

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfellesskap M.N.A

LANDBRUKSEIENDOMMEN «BJORLIVOLLEN» I LESJA KOMMUNE

Eiendommen:

Landbrukseiendommen Bjorlivollen, Gardsvegen 22,
2669 Bjorli

Eiendommen har egen klatrepark og stort selskapslokale, rett ved siden av skitrekket på Bjorli.

Det er gangavstand til butikken, og serveringstedene på Bjorli, om lag tre kvarter fra Dombås, tre timer fra Lillehammer, og tre kvarter fra Åndalsnes.

Bygningene på eiendommen

Det er flere bygg på eiendommen, men de viktigste er våningshuset og driftsbygningen.

Våningshuset

Våningshuset er en større tømmerbygning.

Det vises til den vedlagte tilstandsrapport og verditakst for beskrivelse av bygningene.

Driftsbygningen/selskapslokalet

Driftsbygningen er ombygd delvis til selskapslokale, delvis til bar og servicebygg for klatreparken. Andre etasje på driftsbygningen fungerer som selskapslokale, mens underetasjen fungerer som servicebygg for klatreparken og bar. Andre etasje innehar nødvendige offentlige godkjenninger for bruk som selskapslokale, men det må noen utbedringer til for å godkjenne barlokalene for bruk.

Bildene og takstrapp/tilstandsrapport taler for seg selv for hele bygningsmassen.

Bygningene befinner seg rundt tunet på gården og dyrkamarka er fordelt på 5 jordstykker i forskjellig avstand fra gården. Skogteiger på begge sider av dalføret. Eiendommen har en fradelt hyttetomt på Bjorli.

Bygningsmassen består av:

Gards- og bruksnr:

Gnr. 2 bnr. 8, 9 og 371 og gnr. 2 bnr. 1345 alle i Lesja.

Grunnareal:

Eiendommen har totalt 1192,4 dekar, hvorav 65 dekar er fulldyrka, 6,2 dekar overflatedyrka, 2 dekar innmarksbeite, 431 dekar skog m/lav bonitet, 642,8 dekar uproduktiv skog, myr og anna mark, 35,3 dekar bebygd areal og 10 dekar ikke klassifisert areal.

Bebyggelse:

For ytterligere informasjon om bebyggelsen se vedlagte verditakst og tilstandsrapport av 23.04.2025, utarbeidet av Traasdahl Takst & Consulting AS.

Vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Melkekvote:

Gården har ikke melkekvote

Tilstand:

For nærmere beskrivelse vises til vedlagte verditakst og tilstandsrapport fra Traasdahl Takst & Consulting AS v/ Ole Romslo Traasdahl og statsforvalterens uttale om høyeste konsesjonspris av Disse 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.

Odel:

Eiendommen er en odelseiendom, og det er flere odelsberettigede. Odel innebærer en adgang for (bedre enn kjøper) odelsberettigede til å odelsløse eiendommen, altså kjøpe den tilbake. Ved odelsløsning benyttes en egen

verdsetting, såkalt odelstakst. Denne skal vanligvis reflektere en reell verdi av eiendommen, men kan avvike fra en faktisk kjøpesum i tvangssalget både i positiv og negativ retning.

Odel innebærer altså ikke at noen kan ta eiendommen fra en kjøper vederlagsfritt, men det innebærer at eiendommen kan bli kjøpt tilbake fra en kjøper, og med mulighet for både gevinst og tap for kjøper.

Tilliggende rettigheter:

Rettigheter i Lesjaskog Viltlag.

Ligningsverdi 2023:

Primærbolig kr. 724 983

Som sekundærbolig kr. 2 899 931

Offentlige avgifter 2025

Kommunale avgifter kr. 32 520,-.

Offentlige planer/konsesjon:

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

Merk at noe av jordbruksarealet har eget gards- og bruksnummer, dette kan selges utenom selve hovedbruket i tvangssalget. Andre deler av jordbruksarealet ligger ikke i direkte tilknytning til hovedbruket, og det er tenkelig at dette kan fradeles, men dette er utenfor rammen av tvangssalget. Eiendommen kan dermed tenkes å få mindre enn 35 da dyrket mark, i en slik situasjon vil det ikke være vilkår om personlig boplikt for konsesjon.

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. Det er innhentet vurdering av høyeste konsesjonspris, denne er betydelig høyere enn taksert verdi.

Totalkostnader ved ervervet:

Kjøper bærer utgiftene ved tiltredelsen og overtagelsen av eiendommen. Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen

og tinglysningsgebyr på kr. 500,- kommer i tillegg til kjøpesummen og betales av kjøper.

Eksempel: Ved kjøpesum iht takst, vil total kostnaden være som følger:

Kjøpesum:	kr. 4 500 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr. 112 500,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr. 545,-
<u>Tinglysningsgebyr, pantedokument</u>	<u>kr. 545,-</u>

Totalt: kr. 4 613 590,-

Tvangssalg:

Det gjøres oppmerksom på at salget 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 tvangssalgloven §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. 4 500 000,-.

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 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.

Vågå 04.07.2025

Anders Gustav Bjørnsen

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.

Vedlegg:

- Verditakst og tilstandsrapport
- Gardskart

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. 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.