

SALSOPPGÅVE

Landbrukseigedom/småbruk
«Gildestad», Skarsteinsvegen 234, 6788 Olden
Prisantydning iht. landbrukstakst kr 3.500.000,-



Følgjande omkostningar kjem i tillegg:	Dokumentavgift; 2,5 % av kjøpesum med grunnlag i marknadsværdi i hht landbrukstakst (kr 3.500.000,-)	kr 87.500,-
	Tinglysingsgebyr skøyte:	« 585,-
	Tinglysingsgebyr for evt. pantedokument pr. stk:	« 585,-

Eigedom: Landbrukseigedom på Gildestad i Olden i Stryn kommune, ca. 3 km vest for Olden sentrum er for sal. Eigedommen ligg veldig fint til med flott utsikt mot nærområde, fjorden og Hoven. Eigedommen er eit lokalt tradisjonelt gardsbruk med tilhøyrande bygningar, jord, skog og rettar. Det er ikkje odelsrett til bruket. Bygningar på eigedommen består av våningshus, garasje, fjøs og på beitet står det ein eldre kviefjøs. Gardsdrifta vart nedlagt i 1998 og her er ingen mjølkekvote. Innmarka er blitt slått med beitepussar og elles nytta som beite. Bruket har jaktrett i felles jaktvald og rett til oppføring av hytte ved Skarsteinssætra og naust i felles naustområde som ligg mellomcampingplassen og kaia på Skarstein. Arealet er opparbeidd med felles veg og parkeringsareal.

Jordbruksareal: Totalareal 158,7 daa.

Våningshus: Bustadhuset er oppført i 1959 og har eit BRA: 271 m2

Meklar: Advokat Thore Heggen,
Tonningsgt. 42, 6783 Stryn.
Telefon: 57871866
Nettside: www.knardal.no. E-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no

ADRESSE/ LOKALISERING: Gardstunet ligg landleg og fint til i Skarsteinsvegen 234 på Gildestad i område med spreidd busetnad. Det er 3 km til bygdesenteret Olden til barnehage, barne- og ungdomsskule og butikkar. Det er 22 km til forretnings- og kommunesenteret Stryn. Gardstunet ligg 150 moh i nordaustvendt terreng med fin utsikt mot fjorden, nærområdet og fjellheimen.

TILKOMST: Tilkomst frå offentleg veg med 170 m felles oppgrusa veg og 20 m privat oppgrusa veg fram til tunet. Felles veg med gnr. 116 bnr. 2 frå gardstunet og opp til kviefjøsen.

MATRIKkelNUMMER: Gnr. 116 bnr. 1 i 4651 Stryn kommune.

EIGAR: Heimelshavar: Margun Gildestad Bjerkvik

PRODUKSJON: Eigedomen er eit lokalt tradisjonelt gardsbruk med tilhøyrande bygningar, jord, skog og rettigheter. Gardsdrifta vart nedlagt i 1998 og her er ingen mjølkekvote.

TOTALAREAL: Slik framgår av føreliggjande takst, datert 05.12.2023, er eigdommen etter føreliggjande arealopplysningar vurdert til å ikkje vere omfatta av odelslova sine reglar for odelsjord. Fulldyrka og overflatedyrka jord har areal under 35 dekar og produktivt skogsareal er mindre enn 500 dekar.

JORDBRUKSAREAL: Bruket sitt totale areal er på totalt 158,7 da. Av dette er:

Fulldyrka jord:	31,4	da
Innmarksbeite:	25,1	«
Skog av særst høg bonitet	56,6	da
Skog av høg bonitet	28,5	«
Skog av middels bonitet	0,6	«
Uproduktiv skog	0,7	«
Open jorddekt fastmark	2,0	«
Open grunnlendt fastmark	8,7	«
Bebyggd, samt vatn, bre	3,2	«
Skogsteig med felles grunn	1,9	«

I føreliggjande takst er verdiberekning av jordbruksareal sett til kr 120.000,-. Verdiberekning av skogsareal og utmark er sett til kr 70.000,-. Eigdommen har beiterett og eigdomsrett i felles utmark som er verdsett til kr 10.000,-.

