

## Landbrukseigedom, Oldedalsvegen 996, 6788 Olden, Stryn kommune

**Prisantydning kr 4 600.000,-**

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantydning blir kr 115.000,-

Tinglysingsgebyr skøyte: kr 545,-.

Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk:

kr 545,-



Landbrukseigedom som ligg på Sunde i Olden i Stryn kommune. Det er ca. 10 km til Olden sentrum til barneskule, ungdomsskule, barnehage og butikkar. Det er ca. 27 km til kommunesenteret Stryn sentrum. Bygningar på eigedommen består av våningshus, driftsbygning med stor låve, garasje/vedskjul, carport ved driftsbygning og eit gammalt sel på Sundssætra. Eigedommen er konsesjonspliktig. Total areal er 351,6 daa herav fulldyrka jord på 45,3 daa, skog av høg bonitet på 147,1 daa. Pr. i dag er jorda utleigd. BRA våningshus 344 m<sup>2</sup>.



**Meklar:** Advokat Thore Heggen,  
Adresse: Tonningsgata 42, 6783 Stryn.  
Telefon: 57871866  
Nettside: [www.knardal.no](http://www.knardal.no).  
E-post: [thore.heggen@sentrumsgaarden.no](mailto:thore.heggen@sentrumsgaarden.no)



**Innvendig standard:**

1.etg.: Her er det belegg på golv, måla plater og måla strie på veggjar, himlingsplater i tak.

Kjellar: Her er det golv av betong og elles belegg. Veggane er kledd med tapet, trepanel, tynnpanel og elles noko betong, himlingsplater i tak.

2.etg.: Her er det det laminat og belegg på golv, tapet , måla plater og strie på veggjar, himlingsplater i tak.

Loft: Furugolv, trepanel på veggjar og i tak og elles noko synlege konstruksjonar.

Etasjeskilje er av betongdekke mot grunnen og over kjellar, mellom dei andre etasjane er det trebjelkelag. Måla tretrapp med belegg til 2. etg. Trapp til kjellar er lakka tretrapp med belegg, tretrapp til loft. 1.etg.og 2. etg. har måla glatte dører og måla fyllingsdører. I kjellar er det finer dører og på loftet enkle dører. Det er plassbygd kjølerom i kjellar som ikkje er i bruk.

Kjøkken 1. etg. og 2.etg.: Innreiing med glatte frontar. Laminat benkeplate, opplegg for kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bada er ikkje omtala i tilstandsrapporten.

Våningshuset har generelt låg standard og ber preg av manglande vedlikehald.

**Oppvarming:**

Oppfyring med vedomnar og elektrisk. Det er installert varmpumpe.

**Piper:**

Mursteinspipe, sotluke/feieluke.

**VVS:**

Innvendige vassleidninga av kopar. Avløpsrøyr av støypejern i grunn. Det er lagt opp nyare røyr av plast til kjøkken og bad. Bustaden har naturleg ventilasjon. Varmtvastank på 200 ltr.

**Elektrisk anlegg:**

Eldre elektrisk anlegg med to sikringsskap, eitt skap med skrusikring og eitt med automatsikringar.

**Brannvarsling:**

Eigedommen har brannvarslingsanlegg på våningshus og driftsbygning. Det er elles røykvarslarar og brannslukningsapparat.

**Driftsbygning:**

Låvebygget var oppført i ca. 1992. Låven er pr. i dag brukt til oppbevaring av campingvogner og bular etc. Låven har eit totalareal på 840 m<sup>2</sup>. Herav 1. etg. 384 m<sup>2</sup>, 2 etg. 384 m<sup>2</sup>, silo med overbygg 50 m<sup>2</sup> og verkstad under låvebru 22 m<sup>2</sup>. Bygget har normal standard ut i frå alder /konstruksjon. Opprinneleg driftsbygning er truleg frå 50- talet, og truleg påbygd tidleg på 1990- talet. 1. etg. har ei eldre avdeling med båsfjøs og ei nyare avdeling for ungdyr og sau. Det er og mjølkerom, vaskerom med dusj, vaskeservant og toalett, samt nokre mindre rom. Verkstad under låvebru. Låven er i eitt rom med betongsiloar med innvending diameter på 5 meter og med fyll høgde på ca 10,5 m. Ved sida av siloen er det bygd eit gjødselslager på ca. 19 m<sup>2</sup> i betongelement. Under den eldste delen er det grunnmur og veggjar av betong. Den nyaste delen har grunnmur og veggjar av betongelement. Betongplate over gjødselskjellar. Over fjøsdel er det betong/betongelement. Bygget har W-takstolar, stålplater på utvendig tak. Veggane er av betong i fjøsdelen og liggande bordkledning på låven. Vindauge, dører og skyveport er i tre.

