

SALSOPPGÅVE

Fritidsbustad, Nedsætrevegen 13, 6783 Stryn



Prisantydning: Kr 9.800.000,-

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantydning blir kr 245.000,-

Tinglysingsgebyr skøyte: kr 545,-.

Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 545,-

Eigedom:

Fritidseigedom som ligg i attraktivt og populært hyttefelt i Bøanedsetra hyttegrend i Stryn kommune. Hytta ligg like ved Stryn Vinterski sine alpine skiløyper med moglegheit for «ski in – ski out». Eigdommen er vel eigna for både familiebruk og til utleige, både sommar og vinter, då den ligg i eit av dei mest etterspurde hyttefelt i regionen med kort avstand til flotte turløyper/skiløyper og fine turmål i nærområde. Det er ca 4 km til Stryn sentrum. Eigdommen ligg sørvendt med gode solforhold og fantastisk utsikt mot fjorden og fjellheimen rundt.

Hytta vart oppført i 2010 og er moderne og romsleg med gjennomgåande høg standard og gode planløsningar. Det er til saman 5 soverom og 3 stover i fritidsbustaden. Det vart i 2023 oppført eit tilbygg mot aust som bl.a inneheld stor romsleg garasje, eit flott moderne bad med badstove, stove med kjøkken. .

Tomt: Eigartomt, areal 1971,1 m².

Adresse: Nedsætrevegen 13, 6783 Stryn

Areal: BRA 277m² (internt bruksareal), BRA alle bygg 282 m² .

Meklar: Advokat Thore Heggen,
Tonningsgata 42, 6783 Stryn.
Telefon: 57871866

SALSMÅTE:	Salet skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som eit tvangssal etter tvangsfullbyringslova av 1992, Jf. særskilt kap.11.Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet. Det føreligg tilstandsrapport på eigedomen som følgjer vedlagt til salsprospektet. Vi føreset at rapporten vert gjennomgått før evt. bod vert gjeve på eigedommen.
ADRESSE/ LOKALISERING:	Eigedommen ligg i Nedsætrevegen i Stryn kommune, i eit attraktivt og etablert område for fritidsbygg. Eigedommen ligg i enden av vegen i eit generelt roleg og lite trafikkert område. Bøanedsetra hyttefelt ligg i naturskjønne omgjevnadar med gode moglegheiter for friluftsliv sommar og vinter og med kort avstand til Stryn Vinterski sine alpine løyper.
MATRIKkelNUMMER:	Gnr. 59 bnr. 251 i 4651 Stryn kommune.
HEIMELSHAVAR:	Tore Lyng
TOMT:	Eigartomt med tomteareal på 1971,1 m ² . Tomta ligg i naturskjønne omgjevnadar med gode solforhold og utsikt mot omkringliggende fjellterreng. Den ligg i eit roleg og lite trafikkert del av området og har kort veg til alpinanlegg, turterreng og øvrige rekreasjonsmoglegheiter. Tomta er delvis opparbeidd med tun og naturleg vegetasjon. Terrenget er svakt skrånande. Det er tilrettelagt for parkering på eigengrunn. Eigedommen framstår som godt tilpassa omgjevnadane og omkringliggende hytter elles i området. Det er opparbeidd innkørsel med flotte natursteinsmurar og asfaltert dekke.
TILKOMST:	Eigedommen har tilkomst frå privat veg med tilknytning til offentlig vegnett via Nedsætrevegen. Vegen er framkommeleg heile året og blir normalt vinterbrøyta. Tilkomsten er godt opparbeidd med asfaltert dekke og tilfredsstillende standard for personbiltrafikk.
REGULERINGSTILHØVE:	Eigedommen ligg innanfor reguleringsplan med plannamn "Samla plan for Bøanedsetra – mindre endringar" og er regulert til areaformål "Fritidsbebyggelse – fritliggende". Feltbetegnelse: F20 Planidentifikasjon: 2011009. Reguleringsbestemmelsane tillet oppføring av fritidsbustad med tilhøyrande anlegg i henhold til gjeldande plan og kommunale retningslinjer.
VATN – AVLØP:	Eigedommen er tilknytt privat vassforsyning i området. Vassforsyninga er etablert i samsvar med gjeldande krav for fritidsbygg og tilknytninga skjer via felles leidningsnett i feltet. Avløp er tilknytt felles privat avløpsanlegg for området. Anlegget vert drifta i fellesskap mellom eigedommane innanfor feltet og tilfredsstillar krav til utslepp for fritidsbygg.
BYGGEÅR:	2010, tilbygg oppført i 2023.
BYGGEMÅTE:	Fritidsbustad oppført i tre.
AREAL BYGNINGAR:	Internt bruksareal er på 277 m ² . Areala er henta frå tilstandsrapport utført av autorisert føretak: Nordfjord Takst Consulting AS v/ takstmann Jon-Aage Bjørnholt, datert 09.10.2025.
FRITIDSBUSTADEN:	Fritidsbustaden består av hovudetasje og loftsetasje i den først oppførte delen oppført i 2010, samt eit tilbygg som vart oppført i 2023. I hovuddelen er det kjøkken/spisestue, stove/gang, entre, garderobe, vaskerom, bad med badstove, 2 soverom, utvendig sportsbod. Det er lakkert tretrapp til loftsetg, her er stove/gang 3 soverom, bad med dusj, gang og bod.

