HALHJEMSMARKA B2

Utbyggingstomt for 15 eneboliger i Halhjemsmarka. Barnevennlig - Sjøutsikt - Gode solforhold - Regulert

EiendomsmeglerVest

Innhold

3 Kort om eiendommen
4 Nøkkelinformasjon
5 Dette må du vite
68 Budskjema
71 Løsøre og tilbehør

Daniel Røksund
Eiendomsmegler

938 26 432
daniel.roksund@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Os
Brugården 5200 Os

Er det noe du lurer på? Bare spør!

Halhjemsmarka B2

Boligfelt med 15 tomter for småhusbebyggelse beliggende med nydelig sjøutsikt og gode solforhold.
Feltet er betegnet som Halhjemsmarka B2.
Dette er det siste store utbyggingsområdet igjen i Halhjemsmarka som er tilgjengelig for utbygging.

Nøkkelinformasjon

Tomteareal	10384 m²	**Prisantydning**	**Kr 23 000 000**
Eierform	Eiet		
Sted	5208 Os	Omkostninger*	Kr 576 170
		Totalt inkl. omk.**	Kr 23 576 170

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Dette må du vite

Området

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 44, BNR 677, SNR i Bjørnafjorden kommune

BELIGGENHET

Halhjemsmarka B2 ligger meget flott til frempå kanten mot sjøen og har nydelig sjøutsikt og gode solforhold. I området er der barnehage, barneskole, idrettspark med fotballbane. Halhjemsmarka er i løpet av de siste årene bygget ut med eneboliger, rekkehus og 2-mannsboliger, samt noen leiligheter. Kjøreavstand til Os sentrum og til Amfisenteret er ca. 10 minutter. Når den nye E39 er ferdig utbygget vil kjøretiden til Lagunen være ca. 15 minutter, til Flesland flyplass ca. 20 og til Bergen sentrum ca. 25 minutter.

ADKOMST

Adkomst til tomten er via Halhjemsmarka fra Halhjem fergekai. Feltet har adkomst ved nr.:277 og 315.

TOMT

10384 m² - eiet.
Feltet Halhjemsmarka B2 er det siste store utbyggingsområdet igjen i Halhjemsmarka og som er tilgjengelig for utbygging. Feltet ligger meget flott til frempå kanten mot sjøen og har nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Feltet er regulert med 15 frittliggende småhustomter, veier, fri-/lekeareal mm. Tomtene varierer i størrelse fra 503 kvm til 938 kvm i flg. arealplankart.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er omfattet av REGULERINGSFØRESEGNER for Detaljregulering for HALHJEMSMARKA III. Felt B-2 GNR.44 – BNR. 280, M.FL.

Området er regulert til følgende formål:
Bygninger og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1
Boliger frittliggende småhus
Andre kommunal tekniske anlegg
Uteoppholdsareal
Felles Leikeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr 2
Kjøreveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – grøntareal

Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse beregnes etter % BYA pr tomt. Grad av utnytting er vist på plankartet og maksimalt 35%.
Norsk Standard 3940 blir lagt til grunn når maksimal tillatt % BYA blir utregnet.

Formingsveilederen det vises til i reguleringsbestemmelsene er ikke endelig godkjent. Det er sendt nabovarsel til naboer og andre som kan komme med innsigelser innen 15.09.2021. Interessenter vil kunne få innsyn i eventuelle innsigelser. Kjøper tar risiko for eventuelle endringer i formingsveilederen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Det er fastsatt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene vedrørende kommunale VVA-anlegg. I den forbindelse er det inngått en utbyggingsavtale mellom Os Bygg og Eigedom og Bjørnafjorden kommune. Denne kan kjøper velge å tre inn i. Forutsetning for inntreden i avtalen er at Bjørnafjorden kommune skriftlig samtykker i overførsel til ny avtalepart og at den nye avtaleparten stiller "on-demand" bankgaranti på kr.10 mill. Størrelsen på bankgarantien må justeres og tilpasses kontraktssummen etter anbudskonkurranse. Ny eier kan også velge å ikke tre inn i avtalen, og opparbeide tiltakene selv.
Utbyggingsavtalen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eventuell ny avtalepart i utbyggingsavtalen må avklare tidspunkt for gjennomføring med kommune, for at kommunen skal kunne planlegge ressursbruk til prosjekt-/byggeledelse.

Det er utarbeidet tekniske planer, kart vedlagt salgsoppgaven. Komplette tekniske planer kan oversendes på forespørsel.

Økonomi

LEGALPANT

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Fastsettes når eiendommen er bebygd.

PRISANTYDNING

Kr. 23 000 000,-

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 585,-

For prisantydning kr. 23 000 000,- utgjør dette samlet kr. 576 170,-

TOTAL INKL. OMKOSTNINGER

Kr 23 576 170,-

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen forfaller til betaling på overtagelsesdagen.

FINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Vest etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Vest formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Vest.

Generell informasjon

KONTAKT

EIER

Os Bygg og Eigedom AS

ANSVARLIG MEGLER

Daniel Røksund Salgsleder | Eiendomsmegler
Tlf 938 26 432

MEGLER

Pål Huun Monsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf 952 65 865

SAKSNR

15210169

RAPPORT FRA TAKSTMANN

Takstmann: Per Anders Eide.

BUDGIVNING

Bud skal være skriftlig med informasjon om finansieringsplan og kontaktinformasjon til finansieringskilde.

Bud med kortere frist enn kl.12:00 mandag 20.09.2021 vil ikke bli vurdert.

Bud med forbehold vil ikke bli vurdert.

Bud skal baseres på verdien av eiendommen.

Det inviteres til å inngi bud på eiendommen basert på følgende forutsetninger:
• At budgiver gjennomgår det fremlagte salgsmateriell og befarer eiendommen før bud inngis.
• Eiendommen selges «as is».
• Selger gir ingen garantier knyttet til forurensning i grunn, forhold av arkitektonisk interesse, eller grunnforhold i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.
• Kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgaven forutsettes brukt ved handelen.

Budet skal sendes skriftlig til megler, fortrinnsvis på EmV's budskjema, og inneholde opplysninger om eiendommens matrikkelnr., adresse, budbeløpets størrelse i kronebeløp, budgivers navn og kontaktinfo, samt eventuelle forbehold. Budet kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.
Avgitt bud er bindende og kan ikke kalles tilbake når det er mottatt av meglerfirmaet. Budet inngis på de vilkår som følger av salgsoppgaven.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 60 minutter fra budet inngis.

Bud skal endelig aksepteres av styreleder i Os Bygg og Eigedom AS.

Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Megler kan, jfr §6-3(4) kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles».

Første bud skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Eiendomsmegler Vest AS sitt budskjema. Budforhøyelser skjer fortrinnsvis ved at man, etter samtale med megler, mottar en SMS fra megler. Budgiveren må deretter bekrefte budet ved å besvare meglerens SMS med en kode. I enkelte tilfeller kan e-post benyttes. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt denne salgsoppgaven. Denne veilederen gjelder ikke fult ut ved dette salget.

Øvrige kjøpsforhold

VISNING

Som annonsert

OVERTAGELSE

Kjøper overtar senest 4 uker etter selgers endelige aksept.

DIVERSE

Tomten skal overskjøtes på ny eier ved overtagelse og består av et gnr/bnr.

Etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.

LOVANVENDELSE

Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som er påkrevet på grunn av tomtens beskaffenhet og størrelse.

Eiendom selges i den stand den er ved besiktigelse.
Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingslovens §3-9 slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger en mangel dersom - selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser etter kontrakt
- selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt jf avhendingslovens § 3-7, eller
- selger har gitt uriktige opplysninger jf avhendingslovens § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler etter avhendingslovens §3-9, 2. ligger etter dette på kjøper.

For såvidt det gjelder rapporter fra tredjemenn (takster, kart eller informasjon fra kommune m.m) fravikes prinsippene i avhendingslovens § 3-7 og § 3-8 slik at selger kun svarer for feil som selger hadde faktisk kunnskap om.

Se kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgaven for utfyllende bestemmelser.

Eventuelle uriktige arealangivelser skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når tomten har mangel, fravikes til ugunst for kjøper.

Denne ansvarsreguleringen mht feil og mangler skal kjøper hensynta i kjøpesummen.

Det er en forutsetning for kjøpet at kontrakt vedlagt prospektet benyttes.

Selger erklærer at han ikke er kjent med forhold ved eiendommens beskaffenhet, forekomster av fortidsminner, miljøgifter eller annen forurensing som skulle vanskeliggjøre og/eller fordyre utbygging på eiendommen foruten det som eventuelt måtte fremkomme av vedlegg. Skulle det likevel vise seg at eiendommen er beheftet med noe av dette, er det selger uvedkommende.
Selger har ikke gjennomført undersøkelser av grunnforhold mv.

Eiendomsmeglingslovens §6-7 fravikes. Interessenter må selv vurdere hvilken informasjon som skal innhentes.

Kjøper er gjort kjent med at det kan forekomme forekomster av fortidsminner og bærer det hele og fulle ansvaret samt kostnader knyttet til dette.

Arealer er ikke kontrollmålt av megler eller selger, men er hentet fra seeiendom.no

Merverdiavgift. Overføring av justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og rettigheter
Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Megler oppfordrer derfor til å kontrollere faktaopplysninger ved direkte kontakt mot offentlige myndigheter, vurdere hvilken informasjon som skal innhentes, gjøre nødvendige undersøkelser for å kunne bruke/utnytte eiendommen slik de ønsker, samt besiktige dokument hos megler eller benytte andre pålitelige kilder. Det presiseres at kjøper må selv verifisere opplysninger gitt i salgsoppgaven eller annen informasjon.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter.

Bilder og illustrasjonsbilder viser omkringliggende områder.
Interessenter må selv orientere seg på kart.

Salgsoppgaven er basert på opplysninger som er mottatt av selger og/eller innhentet offentlige kilder og andre kilder som anses pålitelige og er bearbeidet etter

beste skjønn. Eiendomsmegler Vest kan likevel ikke garantere at salgsoppgaven er fullstendig og ikke inneholder feil. Eiendomsmegler Vest påtar seg ikke noe ansvar i forbindelse med dette.

Eiendomsmeglingslovens §6-7, ledd (2) til (6) (gjelder opplysnings- og undersøkelsesplikt), samt § 7-1 (prisinformasjon) og 7-2 (om vederlaget) fraskrives i forbindelse med transaksjonen.
Bestemmelsene i Eiendomsmeglingsloven ("emgll") §§ 6-4, 6-5, 7-1, 7-2 første til tredje ledd og 8-8 er fraveket jf. emgll § 1-3.
Videre er emgll §§ 4-4, 6-2, 6-4, 6-5, 6-7 til 6-10, kapittel 7 og § 8-8 fraveket jf.
Eiendomsmeglingsforskriftens § 1-2. Tilhørende bestemmelser i eiendomsmeglingsforskriften er tilsvarende fraveket.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4624/44/677:
26.04.2013 - Dokumentnr: 337329 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:44 Bnr:280

01.01.2020 - Dokumentnr: 505996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:44 Bnr:677

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Plankart
Arealplankart
Reguleringsbestemmelser
Formingsveileder
Utbyggingsavtale
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Info om planstatus
Vegstatuskart
Oversiktskart
Kart- og oppmåling
Eiendomsdata
Tegninger over prosjektert VA-anlegg, utarbeidet av Haugen VVS, datert 17.06.2020
Nabolagsprofil
Kjøpekontrakt

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Salgsoppgaven vil i ettertid kunne bli benyttet i markedsføringen til Eiendomsmegler Vest.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll, plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

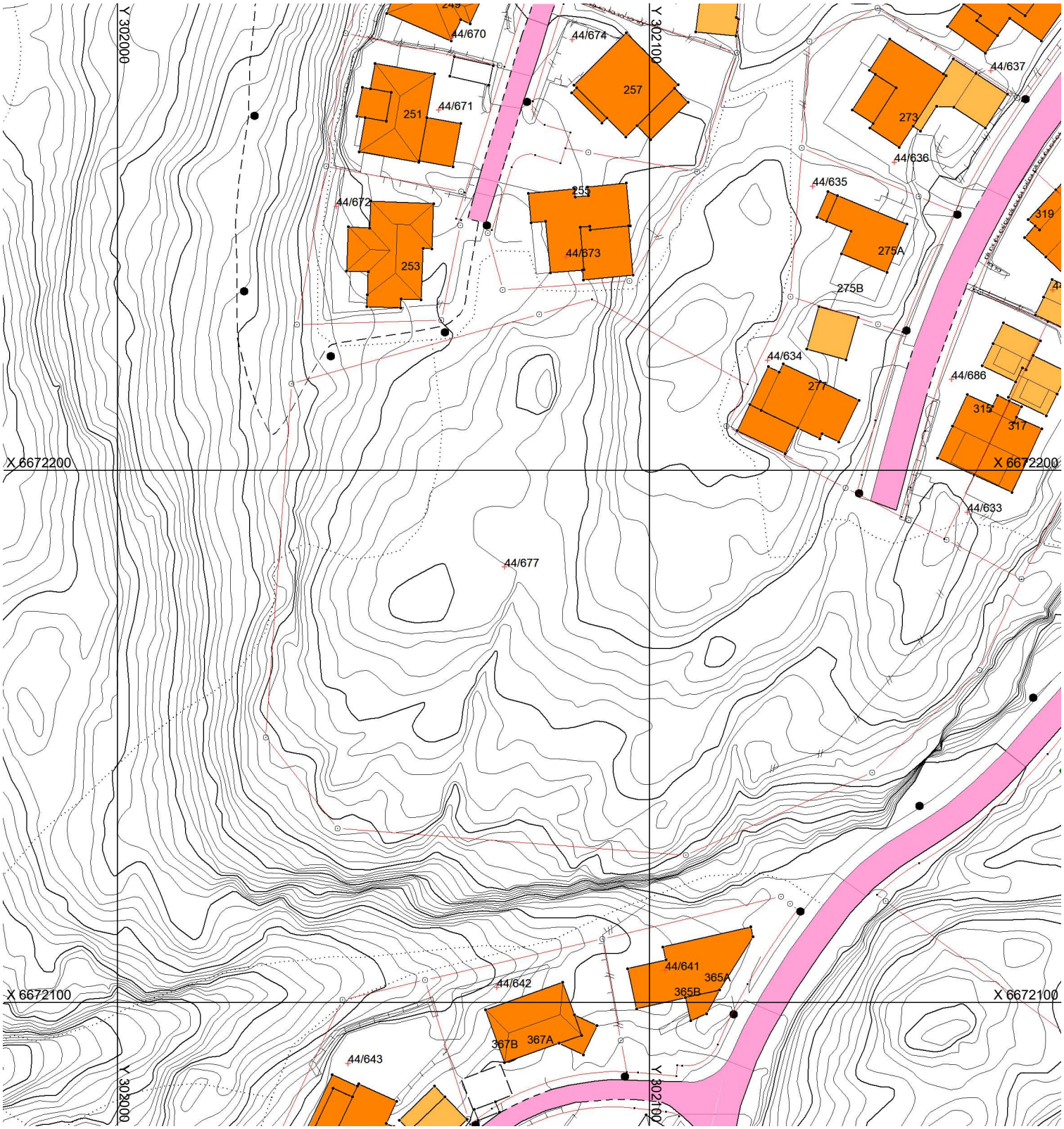
Gnr/Bnr: 44/677

Adresse:

