

## ***SALSOPPGÅVE***

Gnr. 30 bnr. 2 og 3  
Storegjerde, Hallebygda 117, 6084 Larsnes  
Sande kommune



*Meklar:*

***Advokat Jørund Knardal***

*Postboks 75, 6101 Volda*

*Tlf: 70 07 70 07*

*www.knardal.no - post@knardal.no*

**Salsoppgåve etter tvfl. § 11-24 over  
gnr. 30 bnr. 2 og 3, Sande kommune.**

- Salsmåte:** Salet gjeld tvangssal av eigedom, og skjer gjennom Møre og Romsdal tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jfr. særskilt kap. II. Advokat Jørund Knardal er av tingretten oppnemnt som medhjelpar ved tvangssalet.
- Heimelshavar:** Torleiv A. Storegjerde (avdød).
- Eigedomane:** Eigedomane består av eit tun med våningshus, gamal stove og driftsbygning med diverse tilbygg. I skogen vest for tunet står det ei bud, og i Storegjerdebukta ligg eit falleferdig naust som høyrer bruket til, i tillegg til innmark/utmark, skogteig og eit areal på ca. 5 dekar som i gardskart står oppført som «uregistrert jordsameige». Alle bygningane vert vurdert som kondemnabile, og representerer ein fare for omgjevnadene. På eigedomen er det mykje skrot og defekte maskiner, reiskap og køyrety. Ny eigar må pårekne kostnader med å rydde opp.  
Eigedomane er ei driftseining.  
Bruka har ca 3% av felles jaktrett i Hallebygda jaktfelt. Jaktfeltet har 11 dyr + frie kalvar.
- Tomteareal:** Bruka består av 43,4 dekar fulldyrka jord, 9,4 dekar innmarksbeite, 3,4 dekar skogareal, 55,2 dekar utmark/anna markslag og 4,3 dekar tunareal/veg. Samla areal er på 115,7 daa, ifølgje kart utarbeidd av Nibio.
- Takst:** Kr. 300.000,-.
- Bygningane:** Våningshus, 1,5 etasje + grovkjellar, ca. byggeår 1915.  
Grovkjellar 40 m<sup>2</sup>. Påbyrja bad.  
Hovudetasje 54 m<sup>2</sup>. Hovudinngang med trapp til loft og kjellar, kjøkken, 2 stover spiskammers, 2 bislag.  
Loft 47 m<sup>2</sup>. Loftsgang, 2 soverom og 3 kvistrom og 4 soverom.  
Grunnmur/kjellarmur av fuga naturstein, bygg i tre med tømmerkasse og skifer tak. Huset er vurdert som ikkje rekningsvarande å sette i stand og kondemnabelt.  
Driftsbygning er ein eldre mindre driftsbygning med nyare tilbygg, byggeår ukjent, areal om lag 385 m<sup>2</sup>.  
Kjellaretasje 170 m<sup>2</sup>. Gjødselkjellar/kjellar under delar av bygget.  
Hovudetasje 300 m<sup>2</sup>. Bl.a. husdyrrom i nyare påbygg mot aust, siloar.  
Låveetasje 150 m<sup>2</sup>. Gamlelåven og siloane.

Køyring/høglåve 65 m<sup>2</sup>. Køyringa inn til siloane. Eldste del har ytterveggar stort sett tekka med ståande trekledning og saltak tekka med bølgeeternitt. Tilbygga har ytterveggar med trekledning, saltakkonstruksjon og noko skråtak tekka med stålplater. Høgbygg med siloar og køyring inn til desse har møne i vinkel til bygget, saltak tekka med takplater og platekledde reisverk. På nedsida av driftsbygningen er det ein Brimer glasfibrelement gjødselkum, utan gjenfylt byggegrop og sikring i form av gjerde.

Gamal stove om lag 68 m<sup>2</sup>, bygd ein gong etter 1830.

Krypkjellar med potetkjellar under midten av stova  
Hovudetasje, 3 rom.

Bygninga har nyare stålplatetak, og eit rom i bygninga vert nytta som lettlayer. Grunnmur/kjellarmur av naturstein, bygg eller i tre med tømmerkasse. Bygget har raud SEFRAK-status, og ikkje straum eller vatn.

Bud om lag 31 m<sup>2</sup>, bygd ein gong etter midten av 1800- talet.

Bygning på ein etasje på nyare betongpilarer, lafta opphavleg del, bindingsverk i tilbygg, tregolv på trebjelkelag, utvendig trekledning, saltakkonstruksjon tekka med bølgeeternitt og bølgeblekk. Sefrak-registrert, ikkje straum eller vatn og står til nedfalls. I taksten er det ved ein inkurie omtalt ein garasje.

Naust om lag 36 m<sup>2</sup>, bygd etter midten av 1800-talet.

