

SALSOPPGÅVE

Landbrukseigedom, Verlo, 6797 Utvik, Stryn kommune

Prisantydning jf. landbrukstakst av 12.06.2020 kr 3.400.000,-
Høgste konsesjonsverdi er av kommunen sett til: kr 3.500.000,-



Følgjande omkostningar kjem i tillegg:	Dokumentavgift; 2,5 % av kjøpesum med grunnlag i marknadsvardi i hht landbrukstakst (kr 3.400.000,-)	kr	85.000,-
	Tinglysingsgebyr skøyte:	«	585,-
	Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk:	«	585,-
Eigedom:	Landbrukseigedom med jord og skogbruk, våningshus m/garasje, kårhus, driftsbygning og reiskapshus.		
Jordbruksareal:	Totalareal 422,6 daa.		
Adresse:	Verlo, 6797 Utvik, Stryn kommune.		
Areal	Våningshus BTA: 242 m2		
våningshus:	Kårhus BTA: 320 m2		
Meklar:	Advokat Thore Heggen, Tonningsgt. 42, 6783 Stryn. Telefon: 57871866		

SALSOPPLYSNINGAR IHT. TVFL. § 11-24 FOR GNR. 157 BNR. 13, STRYN KOMMUNE:

- SALSMÅTE:** Salet skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf. særskilt kap. 11. Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet.
- ADRESSE/ LOKALISERING:** Gardsbruket ligg landleg og fint til på Verlo i Utvik ca. 1,0 km sør for Utvik sentrum i Stryn kommune. Det er ca. 41 km til kommunesenteret Stryn. Eigedomen ligg sørvendt med fin utsikt over Nordfjorden. Ryddig og fint gardstun med lett tilkomst frå FV 60.
- MATRIKkelNUMMER:** Gnr. 157 bnr. 13 i 4651 Stryn kommune.
- EIGAR:** Heimelshavarar: Atle Geir Aaland eigardel 2/3, Anne Kristin Talsæte Aaland eigardel 1/3.
- PRODUKSJON:** Bruket er eit tradisjonelt gardsbruk med jord- og skogressursar. Pr. i dag er eigedommen passiv del av KAV Samdrift DA org.nr. 980468232. Jordbruksarealet er utleigd til samdrifta. Det har vore produsert grovfor på eigedommen. Jf. opplyst frå Innvik Rekneskapsservice AS er det pr. i dag ein mjølkevote på 48 805 ltr som er leigd ut til samdrifta.
- TOTALAREAL:** Jordbruksarealet er delt på 3 teigar sør og nord for gardstunet, avdelt av fylkesvegen. Arealet er forholdsvis bratt. Det har vore hausta normalt gode avlingar med 2 slåttar. Deler av jordbruksarealet treng grøfting. Bruket har eigen teig på Verlo støylen, det er ukjent om bruket har sæterhus der. Skogsarealet er registrert, i flg. Norsk Institutt for Bioøkonomi, med skog av høg bonitet og særskilt høg bonitet. Skogsarealet er forholdsvis bratt, men er tilgjengeleg med etablerte skogsvegar. Skogen er blanding av furu, gran og lauvskog.
- JORDBRUKSAREAL:** Bruket sitt areal er på totalt 422,6 daa. Av dette er:
- | | | |
|------------------------|------|-----|
| Fulldyrka jord: | 43,2 | daa |
| Innmarksbeite: | 36,4 | « |
| Open jorddekt fastmark | 0,3 | « |
| Bebygd | 3,1 | « |
- SKOG OG UTMARK:**
- | | | |
|----------------------------|-------|-----|
| Skog av svært høg bonitet: | 79,0 | daa |
| Skog av høg bonitet | 245,4 | « |
| Uproduktiv skog | 15,2 | « |
- Verdiberekning av dyrka mark er i takst sett til kr 380.000,-, verdi skog er sett til kr 300.000,-
- KONSESJON:** Eigedomen er konsesjonspliktig etter konsesjonslova. Kjøpar ber risikoen for at konsesjon vert gjeve.
- ODEL:** Der er odell på garden.
- REGULERINGSTILHØVE:** Arealet på eigedommen er i gjeldande kommuneplan regulert til landbruk, naturbruk og friluftsområde i kommuneplan for Vikane.

VEG – VATN – AVLØP:

Vasstilførsel frå eigen brønn. Felles oppsamlingstank for bustadhus og kårhus på 6,0 m3 infiltrasjonsgrøft på eigen grunn.

BYGNINGAR:**VÅNINGSHUS:**

Våningshuset er oppført i 1989. Huset inneheld kjellar, hovudetasje og loft. Bruttoareal er 242 m2. Av dette utgjer kjellar inkl. garasje på vestsida av bustaden 126 m2. Loftet er på 19 m2 og hovudetasjen er på 97 m2. Bustadhuset ligg fint plassert i gardstunet med fin utsikt over Nordfjorden. Loftsetasjonen inneheld 2 soverom, 1 bod og gangareal. I kjellar er det stor gang, 2 soverom, bad, kjølerom og bodar. Hovudetasjen inneheld stove, kjøkken, vaskerom, toalett og gangareal. På vestsida av bustaden er det bygd til ein garasje med støypt dekke over. Det er ikkje port i garasjen. Over garasjen er det terrasse med utgang frå stova i hovudetasjen. Huset har tre terrasser – ein på sørsida, ein på vestsida og ein på austsida av huset. På hovudterrassen er det dekke av støypt plate som er delvis kledd med terrassebord.