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.08.2021

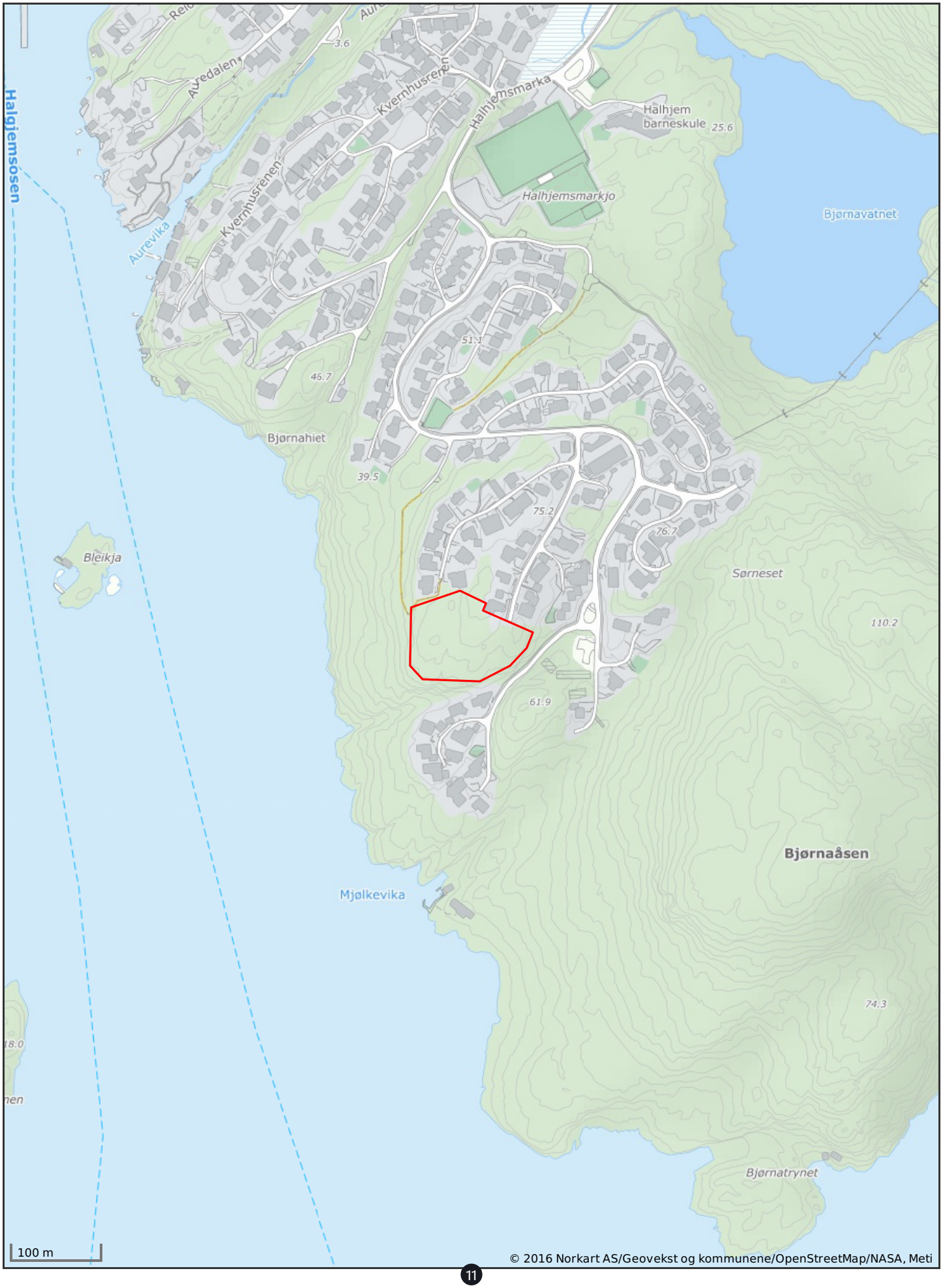
Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6	Gardsnr./Bruksnr./Fnr
	Eigedomsgrense målt (sikker)
	Eigedomsgrense kartmålt (usikker)
	Bygning
	Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)
	Godkjent byggemelding

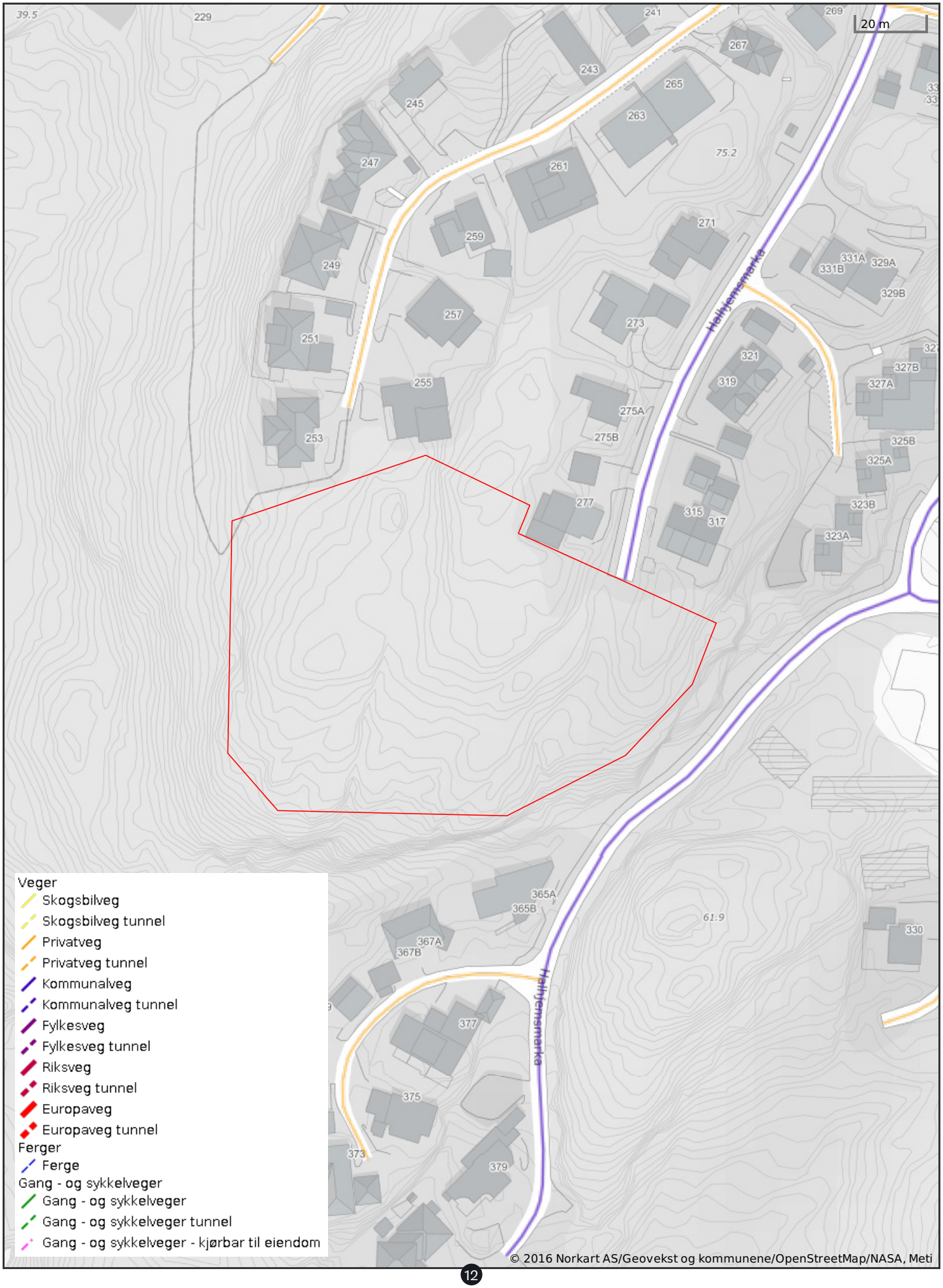
Utskriftsdato: 09.08.2021

Oversiktskart for eiendom 4624 - 44/677//



Utskriftsdato: 09.08.2021

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 44/677//



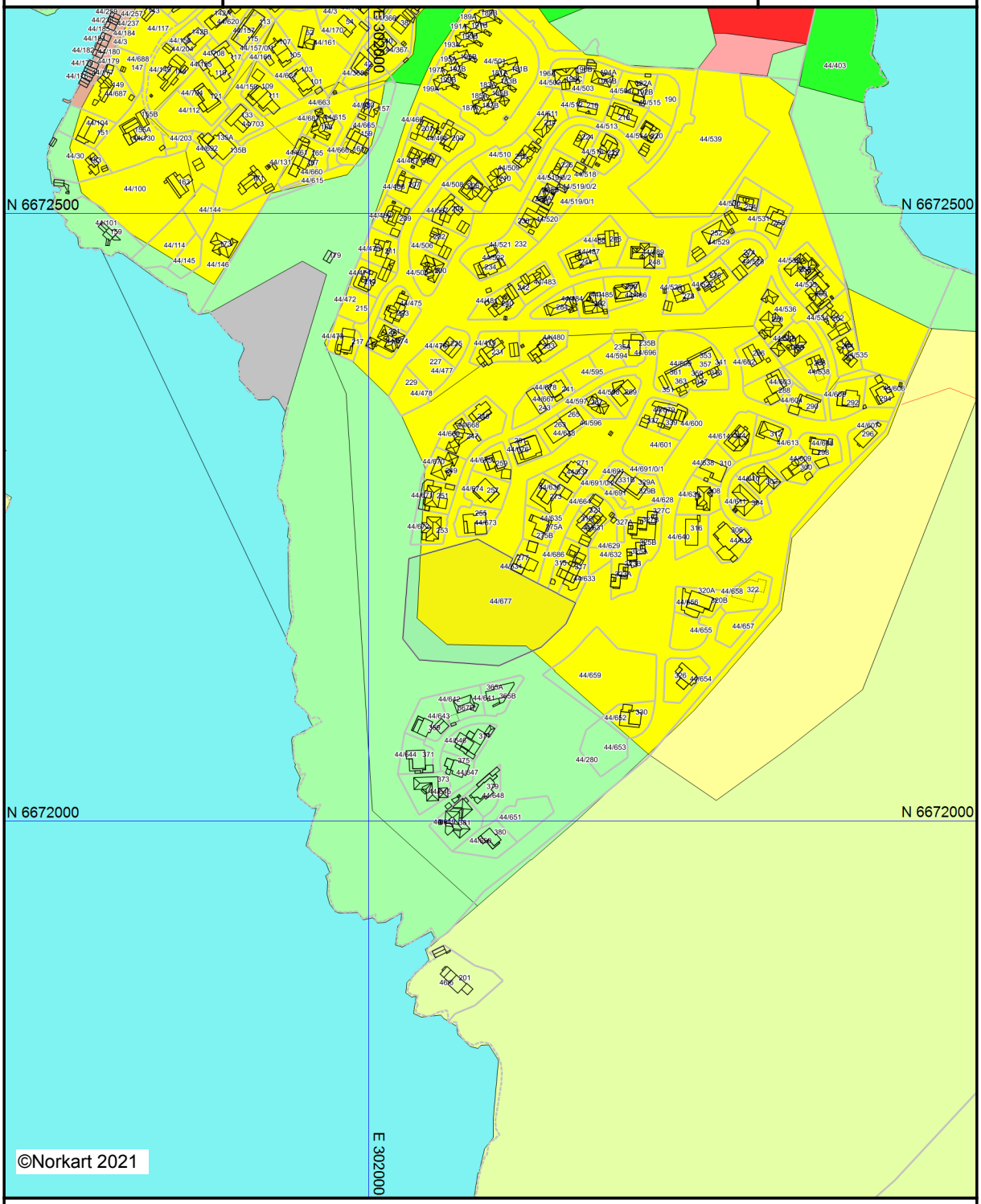
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/677
Adresse:
Dato: 09.08.2021
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Erverv - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Offentlige bygninger - nåværende
- Offentlige bygninger - framtidig
- Friområde - nåværende
- Friområde - framtidig
- Annet byggeområde - nåværende
- LNF-område
- Vannareal for alment friluftsliv
- Småbåthavn - nåværende
- Vannareal for allmenn flerbruk
- Fiskeområde - nåværende
- Annen særskilt bruk eller vern - nåværende
- Vegareal - nåværende
- Havn - nåværende
- Havn - framtidig
- Grense for restriksjonsområde
- Krav om reguleringsplan