JAKT OG FISKE: Eigedomen er del av Skarstein jaktfelt (vald nr 1449V0012, jaktfelt nr 4651J0059 og 4651J0060) med 13 grunneigarar. I 2023 var det 22 fellingssløyve, talet på fellingssløyver varierar. Det er praktisert fordeling med 50% til jegerane og 50% fordelt på grunneigarane. Jaktrett er verdsett som kapitalisert stipulert årleg leigeverdi til kr 70.000,-.

GARDSTUN/TOMT:: Grunnforhold på fjell. Huset er oppført i bratt nordaustvendt terreng med forstøtningsmurar av naturstein og elles eldre steinmur på nedsida av huset. I tunet er det opparbeidd hage med forstøtningsmurar, plen, noko beplantning og belysning.

Lokalt normale solforhold. Svært fin utsikt mot nærområdet, fjorden, Hoven og fjellheimen. Bu- og tomteverdi og tomtetekniske installasjonar er verdsett til kr 300 000,-.

NAUSTTOMT:

Eigedomen har rett til oppføring av naust i felles naustområde som ligg mellom campingplassen og kaia på Skarstein, i kommuneplanen omtalt som område NA304. Arealet er opparbeidd med felles veg og parkeringsareal og byggjeklar tomt er av takstmann vurdert til å ha ein verdi på kr 130 000,-.

SKARSTEINSSÆTRA:

Iflg eigar har eigedom rett til oppføring av hytte ved frådelt hyttetomt rett nedanfor Skarsteinssætra, dokumentasjon frå statsforvaltar og geolog kan framleggast. Tilkomst frå gardstunet med 1,65 km privat felles veg og deretter ca. 60 m privat veg. Hyttetomta på Skarsteinssætra er verdsett til kr 80.000,-. Eigedomen har eigardel lik 8 % og del av felles vedlikehald på gardsvegen som går opp til Skarsteinssætra.

KONSESJON:

Eigedommen er etter sitt areal konsesjonspliktig etter konsesjonslova. Kjøpar ber risikoen for at konsesjon vert gjeve.

ODEL:

I taksten datert 05.12.2023 er eigedommen etter føreliggjande arealopplysningar vurdert til å falle utanfor odelsregelverket med under 35 dekar fulldyrka areal og produktivt skogsareal under 500 dekar.

REGULERINGSTILHØVE:

Eigedommen ligg i uregulert område.

VATN – AVLØP:

Eigedommen er tilknytt Ytre Skarstein Vassverk som er eit privat felles anlegg. Tilknytning avløp: Avløp til eldre 2,5 m³ septiktank av betong med 2 kammer med overløp til grunnmasser. Ingen merknader iflg. Norva24.

BURETT:

Eigedomen blir seld utan hefte som bu- og eller bruksrettar.

FORKJØPSRETT:

Ingen tinglyst forkjøpsrett.

HEFTE:

I føreliggande takst er det føresett at det ikkje er verdireducerande hefter på eigedomen.

BYGNINGAR:

VÅNINGSHUS:

Våningshuset er oppført i 1959 og er sidan blitt modernisert i 1995, 2010 – 2012. Huset inneheld tre etasjar og har eit samla bruksareal på 246 m², bruttoarealet er på 271 m². Hovudetg. har eit bruksareal på 96 m². Etasjen inneheld trapperom, soverom, stove, kjøkken og bad. Dør frå stova til aust- og sørvendt terrasse på 21 m². Underetg. inneheld vaskekjellar og kjellarstove, trapperom, wc-rom og to boder og har eit bruksareal på 87 m². Loftet inneheld fire soverom, bad, trapperom og stove og har eit bruksareal på 75 m².

Utvendig tilstand:

Det ligg føre tilstandsrapport datert 06.12.2023 for våningshuset – denne følgjer som vedlegg til salsprospektet. I tilstandsrapporten er tiltak som bør utførast vurdert og kostnader er berekna som overslag. Interessentar vert bedne om å lese tilstandsrapporten før evt. bodgjeving.

