0	
0.0	<b>7.7</b>
0.0	
11.1	
51.1	
4.5	
6.8	<b>73.5</b>
5.3	
0.9	
6.0	<b>12.2</b>
0.9	
0.0	<b>0.9</b>
94.3	<b>94.3</b>

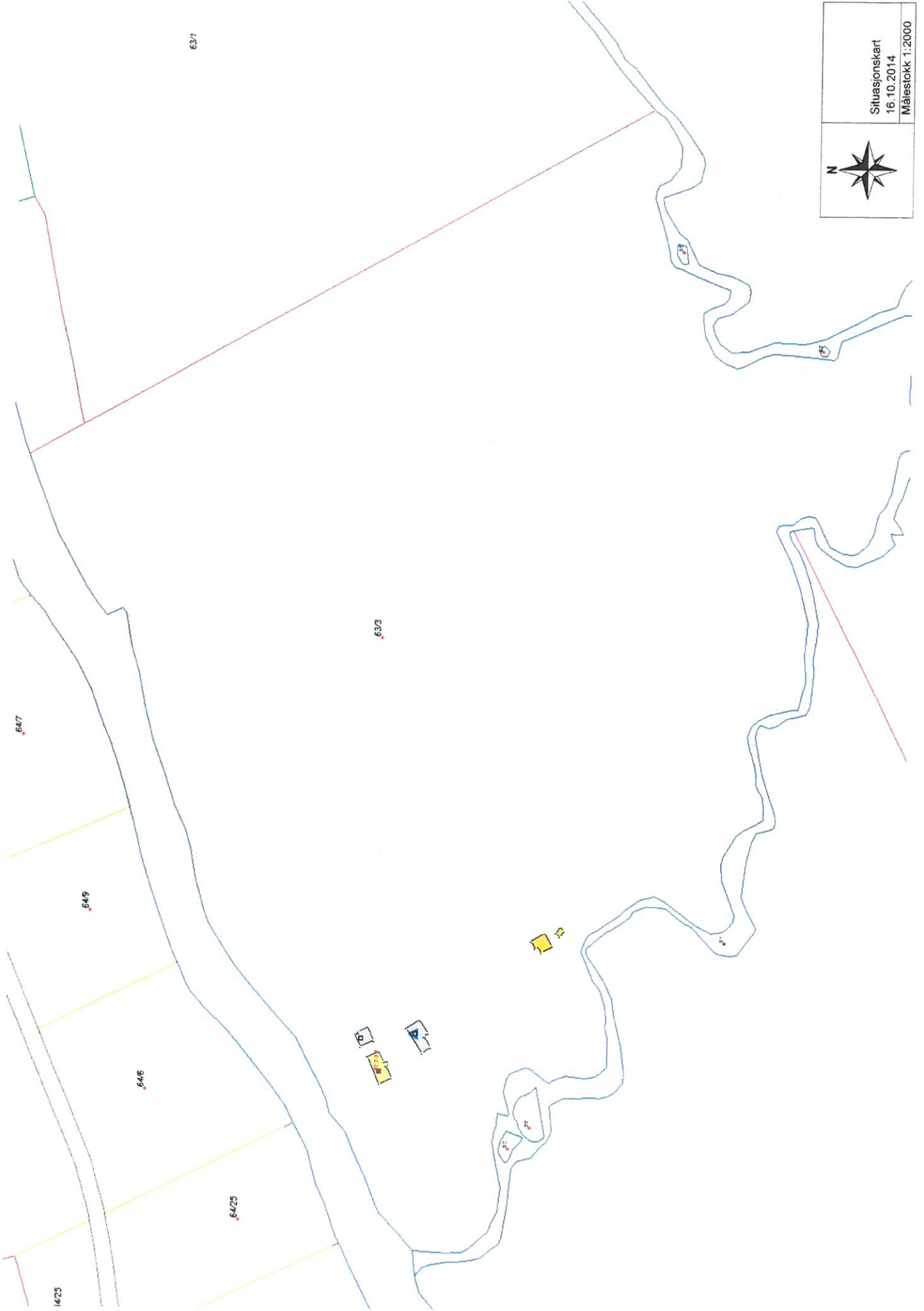
Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

	Situationskart
	Målestokk 1:2000



**BYGG**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	187914728	163 - Våningh. benyttes som fritidsb	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	1	0	95	0	95	0	02.10.2009	<u>N:7329866</u> <u>Ø:412414</u>

**ETASJER**

ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	32	0	32	0	0			
H01	1	63	0	63	0	0			
sum	1	95	0	95	0	0			

**BRUKSENHETER**

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
H0101		0	0	0	0	Bolig		<u>63/3/0/0</u>	21.04.2008

**REG.BYGNINGSTATUSER**

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk		30.08.2007

**BYGG**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	187914736	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk		0	0	0	0	0	0	21.04.2008	<u>N:7329874</u> <u>Ø:412428</u>

**BRUKSENHETER**

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		<u>63/3/0/0</u>	21.04.2008

