

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfellesskap M.N.A

LANDBRUKSEIENDOMMEN I BØVERDALEN, LOM KOMMUNE

Eiendommen:

Landbrukseiendommen «Øvre Storlie»
Sognefjellsvegen 2719, 2687 Bøverdalen

Eiendommen ligger i Bøverdalen i Lom kommune, i den delen av dalen som kalles «Leirdalen», om lag 27 kilometer og 27 minutters reisetid fra kommunesenteret Fossbergom i Lom, og om lag 9 minutters kjøring fra tettstedet Galdbygde i Lom. Galdbygde har dagligvarebutikk, mens Fossbergom har alle ordinære fasiliteter som bank, skole, barnehage og et rikholdig utvalg butikker og serveringssteder.

Lom ligger midt i fjellregionen i Sør-Norge, med tilgang både til fjellområdene i Innlandet og til fjell og fjordområder på Vestlandet på vår og sommer. Reisetid til Stryn er rundt to timer, og reisetid til Sogndal under to timer i sommersesongen.

Arealene på eiendommen

Eiendommen inneholder 27 da fulldyrka jord, 23 da innmarksbeite som opprinnelig har vært brukt som fulldyrka areal men er for bratt for dagens maskiner. Det er også en mindre skogressurs.

Eiendommen har beiterett i utmarka, og beiteressursen i nærområdet er relativt god.

Eiendommen omfatter også en dyrkningsparsell i allmenningen med gards og bruksnummer 155/1/76. Denne er på 19,7 dekar fulldyrket og

kommer altså i tillegg til jorda i bygda, slik at det totale disponible dyrka arealet blir om lag 47 dekar.

Gards- og bruksnr:

Gnr. 117 bnr. 1 i Lom

Bygningene på eiendommen

Eiendommen inneholder våningshus og driftsbygning. Det vises til den vedlagte tilstandsrapport og for beskrivelse av bygningene.

Driftsbygningen har båsfjøs, og har vært brukt i aktivt storfehold frem til desember 2023.

Driftsbygningen er forholdsvis stor, og gir grunnlag for å drive med en større besetning enn det arealgrunnlaget i seg selv gir mulighet for.

Diverse rettigheter

Eiendommen har allmenningsrett i Bøverdalen Allmenning, med rett til kjøp av virke til egen bruk til rabattert pris.

Eiendommen har beiterett i utmarka rundt gården, ved Bøvertjønn og på Geitsetra i Leirdalen.

Grunnareal:

Eiendommen har totalt areal 138,8 dekar hvor av 85,2 dekar er fulldyrka, 32,4 dekar produktiv skog og 15,5 dekar annet areal, 5,7 bebygd areal.

Bebyggelse:

For ytterligere informasjon om bebyggelsen se vedlagte verditakst av 06.06.2024 og tilstandsrapport av 25.06.2024, begge utarbeidet av Traasdahl Takst & Consulting AS.

Vann og avløp:

Privat vann- og avløpsanlegg

Melkekvote:

Melkekvote på 120 000 liter er ikke utleid, og ligger latent og kan tas i bruk eller leies ut av kjøper.

Tilstand:

For nærmere beskrivelse vises til vedlagte verditakst og tilstandsrapport fra Traasdahl Takst & Consulting AS v/ Ole Romslo Traasdahl.

Innbo og løsøre følger ikke med i handelen.

Heftelser:

Se vedlagte pantattest. Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Skogbruksplan

Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen.

Odel:

Odelsberettigede er gitt kjøpstilbud etter odelsloven §20, og har valgt å ikke kjøpe. Eiendommen selges dermed uten odel.

Tilliggende rettigheter:

Eiendommen har allmenningsrett i Bøverdalen Allmenning, med rett til kjøp av virke til egen bruk til rabattert pris.

Eiendommen har beiterett i utmarka rundt gården, ved Bøvertjønn og på Geitsetra i Leirdalen.

Ligningsverdi 2023:

Offentlige avgifter 2025

Kommunale avgifter for 2025 kr. 14 186,-.

Offentlige planer/konsesjon:

Eiendommen disponerer mer enn 35 dekar dyrka mark og er dermed konsesjonspliktig.

Merk at 20 av 47 dekar dyrka er dyrkningsparsell i allmenning. Selger kan forut for endelig avtale om salg frasi seg denne dyrkningsparsellen.

Eiendommen har **uten dyrkningsparsellen** mindre enn 35 dekar dyrka mark, bebygd, og ikke over 100 da samlet. Den er dermed, om dyrkningsparsellen ikke inngår ved salget, under konsesjonslovens grenser for konsesjonsplikt. Lom kommune opererer ikke med nedsatt konsesjonsgrense. Eiendommen kan dermed i en slik situasjon erverves uten vilkår om boplikt.

Kjøper har i alle tilfelle selv risiko for sitt konsesjonsforhold, og er pliktig til å betale selger kjøpesum uavhengig av om konsesjon oppnås.

Selger har risiko for konsesjonspris. Dersom konsesjon nektes grunnet pris skal avtalen falle bort uten forpliktelser av noen art for noen part overfor den annen. I en slik situasjon har partene mulighet, men ikke plikt, til å reforhandle avtalen slik at pris tilpasses høyeste tillatte konsesjonspris.

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 takst, vil total kostnaden være som følger:

Kjøpesum:	kr. 3 050 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr. 76 250,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr. 545,-
<u>Tinglysningsgebyr, pantedokument</u>	<u>kr. 545,-</u>

Totalt: kr. 3 127 340,-

Visning:

Etter avtale med undertegnede. Ta kontakt på agb@vagaadvokat.no eller på 920171826

Prisantydning:

Takst kr. 3 050 000,-.

Bud:

Viktig informasjon om bud:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til medhjelper advokat Anders Gustav Bjørnsen pr. 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, førerkort 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 og akseptfrist for dette, og med mulighet for budforhøyelser.

Akseptfristen innebærer en tidsangivelse for hvor lenge ditt bud er gyldig. Av hensyn til de partene som skal avgjøre salg av objektet, må bud som inngis minst ha akseptfrist på 24 timer fra det er innsendt. Akseptfrister som utløper på ettermiddag/kveld/helg eller tidlig morgen kan av nevnte grunner heller ikke godtas.

Det anmodes om at alle som byr, kommer med nye bud i god tid (gjerner 2 timer) før akseptfristen for det til enhver tid høyeste bud utløper. Ellers kan man risikere at høyeste bud er antatt og avtale om salg er inngått før man har rukket å høyne sitt bud.

I forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. De som har budt kan få utlevert anonymisert budjournal.

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

Finansiering:

Skriftlig dokumentasjon av finansieringen skal følge første bud.

Oppgjør:

Kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelsen.

Overtagelse:

Etter avtale med megler.

Vågå 17. februar 2025

Anders Gustav Bjørnsen

Vedlegg:

- Verditakst og tilstandsrapport
- Gardskart