Eldre naust med stød. Grindbygg med naturstein soler under stolpane, jord-/grusgolv, veggjar i tre og saltakkonstruksjon tekka med bølgeblekk. Naustet har eit enormt vedlikehaldsetterslep, er SEFRAK-registrert og har ikkje straum. Naustet står på grunn til 30/21. Tilgang over mark frå veg ca. 50 m unna, eller via fjøre.

For fleire detaljar om bygningar, sjå takst og tilstandsrapport.

- Oppvarming:** I bustadhuset er det elektrisk oppvarming og vedfyring.
- Beliggenheit:** Eigedomen ligg i spreidd bebyggd landbruksområde utanfor regulert strok i Hallebygda, Sande kommune. Frå tunet er det vel 2 km til Larsnes med nærbutikk, skule og Sande rådhus.
- Tunareal:** Etter Nibio sine registreringar er tunarealet i dag ca 4,3 daa.
- Jordbruksareal:** Dyrka areal er iflg. Nibio 43,4 daa fulldyrka jord og 9,4 innmarksbeite.
- Skog/utmark:** I Nibio sine registreringar er her 3,4 daa produktiv skog og 55,2 daa utmarksareal/anna markslag.
- Rettar:** Bruket har truleg beiterett til felles utmark/fjellmark til liks med nabobruk. Bruket inngår i Hallebygda jaktfelt, som er med i

storvaldet Gurskøy sør. Jaktfeltet har 11 dyr + fri kalvar. For dette bruket er det vurdert at det utgjør ca. 3%. Det er allmenn tilgang til sjøfiske.

**Kommunale avg.:** Det er i dag ingen registrerte gebyr på eiegen. Kostnader tilkjem frå reinhaldsverket.

**Veg, vatn og kloakk:** Privat grusveg med vedlikehaldsetterslep opp i tunet frå offentleg veg. Privat brønn, vatnet er avstengt. Truleg privat løysing på avløp, ukjend tilstand.

**Kulturminne:** Gamlestova, buda og naustet er SEFRAK-registrert  
På sjøteigen er det registrert eit automatisk freda kulturminne.

**Andre forhold:** Det må reknast med betydeleg arbeid med opprydding på eiegen.

**Reguleringsplan:** Kommunedelplan Id 2081.  
Status, planforslag, LNRF: 71.205 kvm., veg 13 kvm. og høgspentanlegg 4.630 kvm.

**Hefte:**  
**Gnr. 30/2**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1870/900082-1/57<br>22.04.1870  | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Grensegangssak<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1871/900043-1/57<br>09.10.1871  | <b>UTSKIFTING</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1900/900033-1/57<br>14.05.1900  | <b>UTSKIFTING</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1955/2147-1/57<br>09.09.1955    | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE<br>BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1957/1124-1/57<br>20.05.1957    | <b>SKJØTE PÅ BEBYGGELSE</b><br>RETTIGHETSHAVER: STOREGJERDE BERGLJOT<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| 1980/4209-1/57<br>25.07.1980    | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1981/6372-1/57<br>30.12.1981    | <b>JORDSKIFTE</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 2012/920620-1/200<br>01.11.2012 | <b>PANTEDOKUMENT</b><br>BELØP: NOK 1 300 000<br>PANTHAVER: SPAREBANKEN MØRE<br>ORG.NR: 937 899 319<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                              |
| 2022/1239966-1/200              | <b>UTLEGGSFORRETNING</b>   |

02.11.2022 08.51 AVHOLDT: 02.11.2022, KL. 08.00  
BELØP: NOK 121 964  
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING  
ORG.NR: 924 616 733  
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING  
ORG.NR: 924 616 733  
SAKSØKT: STOREGJERDE TORLEIV A  
F.NR: 260747  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

### Gnr. 30/3

|  |   |
|--|---|
| 1870/900083-1/57<br>22.04.1870         | <b>ERKLERING/AVTALE</b><br>Grensegangssak   |
| 1871/900044-1/57<br>09.10.1871         | <b>UTSKIPTING</b>   |
| 1900/900034-1/57<br>14.05.1900         | <b>UTSKIPTING</b>   |
| 1977/1048-2/57<br>25.02.1977           | <b>FØDERÅD</b><br>RETTIGHETSHAVER:<br>STOREGJERDE ANNA ELISE, MARIE OG HJALMAR  |
| 1977/1048-3/57<br>25.02.1977           | <b>RETT TIL UTSKILT TOMT</b><br>BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT<br>RETTIGHETSHAVER: STOREGJERDE JOHN H   |
| 1980/4209-1/57<br>25.07.1980           | <b>ERKLERING/AVTALE</b><br>Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| 1981/6372-1/57<br>30.12.1981           | <b>JORDSKIFTE</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| 2011/63553-1/200<br>25.01.2011         | <b>JORDSKIFTE</b><br>Jordskiftesak 1510-2009-0001 Staureggjerde<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| 2012/920620-1/200<br>01.11.2012        | <b>PANTEDOKUMENT</b><br>BELØP: NOK 1 300 000<br>PANTHAVER: SPAREBANKEN MØRE<br>ORG.NR: 937 899 319<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 2022/1239966-1/200<br>02.11.2022 08.51 | <b>UTLEGGSPORRETNING</b><br>AVHOLDT: 02.11.2022, KL. 08.00<br>BELØP: NOK 121 964<br>SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING<br>ORG.NR: 924 616 733<br>PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING<br>ORG.NR: 924 616 733<br>SAKSØKT: STOREGJERDE TORLEIV A<br>F.NR: 260747 |

Alle pantedokument og utleggsforretningar vert sletta ved tvangssal. Dei andre tinglyste hefta vert ståande.

