



Unik sjanse - Idyllisk småbruk



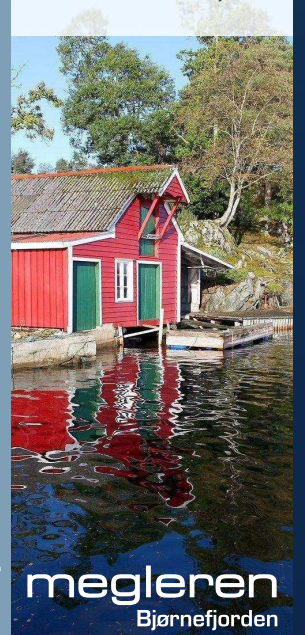
**Forstrøno
5216 Lepsoy**

3 500 000,-*

Stor eiendom med gårdshus, løe og 2 naust. Stor kai ved hovednaust.

Bra/P.rom	200/ 120m ²
Tomt	200 000m ²
Eierform	Selveier
Byggeår	1860
*Omk.	+ ca 2.75 %

Kontaktperson
Tor Nagelgaard: 41633557
Arild Vikoyr: 92806343



PRIVAT

megleren
Bjørnefjorden

Nøkkelinfo om eiendommen - Fast eiendom:

Adresse:

Forstrøno småbruk, 5218 Nordstrøno

Betegnelse:

Gnr. 25 Bnr. 3 i Os (Hordaland) kommune

Eier:

Arvinger etter dødsboet etter Johannes Forstrønen v/ Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Oppdragsansvarlig:

Oppdragsansvarlig:

Advokat Eidsvik

Kontaktpersoner:

Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig Tor Nagelgaard / Mobil: 41 63 35 57

Daglig leder / Medhjelper Arild Vikøyr / Mobil: 92 80 63 43

Privatmegleren Bjørnefjorden AS, 993909262

Tlf.: 56 30 32 30

Adresse: Hamnevegen 59, 5200 Os

Oppdragsnummer:

106-11-9011

Beliggenhet:

Forstrøno ligger midt i noe det flotteste Vestlandet har å by på av skjærgårdsidyll. Her er tett med populære friluftsområder innenfor de nærmeste par kilometerne, det er et par minutter i båt til Ervikane som er et kjempeflott bade- og turområde og en liten svipptur rundt neste nes før en kommer inn til nærbutikken i Øyane. Her får en det meste av dagligvarer og ikke minst kjempegode boller og pizza i sommersesongen. Det er og pumper for bensin og båtdiesel.

Eiendommen er et av hovedbrukene på Forstrøno og som en kan se av kartet, dekker eiendommen store deler av øyen. En har 200 mål å boltre seg på hvor det er store sletter rett rundt huset. Det er to nøst nede i sundet som hører til eiendommen med brygge hvor det er godt og dypt utenfor. Her kan en legge båten når en kommer fra båt plass / parkering på fastlandet rett over sundet. Det tar ca 2 minutter over sundet og her kan eg gå over med en vanlig småbåt i stort sett alt slags vær da sundet ligger svært beskyttet mot vær og vind. Huset på eiendommen vil kreve stor innsats for å få opp til dagens standard men har vært i bruk helt fram til for kort tid siden. Huset er fullt mulig å bruke men bærer preg av eldre standard.

Få deg et småbruk som dekke store deler av Forstrøno, et populært ferieområde som tradisjonelt har vært tilholdssted for flere av Bergens gamle forretningsfamilier.

Bebyggelsen**Beskrivelse av bebyggelsen:**

Spredt hyttebebyggelse på øyen og to hovedbruk.

Boligtype:

Enebolig/småbruk

Bygninger:

På eiendommen er det et eldre gårdshus, hovednaust, 2 mindre naust, eldre låve som er i svært dårlig stand, og uthus/vedhus.

Byggeår:

Ca 1860 på hovedhus.

Areal:

BRA: ca 200 m²/ P-ROM: ca 120 m².

Det gjøres oppmerksom på at huset og bygningene ikke er oppmålt, og baserer seg på beregninger som PRIVATmegleren har foretatt ut i fra takstens oppgitte måling av grunnflaten på huset.

Arealet kan avvike fra det beregnede areal.

BRA kjeller: ca 70 m²

BRA 1. etasje: ca 85 m²

BRA 2. etasje: ca 45 m²

Byggemåte:

Hovedhuset er i all hovedsak et tømmerhus ifølge selger.

Eiendommens historie:

Hovednaustet på eiendommen har tidligere vært landhandel på Forstrøno.

Innhold:

Kjeller: Kjellerrom.

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, kjøkken, bad og 2 stuer.

2. etasje: Gang, 3 soverom og disponibelt rom.

Rom som inngår i p-rom:

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, kjøkken, bad og 2 stuer.

2. etasje: Gang, 3 soverom og disponibelt rom.

Standard:

Eldre standard, og oppussing må påregnes.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

Det er ikke varmekilder i alle oppholdsrom.

Parkering/båtplass:

Det medfølger 2 stk parkeringsplasser på fastlandet ved marina på eiendommen 26/22.

Her har eiendommen også en stk båtplass i marina.

Det tilkommer årlig vedlikeholdsutgifter på parkering og båtplass, for tiden ca kr 2 000,-

Eiendom/Hage**Adkomst:**

Fra bro over til Strøno, ta til høyre i første kryss mot Nordstrøno og følg veien forbi skole og barnehage frem til hvor veien deler seg i to. Ta til venstre her og følg veien ut forbi innkjørsel til Ervikane og videre ut til snuplass. Det skiltes videre her på visningsdagen. Adkomst med båt fra Lønnevågen.

Tomtetype/areal:

Eiet tomt / ca 200 000 m².

Eiendommen er ikke oppmålt og avvike kan forekomme ved en eventuell oppmåling.

Kartdatabasen til Os kommune tilsier at eiendommen er i underkant av ca 210 mål.

Beskrivelse av tomt/hage:

Eiendommen består hovedsakelig av skog og utmark. Rundt hovedhuset er det store områder med utleid beitemarker.

Offentlige forhold:**Vei/vann/avløp:**

Ingen vei. Privat vann og privat avløp.

Vann i brønnen har tidligere vært benyttet til drikkevann, men det anbefales å få sjekket og analysert drikkevannet da det går sauer på området og at brønnen ikke har vært jevnlig brukt og renholdt. Det anbefales derfor å ta med drikkevann til øyen inntil dette er oppklart.

Det er opplyst fra selger at eiendommen har kjøpt en stk andel i vannlaget på øyen, og som gir rett til å koble seg til offentlig vann som er på øyen. Det må da graves frem grøfter til påkoblingen, ca 150 – 200 meter vest for huset. Offentlige standard tilkoblingsgebyrer tilkommer.

Avløp går via septik til sjø. Selger opplyser at avløpsslange til sjø er noe for kort i forhold til den dybden slangen skal ligge på, og at det ikke er mange meter før slangen er lang nok. Det skal ifølge selger ikke være noe pålegg på forholdet om utbedring, men at dette bør utbedres av ny eier.

På fastlandet har Forstrøno Vel avtale med Statskog SF om vegrett over grunnen frem til 26/22. Forstrøno Vel og dens medlemmer har vedlikeholdsplikt på denne vei.

Reguleringsforhold:

I følge de overordna planene er arealbruken for eiendommen fastsett til: Framtidig hytte-, LNF-, og Friområde.

Eiendommen er regulert til: Friluftsområde samt område for jord- og skogbruk i nord. (Ligg òg område regulert til hytteformål innen planen, men dette er skilt ifrå 25/3 med eige gnr/bnr.)

Selger opplyser at ifølge den nye arealplanen i Os kommune som bare mangler endelig vedtak i kommunestyret, ligger det åpning for et lite hytteområde i eiendommens nordlige område. Området er ca 3 mål

Tinglyste servitutter/rettigheter:

Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter.

DAMPSKIPSKAI OG VAREHUS.

Hovedbruket omfatter ikke noen festetomter. Rettigheter og plikter iht tidligere feste-kontrakter er videreført.

13.04.1956 1461

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: 1243 / 25 / 12 //
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Servitutter i grunn:
11.06.1835 900398 UTSKIFTING

13.04.1956 1462

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: 1243 / 25 / 13 //
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

22.10.1888 900038 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEM. OM UTLEGGING
AV ØSTERS.

29.07.1957 3987

BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettighetshaver: 1243 / 25 / 14 //

31.10.1914 900116 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEM. OM ANLEGG OG
VEDLIKEHOLD AV

28.11.1957 6390

BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: 1243 / 25 / 15 //

	Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser		Rettighetshaver: 1243 / 25 / 73 // Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vann/kloakkledning
24.01.1964 584	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1243 / 25 / 16 // Med flere bestemmelser	28.10.2005 16491	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS Rettighetshaver: 1243 / 25 / 74 //
22.01.1968 425	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1243 / 25 / 20 // Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser	11.12.2006 621610	BESTEMMELSE OM BEITERETT Rettighetshaver: 1243 / 25 / 1 // Med flere bestemmelser
01.08.1973 990021	BESTEMMELSE OM VEG	12.03.2007 254309	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS Rettighetshaver: 1243 / 25 / 74 // Med flere bestemmelser
20.06.1977 5474	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 1243 / 25 / 30 // BESTEM.OM HYTTEBYGGING.	29.07.2009 554454	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS Rettighetshaver: 1243 / 25 / 31 //
29.03.1978 2627	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1243 / 25 / 32 // Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser	08.09.2010 675660	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 1243 / 25 / 83 // Bestemmelse om flytebrygge.
		GRUNNDATA	
29.03.1978 2628	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1243 / 25 / 33 // Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser	01.01.0001 900218	OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN
29.03.1978 2629	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1243 / 25 / 34 // Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser	16.12.1910 900116	GRENSEJUSTERING GHRENSEBESKRIVELSE.
03.12.1979 11595	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 1243 / 25 / 35 // Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser	01.05.1916 900051	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 6 //
05.09.1991 8779	BRUKSRETT Rettighetshaver: 1243 / 25 / 34 // Bestem. ang. gjerde,hugging av vegetasjon, bygg av hytte,mv. Rett til adkomst gangsti ,oppf. av kai og naust,ledninger vedr.telf.strøm,brønn og septiktank.	04.09.1939 3940	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 9 //
05.09.1991 8785	BRUKSRETT Rettighetshaver: 1243 / 25 / 26 // Bestemmelse om bruksrett til septiktank som kjøper anlegger på selgers eiendom, samt best. om ledn., brønn,mv.	26.02.1942 867	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 10 //
01.09.1998 9348	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 1243 / 25 / 1 // Bestemmelse om beiterett Med flere bestemmelser	13.04.1956 1461	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 12 //
08.12.1999 13331	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS Rettighetshaver: 1243 / 25 / 32 //	13.04.1956 1462	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 13 //
06.10.2005 15136	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS	29.07.1957 3987	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 14 //
		28.11.1957 6390	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 15 //
		24.01.1964 584	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 16 //
		22.01.1968 425	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 20 //
		22.01.1968 426	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 21 //
		26.04.1971 3227	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 22 //
		26.04.1971 3228	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 23 //

16.01.1973 399	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 26 //	09.09.2005 13442	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 79 //
17.12.1974 11056	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 29 //	19.09.2005 13997	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 74 //
20.05.1977 4380	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 30 //	06.10.2005 15109	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 73 //
20.05.1977 4381	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 31 //	06.10.2005 15110	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 75 //
27.02.1978 1727	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 32 //	06.10.2005 15111	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 76 //
27.02.1978 1728	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 33 //	20.03.2006 4272	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 80 //
27.02.1978 1729	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 34 //	08.11.2007 910271	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 82 //
17.07.1979 6529	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 35 //	16.11.2007 938350	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
20.12.1989 19664	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 36 // Areal 780 m2.	15.07.2009 520399	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 83 //
22.07.1996 8210	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 67 //	15.07.2009 520403	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 84 //
01.07.1999 6471	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 68 //	15.07.2009 520408	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 85 //
25.02.2000 2269	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 69 //	15.07.2009 520412	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 86 //
19.10.2001 13310	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 70 //	15.07.2009 520415	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 87 //
19.10.2001 13311	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 71 //	20.09.2010 712313	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 88 //
19.10.2001 13312	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 72 //		EIENDOMMENS RETTIGHETER
19.10.2001 13313	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE	Servitutter: 25.03.2009 215419	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: 1243 / 26 / 2 // GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
07.05.2002 5702	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE	25.03.2009 215419	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighet hefter i: 1243 / 26 / 22 // Gjelder 4 parkeringsplasser GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
04.03.2005 2978	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE		
04.03.2005 2979	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE	25.06.2009 461195	** DIVERSE PÅTEGNING Bnr. 3 overdrar to av sine parkeringsplasser til bnr. 78
02.09.2005 13058	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 78 //	25.03.2009 215419	BESTEMMELSE OM BÅTPASS Rettighet hefter i: 1243 / 26 / 22 // Gjelder to båtplasser GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
09.09.2005 13441	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne eiendom: 1243 / 25 / 77 //	25.06.2009 461195	** DIVERSE PÅTEGNING Bnr. 3 overdrar en båtplass til bnr. 78

Økonomi:

Verditakst:

Kr 2 800 000,-

Prisantydning:

Kr 3 500 000,- + omkostninger

Dersom eiendommen selges til en pris lik prisantydning, vil dette totalt utgjøre ca kr 3 591 183,-

Omkostninger:

Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum

Tinglysing av skjøte: Kr 1548,-

Pantattest: Kr 199,50,-

Ev. tinglysingsgebyr: Kr 1935,- pr. pantedokument. (ved belåning)

Meglernes vederlag betales av selgeren og utgjør: 2,5 % av salgssum inkl. mva. + utlegg ca 11 000,- før salg og ca 11 000,- til oppgjør og annet etter salg. Markedsføring kr 60 000,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selgere betale ca kr 11 000,- som betales forskuddsvis og dekker meglerforetakets direkte utlegg.