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

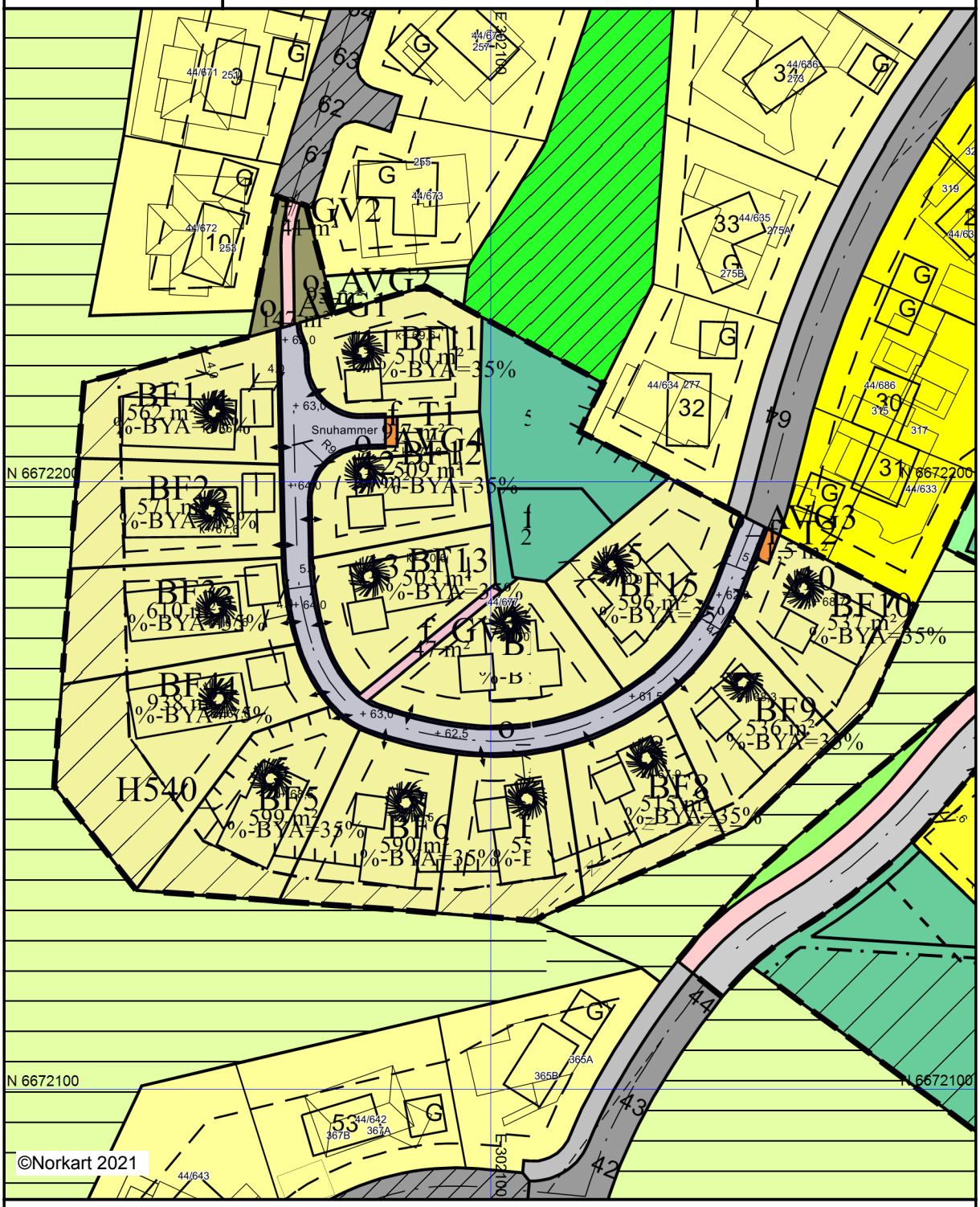
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/677
Adresse:
Dato: 09.08.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for fritidsbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Havneområde (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Anlegg for telekommunikasjon
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som k
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

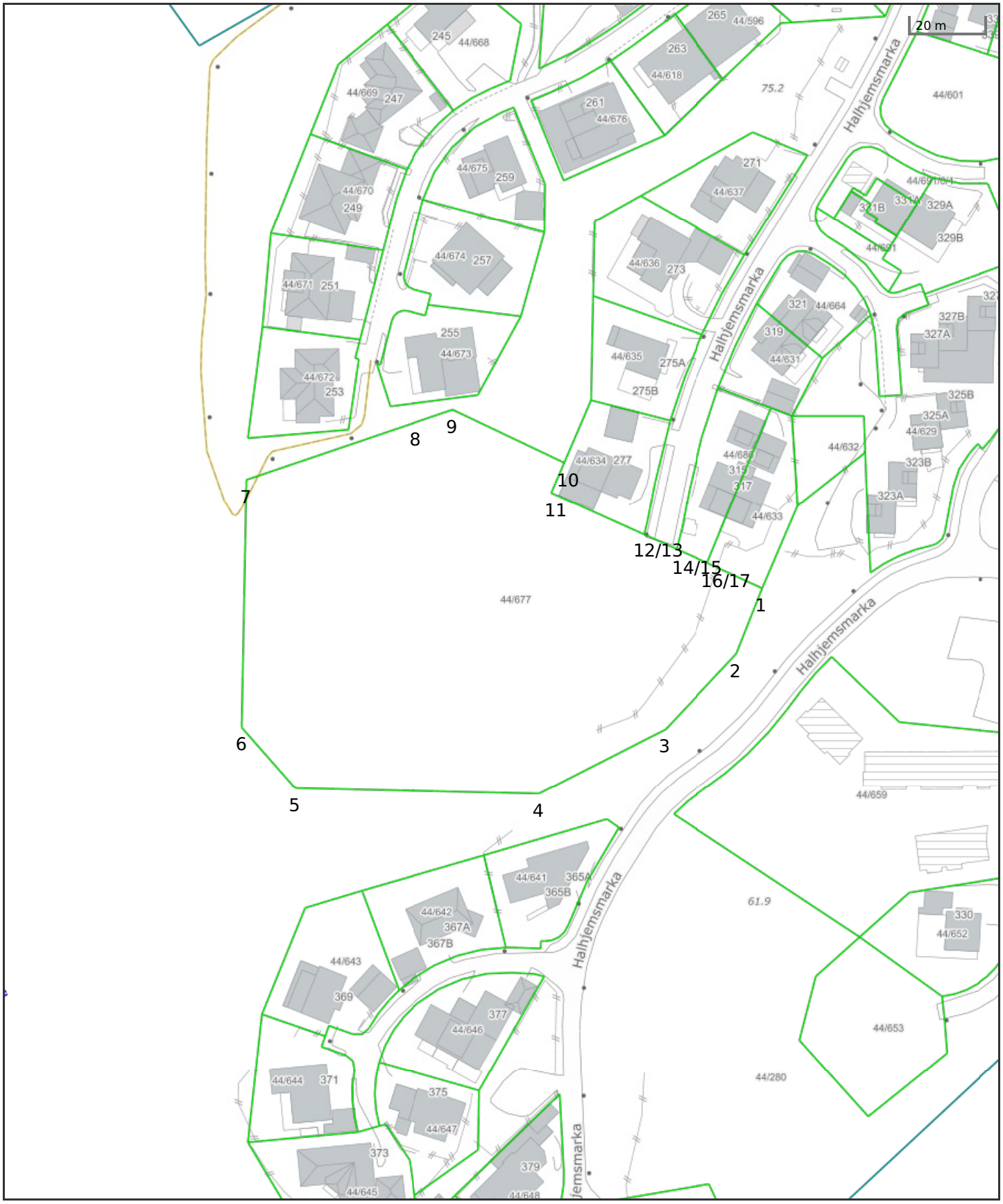
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 09.08.2021

Eiendomskart for eiendom 4624 - 44/677//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 384,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672181,85	**Øst**	302072,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672179,64	302169,95	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,85	
2	6672162,53	302162,05	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,84	
3	6672143,33	302141,89	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,20	
4	6672127,85	302106,97	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	65,59	
5	6672132,85	302041,57	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,79	
6	6672149,96	302028,07	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,52	
7	6672216,3	302032,92	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,26	
8	6672229,34	302079,38	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,36	
9	6672232,14	302089,35	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,19	
10	6672216,28	302118,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,85	
11	6672208,34	302114,59	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,18	
12	6672196,78	302136,96	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,20	
13	6672195,77	302138,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
14	6672191,37	302147,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,52	
15	6672190,67	302148,78	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,53	
16	6672187,23	302155,48	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
17	6672187,02	302155,88	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,89	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	10384.7
Etablert dato	26.04.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.02.2020	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

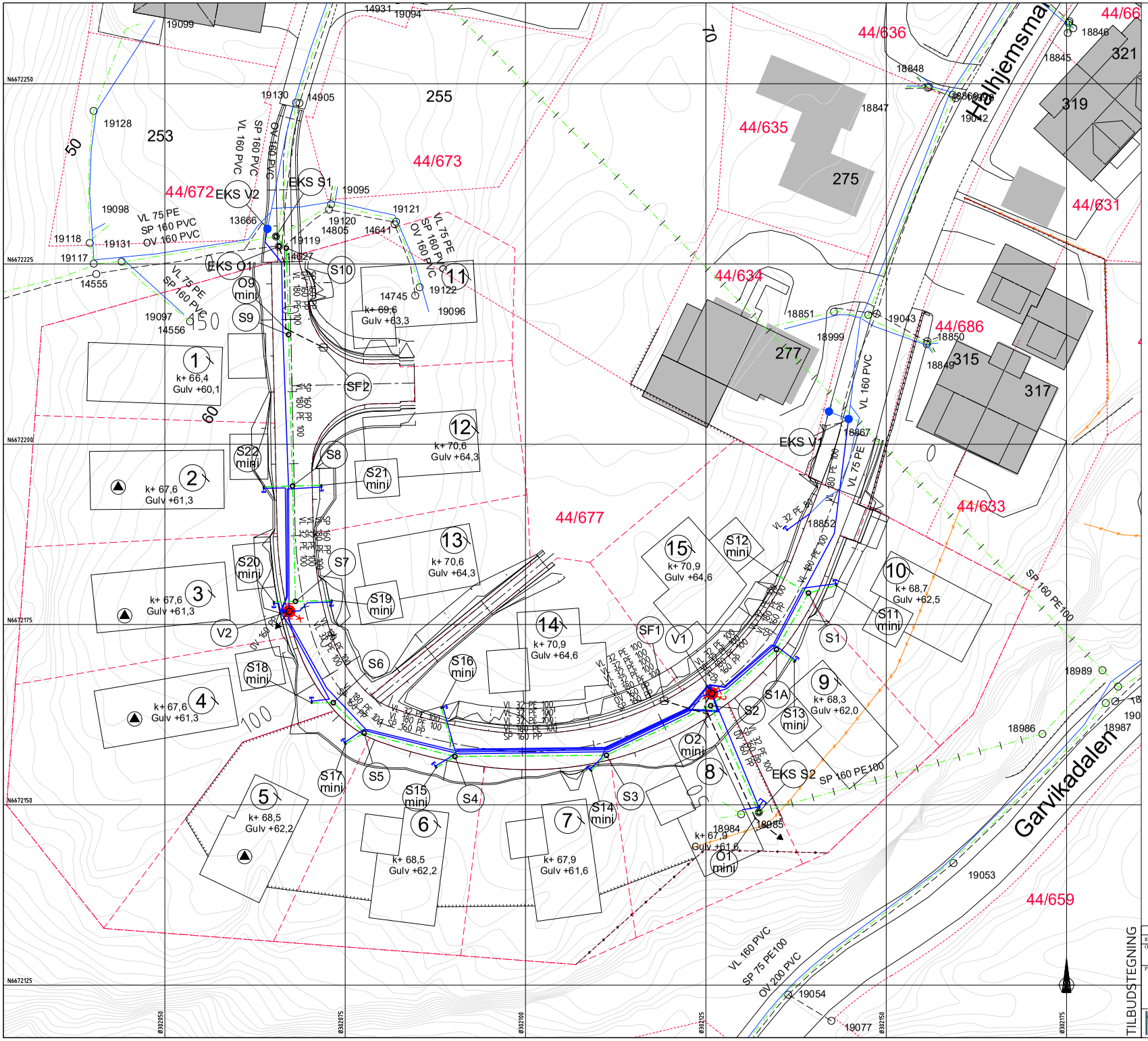
Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/677
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	26.11.2019 27.11.2019	201904440		44/280 (-139,5), 44/677 (139,6)
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	24.05.2016 27.05.2016	1601565		44/280 (-300,9), 44/677 (300,8) 44/634
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.01.2014 07.01.2014	1304338	Tinglyst 14.01.2014	44/633 (-567,1), 44/686 (567,1) 44/280, 44/631, 44/677
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.04.2013 25.04.2013	1203479	Tinglyst 01.05.2013	44/280 (-9944,3), 44/677 (9944,3) 44/633, 44/634

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6672181.85	302072.88		Ja	10384.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OS BYGG OG EIGEDOM AS S852039752	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 117 5202 OS	



TEGNFORKLARING

Eksisterende		Prosjektert
	Vannledning (VL)	
	Spillvannsledning (SP)	
	Overvannsledning (OV)	
	Ledning i borehull	
EKS	Stakekum	
	Ministakekum (S/O mini)	
EKS	Vannledningskum m/brann- og stengeventil (V)	
	Luftventil	
	Spyleventil	
	Stoppekran på vannledning	
	Hydrant	
	Sandfangskum m/ristlokk (SF)	
	Avløpspumpe	

Avstikk til eneboligtomt:
ø32mm PE100 SDR11 VL
ø110mm PP SDR34,4 SP
Legges med min. fall 15%.

