ADVOKATANE
KNARDAL OG HEGGEN

I kontorfellesskap – Medlemmer av Den Norske Advokatforening

STRYN
VOLDA

Advokat Jørund Knardal AS
Advokat Thore Heggen AS

SALSOPPGÅVE

Lite småbruk, Torheimsvegen 993, 6770 Nordfjordeid, Stad kommune

Prisantydning: **Kr 595.000,-**

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:
Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantyding blir kr 14.875,-
Tinglysingsgebyr skøyte: kr 545,-.
Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 545,-

Eigedom: Lite småbruk som ligg på Haugstad på Nordfjordeid i Stad kommune, ca 12 km til Nordfjordeid sentrum. På bruket er det eit eldre lite våningshus, driftsbygning, stabbur, garasje, eit forfalle skur/verkstad. Bygningsmassen har ikkje vore vedlikehalde og det er stort behov for renovering av alle bygningar. Det er pr. i dag ca. 25 vinterfora sauer på garden, men jf. takst er ikkje driftsbygningen eigna til moderne dyrehald. Garden har leigd andre områder for å ha nok areal til grasproduksjon og beite. Skog på eigedommen består hovudsakleg av lauvskog og noko mindre områder med barskog, men skogen ligg i bratt og vanskeleg terreng. Det har ikkje vore tatt ut anna skog enn til eige bruk.

Adresse: Torheimsvegen 993, 6770 Nordfjordeid.

Areal: BRA våningshus: 213 m², P-rom 211 m², S-Rom 5 m².

Advokat Thore Heggen AS
Org.nr. 989 989 561 MVA
Tonningsgata 42, 6783 Stryn
Telefon 57 87 18 66
Telefaks 57 87 19 94
thore.heggen@sentrumsgaarden.no
Avd.kto. Hamnegata 3, 6100 Volda

Advokat Jørund Knardal
Org.nr. 987 090 766 MVA
Hamnegt. 3, P.b. 75, 6101 Volda
Telefon 70 07 70 07
Telefaks 70 05 00 02
knardal@online.no
Avd.kto. Tonningsgt 42, 6783 Stryn

SALSMÅTE: Salet skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssal etter tvangsfullbyrdingslova av 1992, Jf. særskilt kap.11.Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet. Det føreligg verditakst på eigedomen, vi føreset at verditaksten vert gjennomgått før evt. bod vert gjeve på eigedommen.

ADRESSE/ LOKALISERING: Eigedommen ligg på Haugstad på Nordfjordeid i Stad kommune på sørsida av Nordfjorden med fin utsikt over fjorden. Beliggenheita gjer at det er solmørkt på eigedommen på vinterstid. Det er ca. 12 km til Nordfjordeid sentrum og skular og der ein finn sentrumsfasilitetar som butikkar, operahus/kulturhus, idrettshall og svømmehall.

MATRIKKELNUMMER: Gnr. 61 bnr. 1 i 4649 Stad kommune.

HEIMELSHAVAR: Einar Helge Haugstad

TILKOMST: Eigedommen har tilkomst via privat grusa veg frå offentleg veg. Her kan stigninga by på utfordringar vinterstid.

VATN – AVLØP: Eigedommen har vasskjelde frå oppkome, kvalitet er ikkje kontrollert. Det er 2 kbm septiktank med slamavskiljar.

BYGNINGAR:

Våningshus:

	BTA	P-rom	S-rom:	Sum
Kjellar:	0	0	0	0
Hovedetg.:	121	110	0	110
Loftsetg.:	110	101	5	106
Sum:	**231**	**211**	**5**	**216**

Hovedetg. inneheld: Entrè/trapperom, 2 stover, vaskerom, kjøken, bad gang/trapperom og kontor. Loftsetg. inneheld: Gang/trapperom, 5 soverom, gang/trapperom og 2 boder. Kjellaretg. er uinnreia og har varierende høgd rundt 170 cm.

Våningshuset har grunnmurar natursteinmurer med mørtel. Kjellar har betonggolv. Over grunnmurar er det tømmerkonstruksjon med utvendig slitt trekledning. Noko av konstruksjonen er av reisverk. Lite eller ingen isolasjon i bygget. Kledning må skiftast. Etasjeskillar av trevirke med truleg lite eller ingen isolasjon. Bratte tretrapper. Eldre 2 lags vindauge og kopla/enkle glas. Eldre slitte ytterdører. Takvindauge på loft av støypejern. Vindauga bør skiftast ut. Taksperrer med tekking av skifertakstein. Over utbygg ved vaskerom er det tekking av shingel papp. Det manglar stein enkelte plassar og det er tegn til råteskader. Det bør leggast ny taktekking. Det må påreknast utskifting av undertak/takro og mogleg bærande trekonstruksjon. **Bad og vaskerom:** Bør renoverast. Eldre bad i hovudetg. med belegg på golv, baderomsplater på veggar. Toalett på golv, dusjkabinett, stråleomn på vegg. Vaskerom har belegg på golv, måla veggar, eldre innreiing. Jf. takst går avlaup ofte tett. Intern brannsentral plassert på vaskerom som er tilknytt driftsbygning. Ved renovering av våtrom bør også tekniske anlegg som elektro og VA rør/sluk legges nytt. **Kjøken:** Eldre kjøkken med laminert benkeplate, finer frontar. Det er problem med frost på vassrøyr i benkeskap på vinterstid. **Innvendige overflater: E**ldre overflater med varierande slitasje.