Carport ved driftsbygning er påbygd i 1960 den er på 18 m<sup>2</sup> og har låg standard. Grunnmur av

betong, betongplate på grunn, betongsøyler og betongplate som tak. Carporten er delvis murt med betongstein og det er delvis montert sjalusiventil i tre.

#### Garasje/vedskjul:

Garasjen/vedskjul er bygd mellom 1984 og 2004 og har eit BTA på 42m2 som er fordelt på ca. 21.1 m2 vedskjul og garasje 20,4 m2. Bygget har normal standard ut i frå alder/konstruksjon og er jamleg vedlikehalde. Golv av betongplate, veggav bindingsverk med liggande kledning. Tak av taksperer/takstolar med stålplater. Enkle vindauge, garasjeport er vippeport av tre, enkel dør til vedskjul i tre.

#### Selet på Sundssætra:

Selet på Sundssætra er Sefrak registrert med raud trekant, noko som tilseier at alle tiltak er meldepliktig i hht kulturminnelova § 25. Byggeår er ukjent. BTA er 16 m2.

#### AREALGRUNNLAG PÅ EIGEDOMMEN:

Fulldyrka jord	45,3 daa	
Overflatedyrka jord	6,7 daa	
Innmarksbeite	53,8 daa	105,8 daa
Skog av særst høg bonitet	147,1 daa	
Skog av høg bonitet	33,4 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	52,3 daa	180,5 daa
Open jorddekt fastmark	4,6 daa	
Open grunnlendt fastmark	0,0 daa	56,9 daa
Bebygd, samf, vann, bre	8,4 daa	
Ikkje klassifisert	8,0 daa	8,4 daa
<b>Sum</b>		<b>351,6 daa</b>

#### ODEL / KONSESJON / BU- OG DRIVEPLIKT

I følge arealklassifisering på Nibio pr. 29.10.2025 oppfyller eigedommen dagens arealkrav jf. odelslova § 2 då den har meir enn 35 daa full/overflatedyrka jord og er samla større enn 100 daa. Kjøpar ber risiko for odelsløyning jf. tvfbl § 11-24. Som framgår av takstrappporten er det lagt til grunn at eigedommen er odlingsjord. Eigedommen er konsesjonspliktig. Konsesjonsplikt medfører at ein kjøpar må søkje kommunen om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedommen. Det er kjøpar som ber risikoen for at han får konsesjon. Høgste lovlege konsesjonspris er av Stryn kommune sett til kr 4 600 000,-.

Det er lovpålagt buplikt etter konsesjonslova § 5 2. ledd då den har meir enn 35 daa full-/overflatedyrka jord og meir enn 500 daa produktiv skog. Lovpålagt buplikt krev også at eigedommen har eller har hatt heilårs busetnad dvs at det må vere eit bebueleg hus. Kjøper må busette seg på eigedommen innan 1 år og bu der samanhengande i 5 år med folkeregisteradresse. Eigedommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eigedommen kan ikkje delast jf. jordlova § 12 utan søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvaltar. Driveplikta gjeld for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjeld frå første dekar.

Jorda er pr. i dag utleigd. Leigekontrakt er ikkje framlagd og leigetid og leigepris er ukjent. Ny eigar må forvente at leigetid er gyldig så lenge leigeavtale tilseier det.

**OFFENTLEGE AVGIFTER:** Vanlege offentlege avgifter, forsikringar mv.

**FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:** Ikkje opplyst.

**RETTAR/KÅRRETTAR:** Det er kår rett som følgjer garden. Rettshavar er Eldbjørg Sunde og gjeld våningshuset.

**HEFTER:** Eigedomen vert seld heftefri.

<b>DØME FOR TOTALPRIS FOR</b>	Prisantydning med grunnlag i verditakst	kr	4 600 000,-
<b>KJØPAR:</b>	Dokumentavgift 2,5 % av prisantydning (varierende)	«	115 000,-
	Tinglysingsgebyr for skøyte	«	545,-
	Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	545,-
	<b>Totalpris basert på verditakst</b>	<b>kr</b>	<b>4 716 090,-</b>

