

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfellesskap M.N.A

LANDBRUKSEIENDOMMEN LAURGÅRD I SEL KOMMUNE

Eiendommen:

Landbrukseiendommen Laurgård, Mogeilen 1 A og B, 2672 Sel.

Eiendommen ligger nord/vest for Nord-Sel kirke. Bygningsmassen består av 2 kondemnabile bolighus, 2 stabbur og gammel låve.

Det fulldyrka arealet er fordelt på 8 forskjellige jordstykker rundt i bygda, og på seterkvea (brukes til beite) på Høvringen.

Beiteareal er et lite område nordvest for tunet og på seterkvea.

Skogteiger på Høvringen/ Putten, i Rosten og Horgelie. Også noe skog i randsoner av jordstykkene.

Gården har jaktbu på avgiftsfritt feste på Statskogs grunn i Kvannslådalen innafor Høvringen. Retten er knyttet til gården og kan ikke omsettes fritt.

Seter på Høvringen. Den består i seterkve og 2 utmarksteiger. Elles på seterkvea er 2 kondemnabile bygninger.

Gards- og bruksnr:

Gnr. 268 bnr. 1 i Sel kommune

Grunnareal:

Fulldyrka areal er på 195,3 daa

3 daa innmarksbeite, 1504,9 daa skog, av dette er 84,9 daa av høg, 169,9 daa middels og 657,7 daa lav bonitet og 592,4 daa uproduktiv skog.

Myr, åpen jorddekt fastmark, åpen grunnlendt fastmark ca 704,5 daa.

For ytterligere informasjon se vedlagte takst.

Bebyggelse:

Bygningene er av eldre dato og består i «gammelstuggu» og «pensjonat». Disse er nærmest kondemnabile. Ingen av bygningene har vann eller avløp som fungerer.

Gammel tømmerlåve og 2 stabbur.

Tilstand:

For nærmere beskrivelse vises til vedlagte takst fra Traasdahl Takst & Consulting AS. Denne inneholder vesentlig informasjon om eiendommen, og det anmodes om at den gjennomgås nøye.

Innbo og løsøre følger ikke med i handelen.

Heftelser:

Se vedlagte pantattest. Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Jordleieavtaler:

107 daa fulldyrket jord og 8 daa innmarksbeite er bortleid i 10 år fra 2020. Leiepris pr. daa er kr. 300,- for alt areal.

78 daa fulldyrka jord er bortleid i 10 år fra 01.01.2021. Leiepris pr. daa er kr. 700,-.

Odel:

Eiendommen er odlingsjord, dvs. landbruksjord med større areal enn 35 daa, jf. odelsloven § 1 jf. § 2.

Kjøperen har risikoen for eventuell odelsløsning.

Tilliggende rettigheter:

Andel i Høvringen og Horgen grunneigarlag.
Jordskifte avsluttet 21.12.2021.
Sak 16-069130 RFA-JVIN/JVAG Høvringen
utmarkslag.

Ligningsverdi ikke registrert

Offentlige avgifter 2022

Vann: Årlig abonnementsavgift for private boliger
kr 1 720,-, forbruksgebyr kr 19,17 pr. m³ + mva
Avløp: Årlig abonnementsavgift for private boliger
kr 1 764,-, forbruksgebyr kr 22,46 pr. m³ + mva
Renovasjon: Standardabonnement 36 sekker
kr 2535,- + mva
Branntilsyn, feiing/tilsyn helårsbolig kr. 542,- + mva.
Eiendomsskatt 1428,00

Offentlige planer/konsesjon:

Eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.

I utgangspunktet påligger det bo- og driveplikt. Det må eventuelt søkes om utsettelse eller fritak for boplikten.

Høyeste pris som vil bli godkjent av landbruksmyndighetene er kr. 3 -tre- millioner. Landbrukssjefen har gjort vedtak om det 17.01.2022.

Landbruksdirektoratet har i brev til Norges Bondelag. 25.06.2021 uttalt at

«kommunen ikke er avskåret fra å innvilge konsesjon selv om avtalt pris ligger høyere enn den som er gitt i den bindende forhåndsuttalelsen, hvis det i den konkrete konsesjonsbehandlingen er forhold som etter samlet vurdering taler for å gi konsesjon.»