Huset er oppført på støypt betongplate. Grunnmur av lecastein som er pussa utvendig. Ytterveggar i reisverk, kledd med liggande trekledning. Tak av bærande taksperer, tekt med Wergeland takstein. 2-lags isolerglass vindauge i treramme.

Golv i kjellar er støypt, vindfang/gang er flislagt med naturskifer. Soveromma i kjellar er restaurert med nytt golvbelegg. Golvareal på bad er støypt med varmekablar og flis (fliser bør rehabiliterast). Fliser på vegg. Innreda badstove. I hovudetg. er det parkett på golv. På vaskerom er det støypt betongplate med varmekablar og epoxybelegg. Toalett i hovudetg. har støypt betongplate, varmekablar og våtromsbelegg. Lakkert furugolv på alle rom på loftet. Innvendige veggjar i kjellar og hovudetasje er kledde med sponplater som er påført strie/tapet. Trepanel i bodar og på kjølerom i kjellar. Sponplater med måla flater på loftsromma. Innvendige dører av tre. Himling i tak i kjellar. I hovudetg. er det tak-ess plater. På loftet er det behandla trepanel i himling. Strynetrappa/tretrapp frå kjellar til hovudetg. og frå hovudetg. til loft. Kjøkken innreiing frå 1989 i heiltre eik frå Starkjøkken. Integreert med kvitevarer, ventilator over komfyr.

VVS:

Normalt god standard frå byggjeår.

El-kraft:

Normalt god standard frå byggjeår.

Pipe:

Pipe av lecastein.

KÅRHUS:

Kårhuset er oppført i 1930 og seinare, i 1978, påbygd med 30 m2 til bustad for to generasjonar. BTA er totalt på 320 m2 og består av kjellar på 115 m2, loft på 90 m2 og hovudetasje på 115 m2. Kjellaren har 4 rom som er brukt til lager. Hovudetg. har 2 stover, 2 kjøkken, 2 bad og gangareal. På loftet er det 4 soverom, bodar og gangareal. Bygget er oppført på murer av naturstein. Eit tilbygg som seinare er påbygd er oppført på mur av betongstein. Veggjar er av lafta tømmer. Liggande trekledning utvendig. Skifertak. Innvendig er veggane kledd med plater som er måla, har strie eller tapet. Det er golvbelegg

på dei fleste av romma i hovudetg. Tak-ess og måla plater i himling. Enkle kjøkkeninnreiingar på begge kjøkken. Vindauge av 2-lags isolerglas. Oppvarming med straum og ved (pipa er pr. i dag ikkje godkjent). Belegg på støypt golv på bada. Varme i golv på bad mot vest. Bad er kledd med våtromsplater og våtromsbelegg. Trapp til loft er av måla tre. På veggjar er det panel som er plata og tapetsert. Veggjar på loftet er måla. Furugolv og belegg på golv på loftet. Himling av tak-ess og trepanel. Jf. takst treng bygget rehabilitering.

DRIFTSBYGNING:

Driftsbygningen er bygd i 1930 og blir i dag nytta til lager. BTA er på 544 m². Bygget inneheld kjellar på 81 m², underetg. 212 m², mellomlåve 171 m² og køyrebru 80 m². Gjødelskjellar under mjølkefjøs vart bygd i 1990. Bygget er ein eldre driftsbygning som er modernisert og tilbygd i fleire periodar, siste tilbygg og ombygging var utført i 1992. Bygget har plass til 10 mjølkekyr pluss påsett. På fjøsplan er det fjøs, mjølkerom, toalett og gangareal. Støypt dekke mellom deler av fjøs og mellomlåve. Mellomlåve inneheld lagerrom og er oppført av grindverk. Etasjeskilje mellom mellomlåve og køyrebru av trebjelkelag. 2 stk. tresiloar, uttak av silo med montert silotalje. Takkonstruksjon av berande taksperre. Utvendig kledning er ståande trekledning. Skyveportar av tre som er kledd med stålplater. Tett prefabrikkert gjødelsport i gjødelskjellar. Taket er tekt med profilerte stålplater og skifter (lekkasje på tak må utbetrast).

REISKAPSHUS:

Reiskapshuset er oppført i 1970 og har eit BTA på 60 m². Bygget inneheld to rom; vedlager og reiskapsrom. Fundament og såle er av betong, golv av betong. Ytterveggjar er bindingsverk med utvendig ståande trekledning. Veggjen sørøver er kledd med eternit plater. Veggjar innvendig er ikkje kledde. Tak av plassbygde takstolar. Taktekt med stålplater. To vippeportar av tre.