Taket er saltakkonstruksjon med takteking av Ottaskifer mot vest, lappskifer mot aust. Ytterveggar av maskinlafta ståande tømmerplank. Vindauge med 2-lags glasruter i trekarm montert i hovudsak i perioden 2010–2012, vindauge i takoppløftet mot aust er montert ca. 2020 og resterande loftsvindauge i 1992.

Innvendig:

Bad hovedetg.: Himling med måla takess-plater og downlights. Baderomsplater, flis på golv. Golvmontert klosett, dusjkabinett og heilstøypt vask i Hjelle beislakkeret flammebjørk. Mekanisk avtrekk.

Bad loft: Himling med måla huntonitt-plater. Veggav måla plater. Golv med måla terraflex. Golvmontert klosett, dusjkabinett, vask og spegel over skåp. Veggmontert stråleomn. Vegg og takventil.

Vaskekjellar: Himling med panel, veggav måla betongpuss og noko terraflex og panel. Golva med terraflex. Veggmontert blandebatterig, plastvask og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med vedomn og varmepumpe.

Kjøkken: Kjøkken innreiing med frontar av lakker flammebjørk og heiltre furuskrog. Laminat benkeplate og kitchen-wallpaper over benk. Integrert utstyr med induksjonstopp, komfyr og oppvaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventilator.

Spesialrom: Tilkomst via vaskerom. Himling med panel, betongpuss på vegg og dels panel. Terraflex på golv. Oppvarming med el. omn. Naturleg avtrekk.

Himling: På loft er det i hovudsak mål papp/huntonitt-plater, måla takess-plater i stova og på soverommet.1. et. Er det hovudsak måla takess-plater og huntonitt-plater. I underetg, er det i hovudsak måla panel, måla takess-plater i kjellarstova.

Veggar: I hovudsak måla plater, elles noko tynnplater, tapet og panel. MDF plater i stove, kjøkken og dels i gangen. Eller tynnplater og noko måla plater. Underetg. i hovudsak måla betongpuss. Panel i kjellarstova.

Golvflater: På loft lakkert tregolv. Laminatgolv i 1. etg. og teppe i trapperom, terrasflex og måla betonggolv i boder, tregolv i kjellarstova. Etasjeskille av trebjelkelag. Trapp måla og lakkert furutrapp. Glatte finerdører på loft, kvite formpressa dører i 1. etg. og måla trefyllingsdører i u.etg. Plassbygd garderobeskåp i gangen og på tre av soveromma på loftet.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe på stove og i kjellar.

VVS:

150 ltr. varmtvassstank, koparrøyr, stoppekrane i kjellarbod. Avløpsrøyr i hovudsak av plast. Naturleg avtrekk. To stk. varmepumper.

El-kraft:

Sikringsskåp med jordfeilautomat frå 2012. Iflg. eigar var det utført el.kontroll i 2023 med mindre avvik som er utbeta av installatør.

Pipe: Pipe med luftedel. Nyare vedomn i stova i 1 etg. og eldre vedomn og sotluke i vaskekjellar.

DRIFTSBYGNING: Driftsbygning er oppført i 1920 og er tidlegare nytta som tradisjonell fjøs til mjølk- og kjøttproduksjon. Eit tilbygg vart oppført i 1946 og fjøsen vart modernisert i 1992. Det vart då lagt ny takteking for mesteparten av yttertaket. Det er elles utført enkelt vedlikehald. Bygget har ei grunnflate på 200 m2. og inneheld 3 etg. med høglåve, låv og i 1. etg. tidlegare mjølkerom, gang, tre fjøsrom og bod. Etg.høgder ca 1,8-2,2 m. Det er elles gjødselkjellar og hobbyrom m/etg.høgd 1,75-2,1 m under deler av bygningen. Eldre, enkel standard og tiltak må utførast om bygningen skal nyttast til dyrehald.

GARASJE: Garasjebygget er oppført i 1991 og har eit bruttoareal på 67 m2. Garasjen inneheld underetg. der det er ei bod og hovedetg. som inneheld garasjerom, bruksareal hhv på 16 og 49m2.

