

SALSOPPGÅVE

Landbrukseigedom, 6100 Volda

Verditakst av 29.11.2017 er sett til kr 3.850.000,-
Høgste konsesjonsverdi er av kommunen sett til: kr 6.500.000,-



Følgjande omkostningar kjem i tillegg:	Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum med grunnlag i høgste konsesjonsverdi:	kr 162.500,-
	Dokumentavgift med grunnlag i verditakst	kr 96.250,-
	Tinglysingsgebyr skøyte:	kr 525,-
	Evt. tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk	kr 525,-
	Evt. panteattest pr. stk.:	kr 172,-
Eigedom:	Landbrukseigedom med tilhøyrande nyare våningshus, eldre våningshus, driftsbygning, verkstad/reiskapshus, garasje og seterhus.	
Jordbruksareal:	Totalareal 885,8 daa.	
Adresse:	Bueide, 6100 Volda, Volda kommune.	
Areal våningshus:	Nyare våningshus BRA: 133 m2 Eldre våningshus BRA: ca. 79 m2	
Meklar:	Advokat Thore Heggen, Tonningsgt. 42, 6783 Stryn. Telefon: 57871866 Nettside: www.knardal.no . E-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no	

SALSOPPLYSNINGAR IHT. TVFL. § 11-24 FOR GNR. 57 BNR. 1, VOLDA KOMMUNE:

SALSMÅTE:	Salet skjer gjennom Søre Sunnmøre tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf. særskilt kap. 11. Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet.
ADRESSE/ LOKALISERING:	Adresse: Bueide, 6100 Volda, Volda kommune. Egedomen ligg i eit landbruksområdet på Bueide i Volda, like ved Kvivstunnelen og har god og kort vegavstand til Volda, Hornindal og Stryn.
MATRIKkelNUMMER:	Gnr. 57 bnr. 1 i 1519 Volda kommune.
EIGAR:	Heimelshavar: Anders Bueide
PRODUKSJON:	Bruket er i drift med mjølkeproduksjon for geiter. Det har ein produksjon av geitemjolk med eiga kvote opplyst til 48.000 liter og på to leigekvoter på til saman 76.000,- liter. Samla produksjon er 124.000 liter. Det er opplyst at tidlegare har bruket hatt enno ei leigekvote slik at samla produksjon då var ca. 205.000 liter. Driftsbygning er utbygd etter denne storleiken. I tillegg til eige forgrunnlag, haustar ein eit nabobruk.
TOTALAREAL:	Bruket sitt areal er i fylgje kart utarbeidd av Nijos «Skog og landskap». Arealet er delt på 3 teigar på totalt 885,8 daa. Andel i fellesareal i utmark/fjellmark kjem i tillegg. Tunareal på 3,7 daa.
JORDBRUKSAREAL:	Jordbruksareal i tunteig er samla 119,4 daa etter Nijos sine registreringar. Av dette er: Fulldyrka jord: 53,5 daa Overflatedyrka: 2,2 daa Innmarksbeite: 63,7 daa Bruket har andel i fellesareal med dyrka mark på Kvivssetra. Her er registrert 86 daa som delt på 5 grunneigarar tilseier 17 daa pr. grunneigar.
SKOG OG UTMARK:	Skog: 674,9 daa Anna utmarksareal: 91,5 daa Nijos sine registreringar syner om lag 210 daa skog på høg og middels bonitet. Resten er meir og mindre låg bonitet, produktiv skog, myr og open fastmark. Utmarksarealet ligg på både sider av bygdeveg. Skogen er stort sett lauvskog med litt innslag av furu. Andel i felles utmark/fjellmark kjem i tillegg. På nordsida av tunteig er her ikkje opparbeidd driftsveg, i dette arealet beiter bruket sine geiter. På sørsida kan ein nå litt av utmarksareal frå jordbruksareal og setreveg.
KONSESJON:	Egedomen er konsesjonspliktig. Kjøpar ber risikoen for at konsesjon vert gjeve.
ODEL:	Der er odell på garden.

REGULERINGSTILHØVE:

Område er av Volda kommune regulert til landbruksområde.

VEG – VATN – AVLØP:

Vatn frå borehol. Avlaup til septiktank med kommunal tøming.

