Salgsoppgave for landbrukseiendommen gnr 10 bnr 1 i Skjåk kommune

Eiendommen:
Landbrukseiendommen Skriu Skjåkvegen 422, 2690 Skjåk.

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

Bygningene på eiendommen

Det er to bygg på eiendommen:

Våningshuset
Bolig oppført i 1952 med påbygg 2021. Det vises til landbrukstaksten for nærmere beskrivelse av bygningen.

Driftsbygningen
Driftsbygning opprinnelig ment for kombinert storfehold(melk) og gris. Opprinnelig byggeår 1960. Bygningen er i dag anvendt som lager og garasje/verksted, og det er montert porter og gjort andre tilpasninger til denne bruken. Storfedelen er båsfjøs, og kan ikke lovlig tas i bruk til dyrehold uten endringer. Det vises til landbrukstaksten for nærmere beskrivelse av bygningen.

Gards- og bruksnr:
Gnr. 10 bnr. 1

Grunnareal:
Eiendommen har totalt 254 da areal. Av dette er 45,5 da fulldyrka, 11,6 da innmarksbeite og 93 da skog. Jordvegen er fordelt mellom to teiger som hver utgjør omtrent en halvpart av det samlede areal. Jordvegen er godt arrondert, med svak helling, og det er vanningsanlegg på eiendommen.

Bebyggelse:
For ytterligere informasjon om bebyggelsen se vedlagte landbrukstakst fra takstmann Kjell Hølmo. Takstrapporten inneholder også bilder av byningsmassen utover de som er benyttet i annonsen.

Vann og avløp:
Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløp. Det gjennomføres slamhenting i kommunal regi, og kostnader til dette inngår i de kommunale avgiftene.

Melkekvote:
Gården har ikke melkekvote.

Tilstand:
For nærmere beskrivelse vises til vedlagte landbrukstakst fra takstmann Kjell Hølmo.
Takstdokumentet inneholder vesentlig informasjon om eiendommen, og det anmodes om at dette 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 benyttet av en slektning. Dyrka marka anses ikke som utleid, og kan tas i bruk av en kjøper til kommende sesong. Det har ikke vært videre aktivitet i skogen, se ALMA-rapport i landbrukstaksten for nærmere beskrivelse av denne.

Tilliggende rettigheter:
Eiendommen har beiterett i utmarken, og jaktrett som er forvaltet via det lokale grunneierlaget.
Eiendommen har også allmenningsrett i Skjåk allmenning, som hovedsakelig innebærer en adgang til rimeligere materialer, flis fra allmenningens drift og lignende.
Eiendommen har også fallrett, og mottar erstatninger/utbytte knyttet til dette årlig.

Ligningsverdi 2025:
610 302

Offentlige avgifter foregående år
Forgående års offentlige avvgifter til kommunen beløp seg til kr 11 836 inkl. mva.

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

Eiendommen er ikke eiendomsskattepliktig. Skjåk 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.

En kjøper må regne med at Skjåk kommune vil stille vilkår om boplikt for å gi konsesjon på eiendommen. Dersom kjøper er usikker på konsesjonsforhold anbefales kontakt med Skjåk Kommune.

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,- samt tinglysningsgebyr for et eventuelt pant kommer i tillegg til kjøpesummen og betales av kjøper.
Eksempel: Ved kjøpesum iht takst, vil total kostnaden være som følger:

Kjøpesum:	kr.	2 500 000,-
2,5 % dok. avgift:	kr.	62 500,-
Tinglysningsgebyr, skjøte	kr.	545,-
Tinglysingsgebyr, pantedokument	kr.	545,-
Totalt:	kr.	2 563 590,-

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.

Det er selvsagt adgang til å kontakte advokaten med spørsmål om juridiske forhold, konsesjonsregler, oppgjørsform og lignende, spørsmål om eiendommen rettes til selger.

Selger forholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud til enhver tid. Dette innebærer også å akseptere et bud som ikke er høyeste bud, og å akseptere et bud uten at andre interesserte er gitt anledning til å by over dette.

Nærmere om eiendommen og salgsformen
Eiendommen er en landbrukseiendom, og selges som sådan.

Den samlede verdien av landbruksarealene, driftsbygning, fallretter og andre tilliggende rettigheter anses å være av større betydning for en kjøper enn selve bolighuset på eiendommen, og formålet med kjøp anses dermed primært å være næringsformål(landbruk).

Dette innebærer at eiendommen selges «slik den er» etter avhendingsloven § 3-9 uten ansvar for selger for feil og mangler selger ikke var kjent med. Selger har likevel ansvar for feilaktige opplysninger etter avhendingsloven §3-8 og for tilbakeholdte opplysninger etter avhendingsloven § 3-7.

Det er ikke innhentet nærmere teknisk vurdering av bygningsmassen på eiendommen i form av tilstandsrapport.

Visning:
Det gjennomføres åpen visning av selger 04.09.26.

Deretter gjennomføres visninger etter avtale med selger. Selger kontaktes på telefon 90852874.

Prisantydning:
Takst kr. 2 500 000,-.

Bud:
Viktig informasjon om bud:

Bud inngis **skriftlig** til selger Torkild Husom e-post til: torkild.husom@outlook.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 istedenfor finansieringsbevis. 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 tre 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 eller e-post. Det er da altså ikke lenger nødvendig å benytte budskjema. Selger vil også orientere budgivere om innkomne bud ved SMS eller e-post, og eventuelt gi frist for nye bud per SMS eller e-post.
Budgivere må følgelig angi sitt telefonnummer ved avgivelse av første bud.

Selger kan til enhver tid oppstille frister for nye bud til de interesserte.

Første bud må angi ønsket overtakelsesdato. Angitt dato betyr ikke at denne automatisk er akseptert av selger eller at kjøper binder seg til en slik dato, 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. Kjøpere 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

29.08.26