Fundamentert på betongsåler, golv, grunnmur og etasjeskille av betong.
Ytterveggar av tre og saltak med bærande sperrer. Takteking av shingel mot undertak av Garasjerom har to manuelle portar med høgd 2,78 m og breidde 2,46 m og 2,78 m samt plassbygd ytterdør. U.etg. har plassbygd ytterdør med spaltepanel. Det er elles plassbygd arbeidsbenk, lys, el.kontakter og el.billadar i hovedetg.

KVIEFJØSEN: Kviefjøsen vart bygd ca. 1800.Den er tidlegare nytta som fjøs til beitande dyr. I 1998 vart det lagt ny takteking og ny ytterkledning. Bruttoareal på 30m2. Naturleg elde og slitasje.

TEKNISKVERDI BEREKNING:	Våningshus:	kr	2.200.000,-
	Garasje:	«	400.000,-
	Fjøs	«	100.000,-
	Kviefjøs	«	20.000,-
	Dyrka mark	«	120.000,-
	Skog	«	70.000,-
	Jakt og fiske	«	70.000,-
	Hamn/beite	«	10.000,-
	Gardstun	«	300.000,-
	Nausttomt	«	130.000,-
	Tomt Skarsteinssætre		80.000,-
Samla verdi:		kr	780.000,-

LIKNINGSTAKST EIGEDOM: Pr. 2022 kr 123 988,-

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 hefte.

DØME FOR TOTALPRIS FOR Prisantydning verditakst kr 3.500.000,-
KJØPAR: Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende) « 87.500,-

Tinglysingsgebyr for skøyte	«	585,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	«	585,-
Totalpris basert på verditakst	kr	3.588.670,-

TAKST/

VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:

Verdi- og opplysningar om eigedomen er henta frå landbrukstakst datert 07.12..2023 og tilstandsrapport datert 06.12.2023, utført av taksmann Kristen Eikenæs, v/aut. føretak Takstfirma Kristen Eikenæs AS. Takst og tilstandsrapport følgjer som vedlegg til salsprospektet. 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.

EIGEDOMEN VERT SELD

"SOM HAN ER"

Salet vert regulert av Lov om avhending av fast eigedom.

Eigedomen vert seld med atterhald knytt til tilstand i hh til tilstandsrapport som følgjer som vedlegg til dette prospekt jamfør elles avhendingslova § 3-9.

Eigedomen har elles mangel i følgjande tilfelle:

Når kjøpar ikkje har fått opplysningar om tilhøve ved eigedomen som seljar kjende eller måtte kjenne til, og som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gitt.

Når seljar har gitt urette opplysningar om eigedomen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje er i samsvar med opplysningar som er gitt i annonse, salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegne av seljar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og ikkje har vorte retta i tide.

Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og forholda elles.

Når tomta har vesentleg mindre areal enn opplyst av seljar.

FINANSIERING:

Kontant ved overtaking

BOLIGSELGERFORSIKRING:

Våningshuset vert seld med boligselgerforsikring.

OVERTAKING:

Etter nærare avtale

BETALINGSVILKÅR:

Kjøpesummen skal overførast til oppgjerskonto ved oppgjersansvarleg advokat Thore Heggen. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetalast 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift og kr 585,- i tinglysingsgebyr til Staten, samt tinglysingsgebyr for pantedokument på kr 585,- pr. stk.

BODGJEVING:

Skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. Ved evt. høging av bodet kan dette skje på e-post eller pr. telefon. Bod er bindande for bodgjevar.

FORKJØPSRETT:

Ingen

VISNING:

Etter avtale med meklar









BOD

**på landbrukseigedom gnr. 116, bnr. 1 i 4651 Stry kommune.
Adresse: Skarsteinsvegen 234, 6788 Olden.**

Underteikna gjev herved bod på ovannemnde eigedom:

Pris kr..... + dokumentavgift (som utgjer 2,5% av salssum) og
tinglysingsgebyr kr 585,- for skøyte og kr 585,- for pantedokument pr. stk.

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 er dette bindande for begge partar.

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

.....den

.....

Underskrift

Tlf:.....

E-post:.....