Utleggene før og etter salg dekker også utlegg på andre eiendommer som selger også står for.

Oppgjør:

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % som forskudd av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resten ved overtagelse.

Kjøpers forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen.

Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve forskuddsbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene.

Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til forskuddsbetalingen fra/på vegne av kjøperen for forskuddsbeløpet. (eks. kjøpers bank).

Rentene på forskudd tilfaller kjøper fram til avtalt overtagelse.

Finansiering:

Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Forsikring:

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Festeavtale:

Hovedbruket omfatter ikke noen festetomter. Rettigheter og plikter iht tidligere festekontrakter er videreført.

Rettigheter:

Eiendommene 25/1, 2 og 3 har en leieavtale med Statskog på 26/2 angående leie av ca 21 meter strandlinje. Avtalen er tinglyst på 26/2, og ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Ligningsverdi:

Ligningsverdien er kr 129 959,- pr 2010 ifølge selger.

Kommunale avgifter:

Kr 4 635,- pr 2011 ifølge kommunen. Evt. renovasjon kommer i tillegg.

Prismodellen til BIR gir et minimumsgebyr for tømming av en vanlig bossbeholder på kr 1 816,25 for det enkelte husholdet per år. I tillegg betaler du kr 31,25 for hver gang beholderen blir tømt utenom de 6 tømmingene som er inkludert per halvår. (Kilde: www.bir.no)

Løpende kostnader:

Kommunale avgifter, energi / strøm, forsikring.

Energiattest (se forklaring nedenfor i nøkkelinfo):

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest: **Rød G** (laveste nivå).

Energiforbruk:

Eiendommen er ikke de siste år vært bebodd, og det er derfor ikke oppgitt noen energiforbruk.

Diverse:

Eiendommen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, grunnet eiendommens alder.

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte takstdokumenter og kommunen. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det gjøres oppmerksom at etter akseptert bud, vil det ikke være anledning til å komme og se inne i boligen før ved overtagelse igjen uten selgers samtykke.

Megler anbefaler alltid selger på et generelt grunnlag og ikke å slippe kjøper inn på nytt i boligen etter akseptert bud grunnet forsikringsmessige årsaker, og selger er i sin fulle rett til dette.

På eiendommen 25/3 ligger det to naust like nord-øst for 25/83 som tilhører 25/1. I følge eiendomskartet er ikke disse naustene på egne bruksnummer, men det skal ligge rettigheter til 25/1 til disse naustene fra skyldskifte fra 1800 tallet når 25/3 ble skilt ut i fra 25/1. Det samme skyldskifte beskriver også grensene mellom eiendommene. Det gjøres oppmerksom på at dette er en av de 4 tinglyste erklæringene på eiendommen som megler ikke har mottatt.

Eier av eiendommen 25/83 Kjell Nepstad har overtatt eiendomsretten til arealet mellom 25/83 og ned til sjøkanten. Arealet er inntegnet på vedlagt kart. Eier av 25/3 plikter å respektere Nepstad sin eiendomsrett ti enhver tid, samt medvirke til at arealet kan fradeles 25/3 (herunder signere på nødvendige dokumenter) og utstede skjøte når dette blir aktuelt.

For hyttetomtene på Gnr: 25 og Bnr: 79, 84, 85, 86 og 87 vil det bli tinglyst rettigheter på 25/3 som vist på vedlagt kart, i forhold til tilkomsten til maskiner opp til hyttetomtene, gangrett over hovedbruket, fremføring av vann, avløp og elektriske linjer. Videre skal hytteeierne i fellesskap kunne anlegge marina som vist på vedlagt reguleringsplankart øst for tomtene dersom de velger å søke om dette og får offentlig godkjenning.

Konsesjon:

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht avtalte kjøpsbetingelser. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon, står hver av partene fritt i og annullerer eller reforhandle avtalen.

Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget. Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Boplikt:Utdrag fra Konesjonsloven § 5:

«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål.»

PRIVATmegleren har vært i kontakt med Landbrukssjefen i Os og det er muntlig opplyst at det sannsynligvis ikke vil bli aktuelt med boplikt på denne eiendommen, men det gjøres oppmerksom på at dette er opp til kommunen å avgjøre, jfr Konesjonsloven § 11.

Ifølge vedlagt landbrukstakst er eiendommens samlede fulldyrka eller overflatedyrka jord 8 dekar.

Driveplikt:

Det er i utgangspunktet driveplikt på alt jordbruksareal.

Kan løses ved å leie bort jordbruksarealet, jfr Jordloven § 8.

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsgjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkomne når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Odel:

Utdrag fra Odelsloven:

§ 2. Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.

Ifølge vedlagt landbrukstakst er eiendommens samlede fulldyrka eller overflatedyrka jord 8 dekar.

Øvrige kjøpsforhold:**Overtagelse:**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse i ditt bud!

Kjøperforsikring:

Vedlagt følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Dette er en forsikring megler anbefaler. Det er en rettskjøpshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Les mer om boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av slik forsikring.

Budgivning:

Som budgiver hos PRIVATmegleren kan De få alle bud dokumentert i budjournal så snart eiendommen er solgt. Kjøpere vil automatisk få dette forelagt.

Dette betyr at De som budgiver må akseptere at deler av budet kan bli fremlagt for øvrige budgivere.

Megler har rett til å avvise bud gitt på SMS og E-post. Første bud skal være skriftlig og må ha en akseptfrist (varighet) til min. kl.12 første virkedag etter siste annonserte visning.

Forøvrig vises til forbrukerinformasjon om budgivning på budskjemaets bakside.

Lov om hvitvasking

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde i fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Solgt ”som den er”:

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning, salget følger avhendingslovens § 3-9: "Enda egedomen er "selt som han er", eller med liknande atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers". Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Vedlegg:

- Landbrukstakst.
- Eiers egenerklæring.
- Reguleringsplan.
- Reguleringsføresegner.
- Utsnitt kommuneplan.
- Erklæring med dok. nr. 15136.
- Avtale om bygslede båtfester hos Statskog på 26/2.
- Oversikt over servitutter og rettigheter med kort beskrivelse.
- Kart som viser rettigheter til ubebygde hyttetomter.
- Kart som viser tilleggsareal til 25/83.
- Oppmålingsforretning for eiendommen 25/31.
- Skriv fra hyttenabo vedrørende sauehold på Forstrønen.
- Situasjonkart.
- Oversiktskart.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Fakta om energimerkeordningen

Obligatorisk energimerking av boliger og bygninger Alle boliger og yrkesbygg som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv.

Energimerking av bolig skjer på internett ved at boligeieren eller den boligeieren utpeker legger inn opplysninger om boligen i en selvangivelse. Energiattest for yrkesbygg skal lages av en ekspert.

Energimerkeordningen er hjemlet i energiloven. Plikten til energimerking er utsatt og gjelder fra 1. juli 2010.

Fakta om energimerking av boliger og bygg

- Energimerking av boliger er obligatorisk for alle som skal selge eller leie ut bolig eller bygg fra 1. juli 2010. Selve merkingen gjennomfører boligeiere selv på www.energimerking.no. Merkingen gir boligeieren en energiattest, som skal legges ved i prospektet eller på annen måte være synlig i markedsføringen av boligen.
- Energiattesten gir relevant informasjon for de som skal kjøpe eller leie. Kjøpere og leietakere bør derfor etterspørre energiattest fra selger, utleier eller megler.
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) står for og fører tilsyn med energimerke-ordningen.
- Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger ikke vil få toppkarakter. Nye bygninger som tilfredsstillt byggeforskriftene i dag, vil normalt få C eller D. Kun såkalte passivhus med energieffektiv oppvarmingssystem vil få karakteren A.
- Energimerkesystemet er designet med tanke på at det skal være treffsikkert i mange år fremover. Etter hvert som det utvikles nye og mer energieffektive løsninger vil stadig flere bygg få en høyere karakter.

Felles europeisk merking

- Energimerking av bygg er vedtatt i et EU-direktiv og gjennomføres nå i alle europeiske land. Landene løser selve merkingen ulikt. I Norge er det valgt en løsning med selvangivelse på nett hvor energimerket og energiattesten er klar umiddelbart etter at de nødvendige dataene er lagt inn.

Versjon Os 18.10.2011



Boligkjøperforsikring

– sikrer deg et trygt boligkjøp!

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, sparer du mye tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk risiko. Boligkjøperforsikring sparer deg for tid og penger dersom du oppdager noe.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til advokathjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Nødvendige kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade.
- > Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
- > Hjelp til å få den erstatningen du har krav på.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Priser

Borettslagsbolig
3 500,-

Selveier- og aksjeleilighet
5 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus og fritidsbolig
7 900,-

Enkelt å tegne, trygt å ha

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering. HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet, som gir deg den hjelpen du trenger. Boligkjøperforsikring betales som en engangssum og varer i fem år. Det er ingen egenandel.

Ja takk, jeg/vi ønsker å tegne boligkjøperforsikring

Nei takk, jeg/vi ønsker ikke å tegne boligkjøperforsikring

Navn (1):

Meglerkontor:

Navn (2):

Meglernes navn:

E-post:

Personnr (1):

Oppdragsnr.:

Tatt boligsalg rapport:

Ja

Nei

Telefon:

Boligtype:

Adresse ny bolig:

Postnr./-sted:

G.nr.:

B.nr.:

F.nr.:

S.nr./A.nr./L.nr.:

Byggeår:

Kjøpssum:

Kontrakt dato:

Overtakelsesdato:

Nåværende adresse:

Postnr./-sted:

Sted/dato:

Signatur boligkjøper/er



Er dette en bolig for deg? - Vi hjelper deg gjerne.

Nordea og Privatmegleren har hatt et godt samarbeid gjennom flere år.
Om du skal kjøpe eller selge bolig kan det være vel verdt å få gode råd fra fagfolk.
Ta oss med i prosessen. Kontakt oss så kan vi sammen finne løsninger som passer for deg.



Beste totalbank

Norsk Familieøkonomi har kåret Nordea til
beste totalbank i 2010. Prøv oss, du også!

Takstvurdering av 5 stk. fritidshustomter, Forstrøno Gnr. 25 Bnr. 84, Bnr. 86, Bnr. 86, Bnr. 87 og Bnr. 79 i Os kommune. Eigar: Johannes Forstrønen dødsbu.

Ovannemde vurdering vart halden den 07.05.2011 av underteikna takstmann landbruk Eivind Moberg, Kuhnlevegen 70, 5200 Os.

Rekvirent for oppdraget er adv. firma Steenstrup og Stordrange ved adv. fullmektig Margunn Skulstad- Watson for dødsbu. På vegne av rekvirent møtte Vibeke Spjelkavik. Her ligg m.a. føre reguleringsplan, kartdel med innlagt tomtegrenser for kvar tomt og reguleringsbestemmelsar.

Tomtane generelt.

Tomtane ligg på Forstrøno i Os kommune i sørvestre enden av kommunen. Her er ca 5 min med båt frå Forstrøno over til fastlandet ved Lønnevågen i Nordstrøno. Her er om lag 45 min køyring til Bergen sentrum og om lag 15 min til Osøyro. Tomtane ligg stort sett på eit høgdedrag i skogen overfor Forstrønundet. Tomtane er skilde ut frå Gnr. 25 Bnr. 3 som i si heilheit er underlagt reguleringsplan til ymse føremål som fritidshus/ naust, friareal og landbruk.

Generelt for alle tomtane er at dei har rett til 2 stk. parkeringsplassar kvar opparbeidd parkeringsplass på Gnr. 27 Bnr. 223 ved snuplass Lønnevågen. Utover det tek ein utgangspunkt i at dei har rettt til båtfeste på hovudbruket i Forstrøno. Viser elles til felles båtplass vist på reguleringskart. Ikkje opparbeidd. Her er ikkje båtplass i Lønnevågen spesielt for desse tomtane, så her må ein eventuelt leiga/kjøpa seg inn i eksisterande båthamn dersom det er kapasitet. Her er elles å merka at det går off. vassledning i nærleiken av alle 5 tomtane. Kloakk avløpsledning må gå til sjø via 2 ulike trasear avhengig av beliggenhet på den enkelte tomt.

Desse 5 siste tomtene av mange i reguleringsplanen , har ikkje den optimale beliggenhet i høve sjøutsikt, difor er desse att. Det vil og gjenspegla seg i verdien av den enkelte tomt, som delvis er basert for det meste på skjønn og delvis på omsetning i området..

Areala på tomtane er frå matrikkelutskrift. Viser elles til reguleringsbestemmelsar pkt. 1 og 4.

Dei einskilde tomtane.

