

Os stølen: Attraktiv, høyt beliggende tomt 24.515 kvm ledig for utbygger. Regulert område. Boligbebyggelse.

Rosvold, 5200 Os

Finnkode: 48586973



Prisantydning: Kr 12 120 000/Bud + Omk.

Eiendommen består av 3 teiger med totalt 24.515 kvm. Utnyttelse 50 % BYA.

Verdivurdering utført av Ingeniør-Takstmann Per Skaar datert den 03.04.2014.

Tvangssalg besluttet: Nordhordland Tingrett. Tinglyst den 21.02.2014.



Adresse: Rosvold, 5200 Os
Eiendom: G.nr.: 55 B.nr.: 37 i Os kommune
Hjemmelshavere: Elbjørg Rosvold, Kjell Rosvold
Selger: Tomten selges etter medhjelperoppdrag fra Nordhordland tingrett, etter reglene om tvangssalg.

Adkomst

Fra Bergen Sentrum til Os Rådhus kjører en via Nesttun. Følg deretter E-39 og videre RV 552 til Os Rådhus. Ta av til venstre siste avkjørsel ved bensinstasjon, inn til Os Sentrum. Rådhuset ligger nå på høyre side. Følg veien et lite stykke rett frem og ta av til venstre inn Postvegen. Kjør forbi Os kirke som ligger på venstre side og ta av annen avkjørsel til venstre opp Eikevegen. Følg denne til du ser avkjørsel til høyre Utgjerdet. Kjør så denne veien til endes og du er ved bestemmelsessted.

Beliggenhet

Eiendommen har sin beliggenhet ca. 1 km fra Os Sentrum, mellom Oselva og Osveien. Tomten som er meget attraktiv ligger høyt og fritt. Utsikt til nærområdet med gode solforhold. Grenser opptil etablert bebyggelse i syd og mot Oselva i øst. Mange og fine turmuligheter i området. Barnehager og skoler i nærområdet.



Tinglyste bestemmelser

Påtegnning til hjemmel:

21.02.2014 150063 Tvangssalg Besluttet

Servitutter i grunn:

28.10.1924 900264 Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

08.04.1943 904549 Elektriske kraftlinjer

08.04.1980 3102 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: 1243 / 55 / 188

Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak 01.03.2013 BRN e.f.

Med flere bestemmelser

25.11.1981 11386 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: 1243 / 55 / 194

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

16.02.1983 1726 Erklæring/Avtale

KJELL ROSSVOLD GIS RETT TIL Å LEGGE KLOAKKLEDNING PÅ D.E.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.06.1984 6800 Skjønn

VOLDGIFT.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

19.06.1989 8453 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: 1243 / 55 / 263

bnr- 263 har rett til vei, vann og kloakk m.m. over bnr. 37

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

21.06.2005 8708 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: 1243 / 55 / 118

Grunndata:

24.06.1924 900128 Registrering av Grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1243 / 55 / 1

En av eierne har inngått avtale om utbygging av en ideell halvpart av eiendommen. Avtalen vedlegges.

Avtalen er ikke tinglyst.

Videre vises til tvl § 11-21, 2. ledd, om kjøpers mulighet til å inngi alternative bud.

Til slutt vises det til sameiel. § 15 om sameiers forkjøpsrett.

Beskaffenhet/Tomten:

Eiendommen består dels av dyrket mark, dels utmark med vegetasjon med trær, busker og kratt. Del av eiendommen er noe bratt.

Tomteareal: 24.515 kvm **Tomtetype:** Eiende tomt

Bebyggelsen: Området er regulert til eneboliger. Lavhusbebyggelse.

Reguleringsmessige forhold

KOMMUNEPLAN.

For eiendommen gjelder kommuneplan for Os kommune, arealdelen til kommuneplanen i perioden 2012- 2023, vedtatt i kommunestyret 19.06.2012. Eiendommen er avsatt både til byggeområde og friområde/idrettsanlegg/golfbane/motorsport.

REGULERINGSPLAN.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Osstølen, planid: 19700102, vedtatt 11.02.2014. Reguleringsformålet er konsentrert boligbebyggelse, interne veier, friluftsområde/faresone- Høyspenningsanlegg, felles lekeplass, felles uteoppholdsareal. Til reguleringsplan hører det med planføresegner. I henhold til bestemmelser er maksimum tillatte bebygd areal på 50 % BYA.

Planføresegner er medtatt i salgsoppgaven.

Vurderinger

Ut fra gjeldende reguleringsplan har en beregnet utbyggingsareal (målt på gjeldende reguleringsplan) til ca. 9 daa.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for området er maksimum tillatt bebygd areal på 50 % BYA.

Dette betyr at en kan legge følgende beregninger til grunn for å beregne salgbar boligflate (BRA bolig) og dermed verdi av samlet utbygging.

Tomteareal	: 9000m ²
Utnyttelse	: 50 % BYA
Areal BYA	: 9000 m ² x 0,5 = 4.500 m ² BYA

I dette tilfellet legges til grunn BYA=BTA. BTA gjøres om til BRA bolig ved å multiplisere med faktor på 0,9. $4500 \text{ m}^2 \times 0.9 = 4050 \text{ m}^2$ BRA bolig. Antall boliger blir da $4050 \text{ m}^2 / 65 \text{ m}^2 = 62$ boliger.

En legger til grunn boliger på 2 etasjer og med grunnflate på 65 m^2 . Salgbar boligflate blir da $62 \times 2 \times 65 \text{ m}^2 = 8060 \text{ m}^2$ BRA bolig. Ut fra dagens marked i området anses en realistisk salgspris å være kr. 25.000,-/m² BRA. Samlet verdi av utbyggingsprosjektet vil da bli kr. 201.500.000,-.

Salgssummen i snitt vil bli kr. 3.100.000,-/boenhet.

Det er ikke uvanlig å fastsette verdi ferdig regulert og tilrettelagt boligtomter til 8 % av samlet prosjektverdi. En kan således utlede følgende:

Tomteverdi beregnet av prosjektverdi:	kr. 16.120.000
Fradrag: Veil, vann og kloakk, diverse	kr. 4.000.000
Netto tomteverdi	kr. 12.120.000

Takst: Signert den 03.04.2014 av Ingeniør/Takstmann Per Skaar.

Om kostnader: Dokumentavgift 2,5 % til Staten: Kr 303.000,- (ved salg til prisantydning.
Tinglysing Skjøte: kr 525,-
Tinglysing pr. Pantdokument: kr 525,-
Utskrift av grunnbok på ny eier kr: 172,-

Besiktigelse: Opplysningene i salgsoppgaven er basert på takstmannens undersøkelser samt befaring. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen, gjerne sammen med en bygningskyndig.

Overtakelse: Normalt på oppgjør dato, jfr. Reglene om tvangssalg nedenfor. Ved normal progresjon vil man kunne påregne overtakelse innen 3 måneder etter at budet er antatt for oversendelse til retten.

Om tvangssalg: Se vedlagte orientering. Denne bør studeres nøye før bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse/visning og at en kjøper ved tvangssalg har begrenset muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesl. §§ 11-39 til 11-42, jfr. § 12-6.

Som følge av reglene om tvangssalg, vil det normalt heller ikke være adgang til å avgi bud betingede bud på eiendommen, f.eks. finansieringsforbehold. Finansieringen må derfor være i orden før bud inngis.

De pengeheftelser som i dag hviler på eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.

Det nevnes at begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til namsretten har avsagt stadfestelseskjennelse.