BYGNINGAR:**NYARE VÅNINGSHUS:**

Det nyaste våningshuset er oppført i 1966. Det inneheld kjellar, hovudetasje og loft. Ytre areal er om lag 133 m² der kjellar utgjør omlag 96 m². Kjellar er i betongstein holmur, med yttergang, innegang med trapp til hovudetasje, kjellarstove, 3 soverom, bad/toalett, vaskerom og bod. Her er stort sett laminatgolv og panel vegg og tak. Bad har flis på vegg, golv m/varme. Vaskerom har murvegg, golv her og i yttergang har flisgolv utan varme. Hovudetasjen har yttergang, innegang med trapp til loft og kjellar, kjøkken, stove, soverom, bad/toalett og toalett. På loftet er det eitt soverom. Her er stort sett parkett og laminat på golv, tapet/måla/panel på vegg og panel/måla tak. Yttergang og bad har flis på golv m/varme, bad har flis på vegg. Loftet har eige husvære med eigen inngang i hovudetasjen og trapp til loft. Loftet inneheld loftsgang, kjøkken, stove, 3 soverom og bad/toalett. Her er laminat golv, tapet/måla/tapet vegg og måla/panel tak, delvis skråtak. Bad har flis på golv m/varme, stove har ark. Over kjellar er her yttervegg i tre, her er isolert, isolerglas. Decra tak med takrenner, avlaup og pipehatt. Taket er opplyst å vere tett. Jf. takst treng bygningen litt ytre vedlikehald, men er rimeleg og bra vedlikehalde elles. Taket treng vedlikehald. Ein del tekniske løysing stetter ikkje dagens krav og bør oppgraderast. Tidlegare eigar har burett til husvære på loftet.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming. Elektrisk anlegg er iflg. takst ikkje kontrollert seinare år.

Utleigeining:

Det er eige husvære på loftet i nyare våningshus. Tidlegare eigar har burett til denne.

ELDRE VÅNINGSHUS:

Dette våningshuset er ein eldre bygning som er renovert i ettertid. Ytre areal er ca. 79 m² med kjellar, hovudetasje og loft. Det har eit tilbygg på ca. 28 m². Kjellar som er delt i to rom med betonggolv og vegg. Kjellar er uisolert, med isolerglas, her er lågt under tak. Kjellar har fuktinnslag. Hovudetasjen har yttergang, innegang m/trapp til loft, kjøkken, stove, soverom, bad/toalett, vaskerom og toalett. Her er belegg og parkett på golv. Panel på vegg/tak. Bad og vaskerom har flis på golv m/varme og våtromsplater på vegg. Loftet inneheld loftsgang og 4 soverom. Her er tregolv, tømmervegg og panel i tak, stort sett skråtak. Over kjellar er vegg i tre og tømmer. Bygget er etterisolert mot kjellar, loft og yttervegg, isolerglas. Tak av stålpanner med takrenner, avlaup og pipehatt. Jf. takst er det opplyst at taket er tett. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. Det elektriske anlegget er ikkje kontrollert. Jf. takst er bygget rimeleg bra vedlikehalde.

DRIFTSBYGNING:

Driftsbygningen omfattar husdyrdel, mjølkeavdeling, mjølkerom, gang/sanitærrom/kontor og forlager med eit samla areal på ca. 650 m². Av dette er husdyrdel med mjølkestall og birom ca. 450 m², bygd i 2013. Eldste del av bygningen er oppført i 1951. Tidlegare gjødsellager er ikkje i bruk. Husdyrdel med betonggolv og vegg er delvis nytta i den nye

driftsbygningen. Låvedel med forlager inneheld 2 siloar der den eine er falle saman. Den andre held truleg dagens krav. Silo kan fyllast frå køyrebru. Her er i tillegg kraftforsilo. Låvedel har delvis betong- og tregolv, reisverk i tre, veggjar i tre og plater. Eternit tak med unntak over siloar som har bølgeblektak. Av eternittaket har ca. 200 m2 lekkasje. Gjødse lager er tett og godkjend. Over gjødse lager er det husdyrdel med bingar for geit med plastrer med plass til kring 300 mjølkedyr og påsett. Her er plater på veggjar og tak innvending. Det er isolert og har isolerglas. I tilknytning til husdyrdel er det mjølkeavdeling med mjølkestall for 20 + 20 mjølkedyr, mjølkerom, gangar, sanitærom og kontor. Her er delvis flis og betong på golv, plater på veggjar og tak, isolert, isolerglas. Denne delen er delvis opparbeidd i eldste del av driftsbygningen og litt som nybygg. Utvendig har nyare del av driftsbygninga reisverk og veggjar i tre og stålplater i tak. Elektrisk anlegg er opplyst å vere stort sett nytt. Bygningen treng oppgradering/vedlikehald.