Tomt nr. 2

25/84. Denne tomte ligg i felt B2. Den ligg på eit høgdedrag med ein bebygd tomt framfor seg mot sjø. Areal ca 2,2 da. Kan ha utsikt til sjø- avstand luftline ca 60 m.

Off. vassledning like ved tomtegrense, nabotomt har kloakkledning like opp til denne tomte si grense mot aust.

Vurdert verdi kr 750.000,-

Tomt nr. 3.

25/85. Denne tomte ligg også i i felt B2. og grensar i aust mot tomt nr. 2. Ligg delvis på eit høgdedrag, delvis i sørhellinga mot eit dalføre til sjø. Areal ca 2,5 da. Ikkje sjøutsikt, ca 100 m luftline til sjø. Off. vatn ligg ca ved tomten si sør/austgrense ligg ca 50 – 60 m til tomt nr. 1 (Kjell Nepstad sin kloakkledning). Vurdert verdi kr 600.000,-

Tomt nr. 4.

25/86. Denne tomte ligg lengst vest i område B2 og ligg noko lågare i terrenget og grensar nordaust mot tomt 25/85. Arealet er ca 2,5 da. Ikkje utsikt mot sjø, ligg ca 130 m i luftline frå sjøen. Off. vatn ligg stort sett langs tomten si austgrense og sørgrense. Kloakkavløp lyt truleg ta ny trasè til sjø mot søraust. Vurdert verdi kr 500.000,-

Tomt nr. 11.

25/87.

Denne tomten ligg lenger inne på øya B 13 og ligg stort sett på eit høgdedrag. Berre hovudbruket grensar til denne tomten. Arealet er ca 2,1 da. Har ikkje sjøutsikt ca 200 m i luftline til sjø. Her er off. vatn ca 40 m frå nordgrensa til tomten. Kloakkavløp truleg same trasè som tomt nr. 4.

Vurdert verdi kr 500.000,-

Tomt nr. 9.

25/79. Denne tomten ligg sør for tomt nr. 3 mot eit dalføre imellom (hovudbruket). Denne ligg delvis på eit høgdedrag , kan ha litt sjøutsikt ca 80 m i luftline til sjø.

Areal ca 1,7 da. Her er off. vatn ca 20 m frå tomten si nordgrense, kloakkavløp ca 60 m i luftline til tomt nr. 1 (Kjell Nepstad) sin kloakktrasè.

Vurdert verdi kr 650.000,-

Os den 30.05.2011

Eivind Moberg, Kuhnlevegen 70, 5200 Os. 56 30 03 27 907 384 54

Takstskjema landbruk.

Eigedomen(ane) : **Forstrøno,**
Gardsnummer : **25** bruksnummer: **3 med fleire**
I : **Os** kommune.

Eigar(ar) : **Johannes Forstrønen dødsbu, 5218 Nordstrøno ved adv. fullmektig Margunn Skulstad-Watson,**
Adresse : **adv. firmaet Steenstrup og Stordrange D/A**
Poststad : **TORGALMENNINGEN 3B, 5014 BERGEN.**

1. Type takst:
 Konesjonstakst Tvangsal Lånetakst Anna, kva type:

2. Bu/drivetilhøve:
 Eigar/familie driv eigedomen sjølv Leiger bort jord + driftsbygningar
 Leiger bort jorda Leiger bort alt, bur ikkje på eigedomen

3. Eventuell utleigesum, kr/år:

4. Areal på eigedomen, dekar:

A. Jordbruksareal:		B: Skogbruksareal, utmark, fjell, vatn m.m.	
1. Fulldyrka/overflatedyrka	8	1. Skog, produktiv	138
2. Udyrka/gjødsla beite	16	2. Anna areal	48
3. Tun, hage, vegar m.m	0		
Sum A	24	Sum B	186
C. Eigedomens samla areal			
	210		

5. Jordbruk og hagebruk:

Produksjonsdata:

Høgde over havet: meter.

Jordart, dominerande:

Sandjord Leirjord Morenejord Siltjord Organisk jord, myr.

Arrondering:

God Middels Dårleg

Topografi:

God Middels Dårleg

Grøfter, grøftetilstand i forhold til behov:

Ikkje naudsynt Bra Middels Dårleg

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon Adresse Bankgiro
56 30 03 27 Stemmevegen 3631.08.45870
5200 OS

Planteproduksjon

	Dekar
Grønsaker, bær, frukt	0
Eng, beite, forvekstar	24
Anna	0
Brakk, ute av drift	0
Sum	24

Husdyrproduksjon

	Antall	Mjølkekvote, kons.grenser
Kyr		
Storfe, slakt/år		
Sauer, vinterfora		
Avlsvin		
Slaktesvin, levert/år		
Høner		
Slaktekylling, lev./år		

Andre produksjonar, oppgi kva og omfang:

6. Skogbruk (alle tal er ca tal):

Årleg tilvekst : m^3 Årleg hogstkvantum : m^3
 Ståande masse: m^3 av dette gran: m^3 furu: $x m^3$ lauv : $x m^3$
 Bonitet, areal i dekar: Høg: 138 Middels: Låg :

Hogstklassefordeling:

	1	2	3	4	5	Sum
Dekar						0
Prosent			10	40	50	100
m^3						0

Skogsveggar:

Godt dekket/ikkje behov Middels dekket Dårlig dekket

Driftskostnader ved avvirkning:

Låge Middels Høge

7. Bygningar, sammandrag frå tilleggskjema:

	Byggeår	Restaurert, år	Grunnflate m^2	Tilstand 0-10	Verdi kr.
Våningshus inkl. off. vassrett	ca 1870	over tid	ca 89	5	800000,00
Driftsbygning	eldre	over tid	78 + 18	4	50000,00
Vedhus	eldre	over tid	ca 14	5	20000,00
Naust 1 med kai	eldre	over tid	ca 140	6	200000,00
Naust 2	eldre		ca 55	5	75000,00
Slipphus	eldre		ca 32	6	50000,00
Sum					1195000,00

8. Rettar: almeningsrett Seter/beiterett Jakt/fiskerett

9. Andre verdjar: grustak campingsplass inntekter jakt, fiske
 anna, oppgi kva

10. Hefte og rettar, kva type, og årleg beløp, eventuelt kapitalisert: **Etter underteikna sitt syn kviler det ikkje odel på bruket jamfør endring 01.07.2009 i Lov om Odel og Åseteretten p.g. 2 og p.g. 5. Heile bruket er regulert til ymse føremål. Utifrå totalareal er bruket konsesjonspliktig ved sal utover nær slekt. Her er unntak for buplikt og**

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

unntak for priskontroll. Nabo har leiekontrakt på inn- og utmark og beite fram til 2016 (ligg føre leiekontrakt), driveplikt såleis ivareteken. Bruket er underlagt reguleringsplan, med følgjande reguleringsføremål landbruk, friområde og areal for fritidsbebyggelse/ naust. Pr. dato er her 5 stk. tomter for fritidshus att som er i bruket si eiga, tomtane er skylddelte. Desse er ikkje tekne med i denne taksten. Utanom dette har bruket 2 stk. festetomter med tot. årleg bygslingsinntekt kr 9000,- opplyst (25/35 og 25 /23). Ikkje areal avsett til naust att. Bruket har elles rett til 1 stk. båtplass + 2 parkeringsplassar , i småbåthamn i Lønnevågen og bygsla båtfeste ved snuplass Lønnevågen frå Statens Skogar i same området (ca 2 stk.- ca 7 m). Bruket eig halvdel i Gnr. 27 Bnr. 223 som er parkeringsareal og m.a. knytt opp mot dei 5 hyttetomtane ca 150 m2 til desse. Restareal ca 500 m2 parkeringsareal + ca 350 m2 utmark/skog for bruket.

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

11. Verdsetting berekningar:

	Kroner/eigedom	Særskilde tilhøve
Jordveg	75000,00	Tillagt buverdi ut i frå storleik og geografisk plassering (jmf.rundskriv M3/2002 frå Landbruksdep.). Rundskriv M 1 / 2010. Vurderinga er bygd på bruksverdi jord/skog. For bygningar er vurderinga bygd på nedskreven gjenanskaffelsesverdi.
Skog med utmark	150000,00	
Våningshus inkl. off. vassverksrett	800000,00	
Driftsbygningar+ vedhus	70000,00	
Naust 2 stk.+ slipp(defekt)	325000,00	
Rettar 2 stk. festetomter kapitalisering 4 % tot. årleg festeinntekt kr 9000,- parkeringsareal ca 500 m2+ båt plass/båthavn Lønnevågen med 2 parkeringsplassar, bygsla ca 7 m båtfeste ved snuplass Lønnevågen	350000,00	
- Hefte		
Buverdi fritidsfremål	1000000,00	
Samla verdi	2770000,00	
A. Konesjonstakst		Ved sal av bruket ut over nær slekt, krevst handsaming ut i frå konesjonslova.
B. Antatt omsetningsverdi, markedsverdi	2800000,00	
C. Låneverdi		
D. Åseteverdi		
		Rundskriv M-4/2004(R-1075) av 21.juni frå Landbr.dep.,endr. av kap % frå 7 til 4 for jord på landbr.eiged. ved konesjon.

12. Merknader til utfylling av postane i skjemaet ovanfor:

Bruket Forstrøno ligg på ei øy i sør/vestre enden av Os kommune. Tunet og innmarka ligg i austhellinga ned mot sjøen i sundet mot Lønnevågen i Nordstrøno. Her er kort avstand med båt (ca 5 min) over frå Forstrøno til Lønnevågen. Herifrå er her ca 15 min køyring til Osøyro, her er om lag 45 min køyring til Bergen sentrum.

Bygningsmassen på bruket er av eldre dato og treng generelt meir eller mindre påkostningar.

Våningshuset er brukbart til fritidsfremål, men ikkje til fast husvære. Underteikna har ikkje føreteke noko teknisk tilstandsrapport og tek atterhald mot skjulte feil og manglar.

Driftsbygninga må ha ei oppjustering om ein skal driva med husdyr, her sau. Det går offentleg vatn over eigedommen.

Innmarksarealet er av Skog og Landskap vurdert i si heilheit som innmarksbeite.

Underteikna har vurdert dette litt annleis, viser til pkt. 4 i taksten. Når det gjeld skogen, er det for det aller meste furuskog av varierende kvalitet og storleik og lauvskog.

Hogstklassevurderinga i pkt. 6 er skjønsmessig vurdert. Skogen er for det aller meste på Forstrøno, elles noko på Alholmen (ca 25-30 da målt frå kart). Ein liten holme nord i Forstrønosinget kan vera usikkerheit i høve heimelshavar.

Her er ikkje bygt noko skogsveg på eigedommen. Sjølv om noko av terrenget er delvis framkommeleg på frosen mark, så har skogen berre verdi for det meste som ved.

Evt. tømmer må på sjø og fløytast til sagbruk.

Takstvurderinga er gjort med bakgrunn i synfaring, muntlege opplysningar og vedlagde dokument. Tek atterhald om feil, manglar i grunnlaget for taksten.

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon	Adresse	Bankgiro
56 30 03 27	Stemmevegen 5200 OS	3631.08.45870

13. Vedlegg/andre opplysninger:

Vedlegg: Kart i M 1:5000, Skog og Landskap med arealoppgåve, reguleringsplan, Grunnbok m.m.

14. Gjennomføring av registrering og berekninger:

1. Synfaring føreteke dato: **07.05.2011**

2. Til stades ved synfaring/opplysningar gjeven av: **Eigar ved m.a. Kenneth Garvik (nevø), Kjell Nepstad og Vibeke Spjelkavik ved Steenstrup og Stordrange**

3. Registrering og berekning føreteke av: **Eivind Moberg**

Stad: **Os**

Dato: **30.05.2011**

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

Registrering av bygningar, tilleggskjema.