Oppgjør: Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Advokatfirmaet Birgitte G. Eknes sin klientkonto i DnB: kto

Hvitvaskingsloven

Fra 1/1 2004 ble eiendomsmeglere underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere er forpliktet til å melde fra om mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-2 tredje punktum gjelder fra 1. januar 2014

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post: advokat.eknes@advokatmail.no eller på SMS: 936 41 061 eller per fax til megler: 55 23 30 43. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende i 6 uker. Som vedlegg til denne salgsoppgaven vil du finne at budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist som andre vilkår som måtte gjelde for budet.

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Omkostninger:

Dokumentavgift 2,5 % til Staten: Kr 303.000,- (ved salg av eiendom til prisantydning).

Tinglysing Skjøte: kr 525,-

Tinglysing pr. Pantedokument: kr 525,-

Utskrift av grunnbok på ny eier kr 82,-

Vedlegg: Takst utført av Ingeniør/Takstmann Per Skaar

Oversiktskart

Basiskart

Oppmålingsstatus

Eigedomssopplysninger til meklar

Utsnitt av kommuneplan

Utsnitt av regulerings-utbyggingsplan

Reguleringsføresegner

Utbyggingsavtale

Generell orientering om tvangssalg

Orientering om budgivning

Budskjema

Ansvarlig megler:

Advokatfirmaet

Birgitte G Eknes

Org.nr.: 997 861 124

Strandkaien 6

5013 Bergen

E-post: advokat.eknes@advokatmail.no

Kontor dir.: 55 33 06 10

Mobil: 936 41 061

Faks: 55 23 30 43



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Verdivurdering - regulert område

Rosvold

5200 OS

Gnr. 55 Bnr. 37

OS (HORDALAND) KOMMUNE



Utført av:

Ingeniør-Takstmann Per Skaar

Seljebakken 29 D, 5145 Fyllingsdalen

e-post: takstmann@perskaar.no

Mob: 941 40 192

Web: www.perskaar.no

Org. nr: 995 537 214 MVA



Oppdrag 5357 Befaringsdato: 26.03.2014



Verdivurdering - regulert område

Rosvold

5200 OS

Gnr. 55 Bnr. 37

OS (HORDALAND) KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirmaet Birgitte G. Eknes

Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.03.2014 Ing/takstmann Per Skaar

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev Situasjonskart Reguleringsplaner EDR	Det foreligger ikke målebrev. Arealet er oppgit av Os kommune, beregnet ut fra situasjonskart. Dato 26.03.2014 Stadfestet reguleringsplan. Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
----------------------	--	---

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Eldbjørg Rosvold
Kjell Rosvold

Eiendommen

Eiendommen har sin beliggenhet ca. 1 km fra Os sentrum, mellom Oselva og Osveien.
Eiendommen består dels av dyrket mark, dels utmark med vegetasjon med trær, busker og kratt.
Eiendommen grenser opptil bebyggelse i syd og mot Oselva i øst.



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 37 KOMMUNE OS (HORDALAND)
Adresse: Rosvold, 5200 OS

Reguleringsmessige forhold

KOMMUNEPLAN.

For eiendommen gjelder kommuneplan for Os kommune, arealdelen til kommuneplanen i perioden 2012-2023, vedtatt i kommunestyret 19.06.2012. Eiendommen er avsatt både til byggeområde og friområde/idrettsanlegg/golfbane/motorsport.

REGULERINGSPLAN.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Osstølen, planid: 19700102, vedtatt 11.02.2014. Reguleringsformålet er konsentrert boligbebyggelse, interne veier, friluftsområde/faresone-Høyspenningsanlegg, felles lekeplass, felles uteoppholdsareal. Til reguleringsplan hører det med planføresegner.

I henhold til bestemmelser er maksimum tillatte bebygd areal på 50 % BYA.

Eiendommen

Eiendommen består av 3 teiger med totalt 24.515 m². Hvor av 2 teiger ligger langs Oselva og har tilsammen ca. 124 m².

Vurderinger

Ut fra gjeldende reguleringsplan har en beregnet utbyggingsareal (målt på gjeldende reguleringsplan) til ca. 9 daa.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for området er maksimum tillatt bebygd areal på 50 % BYA.

Dette betyr at en kan legge følgende beregninger til grunn for å beregne salgbar boligflate (BRA bolig) og dermed verdi av samlet utbygging.

Tomteareal : 9000m²
Utnyttelse : 50 % BYA
Areal BYA : 9000 m² x 0,5 = 4.500 m² BYA

I dette tilfellet legges til grunn BYA=BTA. BTA gjøres om til BRA bolig ved å multiplisere med faktor på 0,9.

4500 m² x 0,9 = 4050 m² BRA bolig. Antall boliger blir da 4050m²/65 m² = 62 boliger. En legger til grunn boliger på 2 etasjer og med grunnflate på 65 m².

Salgbar boligflate blir da 62x2x65m²= 8060 m² BRA bolig.

Ut fra dagens marked i området anses en realistisk salgspris å være kr. 25.000,-/m² BRA.

Samlet verdi av utbyggingsprosjektet vil da bli kr. 201.500.000,-.



MEDLEM

Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 37 KOMMUNE OS (HORDALAND)
Adresse: Rosvold, 5200 OS

Salgssummen i snitt vil bli kr. 3.100.000,-/boenhet.

Det er ikke uvanlig å fastsette verdi ferdig regulert og tilrettelagt boligtomter til 8 % av samlet prosjektverdi. En kan således utlede følgende:

Tomteverdi beregnet av prosjektverdi:	kr. 16.120.000,-
Fradrag:	
Vei, vann og kloakk, diverse	kr. 4.0000,-
Netto tomteverdi	kr. 12.120.000

Konklusjon

Verdien på eiendommen vurderes til kr. 12.120.000,-

Fyllingsdalen, 03.04.2014



Ingeniør-Takstmann Per Skaar

Seljebakken 29 D, 5145 Fyllingsdalen

e-post: takstmann@perskaar.no

Mob: 941 40 192

Web: www.perskaar.no

Org. nr: 995 537 214 MVA



MEDLEM

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ingeniør-Takstmann Per Skaar AS Org.nr. 995 537 214	Vår ref: Pcr Skaar	Oppdr.nr: 5357	Bef.date: 26.03.2014	Sido: 4 av 4
---	-----------------------	-------------------	-------------------------	-----------------