Avstikk til tomter avsluttes min. 2,0m ut fra veikant, min. 6,0m fra hovedledningsgrøft eller 2,0m innenfor tomtegrense.
Det sprenges grøft min. 2,0m videre fra avslutning avstikk.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
A.	01.02.2021	THF	Dim. SP ø110 -> ø160mm kum S1-S2-S6, S7-EKS S1. Dim. kum S1-S10. Ny kum S1A.

Oppdragsgiver
OS BYGG OG EIGEDOM AS

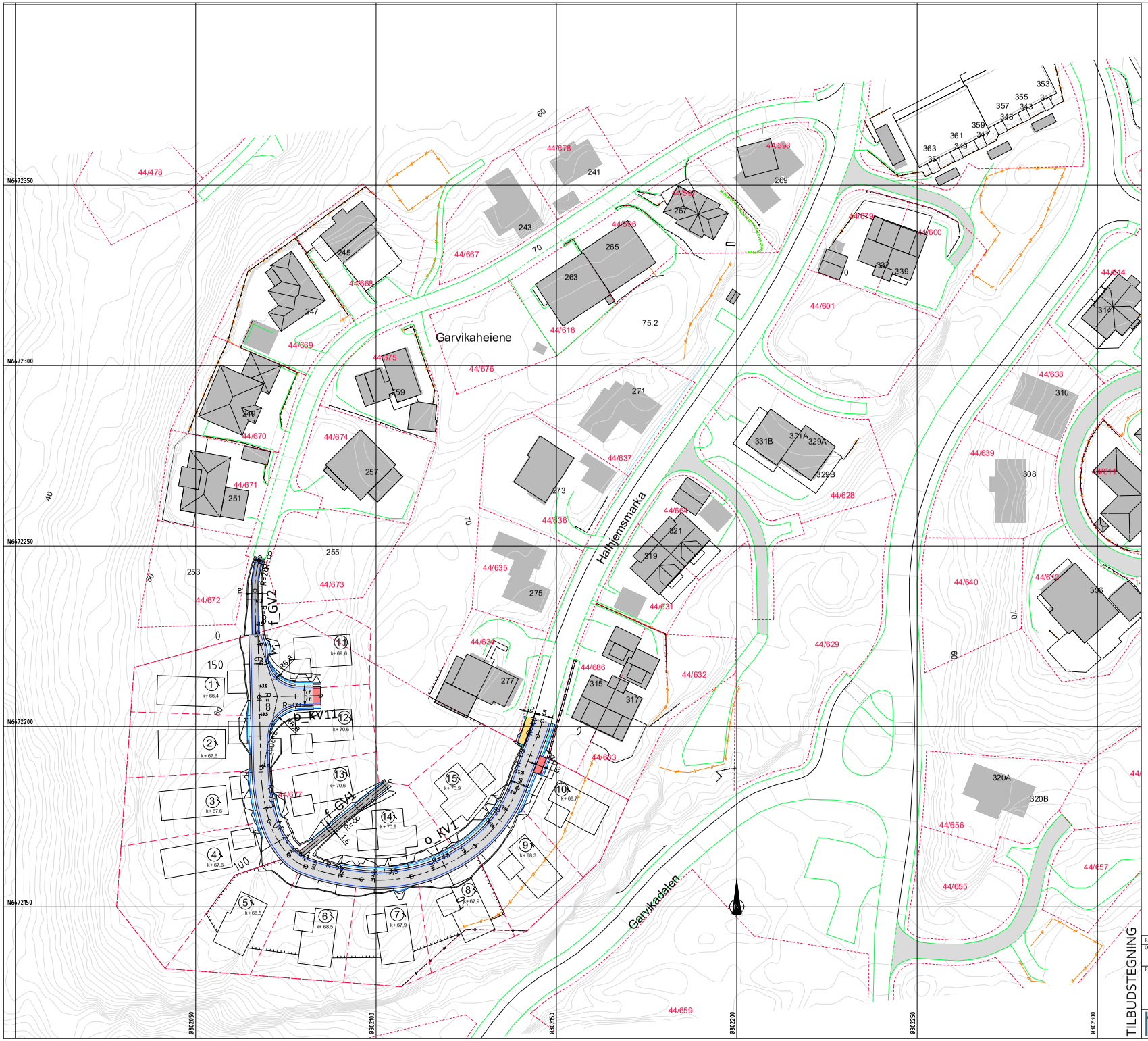
Prosjekt
Halhjemsmarka 3, felt B2.
Vann- og avløpsplan.

Tegn.	Kontr.	Godkj.
THF	ANH	THF

Dato: 17.06.2020
Målestokk: 1:250
Format: A1
Prosjektnr.: 20012
Tegningsnr.: GH01
Rev.: A

TILBUDSTEGNING

haugen VVA
Kanalveien 5
5068 Bergen
Tlf. 55 59 82 60
e-post: post@haugenvva.no



TEGNFORKLARING

- Vegskjæring
- Grøftebunn
- Senterlinje
- Kjørebanekant
- Skulderkant
- Vegfylling
- Profilnummer
- Fortauskant
- Fortau
- Gangveg
- Post/renovasjonsareal
- Frisikt
- Eiendomsgrense
- Bilsperrebom (L=1,5m)
- Vegsluk m/ristlokk
- Eks. eiendomsgrenser
- Eksisterende vei
- Eksisterende mur
- Eksisterende gjerde

TILBUDSTEGNING

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

Oppdragsgiver
OS BYGG OG EIGEDOM AS

Prosjekt
Halhjemsmarka 3, felt B2.
Vegplan.

Tegn.	Kontr.	Godkj.
THF	ANH	THF

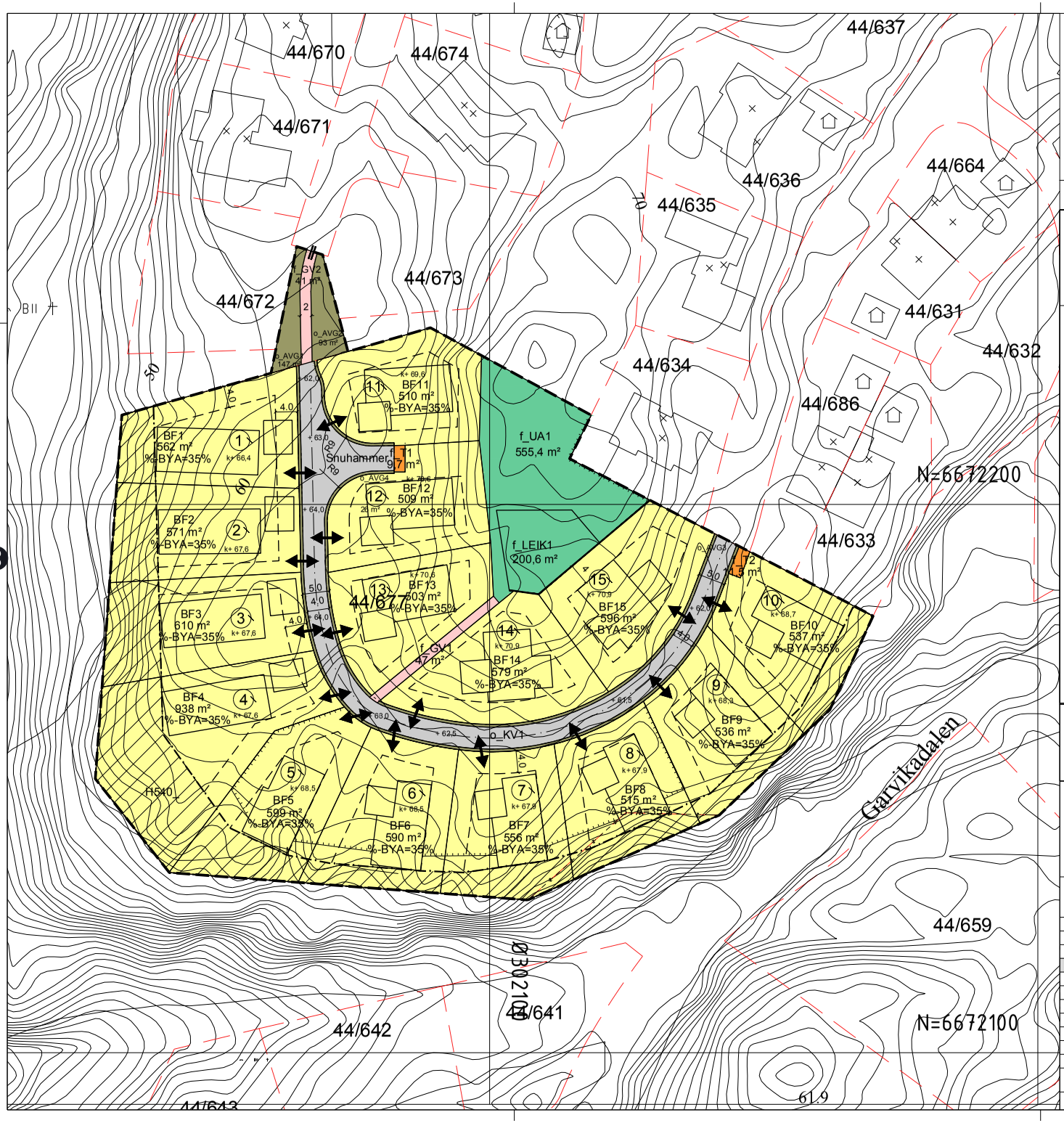
Dato: 17.06.2020

Målestokk	Format
1:500	A1

Prosjektnr. 20012

Tegningsnr. B01 Rev.

haugen VVA
Kanalveien 5
5068 Bergen
Tlf. 55 59 82 60
e-post: post@haugenvva.no



TEIKNFORKLARING

Os kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BF1 — Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
- f_T2 — Andre kommunaltekniske anlegg (1560)
- f_UA1 — Uteopphaldsareal (1600)
- f_LEIK1 — Leikeplass (1610)

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_KV1 — Køyreveg (2011)
- f_GV2 — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- o_AVG1 — Annan veggrunn - grøntareal (2019)

§12-6 - Omsynssoner

- H540 — Omsyn grøntstruktur (540)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Planlagt bebyggelse (1213)
- Regulert senterlinje (1221)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Regulert støttemur (1228)
- Måle og avstandslinje (1259)
- RpAngittHensynGrense

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Stenging av avkjørsel (1241)
- k+ 00,0 — Regulert kotehøyde GH (RpPåskript)

Basiskart

- Eigedomsgrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	www.ambita.no
Dato for basiskart:	29082015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12 19 25 m

N

Os kommune

Detaljregulering

Halhjemsmarko 3, felt B2

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
1243_Forslag

Forslagstiller:
Os Bygg og Eigedom AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	10012019	Revisjon	Justering av formålsområder og uteareal	17/2992	16012019	KAG
Dato	12042019	Revisjon	Justering av formålsområder og uteareal, mm	17/2992	10042019	KAG
Dato	28082019	Revisjon	Plangrense nord endret, hensynsone vest angitt	17/2992	28082019	KAG
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gangs behandling				14/3496		
Offentlig ettersyn fra .....til				14/3496		
2. gangs behandling				14/3496		
				14/3496		KAG
1. gangs behandling				14/3496		KAG
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				14/3496		KAG
Oppstartsmøte.....				14/3496		KAG
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			Helen & Partners AS	**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
				A100	14.01.2020	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av 15.12.2015 (Dato) _____ (Plansjef)

OS KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER for
Detaljregulering for HALHJEMSMARKA III. Felt B-2
GNR.44 – BNR. 280, M.FL.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for felt B-2.
Tilhørende illustrasjonsplan datert 14 01 2020

Området har ett vertikal nivå:
Plankart på grunnen datert 28 08 2019

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1
Bustader frittliggende-småhus
Andre kommunal tekniske anlegg
Uteoppholdsareal
Felles Leikeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr 2
Køyreveg
Gangveg/gangareal
Anna veggrunn – grøntareal

BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 1 Felles føresegner
§1.1
Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse beregnes etter % BYA pr tomt. Grad av utnytting er vist på plankartet og maksimalt 35%.

Maksimal tillate % BYA vert utrekna etter reglane i Norsk Standard 3940.

§1.2
Maks byggjehøyde for dei einskilde bustadtomtene er påført plankart.

§1.3
Parkeringsplassar for bueiningane skal opparbeidast på kvar enkelt tomt. 2 faste plasser pr. bueining + 1 gjesteparkering på eiga grunn. Garasje og eller biloppstillingsplass skal medreknast i BYA. Det skal være snumulighet på kvar tomt ihht parkeringsnorm.

§1.4
Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av eining for Arealbruk. Ved etappevis utbygging avgrensar kravet seg til dei anlegga som førar fram til og med byggetomta.

§1.5
Illustrasjonsplaner datert 14 01 2020 er retningsgivende for disponering av planområdet.