Type bygning	Bygge år	Restaurert, år 1)	Grunnflate m ²	Kjellar, merk av nei/ja/delvis	Etasjer over kjellar nivå, antall	Kapasitet dvs husdyr plassar, lager volum	Tilførings av vatn, tilfredsstillende ja/nei	Godkj. kloakk av/laup, ja/nei	Tilstand 0-10 2)	Verdi i kroner	Merknader
Våningshus inkl. off. vassrett	ca 1870	over tid	ca 89	delvis	1 1/2 delvis		nei	ja	5	800000,00	Våningshus. Dette huset er av eldre dato (rundt 1870?). Huset er ført opp i tømmerreisverk. Det er i 1 1/2 etg. + delvis kjellar. Huset har ei ca grunnflate på 89 m ² . Grunnmur er i gråsteinsholmur pussa. Taket er tekka med skifer. Her er trekledning i varierende alder og kvalitet. Det har vore gjort enkelte påkostningar på huset over tid m.a. bad/wc, kjøkken m.m. med unnatak av noko innvendig isolasjon, er huset uisolert. Her er eigen vasskjelde, men med dårleg vasskvalitet. Bruket har kjøpt seg rett til å købla seg på off. vatn som går over øya. Her trengst ca 150-200 m grøft delvis jordmassar, delvis sprenging av fjell, har kloakk som går via sept. tank til sjø. Her er for det meste isolervindu i huset av varierende alder og kvalitet (mest frå 1960 og 70- talet). innv. kjellar er m.a. betong golv, ein vaskekjellar med vasspumpe, potetkjellar,

Takstmann Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stermevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

Driftsbygning	eldre	over tid	78 + 18	1	evt. for sau er lager		4	50000,00	<p>isolert mellom tak kjellar og golv 1.etg. I 1.etg. er m.a. ei stove mot nord, malt, synleg tregolv, plater på vegg, eldre isolervindu, ei stove mot sør med belegg golv, tapet vegg, elles malt (slitasje). Her er eit eldre og eit nyare isolervindu (ca 2005). Her er eit kjøkken mot vest med spisekrok, belegg golv, malte plater på vegg, kjøkkeninnreiing i middels alder/ stand. Bad/wc med respatex plater på vegg og mosaikk fliser golv. Stråleovn vegg montert. Hovudingangsparti er mot aust, ein inngang også mot vest. I "2.etg." er ein lem mot nord soverom, med tapet og malt panel, skråtak med synleg tregolv, eit ark mot aust soverom, malt panel, synleg tregolv, punktert isolervindu, ark mot vest tidlegare kjøkken, lite med middels innreiing, belegg golv og tapet vegg. Ein lem mot sør som er isolert innv. og "Møllerstupanel", takplater og belegg golv, punktert isolervindu. Her er eldre ei.opplegg i huset, ein skorstein (inntakt). Løebygning.Dette er opphavleg eit eldre bygg i 1 etg. + låvebru. Her er ei ca grunnflate på 78 m2 + motting (halvtakkje) ca 18 m2 i gråsteinsmur. Her er vanleg trekledning i helst svak tilstand, grunnmur i gråsteinsmur. Taket er tekka med skifer. I 1.etg. er eit sauehus utan innreiingar på talle, ein fjøsdel med treverk storfeinnredning, kan</p>
---------------	-------	----------	---------	---	--------------------------	--	---	----------	---

Takstmann Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

Vedhus	eldre	over tid	ca 14	nei	1	vedhus			5	20000,00	<p>ikkje nyttast i dag.</p> <p>I resten av etasjen er plassert ein tresilo (ca 3 m i diameter og ca 3 m høgde). Over er låvebru med svært svakt tregolv, rote.</p> <p>Vedhus. Dette er eit eldre bygg i 1 etg. - opprinneleg tidlegare utedo. Her er ei ca grunnflate på 14 m2. Grunnmur i gråsteinsmur og mørtel. Elles treverkskledning på standardverk og bølgeblekk tak. Er ok til føremålet vedhus.</p>
Naust 1 med kai	eldre	over tid	ca 140		1 + loft delvis		nei	nei	6	200000,00	<p>Naust 1 (lengst sør) med kaifront.</p> <p>Dette bygget er for det meste av eldre dato med seinare påbygg, halvtakkje mot sør og ei "nyare" halvtakkje mot nord. Tot. er her ei ca grunnflate på 140 m2 fordelt på hovudnaustet ca 72 m2, halvtakkje mot sør ca 22 m2 og halvtakkje mot nord ca 47 m2.</p> <p>Hovudnaustet er i 1 etg. + loft med notviinde, er i treverksreisverk og kledning, varierende kvalitet, eternitt tak, halvtakkje mot sør i 1 etg. i treverkskonstruksjon og kledning (ståande)bølgeblekk tak.</p> <p>Halvtakkje mot nord er open i begge gavlar, elles i 1 etg.</p> <p>Delvis i treverk og delvis i eternitt. Her er ein kai i front delvis i treverk og delvis i betong (ca 45 m2). God hamn.</p>
Naust 2	eldre		ca 55		1		nei	nei	5	75000,00	<p>Naust 2 (mot nord). Dette er eit gammalt naust i gråsteinsmur, tak i bølgeblekk, møne</p>

Takstmann Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

Slippus	eldre	ca 32	1			nei	nei	6	50000,00	og front i treverkledning og i 1 etg. Her er ei brutto grunnflate på ca 55 m ² . Slippus. Dette er eit eldre skur med opning i front i 1 etg. standardverk med ondulneplater og bølgeblekk tak (delvis flatt). Dette tener som overbygg over slipp, den har defekte skinner og må evt. skiftast ut før ein kan nytta den. Her er ei ca grunnflate på 32 m ² . Dette bygget ligg inntil naust nr. 2.
---------	-------	-------	---	--	--	-----	-----	---	----------	---

- 1) Vert oppgjewe hvis restaureringa utgjer meir enn 1/3 av kva tilsvarande nybygg ville ha kosta.
2) 0=Verdilaus. 10=nytt.

Takstmann Eivind Moberg

Telefon
56 30 03 27

Adresse
Stemmevegen
5200 OS

Bankgiro
3631.08.45870

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig
<input checked="" type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text" value="SMÅBRUK"/>	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<input type="text" value="25"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.	
<input type="text"/>				<input type="text" value="5218"/>	
Sted				Kommune	
<input type="text" value="FORSTRØNO NORDSTRØNO"/>				<input type="text"/>	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
<input type="text" value="1860"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
<input type="text" value="GJENSIDIGE"/>					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI					
Polise-/avtalnr.					
<input type="text"/>					
Hvis dødsbo, kryss her <input checked="" type="checkbox"/>					
Avdødes navn					
<input type="text" value="JOHANNES FORSTRØNEN"/>					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
<input type="text" value="GARVIK"/>		<input type="text" value="KENNETH"/>	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
<input type="text"/>	<input type="text" value="95141263"/>	<input type="text"/>	
Ny adresse		Postnr.	Sted
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Ny adresse		Postnr.	Sted
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	HJØRNELISTER BAD
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	
4.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	FUKT KJELLER VED MYE OVERVANN
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	GAMMELT HUS = SETNING
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
8.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	LEKKASJE SØYSE PARK CA 5 ÅR SIDEN
8.1.	Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	
8.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	RAGNAR GARVIK
9.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
9.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
10.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	FOR KORT AVLØPSLANSE I SØY
10.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn	<input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Faglært	Hvis faglært, hvem	
11.	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	MULIGHET FOR HYTTEOMTER IMT. NY AREALPLAN
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> HAR IKKE	Kommentarer	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	
16.	Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	NABO HAR BEITET RETT
17.	Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	
18.	Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> VET IKKE	Kommentarer	
19.	Er det utarbeidet energispesifisering på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Kommentarer	

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økta fellesutgifter?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

Eiendomsmegler Takstmann

Dato

20.10.2011

Sted

Lepsøy

Selger (1) underskrift.

Kenneth A. A.

Selger (2) underskrift

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtalen kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifte-forsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2010 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jfr pkt 1 i eierskiftevilårene

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen dekker ikke våningshus, driftsbygninger eller lignende.

Dato

20.10.2011

Sted

Lepsøy

Selger (1) underskrift

Kenneth A. A.

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Januar 2010

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma

PRIVATMEGLEREN

Avdeling

BISPRNEFJØRSEN

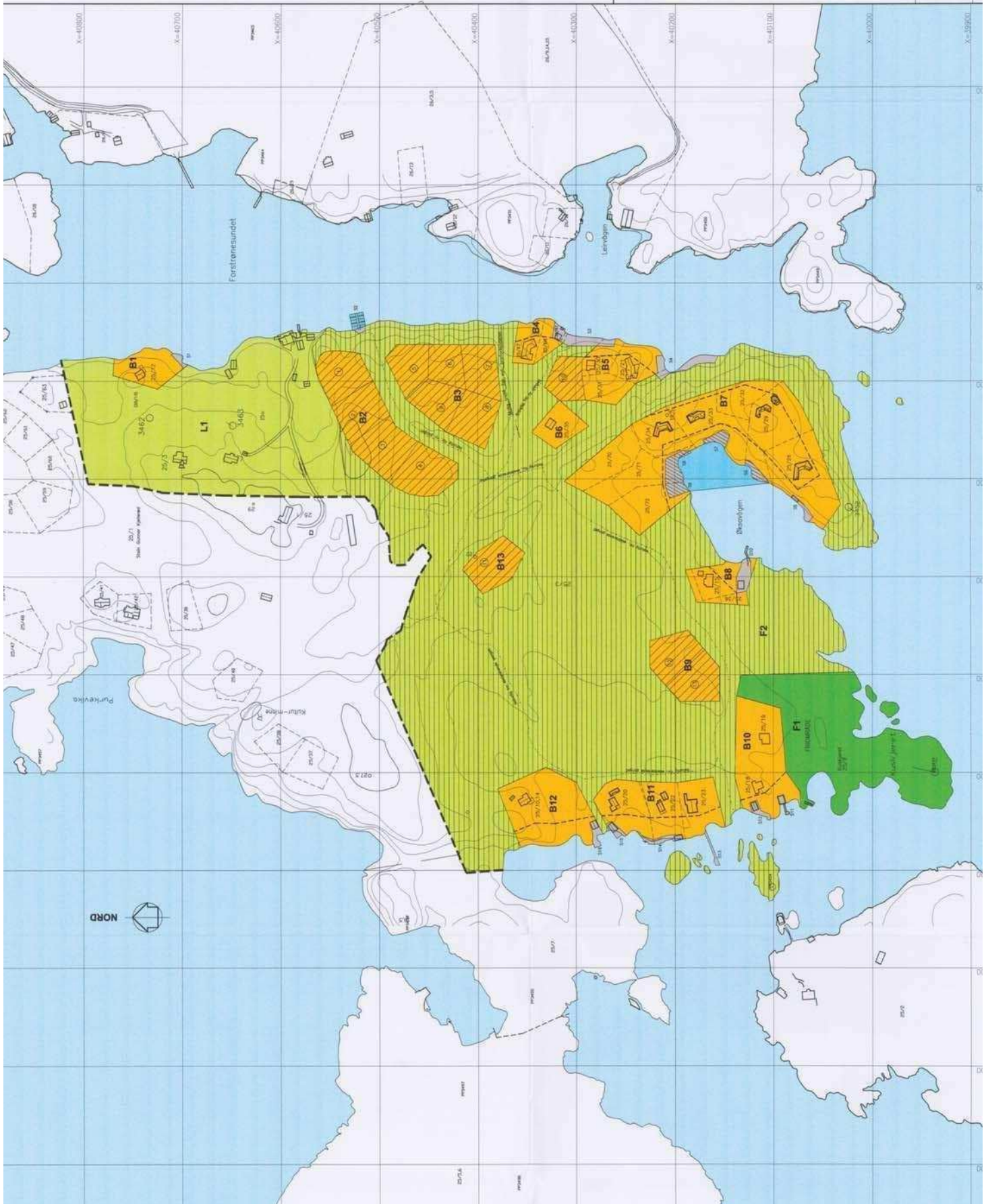
Ansvarlig megler

JAN MAGNÉ EIDSVIK

Oppdragsnummer

106-11-9011

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.



Kartgrunnlaget

Dette kart er utarbejdet på grunnlag av Økonomisk kartverk AG 090-5-2, i målestokk 1:5000, avr. 2 m.

Alle grensnelinjer er orientert opp. Alle foring til nye grenser etter denne reguleringsplan må justeres ved utarbejding i kommunegrens og ved utarbejding i kommunegrens. Avvik mellom kommunegrens og kommunegrens må rapporteres til kommunen (Båre medregnet Kvalitetstest 2008, 2018, 2019).

TEGNFORKLARING

- PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §25
- BYGGEDOMRÅDER**
- Fritidshytteområde, frøstilt skoleområde
 - Fritidshytteområde, eksplisitt
 - Nærhet
- LANDBRUKSDOMRÅDER**
- Område for jord- og skogbruk
- FRØMOMRÅDER**
- Frøområde
- SPEKULANDOMRÅDER**
- Frøområde
 - Småbåt-utbyggingsområde
 - Småbåt-utbyggingsområde
- STREKSVISNINGER, M.V.**
- Planens begrensning
 - Kommunegrens
 - Regulert kommunegrens
 - Distriktkommunegrens
 - Byggelinje
 - Distriktkommunegrens
 - SI
- SANNSKAPNING**
- Særlig-tilpasset for utarbejding av plan og bygningssaker
 - SI



Bygningssaker
Kommunestykket 1:2000
Papperkvalitet: ISO 17065-1:2004

Os kommune, Forstrøno

gnr 25, bnr 3 m.fl.

Reguleringsplan nr R 0007, tegning nr 11086

Reguleringsbestemmelser

15.11.2004 (revidert plannr, tegningsnr og revisjonsdato på godkjent tegning.)

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	Fritidsbebyggelse, fradelte eiendommer Fritidsbebyggelse, regulert Naust
Landbruksområder	Område for jord- og skogbruk
Friområder	Friområde
Spesialområder	Friluftsområde Småbåtanlegg land Småbåtanlegg sjø

1.00 Byggeområder

- 1.01 På hver tomt kan det bare oppføres 1 fritidsbolig, eventuelt med tilhørende uthus. Byggegrense mot sjø er angitt på plankartet.
- 1.02 I tillegg til de eksisterende/godkjente naust på S3, S5, S10, S11, S12, S14, S15, S16 kan naust bare oppføres på områder regulert til dette formål. Naust kan bare oppføres i 1 etasje, og kan ikke innredes til beboelse.
- 1.03 Bebyggelsens utforming, høyde, volum og plassering, skal nøye tilpasses og underordne seg eksisterende naturgitte omgivelser. Bebyggelsen skal ikke være dominerende, og det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og mulig framtidig bebyggelse etter denne planen. Kommunen skal ved behandling av byggemelding se til at bygningene framtrer harmonisk både med hensyn til topografi, arkitektur, form og materialvalg.
- 1.04 Utforming av all bebyggelse og alle naturinngrep skal tilfredsstillende estetiske hensyn slik det er angitt i Plan- og bygningsloven § 74.2:

"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven."