Oversiktskart med Vbase

Gnr/Bnr: 55/37

Adresse: Utgjerdet

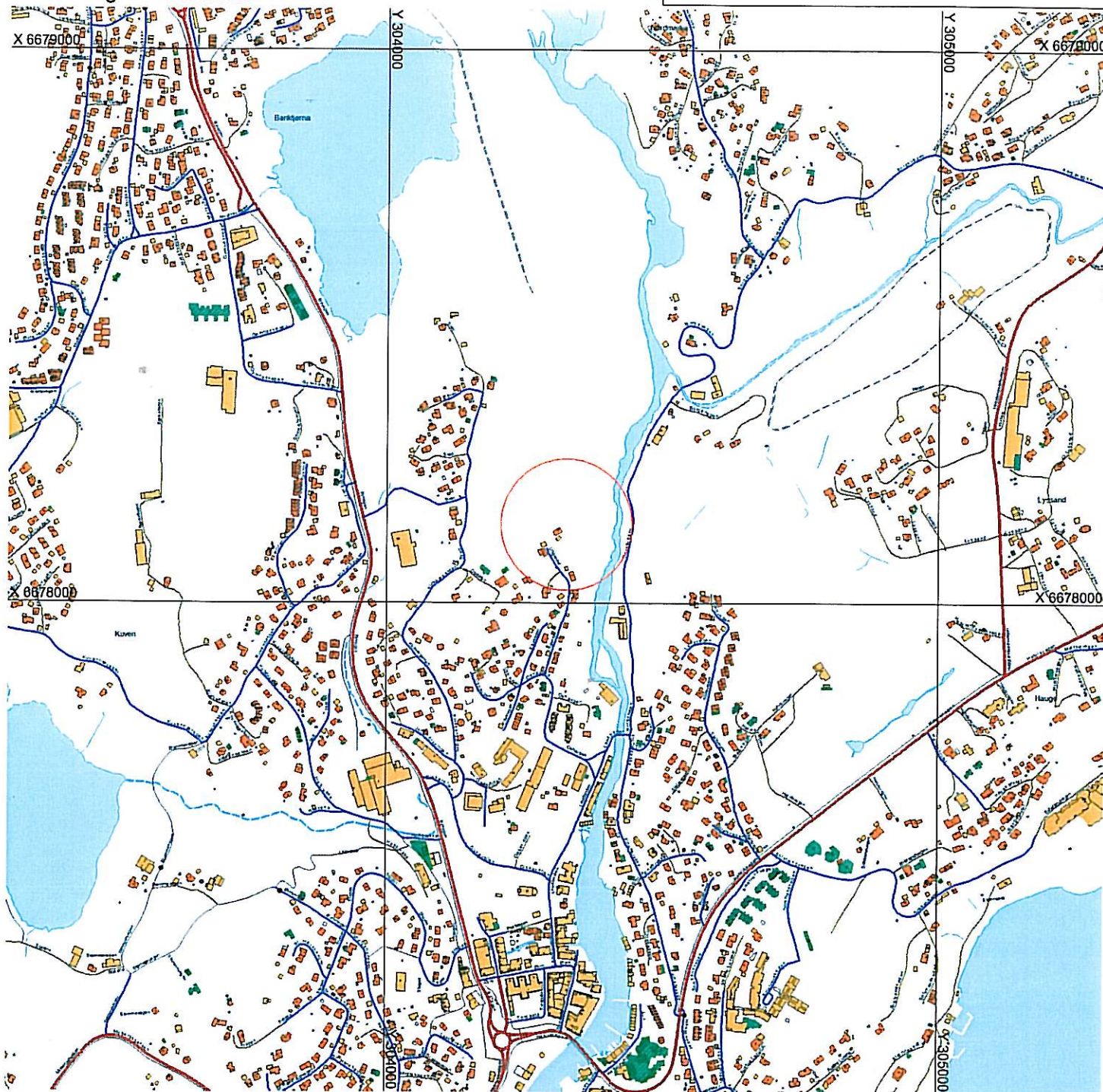
Målestokk: 1:10000

Dato: 22.05.2014

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.

Os kommune

Eining for Arealbruk



— Europa, riks og fylkesveg

• Plassering av eigedom

— Kommunal veg

— Privat veg



Basiskart

Gnr/Bnr: 55/37

Adresse: Utgierdet

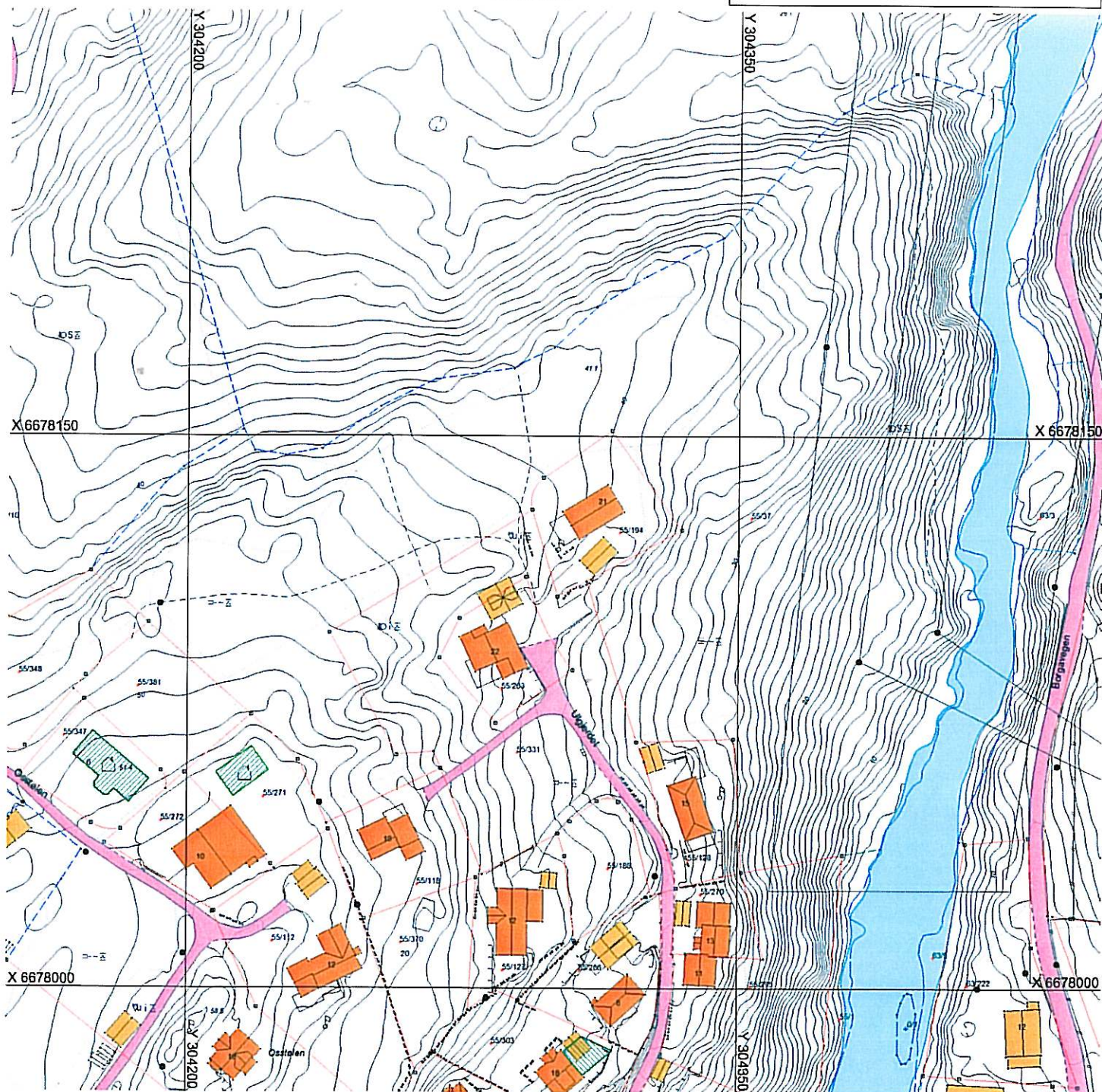
Målestokk: 1:1500

Dato: 22.05.2014

Os kommune
GEODATA

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.

Kartet kan inneholde 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



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Oppmålingsstatus

Eigedom:	Gnr.: 55 Bnr.: 37 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Utgjerdet

1	Er eigedomen oppmålt?	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>
3	Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli målt (år/mnd)?				
4	For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal?	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>

Arealstorleik¹: m²

Arealoppgåva er basert på nøyaktige målingar på måling i kart data frå anna kjelde

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Kommentar:

Eigedomen vart etablert 24.06.1924 og har ikkje målebrev.

¹Samla areal for eigedomen. For seksjon gjeld første arealtalet arealet til eigedomen som er seksjonert, det andre arealtalet utearealet til aktuell seksjon.