Tilbygget inneheld: Stove m/lite kjøkken, garderobe/gang, stort flott bad m/badstove, gang og stor garasje.

UTVENDIG BESKRIVELSE:

Fritidsbustaden er bygd på fjell og fylling. Grunnmur av isolerte element og betongveggar mot terreng.

Taktekking er av torv som vart lagt på i 2010 og 2023. Takrenner og nedløp er av aluminium. Veggane har bindingsverkskonstruksjon frå byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning består av liggande villmarkspanel samt noko dekorflis/skifer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og prefabrikerte takstolar. Måla trevindauge med 2 og 3-lags glas frå byggeår og tilbyggingsår. Måla hovudytterdør og elles måla dører og balkongdører med glas. Skyvedører i tilbygg. Garasjeport av ledda aluminium med portopnar. Store uteområde med terrasser av trevirke, rekkverk av trevirke og glas i aluminiumsrammer.

Terrasse med utgang frå loftstove i loftsetasje, rekkverkshøgde er 92 cm (som pr. dagens standard er for lågt).

INNVENDIG BESKRIVELSE:

Innvendig er det golv av laminat, betong og flis. Det er trepanel på veggjar og tak innvendig.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Golv mot grunn er av betong og har flytande golv.

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre.

Hytta har elementpipe og vedovn som er innebygd med omkringliggende steinflis. I loftsetasjen er det ein enkel vedovn. I tilbygget er det gasspeis.

Lakkert tretrapp, furu fyllingsdører inne i hovedhytta, tilbygget har formpressa profilerte dører.

Brannndør mellom bustad og garasje.

Vaskerom:

Veggane har panel/tømmer. Taket har panel. Golvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekablar. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvassbereidar og røyr-i-røyr-skap. Det er ingen ventilering på vaskerommet.

Bad 1 med badstove i hovudhytta:

Her er flis på veggane og på golvet, panel i taket. Rommet har elektriske varmekablar.

Baderomsinnreiing med nedfelt servant og veggmontert toalett, steamdusj, prefabrikkert badstove med infrarød varme. Elektrisk styrt vifte.

Bad 2 med badstove i tilbygg:

Badet er nytt frå 2023. Veggane her har flis og panel/tømmer. Panel i taket og flis på golv.

Rommet har elektriske varmekablar. Baderoms-innreiing med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjveggar/hjørne, nedsenka dusjsone. Badstove med badstoveovn. Glasvegg og glassdør mellom badstove og bad. Elektrisk styrt vifte.

Bad i loftsetasje:

Badet har flis på veggjar og på golv, panel i taket. Rommet har elektriske varmekablar.

Baderomsinnreiing med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Hovudkjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte frontar av heiltre (Hjelle snekkerverksted). Benkeplata er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn. Det er ikkje monterte komfyrvakt eller vasstoppeventil.

Lite kjøkken på stove i tilbygg: Kjøkkenet har innreiing med glatte frontar. Benkeplata er av kompositt el.l. Det er vask, kjøleskap, venskap og vasstoppssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONAR:

Innvendige vassleidningar av plast (røyr i røyr). Røyr i røyr skap ved vv-bereidar og vassinntak i tilbygg (2023). Det er avløpsrøyr av plast frå byggjeår og tilbyggingsår. Hytta har naturleg ventilasjon, avtrekk på våtrom, 2 vv-beredarar på ca 200 liter. Elektrisk anlegg frå byggjeåret og tilbyggingsåret. Inntaksskåpet er plassert på garderobe i eldste del av hytta. Fordelerskåp i tilbygget. Hytta har skjult el-opplegg.

Brannvern: Det er handslukkar og batteridrevne røykvarslarar.

TILSTAND:

Hytta har god standard og er godt vedlikehalden. Det føreligg tilstandsrapport dater 09.10.2025 som ein ber om vert lest nøye gjennom då dette er eit tvangssal med avgrensa høve for å gjere gjeldande mangelskrav.