2.00 Landbruksområder

- 2.01 I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.

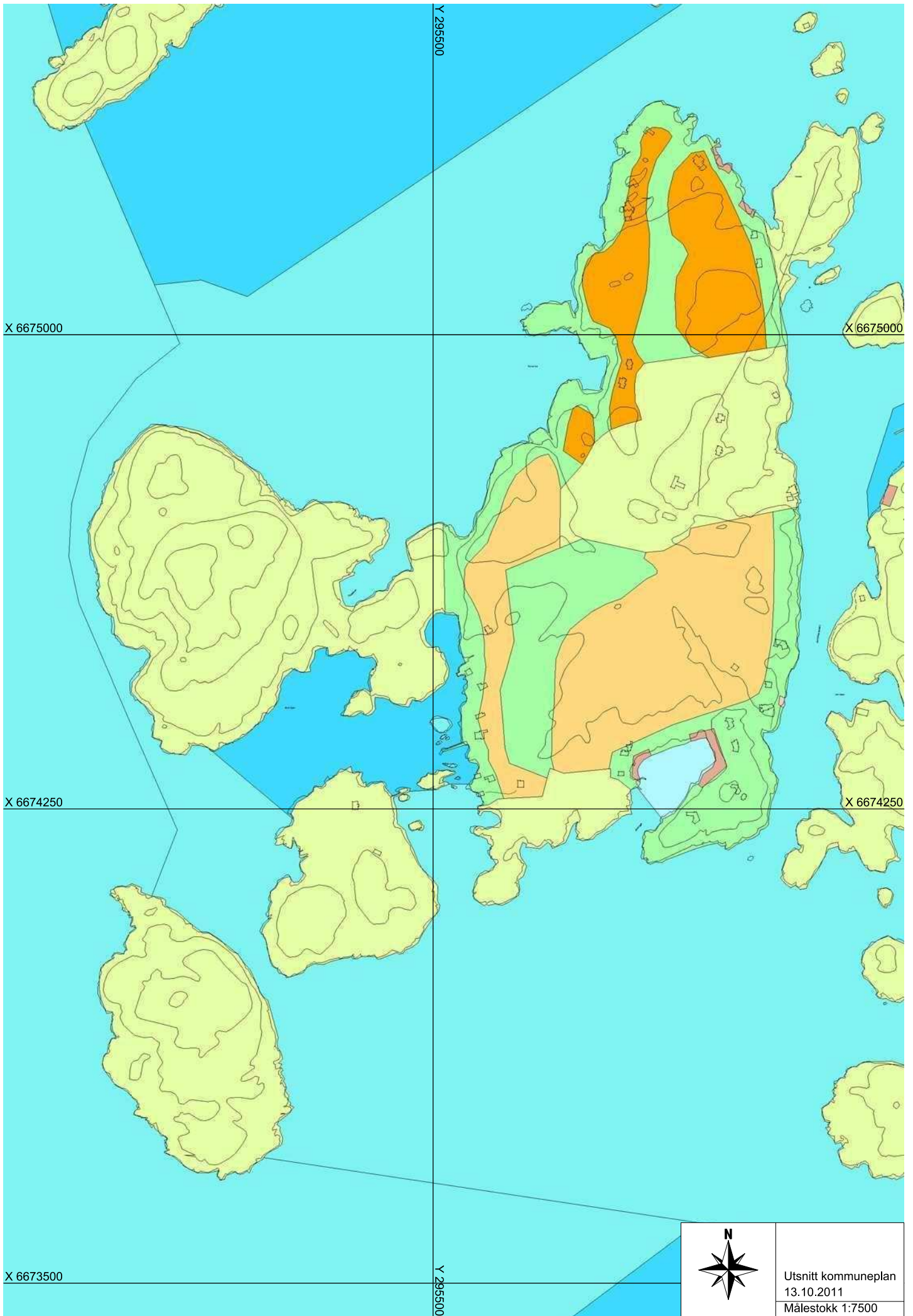
3.00 Spesialområder

- 3.01 Friluftsområder skal mest mulig beholde sine naturgitte preg, og skal uhindret kunne brukes for allmennhetens rekreasjon og opphold.
Hogst og drift som angitt under pkt 4.03 skal kunne foretas.
- 3.02 Kai og småbåtanlegg kan anlegges på områder regulert til dette formål.
Anleggene skal utføres i samsvar med pkt. 1.04.
- 3.03 For tiltak i sjø må det søkes om tillatelse etter Lov om havner og farvann.
Søknad skal sendes gjennom Os kommune til Bergen og Omland Havnevesen.
- 3.04 Tilkomst, parkering og båt plass på fastlandet må dokumenteres før det blir gitt byggetillatelse.

4.00 Felles bestemmelser

- 4.01 De enkelte fritidseiendommer har rett til adkomst og nødvendige tekniske anlegg over hovedbruket gnr 25 bnr 3 for strøm, telefon, TV, vann, sanitær og andre anlegg som måtte være naturlig i forbindelse med fritidseiendommene. Alle slike anlegg skal mest mulig samordnes, de skal tilfredsstillende estetiske hensyn angitt under pkt. 1.04, og de skal i størst mulig grad ferdigstilles før bygging. Ledninger til/fra sjø bør gjøres ved kjerneboring eller skal utformes slik at det ikke blir synlige spor etter inngrep i strandsonen. Infrastruktur og fellesanlegg må ferdigstilles før bygging på tomtene kan starte.
- 4.02 Eier av hovedbruket 25/3 skal sørge for at nedslagsfelt og brønner som er anlagt etter hans anvisning, ikke blir forurenset ved brukets drift.
- 4.03 Hovedbruket 25/3 skal ved hogst og drift sørge for, og ta hensyn til at området er tilrettelagt for friluftformål, rekreasjon og fritidsbebyggelse. Dette gjelder også ved trær og annen vegetasjon som i urimelig grad måtte sjenere øvrige eiendommer med hensyn til utsikt, sol- og lysforhold. Terrenget skal så langt som mulig beholde sin utmarks karakter.
- 4.04 Fritidseiendommene kan ryddes for trær og busker i rimelig utstrekning, men tomten kan ikke snauryddes. Den enkelte eiendom skal bidra til at trær og vegetasjon på hele egen eiendom ikke i urimelig grad sjenere øvrige fritidseiendommer med hensyn til utsikt, sol- og lysforhold.
- 4.05 Etter at denne reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser er godkjent, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

15.11.2004
AK



X 667500

X 6675000

X 6674250

X 6674250

X 6673500

Y 295500

Y 295500



Utsnitt kommuneplan
13.10.2011
Målestokk 1:7500

2 MAI 2011



STATENS KARTVERK



STEENSTRUP STORDRANGE
PB 1150
5811 BERGEN

Saksbehandler: Vibeke
Online: 12009EDR2M/SSB24

Bestillingsnr.: 104098456201

Deres ref.:
114443

Dato:
29.04.2011

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 15136 **Registrert:** 06.10.2005 **Rettsstiftelse:** Hjemmel Til Grunn

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1243 Os	25	73	0	0

- Dokumentet følger vedlagt
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

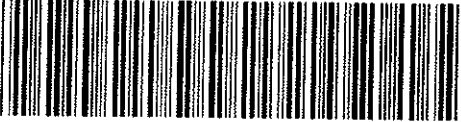
Returneres til:
Advokatfirmaet DLA Nordic DA
Torgalmenning 3b, Postboks 1150
5811 Bergen

SkjøteINGLYST

- 6 OKT. 2005

MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 15136

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾							
Kommunenr. 1243	Kommunenavn Os kommune	Gnr. 25	Bnr. 73	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	3)			
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> Fritids-Eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig	<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus/RKkjede <input type="checkbox"/> Bl. Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum							
Kr. 150 000	Utløst til salg på det frie marked					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.							
3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag ⁴⁾							
Kr.							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁵⁾	Navn					Ideell andel	
031025 42583	Johannes Forstrøno					1/1	
 Doknr: 15136 Tinglyst: 06.10.2005 Emb. 050 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM							
5. Til							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁵⁾	Navn					Fast bosatt i Norge	Ideell andel
180956 35500	Stein Gunnar Kjellerød					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
Egen avtale om båtfeste og båtøptrekk som plasseres slik vist på nr. 3 vedlagte kart. Dersom båtfeste av ulike grunner ikke kan brukes skal alternativt båtfest brukes (også vist på kart).							
Kjøper har landingsrett i Forstrønosundet.							
Videre rett til å gå over gnr 25, bnr 3, rett til brønn utenfor eiendommen og rett til framføring av nødvendige ledninger og rør.							
Dato: 22/9-05	Partenes underskrifter: <i>Johannes Forstrøno</i> <i>Stein Kjellerød</i>						

Rett kopi bekreftes

29/9-11
Gunnar P.



6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. ⁷⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Os 22/9-05

Utsteders underskrift ⁸⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Johannes Forstrøno

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

11063045073

Ragnhild Garvik

RAGNHILD GARVIK

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

ADVOKAT MAGNE REVHEIM

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:

22/9-05

Partenes underskrifter:

Johannes Forstrøno Stein Kjellrud



10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes	
Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver⁷⁾
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
Dato, sted
Hjemmelshavers underskrift ⁷⁾ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Fødselsnr. Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁹⁾
1. Vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse
2. Vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Noter:

- 1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
- 3) Underskrift nederst i felt 9
- 4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beøpingsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato: 22/a-05	Partenes underskrifter: Görs Tankem Stein Kjellerød
------------------	--





Situasjonskart

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.

Gnr/Bnr:

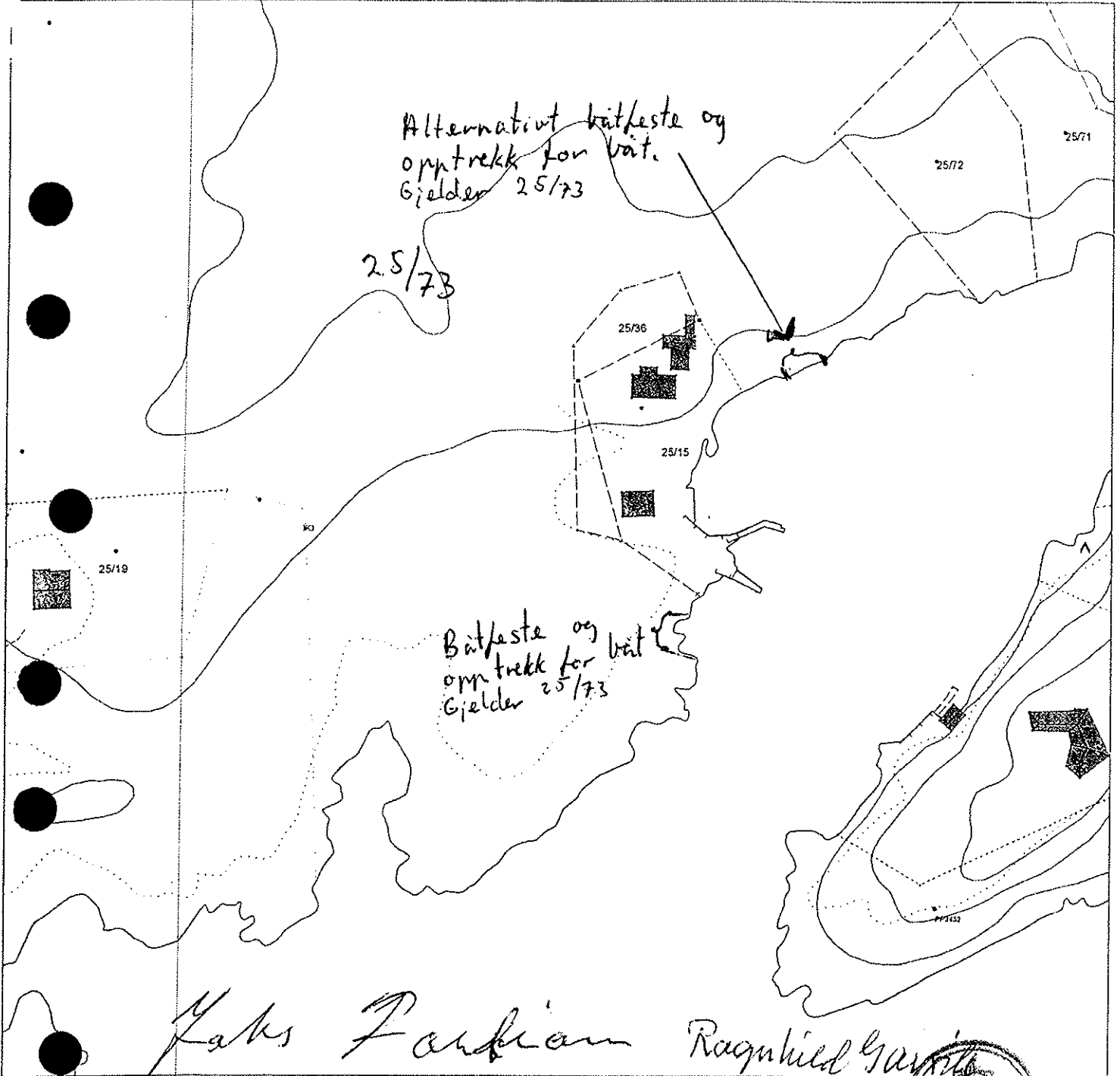
Adresse:

Målestokk: 1:1500

Dato: 31/08/05

kommune

Eining for Arealbruk



Ragnhild Garvik

Stein Kjellerød



----- Eiedomsgrense målt (sikker)

- - - - - Eiedomsgrense kartmålt (usikker)

123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding

AVTALE

Staten v/Direktoratet for statens skoger som eigar av gnr. 26 bnr. 2
Skinnø i De herad gjev med dette eigarane av desse bruk på Forstranen/
Fløy, nemlig

gnr. 25 bnr. 1 eigar f.t. Edvin Sjørsen

gnr. 25 bnr. 2 eigar f.t. Greniv Donnervik Hauge, (Fløy)

gnr. 25 bnr. 3 eigar f.t. Johannes Forstranen

rett til landingsplass i Lønevågen.