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 55 Bnr.: 37 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Osstølen – Sveo, Os kommune

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. Kommuneplan

I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**: Bustad område, friområde

2. Finst det **kommunedelplan** som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei Ja

I følgje kommunedelplan er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

3. Finst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei Ja Dersom ja, kan kartutsnitt tingast som elektronisk dokument

Eigedomen er regulert til: Bustad, veg, fortau, leikeområde, LNF, omsynssone høgspent,

(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast i tillegg om ønskjeleg)

4. Er det godkjend **endringar** av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei Ja Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

Opplysningar om aktuelle planar:

5. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, som vedkjem eigedomen? (i ein avstand av ca 100m)

Nei Ja

Kommentar:



N=667600

N=667650

N=667600

N=6676300

N=6676200

RpOmråde
152.413 daa.

TEIKNFORKLARING

SOSilver 4.5

AREALFORMÅL

BYGNINGS- OG ANLEGG

- Bastidde-arealplaner
- Bastidde-arealplaner
- Bastidde-arealplaner
- Andre kommunale arealplaner
- Lokalsaker

SAKFERDIGHETSLEGG OG

TEKNISKE INFRASTRUKTUR

- Karveg
- Ferdsel
- Gangveg/rykkeløp
- Aner veggrønt- og bakkeareal
- Parkeringstassar

GRUNNSTRUKTUR

- Markområde
- Ferdsel
- Ferdsel

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSPRØJEMÅL

OG TENDRIFT

- Friluftsmiljø

BIKKJE OG VERN AV BÅR OG VASSDRAG

MED TILBRYTANDE STRUKTURER

- Friluftsmiljø i og ved vassdrag

DANSYSSONER

SKRINKJE-, STYBE- OG FANESONER

- Friluftsmiljø ved veg
- Hogeprengingsareal
- Hogeprengingsareal
- Bevaring naturmiljø

JURIDISKE TEKSTER, LINE- OG PUNKTSYMBOL

- Regulering
- Formålsgrenske
- Regulert formålsgrenske
- Egdeavgrenske som skal oppheves
- Bygdegrenske
- Bygninger som henge i planen
- Bygninger som skal fjernes
- Regulert formålsgrenske
- Regulert land
- Regulert parkering
- Regulert strømlinje
- Auflysning
- Vegbegrensning / fysisk sperr
- Planlagt veg
- Planlagt veg med bastidde
- Bastidde
- o = offentlig, e = privat

BASISKART

- Egdeavgrenske
- Geodetisk grense
- Denne kartet er basert på
- Utkastets basisskisse
- Papirkvalitet
- Kartmålestokk
- Elveviddelse

0 25 50m

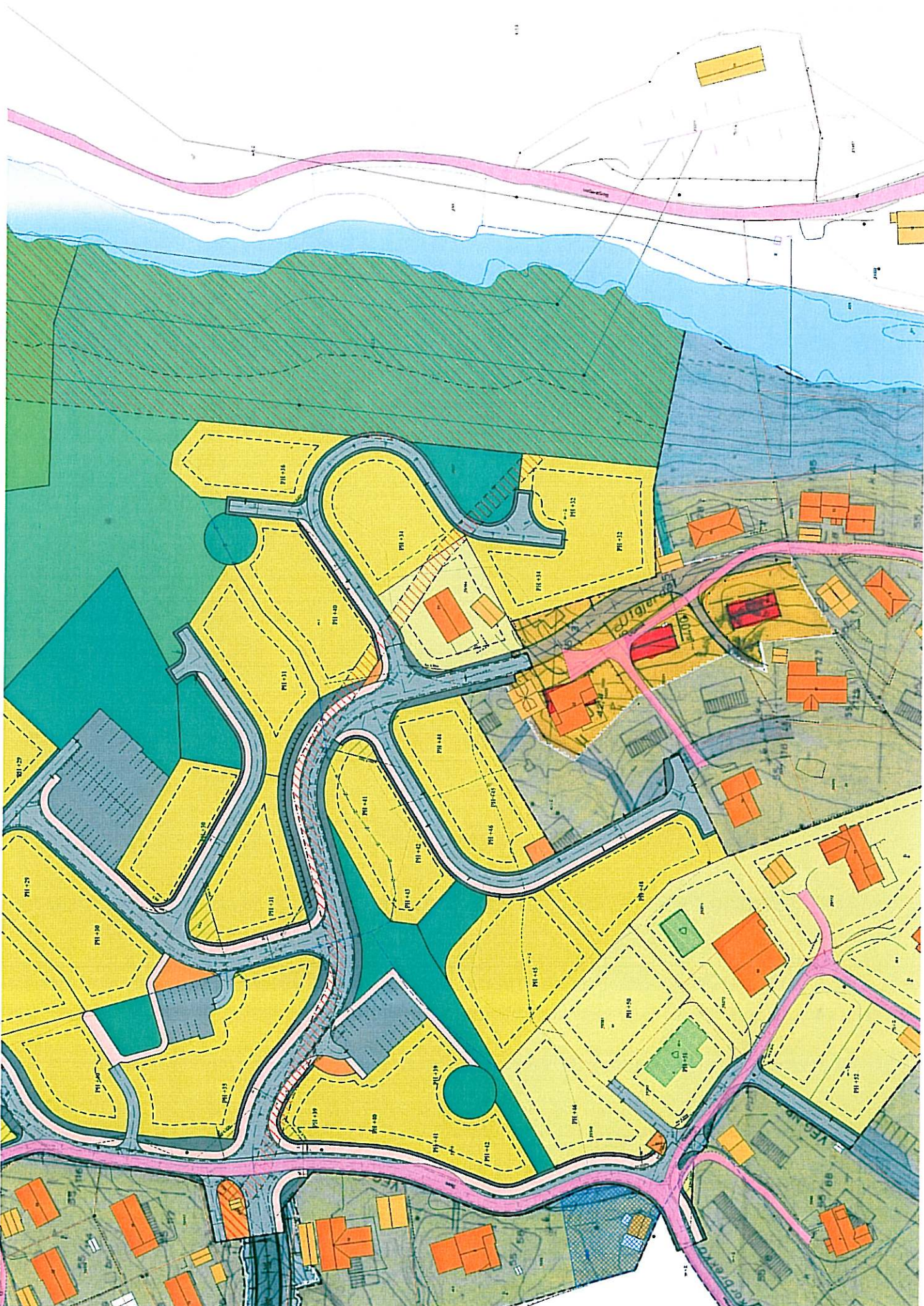
Bygdegrenske, utbyggingsgrense

OS KOMMUNE, gnr. 55, bnr. 1, 2, 10, 37 m. fl. OSSTØLEN (SVECO), PlanID: 19700102

Revisjonslogg

Revisjon	Dato	Revisjonsleder	Prosjektleder
Konsept	2011.12		
Offisiell utkast, vedtak	12.12.12	04.12.12	04.12.12
Offisiell utkast, for- og mot	12.12.12 - 22.12.12	03.12.12	04.12.12
3. gangs behandling, vedtak	28.12.12	07.01.13	07.01.13
4. gangs behandling, vedtak	17.12.13	04.12.13	04.12.13
Kommune til vedtak reguleringsplan	01.02.14	04.12.13	04.12.13

Det vert stoffet på plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak.



PLANFØRESESEGNER FOR OSSTØLEN (SVEO), OS KOMMUNE

GNR. 55 BNR. 1, 2, 10, 37 m. fl.
Plannr: 19700102
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 10/2008
Dato sist revidert: 04.12.13

Føremålet med planforslaget er å regulere området for bustadar med tilhøyrande infrastruktur.

VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:
Plankart i målestokk 1:1000, datert 02.05.13
Føresegner datert 02.05.13

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 16.04.13

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Bustadar-frittliggjande-småhus
 - Bustader-konsentrert-småhus
 - Bustader-blokker
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Leikeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn - tekniske anlegg
 - Anna veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplassar

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Naturområde
 - Turveg
 - Friområde
4. Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - Friluftsføremål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

6. Omsynssone (Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)

- Frisiktzone ved veg
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)
- Bevaring naturmiljø

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Området kan byggjast ut i etappar. Plan for slik utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 2.1.2 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.3 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett 4m frå tomtegrenser, og ved 2m frå gangveggar og leikeplassar.
- 2.1.4 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast i eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Frisiktsonene skal haldast fri for tiltak høgare enn 0,5m over veghøgda i tilgrensande veggar.
- 2.1.5 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50m² kan plasserast utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/ eller nabogrense. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vere 5m.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

- 2.2.1 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for universell utforming, avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper og gjerder.
- 2.2.2 Ved innsending av søknad om løyve til køyreveggar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal tiltak for å hindre at partiklar og forureining frå bygge- og anleggsverksemd renn ut i Oselva vere sett i verk. Dette for å sikre den raudlista elvemuslingen for påverknad av byggetiltaka. Tiltaka og planane skal godkjennast av kommunen.
- 2.3.2 Før det vert gjeve igangsettingsløyve i planområdet skal VA-plan for området vere godkjend av kommunen.
- 2.3.3 Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal renovasjonsteknisk avfallsplan vere godkjent av BIR. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest, skal avfallsanlegg vere etablert i høve til renovasjonsteknisk avfallsplan.
- 2.3.4 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustadar føre dei har vassforsyning og avlaup.
- 2.3.5 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustadar føre veg og tilhøyrande fortau til tomte er ferdig opparbeidd og asfaltert.
- 2.3.6 Kvartalsleikeklassen f_LEIK01 skal opparbeidast i samband med tilliggjande felt, alternativt innan 50 % av bustadane innanfor planområdet har fått bruksløyve.
- 2.3.7 Før igangsettingsløyve for BB01 og BB02 kan gjevast, skal o_KV03, o_FT06, o_FT07, o_PP01 og o_PP02 vere ferdig opparbeidd.
- 2.3.8 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB02, BK01 og BK02 før f_LEIK02 og f_GV01 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.9 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB03, BK03 og BK04 før f_LEIK03 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.10 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB01 og BK05 før f_LEIK04 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.11 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK06 og BK07 før f_LEIK05 og f_GV02 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.12 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK08 før f_LEIK06, f_GV03 og f_GV04 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.13 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB04, BK9, BK10 og BK11 før f_LEIK07 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.14 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BK12 og BK13 før f_LEIK08 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- 2.3.15 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til BB05 og BK14 før f_LEIK09 er ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.
- § 2.4 Universell utforming**
- 2.4.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggst til grunn.

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 - BF04)

- 3.1.1 I BF01 tillatast einebustader eller tomannsbustader. I BF02 - BF04 tillatast det einebustadar.
- 3.1.2 Det skal settast av areal for tre bilar per einebustad. For tomannsbustader skal det settast av areal for to bilar per eining.
- 3.1.3 Høgste tillata bygd areal for BF01 - BF04 er 30 % inkludert parkeringsareal.
- 3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

§ 3.2 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF05)

- 3.2.1 Områda BF05 ligg i frisktone og her tillatast ikkje tiltak høgare enn 0,5m over planeringshøgda til tilgrensande vegar.

§ 3.3 Bustadar-konsentrert-småhus (BK01 og BK03)

- 3.3.1 I BK01 og BK03 tillatast det seks bustadar i rekke.
- 3.3.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.3.3 Det tillatast ikkje parkering innanfor tomte. Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP03. Det er to parkeringsplassar per bustad.
- 3.3.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.4 Bustadar-konsentrert-småhus (BK02)

- 3.3.1 I BK02 tillatast det åtte bustadar i rekke.
- 3.3.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.3.3 Det tillatast ikkje parkering innanfor tomte. Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP03. Det er to parkeringsplassar per bustad.
- 3.3.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.

§ 3.5 Bustadar-konsentrert-småhus (BK04)

- 3.5.1 I BK04 er det tillata å byggje tre bustadar som rekke- eller kjedehus.
- 3.5.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.

- 3.5.2 Parkering skjer på eiga tomt og det skal opparbeidast to parkeringsplassar per bustad.
- 3.5.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % og parkeringsplassar er inkludert i rekneskapet.
- § 3.6 Bustadar-konsentrert-småhus (BK05 og BK06)**
- 3.6.1 I kvart av felta tillatast det bygd tre bustadar i rekke.
- 3.6.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.6.3 Det skal opparbeidast to parkeringsplassar per bustad på felta. Parkeringsplassane kan etablerast helt eller delvis som opne eller i garasje i underetasjen.
- 3.6.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % og parkeringsplassar er inkludert i rekneskapet.
- § 3.7 Bustadar-konsentrert-småhus (BK07)**
- 3.7.1 I BK07 kan det byggjast seks bustadar som rekke-, kjedehus eller tomannsbustadar.
- 3.7.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.7.3 Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP04 som har to plassar per bustad. Det skal ikkje opparbeidast parkering eller avkøyrse til feltet.
- 3.7.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 %.
- § 3.8 Bustadar-konsentrert-småhus (BK08)**
- 3.8.1 I BK08 kan det byggjast ti bustadar som rekke-, kjedehus eller tomannsbustadar.
- 3.8.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.8.3 Parkering skjer på felles parkeringsplass f_PP05, og det er to parkeringsplassar per bustad. Det er ikkje tillata å etablere avkøyrse eller eigne parkeringsplassar på bustadfeltet.
- 3.8.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.
- § 3.10 Bustadar-konsentrert-småhus (BK09 - BK12)**
- 3.10.1 På felta BK09 - BK12 kan det byggjast fem bustadar på kvart felt. Bustadane kan byggjast som rekke- eller kjedehus.
- 3.10.2 Det skal opparbeidast to biloppstillingsplassar per bustad på tomtene.
- 3.10.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA inkludert biloppstillingsplassar.
- 3.10.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- § 3.11 Bustadar-konsentrert-småhus (BK13)**
- 3.11.1 På feltet BK13 kan det byggjast tre bustadar som rekke- eller kjedehus.
- 3.11.2 Det skal opparbeidast to biloppstillingsplassar per bustad på tomta.
- 3.11.3 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA inkludert biloppstillingsplassar.
- 3.11.4 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- § 3.12 Bustadar-konsentrert-småhus (BK14)**
- 3.12.1 I BK15 kan det byggjast seks bustadar som rekkehus eller tomannsbustadar.
- 3.12.2 Maksimum mønehøgde er 9m over angitt planeringshøgde.
- 3.12.3 Parkering skjer på tomta og det skal etablerast to parkeringsplassar per bustad.
- 3.12.4 Maksimum tillata bygd areal er 50 % BYA.
- § 3.13 Bustadar-blokker (BB01 - BB05)**
- 3.13.1 I BB01, BB02 og BB04 tillatast det 16 bustadar i blokk per felt.
- 3.13.2 I BB03 og BB05 tillatast det 12 bustadar i blokk per felt.
- 3.13.3 Bustadane kan byggjast med inntil 10m mønehøgde over angitt planeringshøgde. Parkering skjer i underjordisk parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal ha to parkeringsplassar per bustad.
- 3.13.5 Største tillata bygd areal er 40 % BYA for BB01, og 50 % for BB02 - BB05. Parkeringsanlegget reknast ikkje med i bygd areal.
- § 3.14 Andre kommunaltekniske anlegg (ØK01 og f_ØK02 - f_ØK07)**
- 3.14.1 ØK01 er areal for nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg.
- 3.14.2 f_ØK02 - f_ØK07 er areal for renovasjonshandsaming, postkasseanlegg og liknande.
- 3.14.3 Områda er felles for bustadane i planen.
- § 3.15 Uteopphaldsareal (f_UA01 - f_UA02)**
- 3.15.1 f_UA01 og f_UA02 er felles grøntområde for alle bustadfelta. Eksisterande skog skal takast vare på, tynning er tillata for å sikre tilgjenge til område og sol.
- § 3.16 Leikeplass (f_LEIK01 - f_LEIK09)**
- 3.16.1 f_LEIK01 er felles for bustadane i planen. Leikeplassen er områdeleikeplass og skal utstyrt med plasskrevjande leikeutstyr som til dømes ballbane og liknande.
- 3.16.2 f_LEIK02 er felles for BB02, BK01 og BK02.
- 3.16.3 f_LEIK03 er felles for BB03, BK03 og BK04.
- 3.16.4 f_LEIK04 er felles for BB01 og BK05.
- 3.16.5 f_LEIK05 er felles for BK06 og BK07.
- 3.16.6 f_LEIK06 er felles for BK08.
- 3.16.7 f_LEIK07 er felles for BB04, BK09, BK10 og BK11.
- 3.16.8 f_LEIK08 er felles for BK12 og BK13.
- 3.16.9 f_LEIK09 er felles for BB05 og BK14.