§1.6
Gjeldande byggjegrenser for planområdet er vist på plankartet og for kvar av tomtane.
Byggjegrense skal følge 4 meter frå vegbane, og 1,5 meter fra snuhammer. Byggjegrense mellom BF1-BF2 og BF3-BF4 går heilt i tomtegrense mellom desse områda.

Underliggende etasje på byggja i føremålsområdet BF1 - BF4 må liggja 4 meter innafor byggjegrense mot vest, overliggjande etasje kan byggjast med utkraging til byggjegrense, i tråd med illustasjonsplan tilhørende planmaterialet.
Støttemur/terrengmur i framkant av føremålsområde BF5 – BF8 skal liggja 2,5 meter frå byggjegrense mot sør, byggja kan utkragast over støttemur til byggjegrense, i tråd med illustasjonsplan tilhørende planmaterialet.

Tillat byggegrense mot f_GV1, gangveg er 2, 5 meter.

§1.7
Straum, telefon- og TV-kablar skal væra nedgravde som «jordleidningar».

§1.8
Plassering av bygg.
Bustader skal plasserast innanfor regulert byggjegrense ihht §1.6. Det er utarbeida ein retningsgivande illustrasjonsplan med bebyggjelse og anlegg. Byggja skal plasserast i retning vist på illustrasjonsplan. Bustader kan bygjast nærare enn 4 meter frå grense. Det skal utførast branntiltak etter gjeldane regelverk og dokumenterast ved byggjesøknad.

§1.9
Det tillates at nokre tomtar kan samanslåast til ein tomt, dette gjeld BF1-BF2 og BF3-BF4. Plassering av bygg ihht §1.6 og §1.8. maks byggjehøyde skal være 3 meter lavere enn overliggende tomt BF11 og tomt BF13.

§1.10
Garasje som del av bustad i føremålsområdet BF6 – BF15 kan oppførast i 1 etasje og forbindast med en overliggende terrassse til huset, og skal plasserast innafor regulert byggegrense.
Frittliggjande garasjer i føremålsområde BF1 – BF5 kan byggjast med grunnflate inntil 50m2 og plasserast inntil 1,0 meter frå vegkant og nabogrense, men i henhold til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgående plassering og utan direkte inn-og utkjøring.
Ved direkte inn-og utkjøring må garasjen ha en minsteavstand 5,0 meter.

Maksimum gesims på garasjer er satt til 2,9 meter

§ 2 Avfallshåndtering, f_T1 og f_T2
Avfallshåndtering skal skje ved bruk av private avfallsbeholdere. Det skal etableres felles oppsamlingspunkter for avfallsbeholdere slik vist på plankart og illustrasjonsplan.
Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket, som også viser sammenhengen med tilgrensende områder.
Plassering er vist på plankart med oransje farge.

§ 3 Bustader frittliggende småhus.
Føremålsområde BF 1-15 skal byggast ut med frittliggende småhusbebyggelse.

Angitte kotehøgder på plankartet er maks gesimshøgde for de enkelte bustadhusa.

§ 4 Leik – og uteopphaldsareal

§4.1
Føremålsområde f _UA1 vist på plankartet er felles uteopphaldsareal for alle bustadane innafor planområdet.
Minste uteoppholds areal skal være 50m2 og skal tilfredsstille kravene i §4.2
Føremålsområdet f_LEIK1 på plankart inngår som fellesareal.

Arealet følger Kommunens norm for formålet.

§4.2
Krav til uteoppholsareal.
Følgende kvalitetetskrav gjeld:
- føremålstjeneleg form og lett tilgjengelig frå bustaden.
- gode lokalklimatiske formål.
- ikkje brattere enn 1:3 for føremålsområde f_UA1.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5 Køyreveg
Føremålsområdet o_KV1 er en forlengelse av vei B i øvrige delar av reguleringsplan for Halhjemsmarka III. Vegen regulerast til Kommunal veg ihht Kommunal norm og Veghåndboka N100, og skal utformast med snuhammar i enden slik som vist på plankartet og målsatt i Illustrasjonsplan.
Vegbredde skal væra på 400cm + 50cm skulder på kvar side.
Vegen skal opparbeides med fartsdemper ihht. norm for tillatt hastighet 30 km.
Det skal etablerast veglys langs o_KV1.
Vegskulder reguleres som offentlig grunn o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4,

§6 Avkjørsler.
Avkjørsler skal ha friskitsoner ihht Kommunal norm og Håndbok N100, 30 km/t. som er 20 lm. Det tillates ikke hindringer over 0,5 meter i siktlinja.
Det tillates ikkje avrenning overvatn frå private avkjørsler til Kommunal vei, avkjørsel skal utformast på ein slik måte at overvann stoppes og ledes bort for infiltrasjon i terrenget eller grunn ihht VA-plan.

§ 7 Gangveg/gangareal
Føremålsområde f_GV1 er gangveg i som fører til nærleikeplass og felles uteoppholdsområdet. I mindre deler av det bratte terrenget opparbeides med stigningsgrad brattere enn 1:12.

Føremålsområde f_GV2 er gangveg nord ut av planområdet. Denne opparbeides i 2 meters bredde som grusveg.

§ 8 Anna veggrunn – grøntareal
Arealet f_AVG1-4 er restareal og skal beplantast etter høve. Beplantning må ikkje hindre frisikt til kjøreveg.

TERRENG TILPASNING

§ 9
Maks høgd på synlig støttemur skal være 3,0 meter. Hvis mur i byggegrense mot sør overstiger 3 meter, skal underliggende avtrapping maskinmures med naturstein og beplantes.
Naturstein og eventuelle betongfundamenter skal bearbeides med stedlig humus slik at arrondering samsvarer med uberørt natur for mindre synlighet

§ 10
I område BF1 – BF4, herunder terreng mellom byggegrensa i vest og plangrense, jfr hensynssone H540_ tillatast det ikke snauhogst eller søknadspliktige terrenginngrep. Det tillates å bygge søylefundament innafor byggjegrense, fundament for søyler skal tildekkes med jordmasser.

I område BF5 – BF10, herunder terreng mellom byggegrensa i syd og plangrense, jfr hensynssone H540_ tillatast det ikke snauhogst eller søknadspliktige terrenginngrep.
Illustrasjonsplanen datert 27 08 2019 inngår som en del av gjeldende dokument.

REKKEFØLGE BESTEMMMELSER

§ 11
Før det vært gjeve rammeløyve skal det være inngått utbyggingsavtale for Kommunale VVA anlegg.

§ 12
o_KV1 skal væra sikra ferdig opparbeid før igangsettingsløyve vært gjeve. Vegen skal væra ferdig opparbeida med fast dekke og belysning ihht § 5 før det kan gjevast ferdigattest på bustader

§ 13
Det skal vedlegges teknisk plan for godkjenning av anlegg/infrastruktur knytt til vann og avløp, det skal dokumenteres tilstrekkelig vassforsyning før rammeløyve vært gjeve.
VA - anlegg skal godkjennast av Kommunen før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

§ 14
Høgdeforskjeller større enn 0,5 meter langs veg og mot byggeområde skal vera sikra med beplanta skråning eller gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader

§ 15
Før det gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader skal felles uteoppholdsareal være ferdig tilrettelagd med benker, sandkasser og vippedyr. Eventuelle jordslått areal tilsåes og internveier gruses. Det skal tas hensyn til eksisterende furuskog, og i den grad det er mulig behalde hovedgrepet slik det er i dag med en dominans av furutrær.

§16
Areal for avfallshåndtering skal være ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve.

HENSYNSSONER

§ 17
Omsynssone H540_ er omsynsone for bevaring av grøntområde iht. utstrekning gitt i bestemmelse §10.

Os, den 14 01 2020

Godkjent av Os kommunestyre sak 14/3496

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/677
Adresse:	-

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad, friområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad, uteopphaldsareal, gangareal, øvrige kommunaltekniske anlegg, køyreveg
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

FORMINGSVEILEDER

HALHJEMSMARKA FELT B2

Innhold

1. Om formingsveileder..... 3
2. Om formingsveileder..... 3
3. Halhjemsmarka B2 boligområde 3
4. Boliger 4
5. Materialbruk og utforming 5
6. Materialbruk og utforming 5
7. Fargevalg 6
8. Fargevalg 6
9. Utomhus 10
10. Utomhus 10
11. Overvann 12

1. Om formingsveileder

Formingsveileder er utarbeidet for å sikre at Halhjemsmarka B2 fremstår som et helhetlig boligområde med gode estetiske og arkitektoniske løsninger, og med mest mulig felles farge- og materialbruk.

Formingsveilederen styrker boligområdets kvaliteter og sikrer en helhetlig utføring og preg, og er med på å gi Halhjemsmarka B2 en sterkere identitet.

Formingsveileder er et nyttig verktøy for å skape et helhetlig preg på boligens utforming og materialbruk, og hver tiltakshaver/byggherre har et stort ansvar for å ivareta og sikre kvalitet på egen tomt.

Halhjemsmarka B2 boligfelt har gode kvaliteter knytt til naturen, vannelement og turveiene i området, og det er viktig at det blir tilrettelagt for en god kontakt mellom boligområdet og omgivelsene rundt.

Visjonen for Halhjemsmarka B2 er å skape et attraktivt boligfelt med varige verdier.

Veilederen er et supplement til reguleringsføresegna og reguleringsplan som fastlegger byggehøyder og utnyttingsgrad med mer. Veilederen gir råd og retningslinjer for materialbruk, uteareal, fargevalg med mer.

§1.5 i reguleringsforskriften skal ivareta helheten i forhold til reguleringsplan og rettleder inngår som del av denne forskriften med en forståelse for helheten.

2. Halhjemsmarka B2 boligområde

Halhjemsmarka B2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Planområdet ligg ca. 5 km sør for Os sentrum på Halhjem ikke langt fra Halhjem fergekai og med utsikt over Bjørnafjorden, Tysnes og Austevoll. Mot sør kan en også se den nordligste delen av Stord. Planområdet er en del av Halhjemsmarka 3 og grenser til eksisterende eneboliger samt friareal i fremkant av feltet.

Det er omkringliggende boligområde i området i dag, og boligfeltet har tett tilknytting til naturen rundt. Spesielt fargevalg og materialbruk som anbefales i formingsveilederen viser dette.

Reguleringsplanen legger opp til 15 nye eneboliger med tilhørende infrastruktur og delvis opparbeida lekeområder.

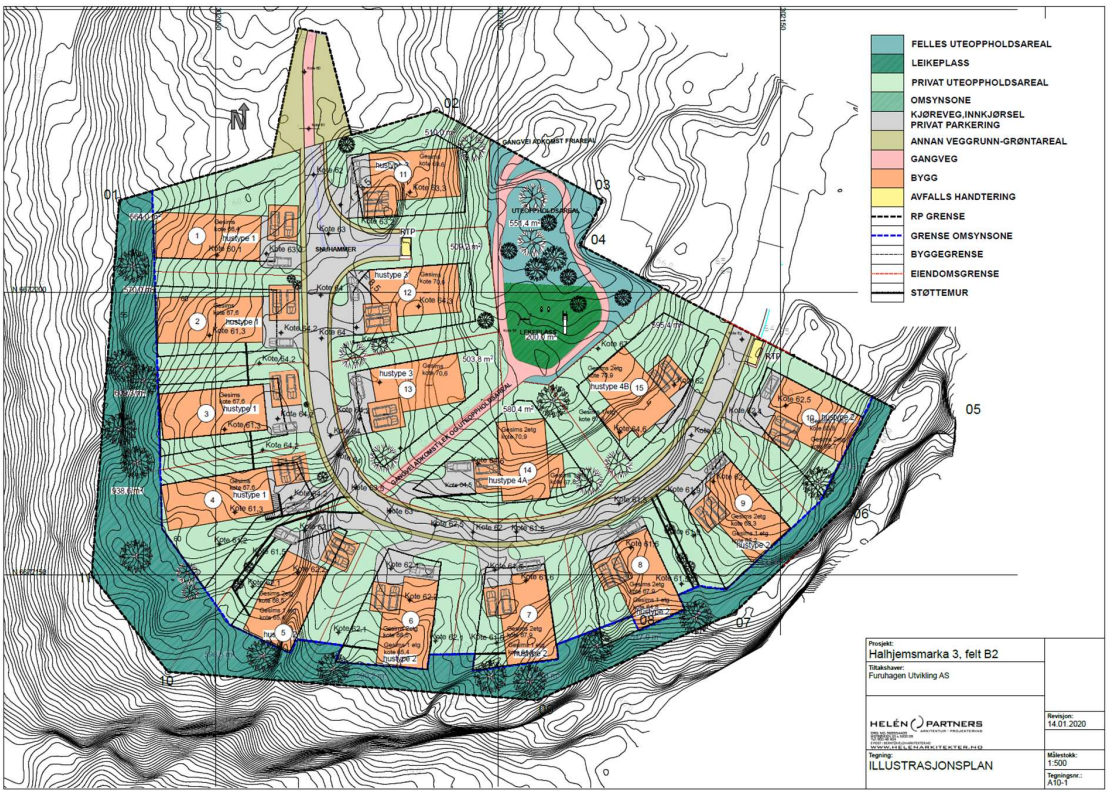
3. Boliger

Organisering og volum

Boliger som skal oppføres skal ligge innenfor avgrensninger, byggehøyder og byggelinjer som er gitt gjennom reguleringsplan. Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er angitt på plankartet. Halhjemsmarka B2 skal ha et helhetlig formspråk og uttrykk gjennom en strukturell og en gjennomgående byggestil basert på det funksjonelle der farger og boligenes design har gode kvaliteter og uttrykk.

Boligene skal plasseres innenfor gitte føringer i reguleringsplan og være godt tilpasset tomtens utforming og egenart.

Illustrasjonsplanen og perspektiv viser hvordan området bør fremstå samlet.