Partene er no sendt ut at landingsplassen skal ha ei strandlinje på ca.
21 m med naturleg avgrensing mot landeida, slik den er avmerkt ved font-
nerke. Dei 3 brukarettshavarane må sjålv dela bruken av plassen og i-
nøllon.

Eigarane av bnr. 1, 2 og 3 under gnr. 25 pliktar å halde plassen i ryd-
dig og miljømessig ordentlig stand.

Dei har rett til å selja opp naudsynne tilsetningar på land for mellom-
bøle lagring av varer og for forsyning av båtutrustning, og til å bygga fly-
tebryggje til eigne bruk, slik med eventuell turvands godkjenning frå vask-
off. myndighet. Staten v/Direktoratet for statens skoger tek ansvar for
og godkjenning av plassering og utføring av tilsetningar for mellom-
bøle lagring av varer. - Desse anlegg må ikkje gjere slik at dei hind-
rer tilkomsten til Lønevågen eller til gnr. 26 bnr. B.

Hetten etter denne avtale gjeld oppaltjarane på bnr. 1, 2 og 3 under gnr.
25 og huslydene dei ra so lenge det bur folk på eiendommen og landingsplass-
en er naudsynn for fordsale til og frå fastlandet.

I årlig avgift betalt kr. 150.- etter oppkrav. Kvar av partene kan krøve
ja ut avgiften vart regulert kvart 10. år.

Avtale kan tinglyst som hefte på gnr. 26 bnr. 2 i De. Kontraden ved det-
te skal berast av brukarettshavarane.

Bergen, den 26/3 1982

~~Johannes Forstranen~~
Johannes Forstranen

Edvin Sjørsen

For Direktoratet for statens skoger

Ermil Klungeth

FORSTRØNO SMÅBRUK GNR 25 BNR 3

Oversikt over servitutter og rettigheter på og for 25/3

- 11.12.2006 [621610](#): Beiterett - 25/1 har rett til å benytte alle beitene og alle beiterettighetene til 25/3. Gjelder frem til og med 24.10.2016, og blir automatisk fornyet dersom ikke sagt opp innen ett år før utløp. Servitutt av «01.09.1998 [9348](#)» er tilsvarende avtale på forutgående beiterett/avtale.
- 28.10.2005 [16491](#): 25/74 har rett til båtfeste på 25/3 sammen med 25/73, beskrevet som syd/vest på 25/3.
- 12.03.2007 [254309](#): 25/74 - Avtale om rett til å anlegge båtfeste /båtopptrekk på 25/3, på to alternative plasser markert av tinglyst kart. Det nevnes også rett til å anlegge gangsti til holme vest for eiendommen.
- 29.07.2009 [554454](#): 25/31 - Båtfesterett i bukt rett syd nedenfor 25/31 på eiendommen 25/3.
- 08.09.2010 [675660](#): 25/83 har rett til å legge ut flytebrygge på 25/3, foran eiendommen 25/83.
- 25.06.2009 [461195](#): Eiendommen 25/3 overdrar bruksrett til en båtplass og to stk parkeringsplasser på 26/22, til 25/78.
- 03.12.1979 [11595](#): Gjelder festekontrakt som er vedlegg til salgsopgaven. Eiendommen 25/3 er bortfester til eiendommen 25/35. Eiendommen har også rett til å anlegge kai og nøst, sør-øst for eiendommen i området som er avsatt til felles nøsteplass. Andelen av strandlinjen skal være 5 meter.
- 29.03.1978 [2628](#): Gjelder festekontrakt på eiendommen 25/33 som ikke lenger er bortfestet.
- 20.06.1977 [5474](#): Gjelder skjøte på eiendommen 25/30 som ble avhendet i 1977.
- 06.10.2005 [15136](#): Gjelder skjøte på eiendommen 25/73 og om egen avtale om båtfesterett og båtopptrekk vist på kart. Det vises også en alternativ båtfesterett og båtopptrekk. Videre er det rett til å gå over 25/3, rett til brønn utenfor eiendommen og rett til fremføring av nødvendige ledninger og rør.
- 05.09.1991 [8785](#): Gjelder kjøpekontrakt av eiendommen 25/26. Kjøperen har adkomstrett på selgers eiendom. Rett til brønn og septik på selgers eiendom og rett til å føre ledninger til elektrisitet og telefonlinje over 25/3.
- 05.09.1991 [8779](#): Gjelder kjøpekontrakt av eiendommen 25/34. Kjøper skal ha eksklusiv rett til gangsti til sjø over 25/3 langs 25/34 sin nord-vest side. I Øksavågen har kjøperen rett til å oppføre kai og nøst på 25/3 som vist på kart. Kjøperen har også adkomstrett på selgers eiendom. Rett til brønn og septik på selgers eiendom og rett til å føre ledninger til elektrisitet og telefonlinje over 25/3.
- 29.03.1978 [2629](#): Gjelder festekontrakt på eiendommen 25/34 som ikke lenger er bortfestet.

FORSTRØNO SMÅBRUK GNR 25 BNR 3

- 08.12.1999 [13331](#): Gjelder skjøte på eiendommen 25/32 og båtfesterett på eiendommen 25/3 i mot Forstrønsundet.
- 24.01.1964 [584](#): Gjelder skyldskifte på eiendommen 25/16 som er en øy nord for Forstrøno ved navn Nore Klammerskjæret. Rett til å finne vann på Store Klammerskjæret, og føre kraftledninger over hovedbruket.
- 22.01.1968 [425](#): Gjelder skylddelingsforretning på eiendommen 25/20. Gangrett til parsellen fra Forstrønesjøen over hovedbruket. Også rett til å føre lys og telefonlinje over hovedbruket samt å anlegge brønn dersom det ikke finnes vann på parsellen.
- 28.11.1957 [6390](#): Gjelder skylddelingsforretning på eiendommen 25/15. Gangrett til parsellen fra Forstrønesjøen over hovedbruket. Også rett til å føre lys og telefonlinje over hovedbruket samt å anlegge brønn dersom det ikke finnes vann på parsellen.
- 29.03.1978 [2627](#): Gjelder festekontrakt på eiendommen 25/32 som ikke lenger er bortfestet.
- 29.07.1957 [3987](#): Gjelder skylddelingsforretning på eiendommen 25/14.
- 13.04.1956 [1462](#): Gjelder skyldskifte på eiendommen 25/13. Rett til å føre kraftledninger over hovedbruket samt å anlegge brønn dersom det ikke finnes vann på parsellen.
- 13.04.1956 [1461](#): Gjelder skyldskifte på eiendommen 25/12. Rett til å føre kraftledninger over hovedbruket samt å anlegge brønn dersom det ikke finnes vann på parsellen.
- 25.03.2009 [215419](#): Gjelder skjøte og erklæring på eiendommen 26/22, om hvilken eiendommer som har parkering og båtplasser.
- 01.08.1973 [990021](#): BESTEMMELSE OM VEG. Obs ikke funnet hos Statens kartverk!

Det tas forbehold om feil og mangler i oversikten, og det gjøres oppmerksom på at oversikten ikke er uttømmende og fullstendig.

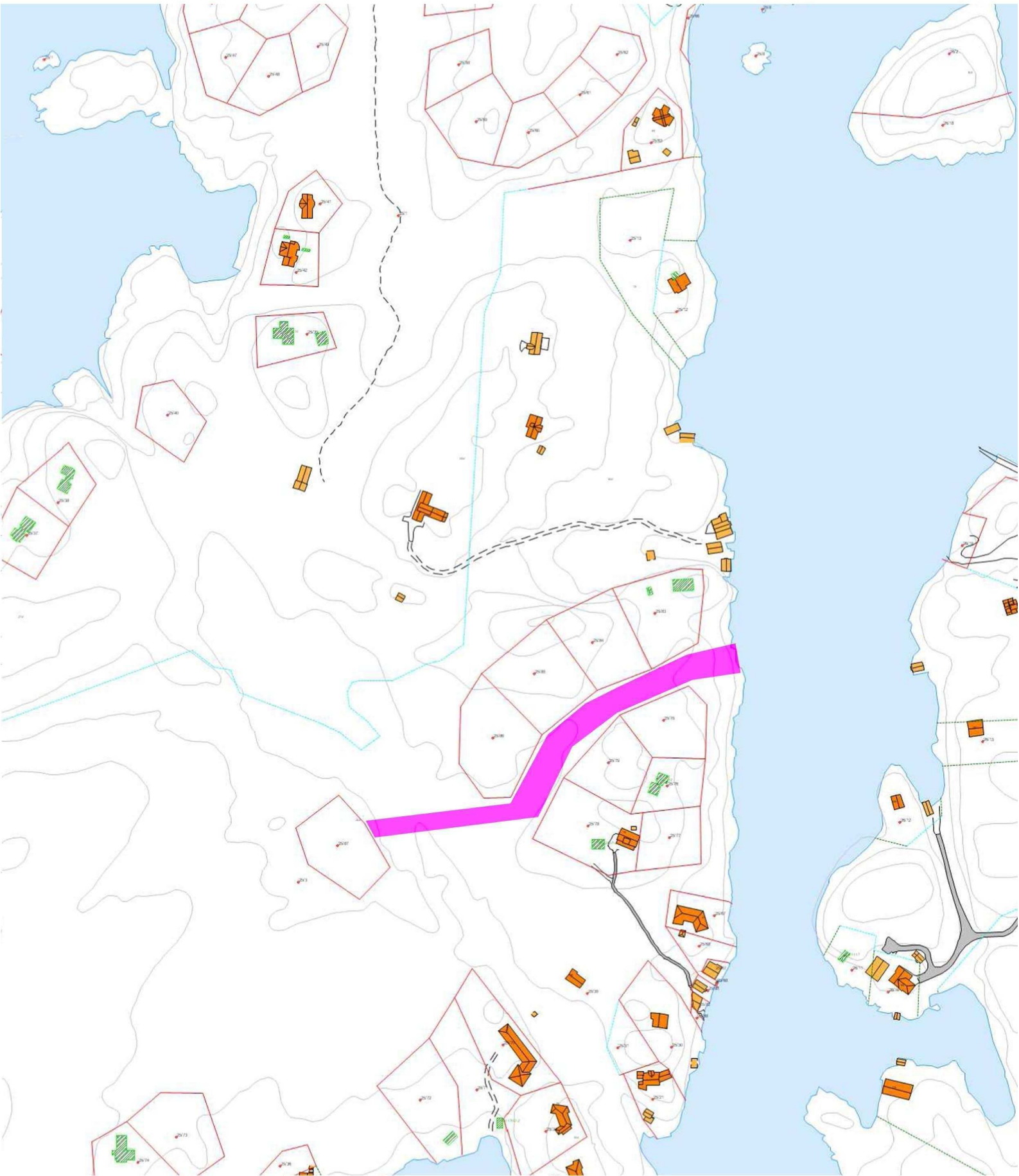
Følgende servitutter har ikke megler mottatt:

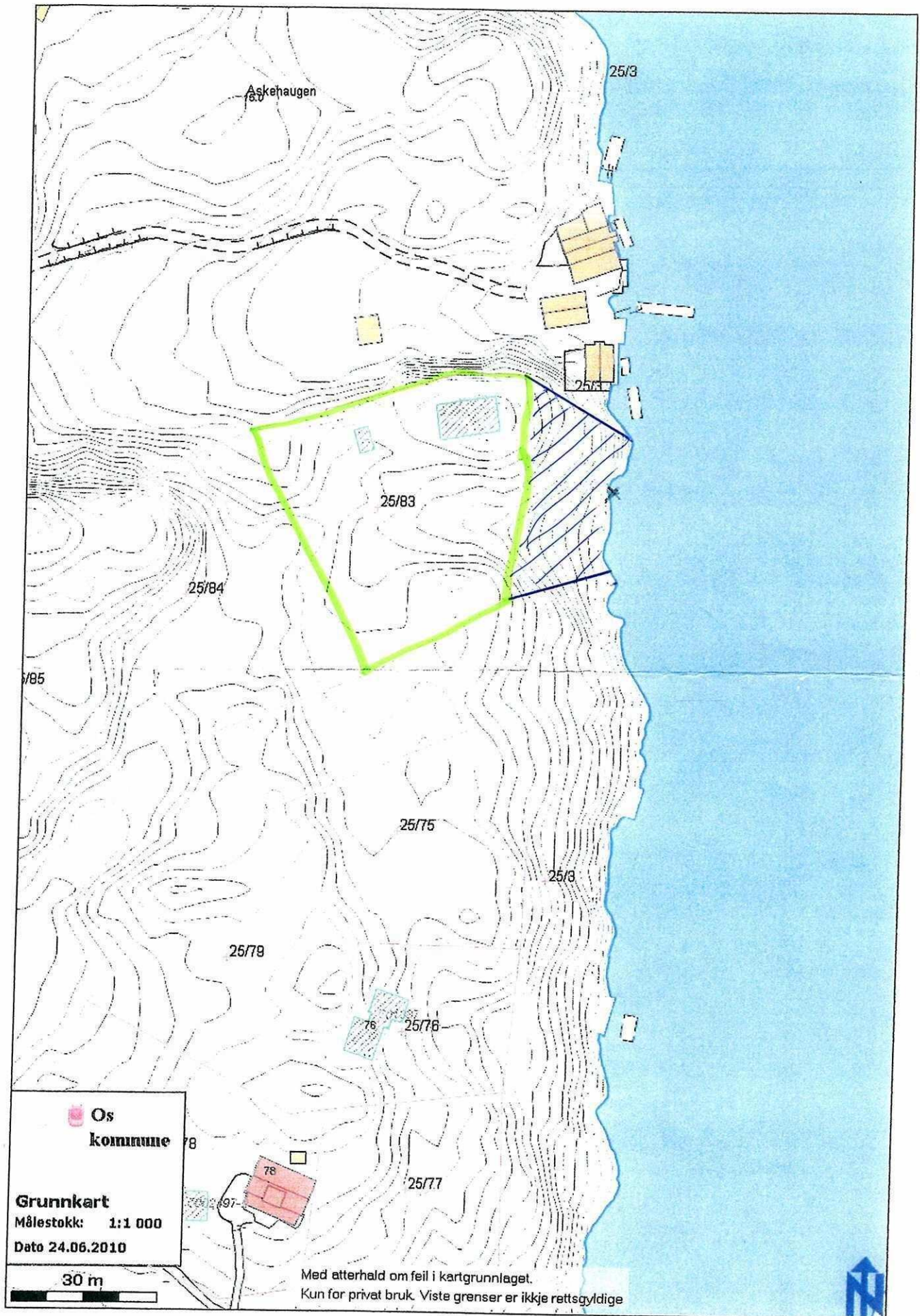
11.06.1835 900398	UTSKIFTING
22.10.1888 900038	ERKLÆRING/AVTALE BESTEM. OM UTLEGGING AV ØSTERS.
31.10.1914 900116	ERKLÆRING/AVTALE BESTEM. OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV DAMPSKIPSKAI OG VAREHUS.

Det gjøres også oppmerksom på at følgende erklæring ikke er funnet hos Statens Kartverk:

01.08.1973 990021	BESTEMMELSE OM VEG
-----------------------------------	--------------------

Kart som viser tilkomst med maskiner med mer. (Rosa stripe)





Protokoll for oppmålingsforretning
etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr.	157/10
Oppdragnr.	10/4714

Matrikkelmyndighet		
Kommune	Knr.	
Os	1243	JG 25 B 31
Adresse	Postnr.	Poststed
Rådhuset PB 84	5202	Os

Eiendom			
Adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr. Seksj.nr
Førstrøno	25	31	
Registrert eier (grunneier)			
Anne Grete Thomassen			
Registrert fester			

Om oppmålingsforretningen						
Forretningen avholdt	Date	Kl.	Sted			
	11.01.2011	10.30	Os Rådhus			
Tiltakstype (pbl § 93, h)	<input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn > 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring		
Rekvisisjons-type	<input checked="" type="checkbox"/> A	Tillatelsesdato (= rekv.dato)	<input type="checkbox"/> B	Iverksettelsesdato	<input type="checkbox"/> C	Vedtaksdato Iverksettelsesdato
Tiltakstype (Matr.lovens § 6)	<input type="checkbox"/> Grensejustering	<input type="checkbox"/> Grense-påvisning	<input type="checkbox"/> Matrikulering av umatr. grunn	<input type="checkbox"/> Matrikulering av jordsameie	<input type="checkbox"/> Uteareal eierseksjon	Rekv.dato
Rekvirent	Sigurd og Anne Grete Thomassen					

Habilitet	
Landmålerens navn	
<input type="checkbox"/>	Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsa inhabilitet.
<input type="checkbox"/>	Hadde noen av partene merknader/innsigelse til gjennomføringen av forretningen? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte	
Varslet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt fram møte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (jf. vedlegg).	
Ev. merknader til varslingen	

Saksdokumenter – bakgrunn for forretningen		
Søknad og tillatelse etter pbl	Vedlegg nr.	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
	Sjå saksmappe	
Rekvisisjon av oppmålingsforretning (m/dok.)		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Varsel om oppmålingsforretning	tf	
Situasjonskart og situasjonsplan	Sjå saksmappe	
Konsesjonsdokumenter		<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant
Servitutter	Sjå saksmappe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Avtaler		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Beskrivelse av grenser, grønesmerker, inngåtte avtaler, voldgift, partspåstander mv.					
Punkt/merke nr.	Type merke	Gjenfunnet, tapt, nedsatt nytt	Punkt godkj. av partene	Partspåstander (vedl.nr.)	Forlik/voldgift (vedl.nr.)
G1	Kors i fjell	Innmølt tilleggs			
G2	Umerke	Gammel kors i fjell, ubetyde funne			
G3	Kors i fjell	Innmølt tilleggs			
G4	Fjellmerke	Innmølt tilleggs			
G5	Fjellmerke	Innmølt tilleggs			

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • røkvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Oppsummering og erklæring fra landmåleren (forts.)

Oppmålingsforretning over gr. 25, bnr. 31

Grenseavklaring: (Sjå vedlagte kartutskrift).

25/31 søne grenser: G1-G2-G3-G4-G5-G1.

Grenseline G3-G4-G5-G6 er fastlagt ved tidligere kartforretninger.

Kors i fell i punktet G2 var ødelegte funne. G2 er fastlagt ut i fra skylddelingsforretning over 25/31, det vil si 30.90m fra plot G3 og 19m fra plot. G1

Grensene godteke: 25/31 -

25/31 -

25/3 -

Magne Revhaug

Magne Revhaug
Advokat

Sted

Os

Dato

14.01.2011

Underskrift

Jan Fjærestad

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)

	Vedlegg nr. (fra - til)
<input checked="" type="checkbox"/> Partliste	1-1
<input type="checkbox"/> Fullmakter	
<input type="checkbox"/> Avtaler	
<input checked="" type="checkbox"/> Kartutskrift	2-2
<input type="checkbox"/> Partspåstander	
<input type="checkbox"/> Forlik/voldgift	

Partisliste

Partier				Valgning			Under forretningen			
Navn Adresse	Gnr./Bnr./ Fnr./Snr.	Partsstilling (rolle) 1)	Dato 2)	Måte	Mottaks- kvitt. (rek.nr.)	Ev. fulm. 3)	Opp- møte (X)	Godkj. (X)	Signatur ved oppmøte Signatur - godkj. prot.	ID 4)
Anne Grete Thomassen Storfossveien 15D, 5019 Bergen	25/31	HH					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Sigurd Thomassen Storfossveien 15D, 5019 Bergen	25/31	RR					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Johannes Førstrønen Røttingvægen 318, 5216 Lepsgby	25/3, 21, 35	NB					<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vivi og Clawa Andreas Saure Statsm. Michølsens veg 58 D, 5231 Paradis	25/21	NB					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Celine J. og Bård S. E. Eriksen Mollensknogen 6b, 5165 Lokseviåg	25/30	NB					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Anne Sofie og Arvid Andersen Carl Kinnarås gate 35, 5162 Lokseviåg	25/35	NB					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Grensene er fastlagt ved tidligere kartforretninger

1) Hjemmelshaver: (HH)
Reg. eier: (RE)
Aktuell eier: (AE)
Nabo: (NB)
Gjenboer: (GB)
Rettkvirent: (RR)
Rettingheshaver (RH)

2) Ikke varslet: (IV)

Ant. sendinger

Sign.

3) Stedfortreder: (SUF)
Stedfortreder med
bestutningfullmakt: (SMF)

4) Førerkort:
Pass:
Bankkort m/ bilde: (B)



Kartutskrift vedlegg til oppmålingsforretning

Gnr/Bnr: 25/31

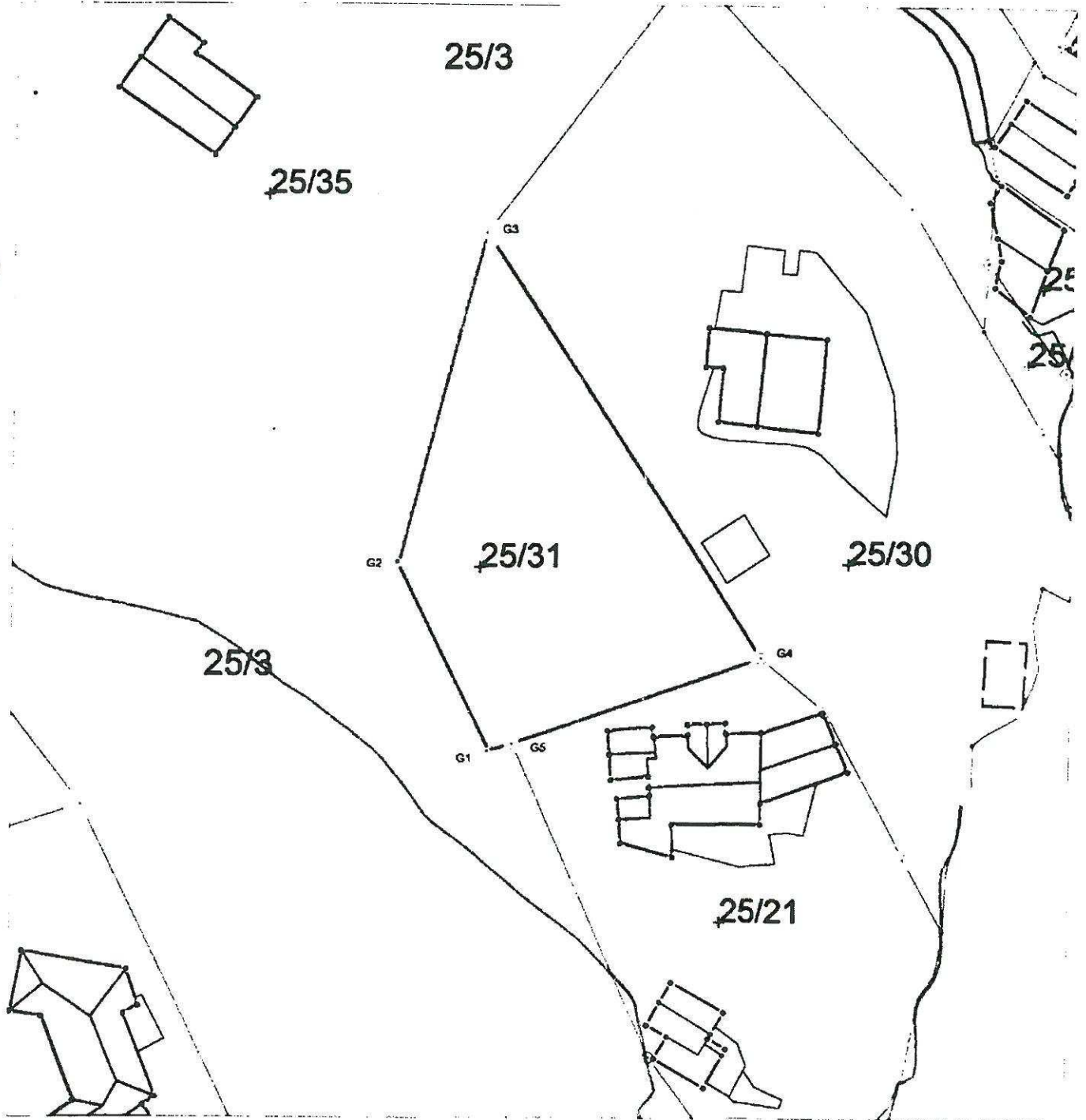
Dato: 12.01.2011

Adresse: Forstrøno

Målestokk: 1:500

Saksnummer: 10/4714

Os kommune
GEODATA



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding

Bergen, 8. oktober 2011.

Os Kommune,
5200 Os.

Sauehold Forstrønen.

Jeg refererer til godt møte med Helene Dahl og Monika Moberg m.fl. den 29.9.2011 på Rådhuset i Os.

Etter avtale skal jeg på vegne av nedenstående tomte/hytteiere få redegjøre for de problemer vi har med saueholdet på Forstrønen og vårt forslag til løsning.