- 3.16.10 Alle leikeområda kan nyttast fritt av alle bustader innanfor planområdet.
- 3.16.11 Leikeplassane skal utstyrast med sittegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.
- 3.16.12 Sikringstiltak som gjerder eller anna kan etablerast i områda til grensene.
- § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Pbl § 12-5, ledd nr 2)
- § 4.1 Køyreveg (o_KV01 - f_KV27)**
- 4.1.1 o_KV01 er offentleg og regulert som dagens veg ligg.
- 4.1.2 o_KV02 og o_KV03 er offentlege vegar regulert til 5m breidde.
- 4.1.3 o_KV04 er offentleg og regulert som dagens veg i 5m breidde.
- 4.1.4 o_KV02 skal stengast med bom ved eigedomsgrænse mellom gnr. 55/ bnr. 128 og gnr. 55/ bnr. 270. Bommen skal vere open for gjennomkøyring for uttrykkingskøyrety.
- 4.1.5 o_KV04 skal stengast med bom ved Klokkargarden - Osstølen. Bommen skal vere open for gjennomkøyring for uttrykkingskøyrety.
- 4.1.3 f_KV05 er felles veg for bustader i BK01 - BK04, BK07 og BB03. Vegen er regulert til 5m breidde.
- 4.1.4 f_KV06 er felles avkøyrse for bustader i BB01.
- 4.1.5 f_KV07 er felles avkøyrse for bustader i BB02.
- 4.1.6 f_KV08 er felles avkøyrse for bustader i BK05.
- 4.1.7 o_KV09 er offentleg veg og knytt eksisterande veg til Sveo til ny veg o_KV03.
- 4.1.8 f_KV10 er felles avkøyrse for bustader i BK06.
- 4.1.9 KV11 er avkøyrse til gnr. 55/ bnr. 115.
- 4.1.10 f_KV12 er felles avkøyrse til felles parkeringsplass f_PP05 og høyrer bustader til BK08.
- 4.1.11 f_KV13 er felles avkøyrse til felles parkeringsplass f_PP04 og høyrer til bustader i BK07.
- 4.1.12 f_KV14 er felles veg og høyrer til bustader i BK04 og BB03. Vegen er regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.13 f_KV15 er felles veg til f_PP03 og knytt til f_GV01. Vegen er felles for bustader i BK01, BK02 og BK03.
- 4.1.14 f_KV16 er felles veg til BK09, BK10, BK11 og BB04. Vegen er felles for bustader i BK09, BK10, BK11, BB04 og for gnr. 55/ bnr. 118 og regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.15 f_KV17 er felles veg til BK12, BK13, BK14 og BB05. Vegen er felles for bustader i BK12, BK13, BK14 og BB05 og regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.16 f_KV18 felles veg til BK13. Vegen er felles for bustader i BK12 og BK13.
- 4.1.21 f_KV19 er felles veg til BF01, BF02, BF03, bnr. 88 og gnr. 55/ bnr. 113.
- 4.1.22 f_KV20 er felles veg for bustader i BF01.
- 4.1.23 KV21 er avkøyrse til gnr. 55/ bnr. 88.
- 4.1.24 f_KV22 er felles veg til BF02.
- § 4.2 Fortau (o_FT01 - o_FT09, f_FT10 - f_FT12, o_FT13 og f_FT14)**
- 4.2.1 Fortaua o_FT01 - o_FT09 er offentlege og regulert 2,5m breie. f_FT10 og f_FT12 er felles for bustader i BK01 - BK04, BK07 og BB03.
- 4.2.2 Fortau f_FT13 er felles for BK09, BK10, BK11, BB04 og gnr. 55/ bnr. 118.
- 4.2.3 Fortau f_FT14 er felles for BK12, BK13, BK14 og BB05.
- 4.2.4 Fortaua skal opparbeidast med fast dekke samtidig som vegane dei er knytt med vert opparbeidd.
- § 4.3 Gangveg (f_GV01 - f_GV03)**
- 4.3.1 f_GV01 er felles for bustadar i BB02 og gjev tilkomst til f_LEIK02.
- 4.3.2 f_GV01 skal stengjast med bom ved f_KV15.
- 4.3.3 f_GV02 er felles for bustadar i BK06 og BK07 og gjev tilkomst til f_LEIK05.
- 4.3.4 f_GV03 og f_GV04 er felles for bustader i BK08 og gjev tilkomst til f_LEIK06.
- § 4.5 Anna veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT01 - o_AVT15 og f_AVT16 - f_AVT26)**
- 4.4.1 o_AVT01 - o_AVT15 er offentlege areal langs offentlege vegar for konstruksjonar og tekniske anlegg knytt til veg. Områda skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon der det ikkje vert oppført konstruksjonar.
- 4.4.2 f_AVT16 er areal for mur ved f_KV07 og felles for bustadar i BB02.
- 4.4.3 f_AVT17 - f_AVT26 er anna veggrunn langs med fellesvegar innanfor planområdet.
- § 4.6 Parkeringsplassar (o_PP01 og f_PP05)**
- 4.6.1 o_PP01 er offentleg parkeringsplass ved o_KV03. Det skal opparbeidast 16 plassar på arealet og to av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.
- 4.6.2 f_PP02 er offentleg parkeringsplass ved o_KV03 for sykklar. Det skal opparbeidast minst 16 plassar.
- 4.6.3 f_PP03 er felles parkeringsplass for bustadar i BK01, BK02 og BK03. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 40 til saman ved fult utbygde felt. Fire av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.
- 4.6.4 f_PP04 er felles parkeringsplass for bustader i BK07. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 12 til saman ved fullt utbygd felt. Éin av desse skal utformast i høve til krav for rørslehemma.