VERKSTAD/REISKAPSHUS:

Verkstad/reiskapshus er oppført i 1980 og har ein verkstaddel med eit areal på ca. 73 m2 med eit reiskapslager over som har eit areal på ca. 97 m2. Verkstaddelen har betonggolv, veggjar i betongstein og betongelement i tak mot reiskapslager. Her er uisolert, kopla glas og skyveport i opning. Reiskapslager over har betongdekke, reisverk og veggjar i tre og bølgeblekk tak. Her er skyveportar i opning. Bygget er tilknytt straumnett. Jf. takst treng bygget vedlikehald.

SEL PÅ KVIVSTØYLEN:

Selet er opplyst å vere ein eldre bygning med eit areal på ca. 15-20 m2. Det har ringmur av naturstein, reisverk og veggjar i tre og torvtak. Jf. takst er det opplyst at bygget er bra vedlikehalde.

VERDI PÅ EIGEDOMEN JF. TAKST:

Nyaste våningshus:	kr 1.000.000,-
Eldre våningshus:	kr 450.000,-
Driftsbygning:	kr 1.750.000,-
Verkstad/reiskapshus:	kr 75.000,-
Garasje:	kr 50.000,-

LIKNINGSTAKST EIGEDOM:

Pr. 2017 er likningstakst kr 426.146,-

FASTE LØPANDE KOSTNADER:

Vanlege kostnader som kommunale avgifter, forsikring, straum etc.

RETTAR:

Det er opplyst at bruket har jaktrett på små- og storvilt og beiterett i felles utmark og fiskerett i Fugletjønna. Andel i storviltjakta er opplyst å vere 14 dyr delt på 8 bruk. Bruket har ikkje vederlag for fallrettar.

HEFTER:

Eigedom vert føreset seld fri for hefter. Til orientering er det 5 hyttetomter for eigar sine søsken . Det er burett i eitt av husværa, denne står tilbake for rekvirenten sitt krav.

Det er pr. 15.03.1984 registrert tinglyst avtale/erklæring, rettighetshaver Kvivsdalen beite- og fordykkarlag, vedr. leige av areal 30 år, leige pr. da kr 10,-.

DØME FOR TOTALPRIS FOR**KJØPAR:**

Høgste konsesjonsverdi	kr	6.500.000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)	kr	162.500,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	kr	525,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	525,-
<u>Totalpris basert på verditakst</u>	kr	<u>6.663.550,-</u>

TAKST/**VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:**

Verdisetjing og opplysningar om eigedomen er henta frå takst utført av takstmann Eilert Hovden, datert 29.11.2017. Taksten følgjer som vedlegg til salsprospektet. I tillegg følgjer kartutsnitt henta frå Skog og landskap. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i taksten før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

ORIENTERING TIL KJØPS-**INTERESSERT OM TVANGSSAL VED****MED MEDHJELPAR:**

Den nye lova om tvangsfullbyrding trådte i kraft 1. januar 1993. Ei av dei viktigaste endringane i høve til den tidlegare lova er at tvangssal av fast eigedom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelpar, i staden for ved tvangsauksjon. Det er lova sitt føremål at slike sal skal føregå mest mogleg likt friviljug sal gjennom advokat eller eigedomsmeklar. På ein del viktige punkt er det imidlertid forskjell. Den som er interessert i å gje bod på ei leilegheit eller eigedom som er under tvangssal, bør merke seg følgjande:

Opplysningar om eigedomen:

Den oppnemnde medhjelpar pliktar å innhente og kontrollere naudsynnte opplysningar om eigedomen, på same måte som ved vanleg eigedomsmekling. Desse opplysningar skal vere nedteikna i ei salsoppgåve, som skal stilast til alle kjøpsinteresserte. Det skal dessutan haldast visningar på vanleg måte.

Feil og manglar.

Som hovudregel skal ein eigedom kjøpt på tvangssal overtakast i den stand den er i. Lov om avhending av fast eigedom vert ikkje lagt til grunn.

Kjøper kan imidlertid kreve prisavslag dersom:

- Eigedomen ikkje svarar til opplysningar om vesentlege tilhøve som medhjelpar har gjeve, eller
- Medhjelparen har forsømt å gje opplysningar om vesentleg tilhøve som han måtte kjenne til og som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få, eller
- Eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med, og desse tilhøve kan ha hatt innverknad på kjøpet.

Kjøparen kan ikkje heve kjøpet, men krevje prisavslag, evt. ved søksmål mot dei som har fått den del av kjøpesummen som krevjast redusert. Kjøpesummen må betalast sjølv om det vert kravd prisavslag, men kjøparen kan krevje at den del av summen som vert ramma av kravet om prisavslag ikkje vert utbetalt til dei berettiga inntil saka er avgjort, dersom ikkje

namsretten finn kravet openbert grunnlaust.