De fleste av oss har vært på øyen som bygslere og senere tomteeiere i mer enn 40 år. Vi har i alle i disse årene lagt stor vekt på å bevare øyens verdifulle naturpreg. Over årene er flere av oss blitt pensjonister, og det har gitt oss mulighet til å være på Forstrønen i mange måneder av året. Det har da vært naturlig å anlegge beplantning og blomsteranlegg innenfor de rammer som passer for et kystlandskap.

I tidligere år hadde grunneier Johannes Forstrønen en liten flokk utegangere- Austevold-sauer som holdt vegetasjon på øyen under kontroll. Sauene skadet heller ikke våre tomter. Da Forstrønen sluttet med saueholdet tok Stein Kjellerød over og utvidet sin bestand med mange flere dyr. Dette er store, hvite Dala-sauer som går ute hele året. Det er vår oppfatning at antall sauer er for stort i forhold til øyens formuligheter, men dette er ikke vårt anliggende

.Vårt problem er at store saueflokker nu beiter på våre tomter . De spiser opp alle våre blomster ,plantede busker og trær, i tillegg til den opprinnelige naturlige vegetasjon. Dyrene gresser også på gressplenene rundt våre hytter med tilhørende tilgrising. . Dyrene bruker også våre ute-terasser som leskur med store mengder avføring-urin som resultat. Det hører nu til våre daglige oppgaver å koste og rake vekk skiten
Dyrene ødelegger også utemøbler og andre installasjoner rundt husene så som krukker,skulpturer o.lign.

Det er unødvendig å si at dette gir oss store omkostninger og betydelig ubehag i tillegg til de sanitære problemer for voksne og ikke minst små barn.

Dyrenes adkomst til våre tomter skjer nu i hovedsak fra dalen/området mellom bråtet og Forstrønsundet.

Vårt forslag til beskyttelse mot denne voldsomme tilgrising og ødeleggelse er en avsperring av det terrengmessige platå hvor våre tomter ligger. Vi ønsker å sette opp et enkelt gjerde langs bråtet på østsiden av tomtene 25/34 , 25/33 -32 og 25/29 Gjerdet vil i hovedsak følge tomtegrensene med forbehold om terrengmessige tilpasninger hvis det viser seg nødvendig. Det er ikke vår intensjon å stenge for almenhetens frie tilgang, og ser for oss at det derfor bør være en lett tilgjengelig port i gjerdet.

Inngjerding vil ikke skape problemer for dyrenes beitemuligheter i dalen mellom bråtet og Forstrønsundet.

Et selvstendig argument for et slikt gjerde er også sikkerhetshensyn for små barn i familjene.

Stupet ned fra plataet er på mange meter og har alltid vært til bekymring.

Vi mener at et gjerde som foreslått er en praktisk.,fornuftig og minnelig løsning på de problemer som vi sliter med daglig. Vi forutsetter også at vi selv tar kostnadene med et slikt gjerde Det vil også være et minimalt inngrep i naturen Vi ber om en bekreftelse på at Os Kommune for sitt vedkommende ikke vil ha innsigelser til et slik gjerde som foreslått.

Med vennlig hilsen

Egil Gade Greve

Tomt 25/34 Egil Greve, Tomt 25/34,33 Jan Løken, Tomt 25/29 Sigg Chr. Berle, Tomt 25/26
Astrid Kolderup Greve



Situasjonskart

Gnr/Bnr: 25/3

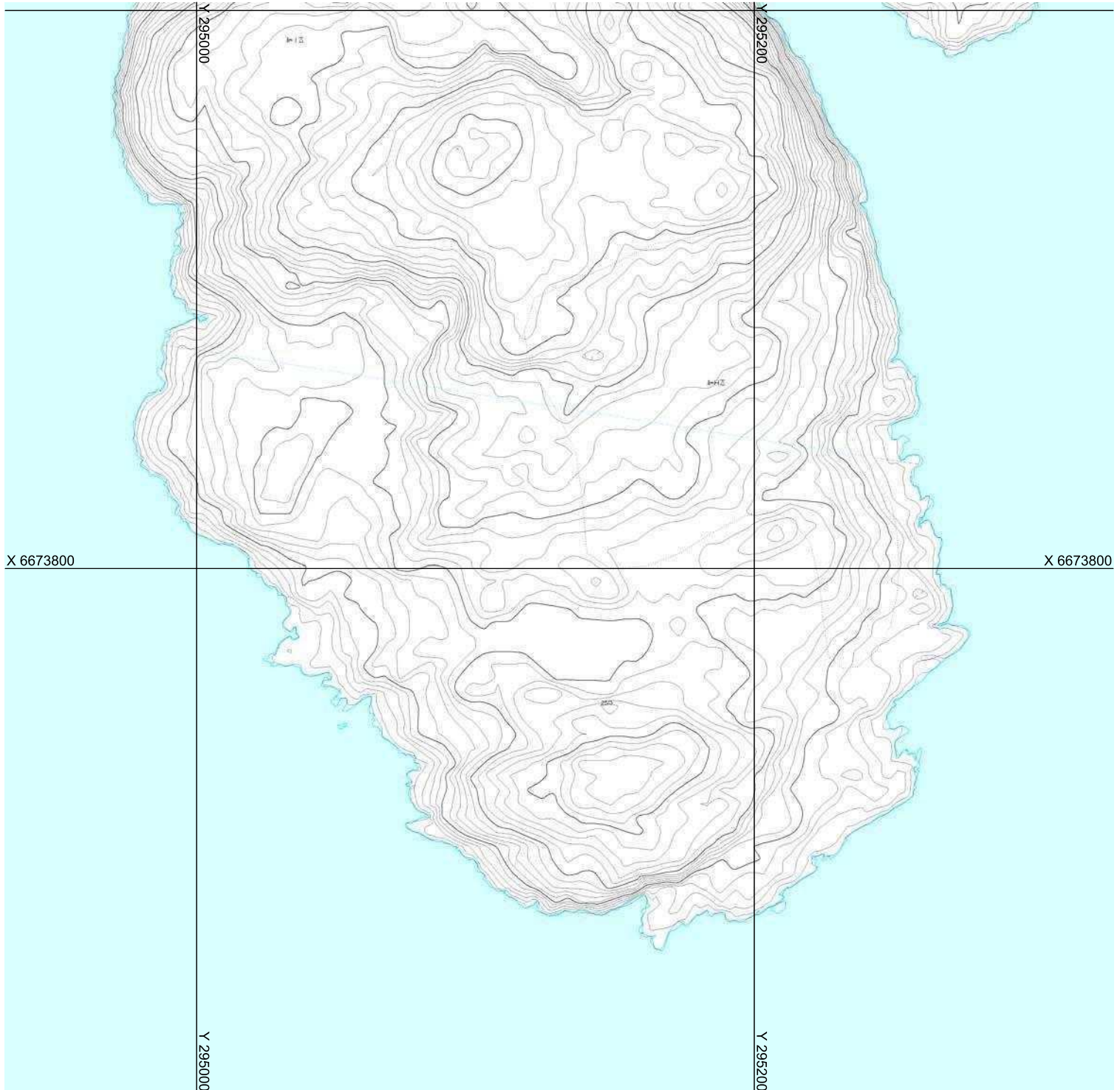
Adresse:

Målestokk: 1:2000

Dato: 10.10.2011

Os kommune
GEODATA

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser 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)



Søknad om deling av grunneigedom



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



Oversiktskart

med Vbase

Gnr/Bnr: 25/3

Adresse:

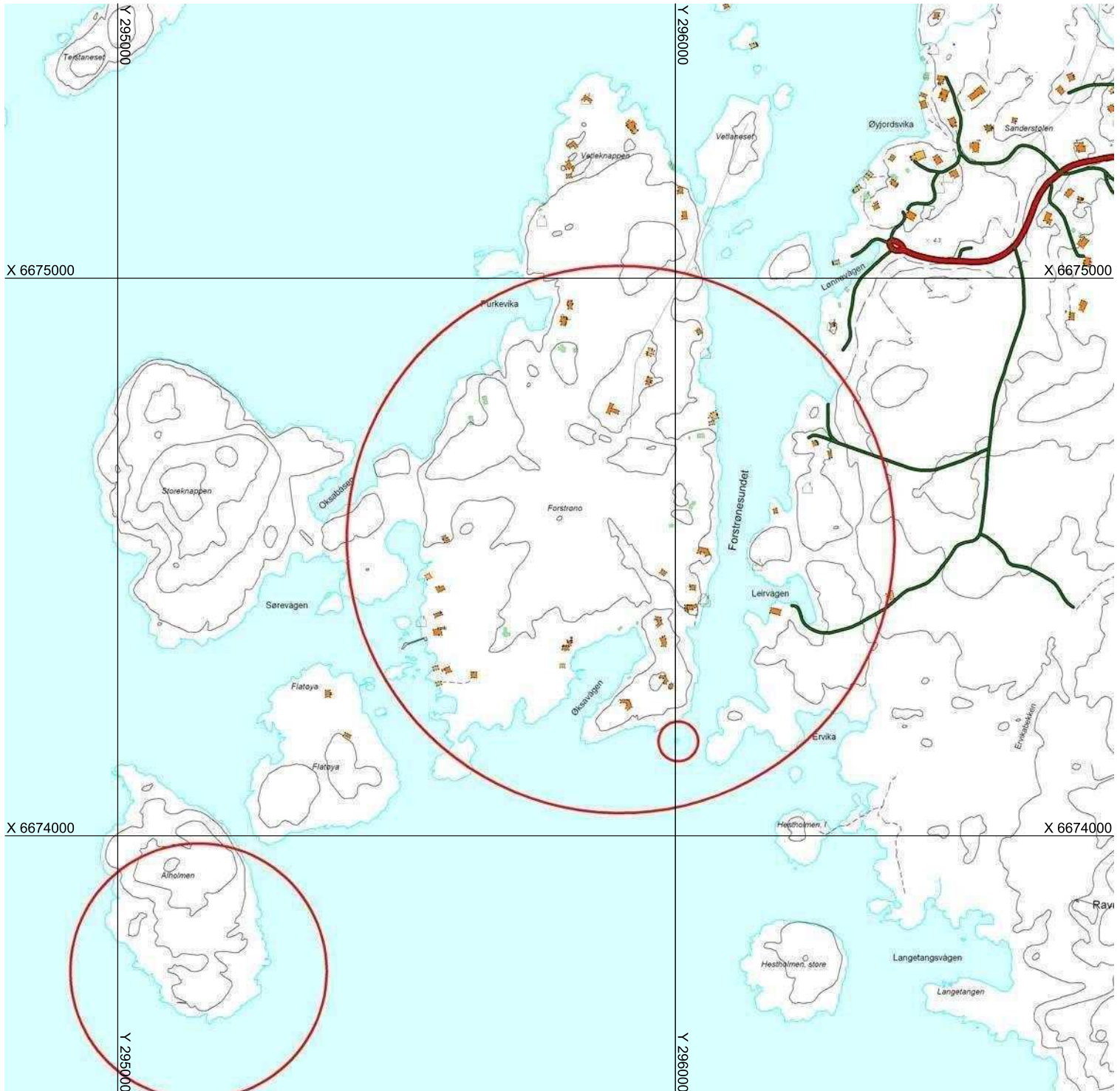
Målestokk: 1:10000

Dato: 10.10.2011

Os kommune

Eining for Arealbruk

Vbase er ein landsdekkande vegdatabase som inneheld senterlinje for samtlige køyrbare vegar lengre enn 50 meter i kategoriane Europa-, Riks-Fylkes-, Kommunale-, Private- og Skogsbilvegar. Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik.



- Europa veg
- Kommunal veg
- Plassering av eigedom
- Riks veg
- Privat veg
- Fylkes veg

KJØPETILBUD

Til Privatmegleren Bjørnefjorden AS, FAX: 56 30 32 31

FOR EIENDOMMEN : FORSTRØNO, 5218 NORDSTRØNO

Gnr. 25 Bnr. 3 i Os (Hordaland) kommune: Oppdragsansvarlig: Jan Magne Eidsvik

Oppdragsnummer: 106-11-9011

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: kr _____ med bokstaver: _____

”as is/som den står” + omkostninger i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Forskudd senest ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum.		kr
Låneinstitusjon	Referanse & tlf. nr.	
		kr
Egenkapital :		kr
Totalt		kr

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA?

Ja nei

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN

Ja nei

ØNSKES TILBUD PÅ BOLIGKJØPERFORSIKRING FRA HELP FORSIKRING AS

Ja nei

ØNSKET OVERTAGELSESDATO

:

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN

:

_____ (KL 16.00 – EV. STRYK)

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud, med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler. Se nærmere info på egen side.

EVENTUELLE FORBEHOLD:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med megler forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av nøkkelinfo/eiendomsmpresentasjonen, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besikket eiendommen og mottatt komplett nøkkelinfo/eiendomsmpresentasjon med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud faxes eller sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed pr. telefon i tillegg.

Navn:		Navn:	
Adr./Postnr.:		Adr./Postnr.:	
Fødsels-og personnr.:		Fødsels- og personnr.:	
E-post:		E-post:	
Tlf.:	Tlf.arb:	Tlf.:	Tlf.arb.
Dato:		Dato:	
Sign:		Sign:	

Aksept/ motbud til denne budgiver;
Kr.
Sted/ Dato:
Sign:

Forbrukerinformasjon om budgivning

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. Nedenfor 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

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.