OFFENTLEGE AVGIFTER,**FORSIKRING:**

Eigarkostnadar til offentlege avgifter, hyttegrenda, forsikring og vedlikehald er stipulert til ca, kr 42.000,- årleg,

FORMUESVERDI:

Det er opplyst at formuesverdien er kr 571 000,-

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:

Ja

RETTAR/FORKJØPSRETT:

Nei

HEFTER:

Eigedomen vert seld heftefri.

KONSESJON:

Eigedomen er konsesjonsfri.

DØME FOR TOTALPRIS FOR**KJØPAR:**

Prisantydning med grunnlag i verditakst	kr	9 800 000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisantydning (varierende)	«	245 000,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	«	545,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	545,-
Totalpris basert på verditakst	kr	10 046 090,-

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 tilstandsrapport datert 09.10.2025 utarbeidd av Nordfjord takst consulting AS ved sertifisert takstingeniør Jon-Aage Bjørnholt. 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**

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

MED MEDHJELPAR:

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 heldast 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 i midlertid 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 namsretten 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 2 veker. I praksis vil dette vere for lite. Ved sal av andelsleilegheiter er fristen 3 veker. 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.

Oppgjær og overtaking:

Oppgjærsdagen er tre månader etter at medhjelparen førelegg bodet for namsretten og rettshavarane. Etter oppgjærsdagen kjem til morarenter. Dersom eigeomen er fråviken, kan medhjelparen etter førespurnad frå kjøparen tillate at overtaking skjer tidlegare, når kjøpesummen er betalt. Kjøpar overtar risikoen for salsobjektet på oppgjærsdagen viss han ikkje allereie har overtatt denne før. Dette sjølv om stadfestinga er anka til lagmannsretten. Dette betyr at kjøpar frå oppgjærsdagen 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 grunngjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor namsretten før orskurd vert sagt.

TILTREDING:**Saksøkte si fråflytting:**

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

Skøyte:

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

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

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

BETALINGSVILKÅR:

Kjøpesummen skal overførast til medhjelpar advokat Thore Heggen til særskilt oppretta oppgjærskonto. 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 tvangsoppløysing av sameige i h.h.t. tvangssal av fast eigeom sine reglar, der kjøpar har avgrensa høve til å gjere gjeldande manglar, jf. tvangslova §§ 11-39 til 11-41. Lov om avhending av fast eigeom gjeld ikkje jf. avhendingslova § 1-1.

Eigeomen 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 eigeomen grundig før bodgjeving.

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

VISNING:

Etter avtale med medhjelpar advokat Thore Heggen.

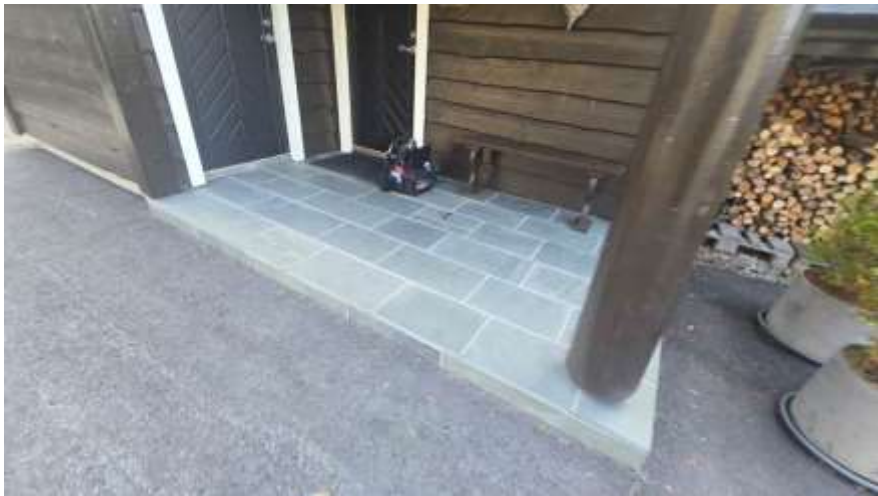






































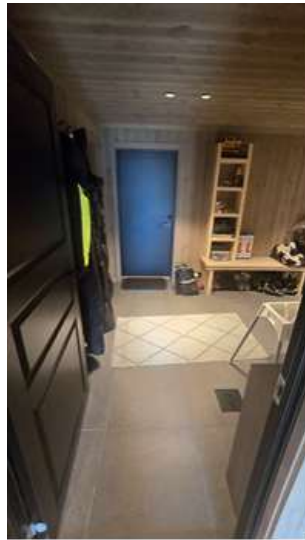




Bad med badstove i tilbygg:













BOD

på gnr. 59 bnr. 251 i 4651 Stryn kommune, Nedsætrevegen 13, 6783 Stryn

Meklar Advokat Thore Heggen

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

Underteikna byr kr.for gnr. 59 bnr. 251, 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.