**EIGARSKIFTEFORSIKRING:** Eigedommen vert seld utan eigarskifteforsikring.

**TAKST/  
VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:** Med omsyn til påviste manglar ved eigedomen føreset eit ev. kjøp at kjøparen har lest føreliggande verditakst for landbrukseigedommen og tilstandsrapport for våningshuets datert 06.11.2022 utarbeidd av autorisert føretak Mulvik AS v/sertifisert takstingeniør Arne Skrede. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i takst og tilstandsrapport 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 tvangssal 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 gå føre seg mest mogleg likt friviljug sal gjennom advokat eller eigedomsmeklar. På ein del viktige punkt er det likevel 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 naudsynte 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, ev. ved søksmål mot dei som har fått den del av kjøpesummen som krevjast redusert. Kjøpesummen må betalast sjølv om det 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 tingretten finn kravet openbert grunnlaust.

**Bod:**

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 mellombels etter avtale mellom partane kortast ned til minimum 15 dagar. I praksis vil dette vere for lite. Ved sal av andelsleilegheiter er fristen 3 veker. Medhjelpar kan krevje at bydar legg ram ein finansieringsplan. Bod som inneheld atterhold om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt godkjent før finansieringa er ordna. Bodgjeving skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. Ved ev. 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 rettshavarar, og ber om at saksøkjaren krev bodet stadfesta. Saksøkjaren kan unnlata 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 sannsynet for dette). Det vert ikkje utsteda kjøpekontrakt. Stadfestingsorskurd er stadfesting på at kjøpet er kome i stand.

**Oppgjør og overtaking:**

Oppgjersdagen er tre månader etter at medhjelparen førelegg bodet for tingretten og rettshavarane. Etter oppgjersdagen kjem til morarenter. Dersom eigedomen er fråviken, kan medhjelparen etter førespurnad frå kjøparen tillate at overtaking skjer tidlegare, når kjøpesummen er betalt. Kjøpar overtar risikoen for salsobjektet på oppgjersdagen viss han ikkje allereie har overtatt denne før. Dette sjølv om stadfestinga er anka til lagmannsretten. Dette betyr at kjøpar frå oppgjersdagen sjølv må sørgje for forsikring etc. Dersom kjøpar tiltrer eigedommen tidlegare, må han teikne forsikring før han tiltrer eigedommen.

**Anke over stadfestinga:**

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

**TILTREDING:**

**Saksøkte si fråflytting:**

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

**Skøyte:**

Når kjøparen er blitt eigar, vil tingretten utferde 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 reglane følgjer av lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Kjøpar ber i h.h.t tvfl. § 11-24, 2. ledd evt. utgifter ved tiltreding og overtaking av eigedomen, som inkluderer ev. rydding og nedvask.

**BETALINGSVILKÅR:**

Kjøpesummen skal overførast til medhjelpar advokat Thore Heggen til særskilt oppretta oppgjerskonto. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetalast 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift og kr 545,- i tinglysingsgebyr for skøyte og kr 545,- i tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.

**YMSE:**

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

Eigedomen vert seld i den stand den er i ved visning. På grunn av den avgrensa rett til å gjere gjeldande feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig før bodgjeving.

Medhjelpar sitt vederlag vert dekkja av kjøpesummen etter reglane i medhjelparforskrifta kapittel 3.

**VISNING:**

Etter avtale med medhjelpar advokat Thore Heggen.









# BOD

på gnr. 96 bnr. 1 i 4651 Stryn kommune, Oldedalsvegen 996, 6788 Olden

**Meklar Advokat Thore Heggen**

Tonningsgata 42, 6783 Stryn Tlf: 57 87 18 66, e-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no

Underteikna byr kr. ....for gnr. 96 bnr. 1 i 4651 Stryn kommune,

I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 545,- og gebyr for pantedokument 545,- pr stk.

Eg/vi har motteke salsoppgåve m/alle vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, fått tilstrekkeleg høve til og faktisk også synfart/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 vert å innbetale 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:

Lån i : \_\_\_\_\_ referanse: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i : \_\_\_\_\_ referanse: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Eigenkapital: kr \_\_\_\_\_

Bodet står fast til og med den ...../..... 2026 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

**Namn:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Tlf./e-post:** \_\_\_\_\_

**Stad/dato:** \_\_\_\_\_

**Underskrift:** \_\_\_\_\_

Alle som har gjeve inn bod på eigedomen vert kontakta av meklar og informert om høgste bod og førespurde om dei ønskjer å vere med i vidare bodrunde.