Det må arbeides for at alle boligene må planlegges med attraktiv plassering, der en ivaretar utsikt, sol, og naturkvaliteter på en best mulig måte.

• Direkte nærhet eller kontakt med friområde er ønskelig for de fleste tomtene.

• Gode private uteareal må sikres. Det legges opp til høy tetthet i reguleringsplanen, og for å løse dette på en god måte skal det bygges boliger med god terrengtilpassing.

Le-vegger

Levegger skal tilpasses boligen i materialvalg og farge. Levegger kan godt henge sammen med boligen, og det anbefales at de bygges samtidig med boligen.

Garasje/carport og bod

Garasje/carport og boder skal tilpasses boligen i form, farge og materialvalg.

Terrasser og plattinger

Terrasser skal være en del av bygningskroppen og tilpasset boligens volum og størrelse.

Plattinger skal tilpasses terreng og ha en overflate av trematerialе, betongstein eller skifer. En kombinasjon av disse materialene vil være med å underbygge boligens egenart. Plattinger kan avtrappes med trinn av treverk eller utføres i naturstein. Terrasse skal harmonere med boligens arkitektur og fremstå som en naturlig del av denne.

Rekkverk

Rekkverk skal ha enkel og klar design tilpasset boligen. I den sammenheng anbefaler vi bruk av glass

av hensyn til siktlinjer for den enkelte tomteeier.

4. Materialbruk og utforming

Boligene på de ulike tomtene bør knyttes sammen blant annet gjennom variert materialbruk, men med felles formspråk. Boligene bør oppføres i solide materialer med lang levetid.

Sammensetningen av materialbruk og fargebruk vil skape sammenhenger gjennom boligfeltet, men det vil likevel være rom for variasjon og mangfold.

Kledning med tilhørende lister, dører, vinduer og rekkverk skal være tilpasset moderne arkitektur.

Boligkroppen skal ha overflate av stående eller liggende panelbord i kombinasjon med vedlikeholdsfrie materialer, fortrinnsvis platekledning. Kontrasterende farger og materialer kan med fordel styrke områdekarakteren såfremt formspråket samsvarer med intensjonene i illustrasjonsplanen og perspektiv

Taktekking.

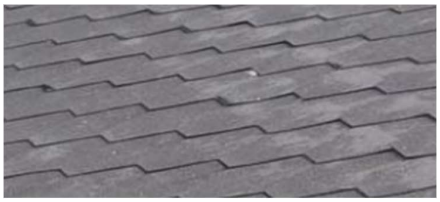
Det er av betydning og av hensyn til bakenforliggende bygg, at hus i forkant har mest mulig ensartet uttrykk i form av bruk av shingel, papptekking, gress el. naturgitt materialbruk for helhetsinntrykket . Det oppfordres til at den enkelte tiltakshaver/byggherre i forkant tar hensyn til dette i sin utforming og materialbruk.

Der boligene hører mer/tettere sammen i et felt, bør det velges samme materialbruk på taket.

Grønne tak bør vurderes på boliger der takformen legg til rette for det. Grønne tak bidrar blant annet til en bedre håndtering av overvann og vil på en god måte falle inn som en del av helheten for området.

Sterke ensfarga material skal unngås. Vedlikeholdsfrie material bør være matt.

Eksempel på fargetoner tekking av tak og terrasser.



5. Fargevalg

Fargene i Veilederen er inspirert av naturen i Halhjemsmarka. Furuen er godt representert i naturen omkring Halhjemsmarka, og har en naturlig plass i landskapet med sine rødbrune stammer.

Fjell og steiner bidrar med et mangfold av grå og beige nyanser. Vi finner også grå- og blåtoner i de mange vannene og i sjøen i nærheten.

Bilder og fargekart er henta fra fargekart i NS . Kodene står under på kartet.

Natur og vegetasjon		Tidløst og moderne	
1001 egghvit	10292 gjenskinn	1391 lys antikkgrå	9918 klassiks hvit
1037 sandsten	1038 sandbanke	1973 antikkgrå	9930 tåkedis
1859 sanddyne	1392 gulantikk	1462 grå skifer	9907 sink
10293 lys hamp	1223 høststemning	1434 labrador	4638 byge
813 herregårdsgrønn	2182 nøtt	734 brunsvart	2746 mørk rubin

Utvendig

I natur og tett vegetasjon er gule, grønne og brune toner spesielt vakkert. Fargene spiller på lag med naturen, og gjør at huset harmonerer med omgivelsene. Det vil styrke helheten at hver tiltakshaver/byggherre har en god dialog med nabo og gjennom presentasjon av intensjoner i tiltakshaver/byggene presenterer hva en har som mål. Dette bør en ta hensyn til før en søker om godkjenning.

Varme gråtoner gir et klassisk, rent og tidløst uttrykk. Kjølige, gråblå toner er spesielt vakkert til moderne arkitektur, i kombinasjon med trematerialer.

Jordfarger samspiller med naturen og gir harmoniske bilder som styrke helheten i dette natur ømfintlige landskapet.

Mellomrommet mellom tomt 6 -10 er sårbare og de bør fremstå rene og grønne fortrinnsvis uten bruk av forstøtningsmurer. Landskapsrommene vil kreve opparbeiding siden de ligger på et platå og da er bruk av grønne overflater og naturmaterialbruk der oppholdssonene er det beste. Trevirke eller skifer vil falle godt inn til sine omgivelser her.

Tomt 1-5 har forholdsvis trange uterom og her vil det med fordel være at naboer samarbeider for hus 2-3 og 4 for å få opp en natursteins mur for et øvre nivå.

Tomt 11, 12 og 13 er mer i kontakt med rommet mellom byggene og de bør følge naturen uten større terrenginngrep.

Terrassene på garasjetakene gir rom for gode oppholds arealer.

Tomt 14 og 15 er sårbare i forhold til natur. Det kreves en del sprengning og dette må gjøres slik at det i ettertid ikke blir bygg med store fjellskjæringer rundt.

Prinsippet for materialbruk er enkelt, la naturen få naturlandskapsarkitektur og la husene stå med kontrast i materialbruk og formuttrykk.

Utvendig konsept. Overordnet målsetning for husene - gruppert

Planlegger har tenkt variasjon i landskapet, men med grupperinger av hus som har nærhet til hverandre i grupper.

Tomt 1 -5

Har likhetstrekk i formspråk med en tilbaketrukket underetasje og overliggende etasje utkraget.

Her er det en del krav til terrengbehandling der naturen på bakkeplan skal bestå. Se krav i reguleringsbestemmelser.

Materialbruk, bygningens uttrykk og fargevalg kan med fordel varieres ~~og~~ for å skape liv. Likeledes valg av vinduåpninger, men bygningen ut mot fjorden åpner for å trekke til seg naturen utenfor med store vindusflater.

Ved bruk av grønne tak vil området fremstå tiltalende i tråd med den vakre naturen.

Bruk av tre og vedlikeholdsfrie plater vil gi gode og varierte kombinasjoner. Garasjen bør fortrinnsvis være i tre kledning.

Tomt 6-8

Disse tomtene ligger på platået som bør opparbeides med en naturvennlig forstøtningsmur i forkant av platået av den enkelte tiltakshaver/byggherre. Her bør fremtidige tiltakshavere/byggherrer gå sammen om en felles opparbeidet mur som har et felles uttrykk.

Fremtidige boliger er godkjent med en utkraget del utenfor muren. Se plankart og illustrasjonsplan.

Det er til tider svært værhardt her med sydvestlige vinder og alle bygningsmessige utførelser vil kreve aktsomhet med tanke på innfesting og utførelse av de enkelte bygningsdelene.

I valg av materialer må en ta hensyn til at utkraget del bør være vedlikeholdsfri, hvor platekledning, lerk eller Royal impregnert tremateriale er å anbefale.

Vinduer i utkraget del bør fortrinnsvis være selv-vaskende og vindtrykk-belastningen gjennomtenkt.

Store glassfronter er vesentlig, men en forsvarlig innfesting og rammeverk må til med bakgrunn i de klimatiske værforholdene.

Bygningene tåler variert materialbruk, der bruk av tre kledning med variasjon i bredde på panel styrker helheten samtidig som hvert hus får sitt eget uttrykk gjennom et felles formspråk. Formspråket som er vist på illustrasjoner appellerer til rene linjer og en stor grad av likhetstrekk.

Tomt 9-10

Disse tomtene ligger på naturgrunn, men kan godt tåle en utkraget del over underetasje. De ligger sårbart til i forhold til eksisterende natur og dette må tas hensyn til i utformingen av de enkelte boligene.

Det oppfordres til at en unngår store sprengningsflater for uteoppholdssoner, og den enkelte tiltakshaver/byggherre oppfordres til å bruke taket som et utgangspunkt for et godt utemiljø.

Generelt for tomtene fra 6- 10 kan mellomrommet mellom husene med fordel være rene, åpne uterom som trenger lite bearbeiding.

Carport /garasjer fremstår best med bruk av tre kledning og med variasjon fra kledning på selve bygningskroppen.

Tomt 11 -13

Tomtene ligger mer vernet for vind og vil ha god kontakt med terrenget på alle plan og er derfor lettere å vedlikeholde på alle utvendige flater.

Planlegger ser for seg mest mulig bruk av tre kledning og jordfarger i fargevalg på fasader.

Ved rett bruk av kledningstype bør det vurderes å bruke jernvitrol og la bygningene fremstå i gråtoner fordi naturen bak er grønn med flotte furutrær som tanken er å beholde i størst mulig utstrekning.

Tomt 14 -15

Tomt 15 har en sokkeletasje med 2 overliggende plan. Sokkeletasjen må innordne seg eksisterende fjell på begge sider som er bart uten vegetasjon. Tiltakshaver/byggherre bør stille krav til

sprengningsentreprenør der fjellet ikke sprenges for langt fra husvegg for å unngå store skjæringer. Ved sprenging her bør det opparbeides avsatser og avtrappes med mur i naturstein og beplantning.

Sokkeletasjen anbefales bygget i betong eller ha pusset overflate og være i gråtone som det glatte berget som preger området.

Formspråket på de 2 husene som skal bygges her bør ha rene enkle linjer og kan godt fremstå noe skulpturelt i forhold til naturen som i dette området er sårbar.

Det vil være en fordel at byggene er variert med utspring og utkragede deler. Det er en form spill der formene godt kan leke med hverandre og vil bryte ned det noe strenge grepet.

Nederste etasje bør i material- og fargevalg være i gråtoner, mens øverste plan kan vise seg frem med lyse tidløse farger fra lysgrå og mørkere.

Garasjer skal ha same materialkombinasjon og farge som boligen.

Natur og vegetasjon. Murer og terreng

I skråninger brattere enn 1:1,5 anlegges forstøtningsmurer. Slakkere skråninger kan anlegges som plantefelt eller gressfelt. Forstøtningsmurer i terreng kan bygges av stedlig type stein som er egnet eller tilkjørt stein egnet for tørrmuring. Bildene under viser eksempler på ulike typer naturmurer.

Innkjørsel og parkering.

Det er viktig å skille innkjørsel fra fortau og vei både med tanke på trygghet og tydelig bruk. For et tydelig skille anbefales derfor ikke bruk av asfalt, men heller belegningsstein

Hovedvei inn i området blir asfaltert og området vil fremstå tiltalende ved å bryte asfalt med annet belegg på den enkelte innkjørsel ved bruk av betongstein, brostein eller annen naturstein.

Overgangen er krevende, men må fremstå som rene linjer slik at arbeidet på den enkelte tomt blir pent.

Permanent grus eller singel-anbefales ikke å bruke i det lange løp da, det vil fort gro til og alltid forskyve seg her hvor det er værhardt i form av nedbør og vind.

Beplanting mellom tomtene.

Områder mellom bygg, særlig de som ligger i forkant, tomt 1-10 bør være rene åpne landskapsrom med grønne plener i platå med hovedplanet til hvert bygg.

Opparbeiding av uteplass bør være i tre eller skiferbelagt. Det vil styrke helhetsinntrykket av området ved at det i overgangen mellom uteplasser beplantes med en form for skjerming med bruk av hekk av varierende type.

For nedre platå tomt 1-5 og for tomt 11-14 vil buskvekst være en berikelse og møte den urørte naturen bakenfor byggene på en god måte. Unngå opparbeiding med naturstein for hus 11-13 og la landskapet være skrå bakke oppover til øverste plan med buskvekst, gjerne blankmispel eller lignende.

For tomtene 14 og 15 bør det urørte synlige fjellet forbli mest mulig urørt og at utsprengt område bør bearbeides med naturstein i nivåer der det det beplantes hvert nivå for å dempe høydevirkningen.

Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt på de enkelte eiendommene, og føres inn på det kommunale avløpsnettet for overvann der dette er mulig.

Det er flere andre tiltak som kan gjøres for å sikre en god håndtering av overvann.

• Lukkede løsninger innebærer en løsning i lukket grøft der overvannet føres til sandfangssluker og påkobles det kommunale overvannsnettet.

• Åpen løsning er å nytte seg av renner, regnbed, kanaler, dammer, våtmark eller infiltrasjon. Bildene under viser prinsipp for regnbed og infiltrasjonssone.

I tillegg vil grønne tak være et tiltak for god håndtering av overvann på eiendommen.

Obeas V/ Ottar Randa

4H-Vest as v/ Siv. Ark. Bernt Helén OS 26 03 2021

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

og

OS BYGG OG EIEGEDOM AS

Halhjemsmarka 3, felt B2

Dato: 2.2.2021
Saksnummer: 20/14882

1 Partar

Denne utbyggingsavtalen gjeld mellom:

Os Bygg og Eiendom AS, organisasjonsnummer 852 039 752, heretter kalla Utbyggjar

og

Bjørnafjorden kommune, organisasjonsnummer 844 458 312, heretter kalla BJFK.