**REG.BYGNINGSTATUSER**

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk		30.08.2007

**BYGG**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	187914744	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk		0	0	0	0	0	0	21.04.2008	<u>N:7329851</u> <u>Ø:412430</u>

**BRUKSENHETER**

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		<u>63/3/0/0</u>	21.04.2008

**REG.BYGNINGSTATUSER**

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk		30.08.2007

**BYGNINGSREFERANSER**

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	18220109002

**SEFRAK**

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. [Vis egenskaper](#)

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	VIS
1822-63/3/0/0		8890 LEIRFJORD	N:7329866 Ø:412414	<a href="#">Detaljer</a>

**LEIRFJORD KOMMUNE**  
**SAMLET SAKSFRAMSTILLING**

**GBNR 063/003 - SØKNAD OM FRITAK FRA DRIVEPLIKT**

Saksbehandler: Leif-Ove O. Olsen

Arkivsak: 11/770-7

Arkivkode: GBNR 063/003

**Saksnr.:**           **Utvalg**

Klageadgang: Ja

**Møtedato**

28/11

Nærings- og forvaltningsutvalget

06.09.2011

**GBNR 063/003 - SØKNAD OM FRITAK FRA DRIVEPLIKT**

**Rådmannens innstilling:**

Samtlige eiere av gnr 63 bnr 03 fritas fra sin personlige driveplikt i henhold til søknad signert av Svein Elvebakk.

Eiere:

- Wenche Vågheim
- Per Elvebakk
- Magny Thorvaldsen
- Karl Elvebakk
- Svein Elvebakk

Fritaket gjelder til eventuell endring av lov eller forskrift tilsier at vedtak skal oppheves.

**Behandling/vedtak i Nærings- og forvaltningsutvalget den 06.09.2011 sak 28/11**

**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Samtlige eiere av gnr 63 bnr 03 fritas fra sin personlige driveplikt i henhold til søknad signert av Svein Elvebakk.

Eiere:

- Wenche Vågheim
- Per Elvebakk
- Magny Thorvaldsen
- Karl Elvebakk
- Svein Elvebakk

Fritaket gjelder til eventuell endring av lov eller forskrift tilsier at vedtak skal oppheves.

**Saksutredning:**

Svein Elvebakk søker på vegne av alle hjemmelshavere på gnr 63 bnr 03 om fritak fra driveplikten på eiendommen.

Søker begrunner søknaden med følgende:

- Det fulldyrket areal som er tilgjengelig for maskinell drift er 8,3 dekar.
- Arealet er gjengrodd med busker og kratt, da det ikke har vært dyrket siden 1978
- Om noen har interesse for å bruke jorda har vi ingenting imot det, men hittil har ingen vist interesse

### **Lovgrunnlag**

Driveplikten på jordbruksarealer er styrt av jordloven av 1995, § 8. Den sier at jordbruksareal skal drives. Driveplikten er en personlig og varig plikt. Plikten bygger på at eieren har et ansvar for å forvalte arealressursene på en god måte i tråd med jordlovens formål. Plikten innebærer at jordbruksareal skal drives kontinuerlig, og plikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat samtidig som jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Aktiv drift kan også redusere risikoen for at arealene bygges ned. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9. Driveplikten kan oppfylles ved å drive selv eller ved bortleie.

### **Eier oppfyller driveplikten selv:**

Eier som velger å oppfylle driveplikten personlig må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Dette innebærer ikke at eieren selv må forstå driften, men at eiendommen må drives for eierens regning og risiko. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er for eksempel adgang til å drive ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktes eller leies ut. Eieren kan for eksempel be en nabo om maskinhjelp, eller leie inn en person eller et selskap til å foreta driften.

### **Eier leier bort jordbruksarealet:**

Jordloven § 8 fastslår at avtale om bortleie må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, avtalen må ha en varighet på minst 10 år av gangen, den må være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger. Bestemmelsen er ikke til hinder for at eieren kan velge å drive deler av eiendommen selv. Eier kan velge å leie bort deler av arealet til en leietaker og en annen del til en annen leietaker. Avtalen må som sagt ha en varighet på minst 10 år og kan ikke gi eieren mulighet til å si den opp i denne perioden. Hvis det fremgår av avtalen, kan leietaker på sin side si opp avtalen i 10-årsperioden. Eier må i så fall finne en ny leietaker med sikte på å oppfylle driveplikten.

Vilkåret om at avtalen må vare i minst 10 år tar utgangspunkt i at den som leier skal få en viss stabilitet i driften med tanke på investeringer i bygninger og annet samtidig som eierens disposisjoner ikke blir bundet opp i for lang tid.