- 4.6.5 f_PP05 er felles parkeringsplass for bustader i BK08. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar til kvar bustad. 20 til saman ved fullt utbygde felt. To av desse skal utformast i høve til krav for rørslehamma.
- § 5 GRØNTSTRUKTUR**
(Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 Naturområde (GN01)**
- 5.1.1 I GN01 tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem naturområda til skade.
- 5.1.2 Born og unges interesser i område sikrast gjennom at mindre tiltak som hytter og liknande er tillata å oppføre på deira premiss.
- 5.1.3 Det er ikkje tillata å hogge skog i området i dei områda som kjem utanfor omsynssone for høgspenningsanlegg og som ikkje av omsyn til denne må fjernast.
- § 5.2 Turveg (TV01)**
- 5.2.1 TV01 er areal avsett til turvegen som knytt Sveo til hesteløypa.
- 5.2.2 I arealet er det tillata å gjere inngrep og tiltak for å utbetre eksisterande turveg til ein standard som gjer han mest mogleg tilgjengeleg for alle brukarar.
- 5.2.3 Turvegen skal ikkje opparbeidast med fast dekke som asfalt eller liknande.
- § 5.3 Friområde (f_FRI01)**
- 5.3.1 f_FRI01 er felles friområde for alle bustader i planen.
- 5.3.2 I f_FRI01 er ikkje tiltak eller konstruksjonar tillata.
- § 6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT**
(Pbl § 12-5, ledd nr 5)
- § 6.1 Friluftsføremål (LNFRF01 - LNFRF02)**
- 6.1.1 I områda LNFRF01 - LNFRF02 skal vegetasjon og natur takast i vare.
- 6.1.2 Det tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem områda til skade i dei delar av områda som ligg utanfor omsynssone for høgspenningsanlegg og som ikkje av omsyn til denne må fjernast.
- § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.**
(Pbl § 12-5, ledd nr 6)
- § 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV01)**
- 7.1.1 I området skal vegetasjon og natur takast i vare.
- 7.1.2 Det tillatast ikkje inngrep eller tiltak av noko slag som kjem områda til skade.

§ 8 OMSYNSZONE**§ 8.1 Frisiktsone veg**

- 8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)

- 8.2.1 Området er sikringsone for høgspenningskablar. Grensa er 25m frå midt av traseen for 132 kV Fana-Os, og 7,5m frå traseen 22 kV frå Os transformasjonsstasjon
- 8.2.2 I område tillatast skogrydding.

§ 8.3 Bevaring naturmiljø

- 8.3.1 Området er 30m breitt belte langs Oselva.
- 8.3.2 I området tillatast ingen inngrep eller tiltak som skal skade naturen eller vere til skade for elva eller dyrelivet her.
- 8.3.3 I området som fell saman med sona for høgspenningsanlegg tillatast skogrydding.

AVTALE

Denne avtale er inngått mellom

Kjell Rosvold, fnr 250257 42128 , heretter kalt **grunneier**,

og

BD Eiendomsutvikling Drift AS org.nr. 992 912 200 v/Bjørn Døsen,
heretter kalt **utbygger**.

I. Innledning.

Grunneier er hjemmelshaver til ideell ½ part av gnr 55 bnr 37 i Os.

Avtalen mellom partene er todelt. For det første skal utbygger ivareta grunneiers interesser i reguleringsprosessen med tanke på en størst mulig utnyttelsesgrad av arealene til boligformål. (Del II. Reguleringsprosessen)

Når reguleringsprosessen er endelig, har utbygger en utbyggingsavtale der det er nærmere regulert den videre utnyttelse av eiendommen. (Del III. Utbyggingsavtalen).

Det vil bli tatt skritt overfor den andre hjemmelshaver til eiendommen slik at avtalen om mulig blir utvidet til å omfatte hele eiendommen.

II. Reguleringsprosessen.

1. Generelt.

Det området som denne avtale omfatter (gnr 55 bnr 37 i Os) er inntegnet på vedlagte kart, se vedlegg 1.

2. Utbyggers arbeidsoppgaver.

Under reguleringsprosessen påtar utbygger seg å ivareta grunneiers interesser i forhold til Os kommune. Grunneiers interesser er i fremtiden å kunne utnytte mest mulig arealer til boligbygging og salg av grunn til slikt formål.

Utbygger skal overvåke reguleringsprosessen i det området avtalen omfatter, være en aktiv part i forhold til Os kommune slik at grunneiers interesser med hensyn



til arealdisponering ivaretas.

Utbygger skal sørge for at eiendommen medtas i det reguleringsarbeid som nå har startet opp, og arbeide for størst mulig utnyttelse av arealene til boligformål.

Alle kostnader forbundet med denne avtales del II bæres av utbygger.

3. Fullmakt.

Grunneier usteder fullmakt til utbygger som kan benyttes til å representere grunneier i prosessen. Fullmakten vedlegges denne avtale som vedlegg 2).

III. Utbyggingsavtale.

1. Formål - innledende bestemmelser. Formålet med nærværende avtale er å legge forholdene til rette for at Utbygger for egen regning og risiko kan regulere og tilrettelegge parsellen til boligtomter og deretter for egen risiko bygge ut og videreselge de ferdig tilrettelagte og utviklede tomtene, eller nyoppførte boliger på tomtene. Grunneier er eier og hjemmelshaver til en ideell ½ part av **gnr. 55 bnr. 37 i Os kommune**, og avtalen omfatter denne eiendom og angitt på vedlagte kart.

Grunneier kan ikke råde over denne eiendommen uten skriftlig samtykke fra Utbygger. Samtykke skal gis dersom dette ikke strider mot utbyggingsinteressene. Denne rådighetsinnskrenkning gjelder fra undertegning av denne avtale, og sikres med en urådighetserklæring.

2. Tilrettelegging og utvikling av Eiendommen - Utbyggers opsjon. Eiendommen stilles til Utbyggers rådighet med virkning fra det tidspunkt denne avtale er signert og opsjonsvederlaget betalt. I den forbindelse skal Grunneier utstede en fullmakt til Utbygger, som overfører til sistnevnte alle Grunneiers rettigheter knyttet til den planlagte regulering av Eiendommen, det være seg overfor offentlige myndigheter, involverte arkitekter og konsulenter m.fl.

Utbygger forplikter seg til å arbeide aktivt for at det blir utarbeidet en reguleringsplan og at denne blir endelig vedtatt av myndighetene, på en måte som sikrer Grunneier en så god økonomisk utnyttelse av eiendommen som mulig.

Avtalen faller bort dersom Eiendommen ikke blir godkjent utnyttet til boligbygging av Os kommune.

Etter at reguleringsplanen for Eiendommen er endelig vedtatt, skal Utbygger senest innen 5 år ha vurdert de forretningsmessige forutsetninger for den videre utvikling og utbygging av Eiendommen, herunder behovet for grunninvesteringer mv. I samme periode skal Utbygger gjøre seg godt kjent med eiendommens grenselinjer, grunnforhold av betydning for utbygging av Eiendommen, avløpsproblematikk av enhver art, evt. kulturminner og forurensningsproblematikk samt alle andre forhold av betydning for å kunne realisere denne Avtales formål. Dersom Utbyggeren innen denne frist ikke finner utbygging økonomisk forsvarlig, skal han kunne trekke seg fra Avtalen. Vurderingen av hva som er økonomisk forsvarlig skal være Utbyggers egen.

Utbyggers beslutning om han vil utvikle og bygge ut Eiendommen i tråd med denne Avtale eller ikke, skal snarest mulig etter at avgjørelsen er tatt meddeles Grunneier skriftlig.

Unnlattelse av å gi slik meddelelse innen 5 årsfristen, innebærer at Utbygger blir endelig bundet av Avtalen, men Grunneier kan i en slik situasjon anse seg fristilt fra Avtalen.

Eiendommen skal tilrettelegges og utvikles i overensstemmelse med vedtatt reguleringsplan samt de enkeltvedtak Os kommune og/eller andre offentlige organer har fattet, herunder bestemmelser vedr. fremføring av strøm og vann/kloakk.