2 Geografisk område

Avtalen er knytt til gnr. 44, bnr. 677 og gjeld gjennomføring av reguleringsplan Halhjemsmarka 3, felt B2, Plan-ID 1243 20040507 vedtatt 15.12.2015, med vedtak om mindre endringar den 14.3.2017, sak 2017/38 og 19.02.2020 sak 20/1416.

3 Heimel

Denne utbyggingsavtaler blir inngått med heimel i Plan- og bygningslova kapittel 17 om utbyggingsavtalar, og kommunestyret sine vedtak i sak 31/2017 og 51/2015.

4 Avtalens bakgrunn og formål

Avtalen regulerer ansvar for finansiering og opparbeiding av ny offentleg infrastruktur innanfor reguleringsplanen for Halhjemsmarka 3, felt B2.

Det sentrale formålet med utbyggingsavtalen er at utbyggjar gjennom avtalen oppnår reduserte kostnader ved at BJFK som byggherre får kompensert alle utgifter til meirverdiavgift. Denne typen Utbyggingsavtaler skil seg frå utbyggingsavtaler der kommunen tar på seg byggherreansvar og ei koordinerande rolle for å oppnå ei kostnadsdeling mellom fleire utbyggjarar over tid.

I tillegg til å betale kostnadane ved opparbeiding av tiltaka, skal utbyggar derfor også betale kommunen sine kostnader ved gjennomføring av avtalen, i form av eit administrasjonsgebyr og kommunen sine kostnader til prosjektleiing og byggeleiing mm., sjå pkt. 5.1. og 5.2.

Avtalen gjeld følgjande ny offentleg infrastruktur, heretter kalla «Anlegget», som etter planføresegnene § 12 må være ferdig opparbeida før det kan bli gitt ferdigattest til nye bustader;

- Offentleg veg (o_KV1) med snuhammar og vegskulder o_AVKG1-4
- Belysning i.h.h.t. godkjent plan
- Grøfter med ledningsanlegg for vatn og avløp

5 Utbyggjar sine plikter

5.1 Anleggsbidrag

Utbyggjar skal betale BJFK sine kostnadar ved å opparbeide «Anlegget», i samsvar med BJFK sin entreprisekontrakt, inkludert sluttoppgjer.

I tillegg skal utbyggjar betale eit administrasjonsgebyr på 5% av entreprisekostnadane og kostnader ved kommunen sin ressursbruk til prosjektleiing, byggeleiing mm.

Samla kostnader er grovt anslått til ca. kr. 10.000.000 (*timillionarkroner*) eks. mva.

Anleggsbidraget skal ytast som eit kontantbidrag etter påkrav frå BJFK.

5.2 Forfall

5.2.1 Entreprisekostnader

Utbyggjar skal betale BJFK sine entreprisekostnader, etter kvart som BJFK mottar faktura frå entreprenør.

Når BJFK har kontrollert og godkjent faktura frå entreprenør, sender BJFK faktura til utbyggjar med tilsvarande beløp, eksklusivt meirverdiavgift, og med påslag på 5 % i administrasjonsgebyr, med betalingsfrist på 14 dagar.

5.2.2 Kostnader ved prosjektleiing og byggeleiing

Utbyggjar skal betale BJFK sine kostnader ved å være byggherre for «Anlegget» knytt til prosjektleiing og byggeleiing. Kostnadane skal fakturerast etter medgått tid med kr. 800,- pr. time, eks. mva, og betalingsfrist for faktura vil være 14 dagar.

5.2.3 Forseinkingsrenter

Ved eventuell for sein innbetaling av kontantbidrag etter 5.2.1 og 5.2.2. skal det betalast rente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5.3 Prosjektering

Utbyggjar har via konsulentfirma fått prosjektert «Anlegget», og prosjekteringsdokumenta skal stillast til disposisjon for BJFK uten vederlag.

Utbyggjar ved konsulent skal også bidra i gjennomføring av «Anlegget» i høve spørsmål, eventuelle endringar i prosjekteringa og liknande.

5.4 Offentlege løyver

Utbyggjar skal søke om nødvendige offentlege løyver, og formidle desse og eventuelle vilkår til BJFK.

Utbyggjar skal betale kostnader og gebyr ved søknadshandsaming.

5.5 Grunnavståing

Utbyggjar skal avstå grunn til «Anlegget» til BJFK uten vederlag, og BJFK har rett til å tiltre arealet når denne utbyggingsavtalen er signert begge partar.

Utbyggjar skal rekvirerer oppmålingsforretning etter matrikkellova, for grunn til «Anlegget» som sak som er unntatt for byggesakshandsaming, med tilhøyrande «Eigenfråsegn om eigarskap til offentleg veg» signert BJFK. Arealet skal leggast til BJFK sin eigedom med gnr. 44, bnr. 280.

Arealet skal være frådelt over overført BJFK før overtakingsforretning mellom entreprenør og BJFK.

Utbyggjar berer kostnadane ved søknad etter matrikkellova.

6 BJFK sine plikter etter avtalen

6.1 Byggherre for Anlegget

BJFK skal vere byggherre for «Anlegget», som inneber;

- Gjennomføre anskaffelse av entreprenør
- Utarbeide framdriftsplanar og følge opp desse
- Følge opp og kontrollere entrepriseavtalane og andre involverte partar under gjennomføring av arbeida
- Kontrollere at arbeida blir utført i samsvar med entrepriseavtalane sine krav til standard, kvalitet og andre spesifikasjoner fra BJFK
- Ivareta BJFK sine plikter som byggherre i høve endringar og krav til tilleggskompensasjon
- Kontrollere og attestere faktura frå entreprenørane
- Følge opp eventuelle reklamasjonar og ta ansvar for BJFK sin reklamasjonsrett etter entreprisekontraktane
- Gjennomføre byggemøte, synfaringar og andre særmøte

7 Avtalens varighet

7.1 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når det er signert av begge partar.

7.2 Bortfall

Denne utbyggingsavtalen gjeld fram til partane sine plikter etter avtalen er oppfylt.

Avtalen fell også bort dersom det ikkje er inngått entrepriseavtale innen 3 år frå avtalen er signert begge partar.

8 Transport av avtalen

Utbyggjar sine rettar og plikter etter denne avtalen kan ikkje overførast til andre uten skriftleg samtykke fra BJFK.

9 Misleghald

9.1 Reklamasjon

Den part som vil gjere gjeldande misleghaldsverknader, må reklamere skriftlig innan 21 dager etter at han oppdaga eller burde oppdaga misleghaldet.

9.2 Erstatning

Dersom ein part mislegheld pliktene sine etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for økonomisk tap påført som følgje av misleghaldet. Dette gjeld likevel berre tap som ein med rimelegheit kunne ha sett på førehand som ei mogleg følgje av kontraktsbrotet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap.

10 Tvist

10.1 Minnelege løysingar

Tvistar mellom partane etter denne avtalen skal søkast løyst i minnelegheit. Ved usemje skal partane halde forhandlingar i minimum 14 dagar. Tvisten kan ikkje takast inn for domstolen etter pkt. 10.2 før forhandlingane er avslutta.

10.2 Tvisteløysing

Rettstvistar om denne avtala si inngåing eller oppfylling skal løysast etter norsk rett for dei ordinære domstolar, med Bergen tingrett som verneting.

11 Vedtak av kompetent myndighet

Denne avtalen er ikke bindande for BJFK før den er godkjent av kommunestyret og underteikna av Ordførar.

12 Eksemplar av avtalen

Denne avtalen er underteikna i 2 likelydande originaleksemplar, eit til kvar av partane.

13 Vedlegg

1. Kommunestyret sitt vedtak om å inngå avtalen.

14 Underskrift av partene

Stad/dato	Stad/dato
---	---
for Bjørnafjorden kommune	for Os Byg og Eigedom AS
Vedtatt av kommunestyret:	--- vedtaksnummer/ dato

Per L. Eide AS

Norsk takst

Vurdering av

Tomtefelt i Halhjemsmarko 3

Felt B2

i

Bjørnafjorden Kommune

Verdivurderingen er utført av:

Per L. Eide AS v/

Per Anders Eide

20.08. 2021

Sammendrag

På oppdrag Os Bygg og Eigedom ved Ole Vidar Skaatun har undertegnede godkjente takstmenn foretatt en verdivurdering av en regulert tomteparsell som ligger i utbyggingsområdet Halhjemsmarka 3, Felt B. Taksten omfatter hele det regulerte området. Eiendommens registerbetegnelse er gnr 44 bnr 677 i Bjørnafjorden kommune.

Det er lagt til grunn at tomten er slik den framstår på befaringstidspunktet med hvor den er delvis ryddet og det er stukket en linje for vei. Verdsettingen legger til grunn illustrasjonsplan datert 14.01.2020.

Som grunnlag for verdsettingen har vi benyttet salgsestimater for byggeklare tomter fra Eiendomsmegler vest samt Utbyggingsavtale mellom Bjørnafjorden kommune og Os Bygg og Eiendom.

Eiendommens verdi som utbyggingseiendom er satt til kr 23 000 000

Bergen, 26.08.2021

Per L. Eide AS

Per Anders Eide

Takstmann godkjent av Norsk takst

Innledning

Taksten omhandler verdisetting av en av en regulert tomteparsell som ligger i utbyggingsområdet Halhjemsmarka 3, Felt B. Taksten omfatter hele det regulerte området. Eiendommens registerbetegnelse er gnr. 44 bnr 677 i Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsgiver	Os bygg og Eigedom AS v Ole Vidar Skaathun
Framlagt og innhentet dokumentasjon.	Oversiktskart. Detaljreguleringsplan – Kart Detaljreguleringsplan – Bestemmelser Illustrasjonsplan datert 14.01.2020. Formingsveileder ikke datert Utskrift fra gunnbok og eiendomsregisteret. Opplysninger om tomteomsetninger, opparbeidelseskostnader ol er innhentet i forbindelse med oppdraget og andre vurderingsoppdrag.
Befaring	18.08.2021 – Kun takstmann var til stede på befaringen.

Mandat

Det er gitt følgende mandat for takseringen: Vurdering av markedsverdi for tomteområdet med grunnlag i gjeldende reguleringsplan og illustrasjonsplan med tilhørende veileder

Premisser og generelle opplysninger

Taksten er utarbeidet av takstmann Per Anders Eide som har godkjennelse for taksering av store næringseiendommer gjennom Norsk Takst og lang erfaring innenfor dette feltet.

Taksten er basert på utleverte og innhentede opplysninger

At eiendommen vurderes som om den er heftelsesfri.

At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. Servitutter er ikke undersøkt i forbindelse med takstoppdraget og forutsettes uten verdipåvirkende effekt.

Eiendommen og arealbruk

Parsellen utgjør et tomteområde for utbygging av eneboliger i Halhjemsmarka i Bjørnefjorden kommune. Hele området er regulert og det er inngått en utbyggingsavtale som skal ivareta opparbeidelse av alle kommunale anlegg. Dette inkluderer komplett veianlegg, vann og avløp og veibelysning.

Tomt og terreng

Terrenget ligger i enden av en åskam og planlagte hus vil ha en orientering i terrenget som varierer fra direkte vestvendt til sydøstvent. Alle tomtene har panorama utsikt utover Bjørnafjorden. Alt terreng heller mot sjø og det er god drenering i området. Adkomst til eiendommene vil være via vei fra Halhjemsmarka og innkjøring vi være fra den øvre delen av Halhjemsmarka. Det vil bli bygget en felles vei inn i tomteområdet. Området vil også tilrettelegges med offentlig vann og avløp. I tillegg vil det etableres veibelysning. Disse arbeidene dekkes av en utbyggingsavtale mellom Bjørnafjorden kommune og Os Bygg og Eiendom. Det er lagt til grunn at denne avtalen utføres.

Verdsetting

Verdsettingen av eiendommen er basert på et anslag av salgspriser for den enkelte eiendom utarbeidet i samarbeid med eiendomsmegler Daniel Røyksund I eiendomsmegler Vest på Os. Røyksund har gjennom de siste årene solgt det fleste tomtene i Halhjemsmarka og er den som har best kjennskap til dette området og markedet.

I denne sammenheng er det utarbeidet et markedsestimat på priser for delvis byggeklare tomter.

Tomt nr	Forventet verdiintervall ved salg		Benyttet
	Lav	Høy	tomteverdi
1	3150000	3400000	3300000
2	3150000	3400000	3300000
3	3150000	3400000	3300000
4	3300000	3500000	3400000
5	3300000	3500000	3400000
6	2800000	3150000	2950000
7	2800000	3150000	2950000
8	2600000	2800000	2700000
9	2600000	2800000	2700000
10	2600000	2800000	2700000
11	2600000	2800000	2700000
12	2600000	2800000	2700000
13	2700000	2900000	2800000
14	3150000	3400000	3300000
15	2800000	3100000	3000000
Total			**45200000**

Opparbeidelseskostnader i utbyggingsavtale

Opparbeidelse av vei vann og avløp er priset på grunnlag av en utbyggingsavtale mellom Bjørnafjorden kommune og Os Bygg og Eigedom AS. Denne avtalen har en kontraktssum på kr 10 000 000. eks mva.

I denne kontrakten er det lagt til grunn mva refusjon for kontraktens arbeider. Vurdering av mva ligger utenfor takstmannens kompetanse område og anvendbarhet av en slik kompensasjon for kjøper må sjekkes med en revisor el.