### **Vurdering**

Eiendommen er registrert med 12,5 dekar fulldyrket areal og 1,7 dekar innmarksbeite (se vedlagt gårdskart). Saksbehandler befarte eiendommen 10.08.11 og fant at dette ikke er korrekt. To teiger (0,8 dekar og 0,9 dekar) innmarksbeite holder ikke kravet til slikt areal og skal tas ut av gårdskart. Følgelig er det ikke driveplikt på disse. Det resterende arealet er registrert som fulldyrket areal fordelt på fem forskjellige teiger på henholdsvis (fra vest mot

øst) 1,2 dekar, 2,8 dekar, 6,1 dekar, 0,8 dekar og 1,6 dekar. befaringen 10.08.11 avslørte følgende:

- Teig 1,2 dekar: delvis gjengrodd vil bli redusert til ca 1,0 dekar
- Teig 2,8 dekar: alt areal vest for gammel fjøs er for bratt til at det egner seg til fulldyrket areal etter dagens standard. Arealet reduseres til ca 1,2 dekar
- Teig 6,1 dekar: delvis gjengrodd i vest. Bratt skråning som gjør at deler av arealet ikke er tilgjengelig etter dagens standard/maskiner. Arealet reduseres til ca 3,0 dekar
- Teig 0,8 dekar: veldig liten og smal, men holder kravet til fulldyrket areal. Vanskelig høstbar etter dagens standard. Arealet reduseres ikke.
- Teig 1,6 dekar: nordlig del gjengrodd. Arealet reduseres til ca 0,9 dekar

Resultatet av dette er at eiendommen totalt har ca 7 dekar jordbruksareal som det i utgangspunktet er driveplikt på. På grunn av teigenes beskaffenhet og areal vil det vanskelig la seg gjøre å få noen til å leie disse, dette borger for at fritak fra driveplikten kan anbefales jfr. jordloven § 8a andre ledd andre og tredje komma: "....., på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg er behov for jordbruksarealet som tilleggsgjord."

**Vedlegg:**

Gårdskart for gnr 63 bnr 03

## ELVEBAKKEN, LEIRFJORD

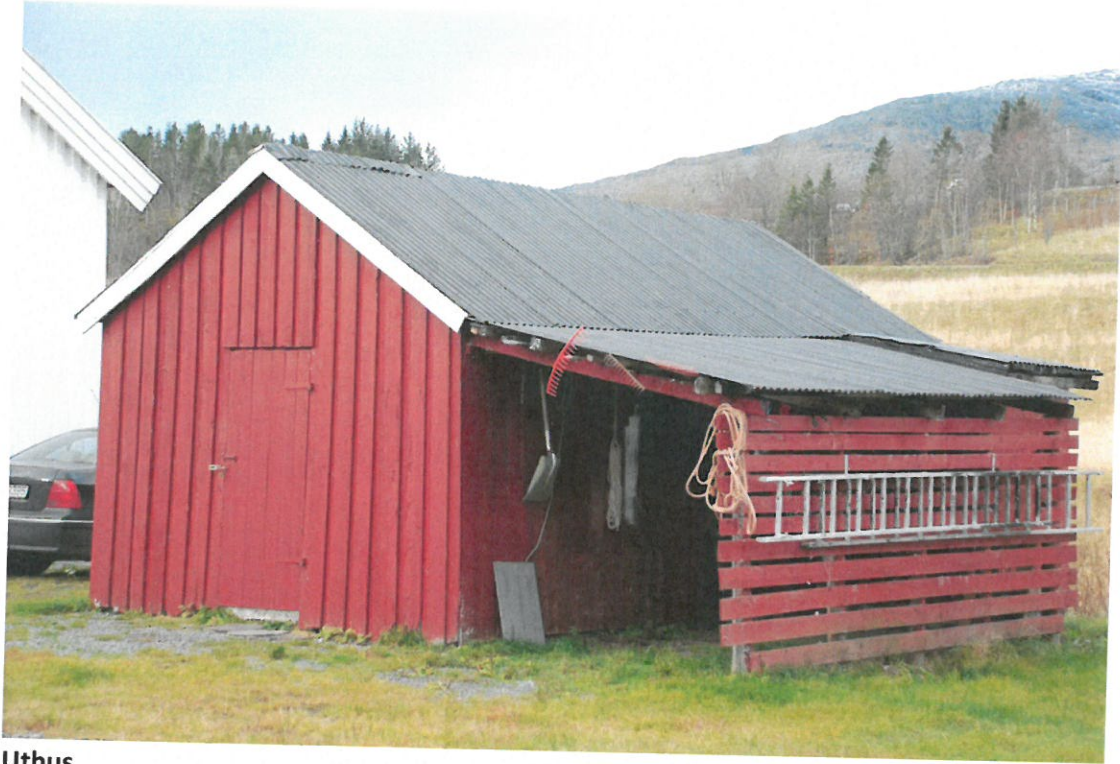


**Bolighus**



**Fjøsbygning**





**Uthus**



**Bygningene med innerste del av Leirfjorden i bakgrunnen.**



Bislag / vindfang



Bad



Kjøkken, stue i bakgrunnen



Kjøkken



Kjøkken med spisebord



Stue med sofagruppe



Stue



Trapp til loft



Loftgang



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



**Nedgang til kjellerrom**



**Vanntilførsel**