

Salgsoppgave for landbrukseiendommen gnr 112 bnr 1 i Lom kommune

Eiendommen:

Landbrukseiendommen Aamodten/Aamot, Bøverdalsvegen 10, 2687 Bøverdalen.

Eiendommen er en landbrukseiendom med bolighus og driftsbygning beliggende i Bøverdalen i Lom kommune, om lag 21 kilometer fra Lom sentrum,

Bygningene på eiendommen

Det er flere bygg på eiendommen:

Våningshuset

Bolig oppført i 1989. 108 kvm internt bruksareal. Det vises til tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av bygningen.

Driftsbygningen

Driftsbygning opprinnelig ment for småfehold. Opprinnelig byggeår 1983. Bygningen er i dag anvendt som lager. Det vil kreve noe utbedringer, spesielt av gulv, for å ta bygget i bruk til småfehold igjen.

Eiendommen inneholder ytterligere bygningsmasse som er beskrevet i landbrukstaksten.

Gards- og bruksnr:

Gnr. 112 bnr. 1

Grunnareal:

Eiendommen har totalt 149,2 da areal. Av dette er 43,8 da fulldyrka, og 90,7 da skog. 1,8 da av skogen er omsøkt fradelt og inngår ikkje i salget. Jordveien er fordelt mellom to teiger, det alt den største delen ligger omkring bygningsmassen og en mindre del ligger inne i skogsarealet.

Bebyggelse:

For ytterligere informasjon om bebyggelsen se vedlagte landbrukstakst fra takstmann Kjell Hølmo, samt tilstandsrapport for bolighuset fra Lom Takst AS. Takstrapportene inneholder også en rekke bilder av byningsmassen utover de som er benyttet i annonsen.

Vann og avløp:

Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløp.

Melkekvote:

Gården har ikke melkekvote.

Tilstand:

For nærmere beskrivelse vises til vedlagte landbrukstakst fra takstmann Kjell Hølmo og tilstandsrapport fra Lom Takst.

Takstdokumentene inneholder vesentlig informasjon om eiendommen, og det anmodes om at begge gjennomgås nøye.

Innbo og løsøre følger ikke med i handelen.

Heftelser:

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Odel:

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Driften av eiendommen i dag:

Eiendommen er ikke i selvstendig drift i dag. Dyrket mark er leid ut. Skogressursen må hovedsakelig betraktes som en vedressurs.

Tilliggende rettigheter:

Ingen særskilte tilliggende rettigheter.

Ligningsverdi 2023:

Primærbolig kr. 1 026 000

Offentlige avgifter foregående år

Forgående års offentlige avgifter til kommunen beløp seg til kr 6.840 inkl. mva.

Dette års offentlige avgifter til kommunen beløper seg til et månedlig trekk på 730,-.

Avgiftene omfatter renovasjon, feiing og septiktømming. Det betales ikke avgifter for vann grunnet privat vannforsyning.

Eiendommen er ikke eiendomsskattepliktig. Lom kommune praktiserer eiendomsskatt, men kun for sentrum, og Bøverdalen er ikke omfattet.

Offentlige planer/konsesjon:

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

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

En kjøper som erverver eiendommen med tanke på bruk som tilleggsjord bør gjøre forundersøkelser med kommunen for å avklare om det er mulig å få konsesjon på eiendommen som tilleggsjord.

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 utføres ikke priskontroll av kommunen for priser under 3 500 000,-.

Eiendommen har i sin helhet planstatus som LNF-areal.

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. 3 100 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr. 77 500,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr. 545,-
<u>Tinglysningsgebyr, pantedokument</u>	<u>kr. 545,-</u>

Totalt: kr. 3 178 590,-

Ordinært salg:

Salget er et ordinært, frivillig salg.

Selger forestår selv salget, og står selv for visninger, håndtering av budrunde og aksept av bud.

Undertegnede advokats rolle er bistand til annonsering av eiendommen, utarbeidelse av endelig avtale mellom parten og gjennomføring av oppgjør etter at parten har inngått avtale. I oppgjør ligger utarbeidelse av skjøte, mottak av kjøpesum til klientkonto og innsending av skjøte til Kartverket. Kjøpesum overføres først til selger etter at eiendommen uten pengeheftelser er tinglyst på kjøper.

Selger forholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud til enhver tid.

Visning:

Det gjennomføres åpen visning av selger 06.06.26.

Deretter gjennomføres visninger etter avtale med selger. Selger kontaktes på telefon 915 42 199.

Prisantydning:

Takst kr. 3 1 000,-.

Bud:

Viktig informasjon om bud:

Bud inngis skriftlig til selger Magne Fjøsne e-post til: magne.fjosne@hotmail.com Bud skal inngis gjennom vedlagt budskjema som fylles ut, signeres og scannes for oversendelse per e-post. 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. Bekreftelse på finansiering kan gis ved å angi navn og telefonnummer til kontaktperson i bank. Budet må være signert og budgiver må legitimere seg overfor selgeren ved å sende kopi av legitimasjon i form av førerkort, pass eller bankkort.

Bud er bindende. Ved budgivning må budgiver definere en bindingstid for budet, som opplyser hvor lenge budet står ved lag. Bud angis med en minste bindingstid på seks timer. Det tas forbehold om at selger til enhver tid kan godta eller forkaste ethvert bud, herunder også at selger kan velge å godta et bud som ikke er høyeste bud. Selgers utgangspunkt er likevel at eiendommen selges til høystbydende.

Etter at første bud er avgitt kan budgiverne øke sine bud via SMS til selger på telefon 915 42 199. Selger vil også orientere budgivere om innkomne bud ved SMS, og eventuelt gi frist for nye bud per SMS.

Budgivere må følgelig angi sitt telefonnummer ved avgivelse av første bud.

Selger kan oppstille frister for å avgi bud.

Første bud må angi ønsket overtakelsesdato. Angitt dato betyr ikke at denne automatisk er akseptert av selger, men gir selger en indikasjon på når overtakelse er ønsket slik at partene kan avtale dette nærmere.

Finansiering:

Bes oppgitt i budet.

Oppgjør:

Kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Kjøpesummen:

Kjøpesummen skal gjøres opp til avtalt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er også dato for den fysiske overtakelsen av eiendommen.

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

Overtakelse:

Kjøper og selger avtaler dato for overtakelse. Kjøper må angi ønsket dato for overtakelse i første bud. Selgers utgangspunkt er at overtakelse ikke skal skje før 01.10.26 og ikke senere enn 01.12.26. Dette er kun utgangspunkt, og partene må bli enige om en overtakelsesdato.

Overtagelse av risiko:

Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på avtalt oppgjørsdato. Dersom kjøperen tiltrer eiendommen før oppgjørsdagen, blir han/hun eier og overtar risikoen og rettigheter fra tiltredelsen.



Anders Bjørnsen

27.05.26