

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfellesskap M.N.A

LANDBRUKSEIENDOMMEN NISTUGU RINDAL OG SKJELLSTADBAKKEN I DOVRE KOMMUNE

Eiendommen:

Landbrukseiendommen «Nistugu Rindal» med seter i Døråldalen og stedet Skjellstadbakken, Dovre.

Nistugu Rindal ligger på østsiden av dalføret opp og nord/vest for Dovreskogen med jordvegen ned for tunet og på flatene ved elva.

Her består bygningsmassen av:

- driftsbygning fra 1896 rehab. 1973-1992
- stabbur av eldre dato
- verksted oppf. 1980
- garasje oppf. 1995
- lagerbygning fra 1954.
- våningshuset er oppf. 1747, rehab. 1965, 1990 og noe senere.

Husene på Nistugu er preget av noe vedlikeholdsetterslep, og med stort behov for opprydding før de tas i bruk. De har ikke vært brukt til husdyrproduksjon i senere år.

På setra i Døråldalen er gammel sel, fjøs, gris-hus og vedskjul.

Skjellstadbakken, ligger brattlendt i dalsiden ovenfor Dovre Prestegård og ca 11 km fra Nistugu Rindal.

Husene på Skjellstadbakken er i svært dårlig forfatning og ikke bebolige.

Her har det ikke bodd noen på svært lang tid.

Skjellstadbakken har seter på egen grunn i Einbuggdalen.

Gards- og bruksnr:

Nistugu Rindal gnr. 60 bnr. 5 og Skjellstadbakken gnr. 39 bnr. 2 begge i Dovre kommune.

Grunnareal:

Nistugu Rindal har totalt 515 dekar, hvorav 138,5 dekar er fulldyrka, 1,1 dekar overflate dyrkar, 17,2 dekar innmarksbeite, 247,5 dekar produktiv skog og 104 dekar annet areal, 7,5 bebyggt areal.

Skjellstadbakken har totalt 61 dekar, av dette er 26 fulldyrka jord (nå brukt som beite) og 6,2 overflate dyrka og 28,6 dekar beite.

Salg av eiendommene samlet eller hver for seg

De to eiendommene utgjør en samlet driftsenhet i landbruket, og annonseres og selges i utgangspunktet sammen, som en enhet.

Samtidig er jordlovens delingsforbud tilsidesatt i tvangssalg, og det er mulig å erverve de to eiendommene hver for seg. Ved eventuelle bud på kun en eiendom vil slik bud måtte vurderes opp mot et samlet salg. Vær oppmerksom på at et senere frivillig videresalg av kun en av de to eiendommene derimot vil kreve delingstillatelse etter jordloven.

Bebyggelse:

For ytterligere informasjon om bebyggelsen se vedlagte verditakst av 06.03.2023 og 05.07.2023 (for Skjellstadbakken) utarbeidet av Traasdahl Takst & Consulting AS og landbruksforvaltningen i Lesja og Dover sin uttale om høyeste konsesjonspris.

Vann og avløp:

Privat vann og avløpsanlegg.

Andel i felles vatningsanlegg med naboer.

Melkekvote:

Melkekvote på 116 982 liter. Denne er sammen med den dyrka jorda bortleid.

Tilstand:

For nærmere beskrivelse vises til vedlagte verditakst fra Traasdahl Takst & Consulting AS v/ Ole Romslo Traasdahl og landbruksforvaltningen i Lesja og Dovre sin uttale om høyeste konsesjonspris.

Disse inneholder vesentlig informasjon om eiendommen, og det anmodes om at den gjennomgås nøye.

Innbo og løsøre

Følger ikke med i handelen.

Det må bemerkes at det er store mengder løsøre i varierende tilstand lagret på 60/5. Det kan oppstå en situasjon der kjøper selv må besørge bortrydding av løsøret. Kostnader ved slik opprydding er hensyntatt i verditaksten.

Heftelser:

Se vedlagte pantattest. Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Odel: Det hviler odel på eiendommen.

Tilliggende rettigheter:

Allmenningsrettar i Dovreskogen bygdealmening og Grimsdalen sameie, beiterett i området ovenfor gården og på setra i Døråldalen.

Andel i Gråsida sameie.

Ligningsverdi 2023:

Gbnr. 60/5 kr. 624 021

Gbnr. 39/2 kr. 54 796

Offentlige avgifter 2025

Kommunale avgifter på gbnr. 60/5 kr. 6 674,-.

Gbnr. 39/2 er ikke pålagt avgift, da stedet er fraflyttet og står til forfall.

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. 3 635 000,-, jf. landbruksforvaltningen i Lesja og Dovre sin uttale om høyeste konsesjonspris.

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. En kjøper som ikke har fått konsesjon vil ikke kunne få hjemmel på eiendommen, og vil selv ha risikoen for å selge eiendommen videre til noen som kan få konsesjon.

Totalkostnader ved ervervet:

Kjøper bærer utgiftene ved tiltredelsen og overtagelsen av eiendommen. Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen og tinglysningsgebyr på kr. 545,- kommer i tillegg til kjøpesummen og betales av kjøper.

Eksempel: Ved kjøpesum iht takstene og eiendommene selges samlet, vil total kostnaden være som følger:

Kjøpesum:	kr. 2 750 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr. 68 125,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr. 545,-
<u>Tinglysningsgebyr, pantedokument</u>	<u>kr. 545,-</u>
Totalt:	<u>kr. 2 794 215,-</u>

Tvangssalg:

Det gjøres oppmerksom på at salget et er tvangssalg hvor Vestre Innlandet tingrett har oppnevnt advokat Anders Gustav Bjørnsen som medhjelper i salget.

Ved tvangssalg er kjøperens anledning til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen og rettsmangler begrenset til det som følger av tvangsfullbyrdelsesloven §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 agb@vagaadvokat.no eller på 920171826

Prisantydning:

Takst kr. 2 725 000,-.

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 Anders Gustav Bjørnsen per e-post til: agb@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 Anders Gustav Bjørnsen. 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. tvangssalgloven § 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 03. februar 2025

Anders Gustav Bjørnsen

Vedlegg:

- Verditakster og tilstandsrapport
- Gardskart
- landbruksforvaltningen i Lesja og Dovre sin uttale om høyeste konsesjonspris.