**Ferdigattest:** Bustadhuset har status tatt i bruk (TB).

**Formuesverdi:** Våningshuset kr 418.666,- ifylgje skatteetaten.

**Tiltreding:** Kjøpar skal iht. tvfl. §11-24, 2. ledd, betale alle kostnader ved tiltreding og overtaking av eigedomen, som inkluderer evt. rydding og nedvask.

**Kjøpesum:** I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skøyte med p.t. kr 585,-, samt evt. tinglysingsgebyr for pantobligasjon kr 585,- og attestasjonsgebyr kr 172,-.

Betaling skal finne stad til advokat Jørund Knardal og til den bankkonto han oppgjev.

**Døme for totalpris for kjøpar:**

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| Prisantydning                                 | kr.        | 300.000,-        |
| Dokumentavgift, 2,5% av prisant. (varierende) | kr.        | 7.500,-          |
| Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)            | kr.        | 585,-            |
| Evt. tinglysing pantedokument, pr stk. (fast) | kr.        | 585,-            |
| <u>Grunnboksutskrift (fast)</u>               | <u>kr.</u> | <u>172,-</u>     |
| <u>Totalpris basert på verditakst</u>         | <u>kr.</u> | <u>308.842,-</u> |

**Odel og konsesjon:** Landbrukseigedomen har odelsrett og konsesjonsplikt. Kjøpar har ansvar for å søkje om konsesjon, og ber risikoen for eventuell odelsløyning og manglande konsesjon. Det er i utgangspunktet bu- og driveplikt.

**Ymse:** Eigedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning. På grunn av den avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig før bodgjeving.

**Godtgjersle:** Medhjelpar si godtgjersle vert fastsett av tingretten i samsvar med forskrift om tvangssal.

**Vedlegg:** Orientering om reglane for tvangssal, takst av Ose AS datert 24.11.2023.

Salsoppgåva godkjent av medhjelpar advokat Jørund Knardal 11.01.2024.

ADVOKATANE  
KNARDAL OG HEGGEN

---



ADVOKATANE  
KNARDAL OG HEGGEN





ADVOKATANE  
KNARDAL OG HEGGEN

---





## Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Loven om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon.

Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

### **Opplysninger om eiendommen**

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling.

Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte.

Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

### **Feil og mangler**

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse.

### **Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:**

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han 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 ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. \*

### **Anbefaling av bud**

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette).

Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekræftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

### **Oppgjør og overtakelse**

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke over stadfestelsen**

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtligeheftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.

## Bindande bod på eigedomen gnr. 30 bnr. 2 og 3, Sande kommune.

Underteikna gjev herved bod på ovanfornemnde eigedom:

Pris kr.....+ dokumentavgift (som utgjør 2,5 % av salgssum) og tinglysingsgebyr for skøyte og evt. pantobligasjonar.

### Finansieringsplan:

|              |    |     |          |
|--------------|----|-----|----------|
| Eigenkapital |    |     | Kr       |
| Lån i        | v/ | Tlf | Kr       |
| Lån i        | v/ | Tlf | Kr _____ |
| Til saman    |    |     | Kr _____ |

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.

Bodet står fast til og med den ...../..... 2024 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

Kjøpesummen vert å innbetale til meklar på eigen klientkonto innan 3 mnd frå bodet vert førelagt heimelshavar/tingrett.

| Bodgjevar 1:                   |       |            | Bodgjevar 2:                   |       |            |
|--------------------------------|-------|------------|--------------------------------|-------|------------|
| Namn:                          |       |            | Namn:                          |       |            |
| Personnummer:                  |       |            | Personnummer:                  |       |            |
| Tlf:                           |       |            | Tlf:                           |       |            |
| E-post:                        |       |            | E-post:                        |       |            |
| Adresse:                       |       |            | Adresse:                       |       |            |
| Stad og dato:                  |       |            | Stad og dato:                  |       |            |
| Underskrift:                   |       |            | Underskrift:                   |       |            |
| Kopi av legitimasjon ligg ved: |       |            | Kopi av legitimasjon ligg ved: |       |            |
| Bankkort:                      | Pass: | Førarkort: | Bankkort:                      | Pass: | Førarkort: |

Bodskjemaet og kopi av legitimasjon må leverast evt. scannast:

Advokat Jørund Knardal  
Ørstavegen 10, Postboks 75, 6101 Volda  
Telefon: 70 07 70 07  
Mobil: 48 15 61 94  
E-post: post@knardal.no