Antatt markedsverdi for eiendommen

Det er knyttet usikkerhet til prising av opparbeidelse av fellesarealer, oppfyllelse av rekkefølgekrav, framføring av el og tele/bredbånd ol. Videre er det knyttet usikkerhet rundt kostnadene for tilretteleggelse av byggeklare tomter.

Samlet har vi gitt et markedsestimat for eiendommen på kr 23 000 000.-

MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A 06.09.2021 av Eiendomsmegler Vest AS. Eiendomsmegler Vest AS har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Os Bygg og Eigedom AS

og

[Kjøper]

vedrørende salg av

gnr.:44, bnr.:677

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Os Bygg og Eigedom AS, org.nr. 852039752 (**Selger**) eier gnr.44, bnr.677 med påstående anlegg i Bjørnafjorden kommune (**Eiendommen**).

Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**).

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [●] (**Overtakelse**). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 5, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

(a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

(a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

(b) Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold, likevel slik at Selger står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene u 4.2(b).

4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

(a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.

(b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.

(c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort

opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (c) og (d) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

(a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.

(b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

(c) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

(d) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen, eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Eiendommen, jf. punkt 4.1. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett

taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

(a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50.000,-, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

(b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 250.000,-, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.

(c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *10 % av Kjøpesummen*. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

8.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder

eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

(a) At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/ reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eiendommen bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

11. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 4.

12. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

13. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

14. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Os Bygg og Eigedom AS v/Ottar Randa

For Kjøper: [●]

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Eiendomsmegler Vest AS, ved Pål Huun Monsen, e-post: pal.monsen@emvest.no

[angi navn og adresse på meglerforetaket]

15. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Bergen Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

16. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter

3. Prospekt med vedlegg

4. Justeringsavtale

5. Oppgjørsavtale

17. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Os Bygg og Eigedom AS	for [Kjøper]
_____	_____
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 5

AVTALE OM OVERFØRING AV

JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER

MELLOM

OS BYGG OG EIGEDOM AS

OG

[KJØPER]

1 Partene

Denne avtalen er inngått [dato] mellom

(a) Os Bygg og Eigedom AS, Smiegården, 5202 Os, org.nr. 852039752 (**Overdrager**)

(b) [Kjøper], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Mottaker**)

2 Bakgrunn

Den [signeringsdato] inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. 44, bnr. 677 i Bjørnafjorden kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per [overtakelsesdato] (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

3 Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

[Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført]	
Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt	[Dato]
Anskaffelseskostnad uten mva.	Kr [..]
Total mva.	Kr [..]
Mva. fradragsført av Overdrager	Kr [..]
Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen	[..] %
Overdragers fradragsrett per Overtakelse	[..] %
Mottakers fradragsrett per Overtakelse	[..]
Resterende justeringsbeløp for Overdrager	Kr [..]
Overført justeringsforpliktelse	Kr [..]

[Ta inn én tabell for hvert byggetiltak, dersom det er flere]

[Angi hvordan den inngående merverdiavgiften fordeler seg på de ulike delene av byggetiltaket, dersom den ikke er jevnt fordelt. Hvis den er jevnt fordelt, kan følgende formulering benyttes: "Den inngående merverdiavgiften fordeler seg likt på de ulike deler av byggetiltaket".]

4 Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsplikt.

[Sted], den [dato]

for Os Bygg og Eigedom AS	for [Mottaker]
_____	_____
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 6

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER

OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

Os Bygg og Eigedom AS, org.nr. 852039752 (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. 44, bnr. 677 med påstående bygninger og anlegg i Bjørnafjorden kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Det er avtalt at Overtakelse skal skje [overtakelsesdato].

Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

1 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
1.1	Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen	
1.2	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Straks etter signering av Avtalen	

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
1.3	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen-erklæring om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen	
1.4	Forutsatt at punkt 1.3 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet.	Oppgjørs-ansvarlig	Så fort som mulig	
1.5	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**).	Kjøper	Senest ved Overtakelse	
1.6	Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgaven**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørs-ansvarlig	Før Overtakelse	
1.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for at skjøtet og eventuelle pante-dokumenter til Långiveren blir tinglyst.	Selger/ Oppgjørs-ansvarlig	Før Overtakelse	

2 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 1.2, og sikringsdokumentet er tinglyst (konferert), skal:

(a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og

(b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende til Kartverket skjøtet, egenerklæringen om konsesjonsfrihet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren og annen nødvendig dokumentasjon for tinglysning av disse dokumentene.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse. Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

3 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert).

Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:

(a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven per Oppgjørsdagen,

(b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og

(c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

4 TILBAKEHOLD I KJØPESUMMEN TIL SIKKERHET FOR HEFTELSER OVER EIENDOMMEN

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som Selger skal besørge slettet, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgaven, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 1 og 2(a) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 2(b) og 3 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 1 og 2(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt 4, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

6 SLETTING AV SIKRINGSDOKUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes, er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

***

[sted], [signeringsdato]

for Os Bygg og Eigedom AS	for [Kjøper]
_____	_____
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

for [Megler]

_____

Budskjema

Forbrukerinformasjon budgiving

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Her gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, akseptfrist, finansieringsplan, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

HVA MENES MED UNDERSØKELSESPLIKT?

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med en bygningskyndig person. Boligen selges i forevist stand, og etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.

Budskjema

HALHJEMSMARKA B2
5208 OS

PÅL HUUN MONSEN MOB: 952 65 865 | SAKSNR: 15210169 | GNR: 44 BNR: 677

BUDGIVER 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnummer

Telefonnummer

E-post

BUDGIVER 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnummer

Telefonnummer

E-post

JEG/VI LEGGER HERVED INN ET BUD PÅ NORSKE KRONER:

Siffer

Blokkbokstaver

+ off.gebyrer, øvrige omkostninger samt evt. andel fellesgjeld i henhold til salgsoppgaven.

Budet gjelder til: Dato | Klokkeslett

Ønsket overtakelsesdato:

Evt. forbehold:

FINANSIERING

Lånegiver | Kontaktperson | Telefonnummer

Kryss av dersom du ønsker:

- ☐ Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet sendes til Sparebanken Vest
- ☐ Jeg/vi ønsker verdivurdering av nåværende bolig
- ☐ Jeg/vi ønsker informasjon om boligkjøperforsikring

Jeg/vi bekrefter å ha lest «forbrukerinformasjon om budgivning» samt hele prospektet og godtar betingelsene. Budgiver erklærer at ikke noen av budgivers nærstående er ansatt hos Eiendomsmegler Vest. Budgiver er kjent med at selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud. Jeg/vi bekrefter å ha besiktiget eiendommen.

Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til å endre budet, herunder også øke budbeløpet, samt motta aksept på vegne av hverandre. Dette budskjemaet kan leveres til meglerkontoret eller sendes pr MMS. Skjemaet kan også sendes pr. e-post dersom budet er scannet med signatur. Før bud sendes inn må megler varsles på telefon.

Budgiver 1 signatur | Sted/Dato

Kopi av legitimasjon

Budgiver 2 signatur | Sted/Dato

Kopi av legitimasjon

Løsøre og tilbehør

Tips til boligkjøper

VIKTIGE EGENSKAPER MED DEN NYE BOLIGEN

Lag en liste over hva du ønsker med den nye boligen. Ikke alt kan innfris. Lag prioriteringer over hva som er mest viktig for deg.

LOKALKUNNSKAP OM NÆRMILJØET

Gjør deg kjent med prisnivået og tilbudet i det området du ønsker å bo i. Kontakt gjerne en megler fra Eiendomsmegler Vest for oversikt over prisnivået og hva som er til salgs i området.

ØKONOMISKE RAMMER

Ha klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning, og sørg for å ha finansieringen i orden. Husk inkluder kjøps- og salgsomkostninger i din totalvurdering. Be om verdivurdering fra Eiendomsmegler Vest så vet du hvor mye boligen din er verdt. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

KALKULER MED VEDLIKEHOLD & REHABILITERING

Vurder merkostnadene hvis du kjøper eldre bolig og ta høyde for oppussingsbehov.

VIKTIG KUNNSKAP OM BOLIGEN

Spør megler og selger om forhold i nabolaget. Ansvaret for negative sider ved boligen som er nevnt i salgsoppgaven og taksten går automatisk over på kjøper. Det er derfor viktig å lese salgsdokumentene nøye før visning og godt forberedt til å stille spørsmål på visning.

Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt, og kjøper kan ikke reklamere på forhold som burde vært sett ved vanlig besiktelse.

OVERTAGELSE AV BOLIGEN

Dette er tidspunkt for den formelle eiendoms- overdragelsen. Fra dette tidspunkt er boligen ditt ansvar. Sjekk utvasking, tilbehør og tekniske innretninger på overtagelsen. Sørg for å få alle nøkler av selger. Det er en forutsetning for overtagelsen at kjøpesum og omkostninger er innkommet til meglers klientkonto.

DEN GODE HANDELEN

Kjøper du gjennom Eiendomsmegler Vest er vår klare målsetning at du skal bli en lykkelig boligkjøper. Det skal rett og slett være en handel du kan leve med.

Løsøre og tilbehør ved kjøp av bolig

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettig heter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør med-følge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Heldekkende Tepper følger med uansett festemåte.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Tv, radio og musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

Baderomsinnredning/utstyr. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte airkondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

Postkasse medfølger.

Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

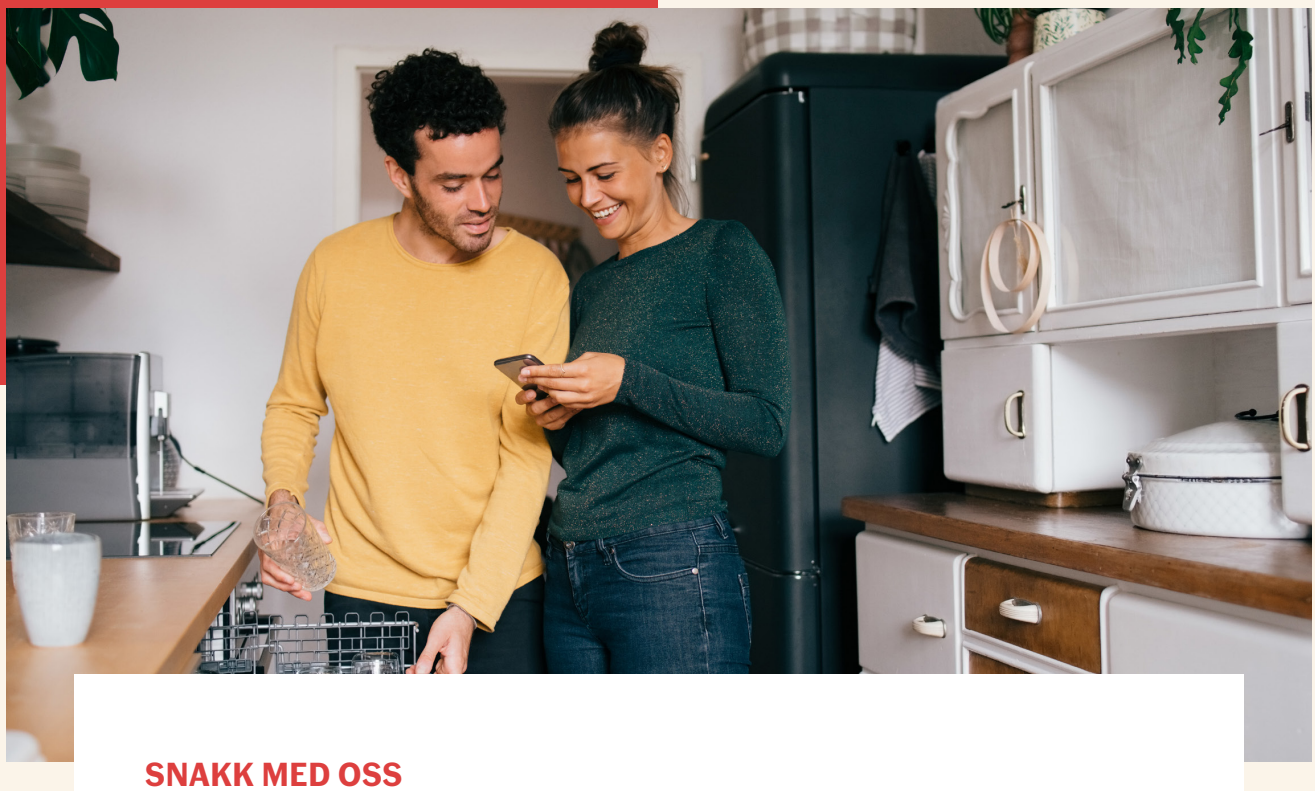


FOTO: GETTY IMAGES

SNAKK MED OSS

Kor mykje kan eg låne?

I Sparebanken Vest finn du dedikerte, dyktige rådgivarar som kan hjelpa deg med finansiering av ny bustad. Ta direkte kontakt med ein av rådgivarane for ein hyggeleg bustadlånsprat!

Linda Haugland Vik
linda.vik@spv.no
Tlf.: 477 05 424

Rigmor Kilen
rigmor.kilen@spv.no
Tlf.: 477 02 037

Birthe Norstrand
birthe.norstrand@spv.no
Tlf.: 908 15 587

Renate Torsvik Solsvik
renate.solsvik@spv.no
Tlf.: 943 33 675

Sigrun Legland
sigrun.legland@spv.no
Tlf.: 907 84 126

Synnøve V. Midthun
synnove.midthun@spv.no
Tlf.: 908 57 464

SparebankenVest

EiendomsmeglerVest

Pål Huun Monsen
Eiendomsmegler MNEF

952 65 865
pal.monsen@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Os
Brugården 5200 Os

Er det noe du lurer på? Bare spør!

Sist oppdatert 16.09.2021