Under alle omstendigheter har kjøper risikoen for at konsesjon blir gitt. Det betyr at kjøpesummen må gjøres opp selv om konsesjon nektes.

Totalkostnader ved ervervet:

Kjøper bærer utgiftene ved tiltredelsen og overtagelsen av eiendommen. Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen og tinglysningsgebyr på kr. 585,- kommer i tillegg til kjøpesummen og betales av kjøper.

Eksempel: Ved kjøpesum iht takst, vil totalkostnaden være som følger:

Kjøpesum:	kr. 2 500 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr. 62 500,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr. 585,-
Tinglysningsgebyr, pantedokument	kr. 585,-
Totalt:	kr. 2 563 670,-

Tvangssalg:

Det gjøres oppmerksom på at salget er tvangssalg hvor Vestre Innlandet tingrett har oppnevnt advokat Kåre Lund som medhjelper i salget.

Ved tvangssalg er kjøperens anledning til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen og rettsmangler begrenset til det som følger av tvangsfullbyrdsloven §11-39 til 11-41. Dette innebærer blant annet at det på visse vilkår kan kreves prisavslag eller erstatning, men at det ikke er grunnlag for å heve kjøpet ved mangler.

Kjøper oppfordres til å undersøke nøye eiendommens tekniske stand, gjerne med fagkyndige, og gjennomgå vedlagte verdi- og lånetakst.

Det gjøres også oppmerksom på at det i tilfeller med tvangssalg ofte er slik at det ikke er ryddet og vasket ned på lik linje med det som kan forventes ved ordinære salg. Kjøper må her regne med å overta slik eiendom og hus står ved besiktigelsen.

Visning:

Etter avtale med undertegnede. Ta kontakt på kl@vagaadvokat.no eller på 48121332/ 612 37 550

Prisantydning:

Takst kr. 2 500 000,-.

Bud:Viktig informasjon om bud:

Ved tvangssalg er det egne regler om at bud som hovedregel må være bindende for byder i minst 6 uker fra det er avgitt. Det er anledning til å inngi bud så vel over som under prisantydning.

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til medhjelper advokat Kåre Lund per e-post til: kl@vagaadvokat.no. Budet må minst inneholde navn og kontaktinformasjon på budgiveren, størrelse på budet, finansieringsplan og dokumentasjon for finansiering i form av bekreftelse fra bank eller annen finansinstitusjon. Budet må være signert og budgiver må legitimere seg overfor megleren ved å sende kopi av legitimasjon i form av pass eller bankkort.

Det blir satt en første budfrist når det er gjennomført visninger. Når fristen er utløpt, gis det informasjon om høyeste bud. Deretter gjennomføres budrunder fortløpende per e-post, hvor det gis informasjon om høyeste bud.

Bud er bindende. Det tas forbehold om å godta eller forkaste ethvert bud.

Stadfesting av bud:

Medhjelperen kan ikke selv akseptere eventuelle bud, og er forpliktet til å forelegge aktuelle bud for saksøkeren og andre rettighetshavere med spørsmål om saksøkeren begjærer budet stadfestet av Vestre Innlandet tingrett.

Godtgjørelse til medhjelper:

Godtgjørelse til medhjelper fastsettes i samsvar med forskrift om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen.

Finansiering:

Bes oppgitt i budet.

Oppgjør:

Kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Kjøpesummen:

Kjøpesummen skal gjøres opp til medhjelper advokat Kåre Lund. Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og Vestre Innlandet tingrett, men likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % årlig rente, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-27 annet ledd.

Dersom kjøpesummen ikke er betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale morarente etter morarentelovens regler.

Overtagelse:

Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Dersom kjøperen tiltrer eiendommen før oppgjørsdagen, blir han/hun eier og overtar risikoen og rettigheter fra tiltredelsen.

Vågå i juni 2022



Kåre Lund

Vedlegg:

- Takst med kart
- Erklæring frå Statskog om bu i Kvannslådalen
- Landbrukssjefens vedtak av 17.01.2022