Bod vert gjeve i hovudsak som ved ordinær eigedomsmekling. Ein vesentleg forskjell er at eit bod for å kome i betraktning må vere bindande for bydaren i minst 6 veker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partane nedkortast til minimum 2 veker. I praksis vil dette vere for lite. Ved sal av andelsleilegheiter er fristen 3 veker. Bod som inneheld atterhald om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt godkjent før finansieringa er ordna. Bodgjeving skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. Ved evt. høging av bodet kan dette skje på e-post eller pr. telefon.

Anbefaling av bod:

Medhjelparen kan etter lova ikkje akseptere eit innkome bod. Han legg fram bodet for saksøkjaren og andre rettighetshavarar, og ber om at saksøkjaren begjærer bodet stadfesta. Saksøkjaren kan unnlate å gjere dette, og også trekkje heile saka attende inntil bodet er stadfesta av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordnar sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelparen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynlegheita for dette). Det vert ikkje utsteda kjøpekontrakt. Stadfestingsorskurd er stadfesting på at kjøpet er kome i stand.

Oppgjør og overtaking:

Oppgjørsdagen er tre månader etter at medhjelparen førelegg bodet for namsretten og rettighetshavarane. Etter oppgjørsdagen vil morarenter påløpe. Dersom eigedomen er fråviken, kan medhjelparen etter anmodning frå kjøparen tillate at overtaking skjer tidlegare, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøparen er blitt eigar, overtek han risikoen for eigedomen, og må sjølv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestinga:

Stadfestingsorskurd kan angripast ved anke. Ankefristen er ein måned frå orskurda er avsaugt. Ein anke kan som hovudregel ikkje grunnjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor namsretten før orskurd vert saugt.

Saksøkte si fråflytting:

Når kjøparen har blitt eigar av eigedomen, pliktar saksøkte og husstanden til saksøklar å fråflytte den. Dersom dette ikkje skjer, kan kjøparen utan gebyr krevje utkastning.

Skøyte:

Når kjøparen er blitt eigar, vil namsretten utstede tvangssalskøyte som skal tinglysast på eigedomen. Dette medfører at samtlige hefte som ikkje skal overtakast av kjøpar, vert sletta.

Ovanstående er meint å gje ei oversikt over hovudreglane ved tvangssal av fast eigedom ved medhjelpar. Framstillinga er ikkje uttømande. Dei fleste av dei aktuelle avgjersler er teke inn i lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Tiltreding:

Kjøpar ber i hht. tvfl. § 11-24, 2. ledd evt. utgifter ved tiltreding og overtaking av egedomen, som inkluderer evt. rydding og nedvask.

BETALINGSVILKÅR:

Kjøpesummen skal overførast til medhjelpar advokat Thore Heggen sin konto. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetalast 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift og kr 525,- i tinglysingsgebyr til Staten. Evt. gebyr for panteobligasjon på kr 525,- pr. stk og gebyr for panteattest, kr 172, kjem i tillegg.

YMSE:

Salet vert gjennomført som eit tvangssal i h.h.t. tvangsfullføringslova sine reglar, der kjøpar har avgrensa tilgang til å gjere gjeldande manglar, jf. tvangslova §§ 11-39 til 11-41, som følgjer vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast egedom gjeld ikkje jf. avhendingslova § 1-1.

Egedomen vert selt i den stand den er i ved visning. På grunn av den avgrensa retten til å gjere gjeldande seg feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje egedomen grundig før bodgjeving.

FINANSIERING:

Kontant ved overtaking

VISNING:

Etter avtale med meklar.

BOD

**på landbrukseigedom gnr. 57 bnr. 1 i 1519 Volda kommune,
adresse Bueide, 6100 Volda.**

Bodfrist:

Underteikna gjev herved bod på ovanfornemnde eigedom:

Pris kr..... + dokumentavgift (som utgjer 2,5% av salgssum) og
tinglysingsgebyr kr 525,- for skøyte og evt. kr 525,- for pantobligasjon og kr 172,- for panteattest.

Finansieringsplan:

Eigenkapital	kr
.....	kr
.....	kr
.....	kr _____
Tilsaman	kr _____

Vi tar/tar ikkje finansieringsatterhald (stryk det som ikkje passar).

Andre vilkår:

.....
.....

Underteikna bodgjevar er innforstått med at bodet er bindande når det er kome til seljar sin kunnskap, dvs kome fram til meklar som er seljar sin adressat. Når bodet er akseptert munnleg eller skriftleg av seljar gjeld det som førebels kontraktbindande for begge partar.

Mitt bod er bindande dersom det akseptertast av selgar innan.....

.....den

.....

Underskrift