VERDI PÅ EIGEDOMEN JF. TAKST:

Våningshus:	kr 2.100.000,-
Kårhus:	kr 300.000,-
Driftsbygning:	kr 275.000,-
Reiskapshus:	kr 55.000,-

JAKT- OG FISKERETTAR:

Jf. takst av 12.06.2020 er det lagt til grunn av bruket har tildeling av eitt hjorteløyve. Sum verdi jakt er sett til kr 22.000,-

LIKNINGSTAKST EIGEDOM:

FASTE LØPANDE KOSTNADER:

Vanlege kostnader som kommunale avgifter, forsikring, straum etc.

RETTAR:

Ingen opplyste rettar i grunnboka for eigedommen.

HEFTER:

Eigedomen vert seld fri for hefter.

DØME FOR TOTALPRIS FOR	Prisantydning verditakst	kr	3.400.000,-
KJØPAR:	Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)	«	85.000,-
	Tinglysingsgebyr for skøyte	«	585,-
	Tinglysingsgebyr for pantedokument	«	585,-
	Totalpris basert på verditakst	kr	3.486.170,-

TAKST/

VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:

Verdi- og opplysningar om eigedomen er henta frå landbrukstakst datert 12.06.2020, utført av takstmann Jostein Vonheim, v/aut. føretak Skarstein & Walaker AS. Taksten følgjer som vedlegg til salsprospektet. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i taksten før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjør 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 tvangs- sal 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 nokre viktige punkt er det likevel skilnad. 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 likevel

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 har ikkje myndigheit til å 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 t.d. 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 skriva ut kjøpekontrakt. Stadfestingsorskurd er stadfesting på at kjøpet er kome i stand.

Oppgjær og overtaking:

Oppgjærsdagen er tre månader etter at medhjelparen førelegg bodet for namsretten og rettighetshavarane. Etter oppgjærsdagen vil morarenter kome til. Dersom eiegenomen 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 eiegenomen, og må sjølv sørje for forsikring etc.

Anke over stadfestinga:

Stadfestingsorskurd kan angripast ved anke. Ankefristen er ein månad frå orskurden er avsagt. Ein anke kan som hovudregel ikkje grunnjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor namsretten før orskurd vert sagt.

Saksøkte si fråflytting:

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

Skøyte:

Når kjøparen er blitt eigar, vil namsretten skriva ut tvangssalskøyte som skal tinglysast på eiegenomen. Dette medfører at alle hefte som ikkje skal overtakast av kjøpar, vert sletta.

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

Tiltreding:

Kjøpar svarar etter tvfl. § 11-24, 2. ledd for evt. utgifter ved tiltreding og overtaking av eiegenomen, som inkluderer evt. rydding og nedvask.

BETALINGSVILKÅR:

Kjøpesummen skal overførast til medhjelpar advokat Thore Heggen til spesielt oppretta oppgjærskonto. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetaltast 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift og kr 585,- i tinglysingsgebyr til Staten, samt gebyr for pantedokument på

kr 585,- pr. stk.

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 eigedom gjeld ikkje jf. avhendingslova § 1-1.

Eigedomen 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 eigedomen grundig før budgjeving.

FINANSIERING:

Kontant ved overtaking

VISNING:

Etter avtale med meklar.

BOD

Gnr. 157 bnr. 13 i 4651 Stryn kommune, adresse Verlo, 6797 Utvik

Medhjelpar: Advokat Thore Heggen

Tonningsgata 42, 6783 Stryn

Tlf: 57 87 18 66

E-post: postadvokat@sentrumsgaarden.no

Underteikna byr kr.på gnr. 157 bnr. 13 i Stryn kommune,

I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 585,- og gebyr for pantedokument 585,- pr. stk.

Eg/vi har motteke salsoppgåve m/alle vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, fått tilstrekkeleg høve til og faktisk også synfare/undersøkt eigedomen. Eg/vi er kjende med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar difor har avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar.

Kjøpesummen skal innbetalast til meklar på eigen klientkonto innan 3 månader frå bodet vert førelagt heimelshavar /tingrett med betalingsplikt 2 veker etter at bodet er stadfesta av tingretten.

Finansieringsplan:

Eigenkapital _____ kr _____

Lån i : _____ referanse: _____ ” _____

Bodet står fast til og med den/..... 2021 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

BODGJEVAR 1:	BODGJEVAR 2:
Namn:	Namn:
Adresse:	Adresse:
E-post/tlf. nr.:	E-post/tlf. nr.:
Stad/dato:	Stad/dato:
Underskrift:	Underskrift:

Vedlegg:

Utdrag frå tvangslova.

§11-39. Mangler

En mangel foreligger når:¹

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen² har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.³ Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter [tvistemålsloven](#). Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,⁴ skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

§11-40. Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter [§11-8](#) første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv.¹ Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter [tvistemålsloven](#).

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangel. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter [tvistemålsloven](#).

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

§11-41. Partiell rettsmangel

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven,¹ er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter [§11-21](#) annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv.² Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder [§11-39](#) annet og tredje ledd tilsvarende.



Bustadhus i front, kårbustad i bakgrunnen.



Bustadhuset har tre terrasser, flott utsikt over Nordfjorden.



Kårhus



Lade



Lade



Lade



Lade



Reiskapshus