Oppvarming: Oppvarming med ved og elektrisitet. Jf. takst er det truleg at huset er for energikrevjande til å halde på varmen vinterstid.

Piper: Det er 3 piper av truleg teglstein. Det er fyringsforbod på ei av dei. Pipene bør rehabiliterast med nye innvendige stålrøyr.

VVS: Vassrøyr av eldre koparleidningar, avlaup truleg av støypejern, ca 200 liter vv-bereidar som er plassert i kjellar.

Elektrisk anlegg: El-skapet er plassert i gang/trapperom loft, automatsikringar. Hovudsakleg eldre opent el-anlegg. Jf. takstmann er ikkje el-anlegget kontrollert og bør kontrollerast av godkjent bedrift eller det lokale el-tilsyn for eventuelle feil og manglar

Driftsbygning: Byggjeår 1857, 1966 og 1984, areal 250 m2. Driftsbygning er SEFRAK registrert med gul trekant. Det vert opplyst i miljøatlas at bygget vart oppført på 1800 talet. Bygget er oppført i 3 byggetrinn. Eldste er ikkje er i bruk, her er bygningsmassen av dårleg forfatning. Delen frå 1984 nyttast i dag som sauefjøs, Grunnmur av stabla naturstein, betong og betongblokk. Golv av betong. Etasjeskiller av trevirke og betong. Yttervegger av murte trekonstruksjoner og trevirke med utvendig trekledning. Sperretak med tekking av platetak og eternittplater.

Garasje: Byggjeår ca. 1980 areal 48 m2. Garasjen er oppført rundt 1980 - betonggolv, e-vegg av betongblokk, trevegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Sperretak med stålplatetak og 2 manuelle treporter.

Skur/verkstad: Ukjent byggjeår, areal 66 m2. Bygget bør kondemnerast. Grunnmurar av stabla naturstein. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Ved sanering må ny eigar pårekne kostnadar til riving.

AREALGRUNNLAG PÅ EIGEDOMMEN:

Fulldyrka jord	10,4 daa	
Overflatedyrka jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	41,5 daa	51,9 daa
Skog av særs høg bonitet	31,2 daa	
Skog av høg bonitet	13,2 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	0,0 daa	44,4 daa
Myr	0,0 daa	
Open jorddekt fastmark	0,1 daa	
Open grunnlendt fastmark	3,3 daa	3,4 daa
Bebygd, samf, vann, bre	0,0 daa	
Ikkje klassifisert	0,0 daa	
Sum		**99,7 daa**

Anna: Eigedommen har felles jakt med andre nærliggande gardar. Det er ikkje inntekt på jakta, jakta er sett bort mot betaling av grunnavgift. Eigedommen har part i uregistrert jordsameige. Det er ulike

eigardelar i skogsveg, og eigardelar skogsbilvegar. Det vil kome kostnadar knytt til vedlikehald av dette vegnettet.

ODEL / KONSESJON / BU- OG DRIVEPLIKT

Eigedommen oppfyller ikkje arealkrav jf. Odelslova § 2. Eigedommen er konsesjonspliktig. Det er ikkje lovpålagt buplikt ved eit konsesjonsfritt sal (innan definert familie), men kan påleggast buplikt etter konsesjonslova § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) sal. Det er ikkje priskontroll jf. § 9 a. Det er driveplikt på jordbruksareala i hht jordlova § 8, driveplikta gjeld for heile eigartida til ein eigedom.

OFFENTLEGE AVGIFTER:

Vanlege offentlege avgifter, forsikringar mv.

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:

Ikkje opplyst.

RETTAR:

Ingen

HEFTER:

Eigedomen vert seld heftefri.

KONSESJON:

Sjå punkt vedr. odel, konsesjon, bu- og driveplikt

DØME FOR TOTALPRIS FOR KJØPAR:

Prisantyding med grunnlag i verditakst	kr	595 000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisantydning (varierande)	«	14 875,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	«	545,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	545,-
Totalpris basert på verditakst	**kr**	**610 965,-**

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 datert 17.11.2022. 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 MED MEDHJELPAR:

Den nye lova om tvangsfullbyrding trådde 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 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 unnlate 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.

Oppgjer 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. Etter at kjøparen er blitt eigar, overtek han risikoen for eigedomen, og må sjølv sørgje for forsikring etc.

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 tingretten før orskurd vert sagt.

TILTREDING:

Saksøkte si fråflytting:

Når kjøparen har blitt eigar av eigedomen, pliktar saksøkte og husstanden til saksøkjar 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 samtlege hefte som ikkje skal overtakast av kjøpar, vert sletta.

Ovanståande 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, som følgjer vedlagt i kopi. 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.

VISNING:

Etter avtale med medhjelpar advokat Thore Heggen.

G1/1/0
G1 / 1 / 0

BOD

på gnr. 61 bnr. 1 i 4649 Stad kommune, Torheimsvegen 993, 6770 Nordfjordeid

Meklar Advokat Thore Heggen

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

Underteikna byr kr. .....for gnr. 61 bnr. 1 i 4649 Stad 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 ……./…….. 2025 (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.