Tilrettelegging og utvikling av Eiendommen skal videre skje i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Utbygger kan som ledd i utnyttelsen begjære avholdt jordskifte for å tilrettelegge for en utbygging. Utbygger bærer alle kostnader i denne forbindelse og Grunneier gir nødvendig prosessfullmakt til Utbygger slik at et jordskifte kan gjennomføres.

3. Vederlag

For den opsjon Utbygger etter pkt 2 gis i inntil 5 år etter at reguleringsplanen for området er endelig vedtatt, skal det ytes et opsjonsvederlag til Grunneier på NOK 25.000,- per år.

Det årlige vederlaget løper fra det tidspunkt Utbygger har gjort gjeldene sin opsjon skriftlig, og opphører når mer enn 50% av de regulerte boenheter er solgt.

Grunneier skal dessuten ha et vederlag per solgt boenhet som er avtalt til NOK 1.500,- per kvadratmeter solgt boligareal/primærrom. Dette vederlaget anses som betaling for grunn og utbetales av megler direkte til Grunneier når oppgjør/overtagelse av boligen blir foretatt, mot overlevering av heftefritt skjøte. Beregning av areal skal skje etter måleregler for areal beskrevet i NS 3940.

Det presiseres at beløpet gjelder hele eiendommen om må evt. deles likt mellom de to sameiere.

Prisen er fastsatt per 15.10.2011 og reguleres etter SSBs konsumprisindeks (totalindeksen) frem til forfall.

Grunneier kan som delvis oppgjør kreve å få overta inntil 2 boenheter til den markedspris boenheten er markedsført til.

4. Kostnader

Alle kostnader i opsjons- og utbyggingsperioden dekkes av Utbygger, og ved evt. bortfall av Avtalen skal ikke Utbygger kunne kreve Grunneier for vederlag for sine kostnader.

Ved bortfall av Avtalen i opsjonsperioden, skal alt prosjektmateriell som Utbygger har eller har fått utarbeidet tilfalle Grunneier til kostpris om Grunneier ønsker å benytte seg av dette materiale.

Utbygger bærer også alle kostnadene ved evt. senere omreguleringer av Eiendommen og risikoen for at omregulering blir godkjent.

5. Fremdrift ved utvikling/utbygging av Eiendommen

Når denne Avtale er endelig mellom partene og alle klagefrister knyttet til den vedtatte reguleringsplan er utløpt, forplikter Utbygger seg til på egen risiko å;

- 5.1. prosjektere og selge boligenhetene i utbyggingsfeltet, herunder inngå kontrakt med boligkjøpere, arkitekt, andre rådgivere og øvrige nødvendige bidragsytere i denne prosessen
- 5.2. bygge og selge prosjektet når tilstrekkelig salg er oppnådd
- 5.3. inngå kontrakter med utførende entreprenører m.v. for gjennomføring av boligprosjektet, når tilfredsstillende salg og byggegodkjenning er oppnådd
- 5.4. gjennomføre overskjøting av leilighetene/boenhetene til boligkjøperne, herunder foreta evt. nødvendig seksjonering av Eiendommen.

6) Grunneiers forpliktelser

Etter inngåelsen av denne avtale forplikter Grunneier seg til ikke å forføye rettslig eller faktisk over Eiendommen, uten etter skriftlig samtykke fra Utbygger. Til sikkerhet for dette, skal Grunneier utstede en sikringsobligasjon med urådighetserklæring pålydende NOK 10 mill, som skal tinglyses på eiendommen gnr 55 bnr 37 i Os kommune. Obligasjonen – som også skal inneholde en tinglysningssperre – skal ligge til sikkerhet for et hvert mellomværende som måtte oppstå som følge av at Grunneier skulle forføye over Eiendommen i strid med denne Avtale.

Etter at endelig godkjent reguleringsplan foreligger og Avtalen er endelig, forplikter Grunneier seg til følgende:

- a) aktivt å medvirke til at Eiendommen/parceller fradeles med eget gårds- og bruksnummer.
- b) å medvirke til overskjøting av de eiendommer som etableres ved utbyggingen av Eiendommen. Grunneier utsteder ved tiltredelse av utbyggingsavtalen det antall in blanco skjøter Utbygger finner formålstjenlig for sin utbygging av Eiendommen. Ytterlige skjøter utstedes deretter dersom Utbygger har behov for det. In blanco skjøtene oppbevares hos megler/advokat og tinglyses etter hvert som de enkelte kjøpere har innbetalt fullt oppgjør for sine eiendommer.
- c) å medvirke til evt. seksjonering av Eiendommen. Grunneier utsteder seksjonsbegjæring in blanco som tinglyses senest 3 måneder før den første solgte boligen skal overtas av Utbygger. Seksjonsbegjæringen oppbevares av megler/advokat inntil tinglysning skjer.
- d) ikke å protestere mot Utbyggers utbygging av Eiendommen, så lenge denne ligger innenfor denne Avtales intensjoner.
- e) Å medvirke til avholdelse av jordskifte dersom dette er hensiktsmessig for å tilrettelegge utbyggingen.



7) Utbygger forpliktelser

Etter at denne Avtale er endelig bindende, plikter Utbygger

- a) å bygge ut Eiendommen i samsvar med reguleringsplanen og de enkeltvedtak som måtte bli fattet av offentlige myndigheter i sakens anledning
- b) å anlegge og opparbeide alle fellesarealer (herunder veier, lekeområder, friområder mv.) i tråd med reguleringsplan og reguleringsføresegner.
- c) at alle vesentlige sår i terrenget etter utbyggingen dekkes til og beplantes
- d) at alle fellesarealer etter utbyggingen utgjør et matrikkelnummer
- e) å utarbeide utkast til vedtekter for fremtidige sameier/velforeninger som måtte bli etablert på eiendommen. Medlemskap i velforening skal være tvungen og ligge som en reell servitutt for de eiendommer som tilrettelegges. Velforeningens vedtekter skal minst inneholde bestemmelser om ansvar og risiko for fremtidig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer, felles tilkomst til parkeringsarealer og strandsone, felles tekniske anlegg mv. iht. det som er vanlig for sammenlignbare velforeninger

8) Gjennomføring av oppgjør fra Utbygger til Grunneier.

Alle betalinger fra Utbygger til Grunneier iht. denne Avtale skal skje til meglers/advokats klientkonto, hvor beløpene skal plasseres som klientmidler, til fordel for Grunneier.

Det avtalte vederlag forfaller til betaling etter avtalens pkt 3. og Avtalen etter pkt 2 er blitt endelig mellom partene samt at Grunneier har oppfylt sine forpliktelser etter pkt. 6.

Den megler som mottar oppgjør på vegne av Utbygger, påser at Grunneiers forfalte krav etter Avtalen er innbetalt før utbetaling skjer til Utbygger.

9) Overdragelse av rettigheter og plikter etter Avtalen

Partene kan overdra sine rettigheter og plikter etter denne Avtale til andre.



Grunneier kan ikke overdra sine plikter, med mindre overdragelsen ikke får betydning for de erklæringer som er avgitt under pkt. 6 over. Dersom overdragelsen får slik betydning, skal Grunneier påse at erververen avgir tilsvarende erklæringer som kan tinglyses, før overdragelsen gjennomføres.

10) Heftelser

Utskrift av grunnboken for hovedbruket, gnr 55 bnr 37 er inntatt som vedlegg til denne Avtale og Utbygger erklærer ved sin underskrift på denne Avtale at han har gjort seg kjent med innholdet av utskriften.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser og urådighetserklæringer, men for øvrig med de andre heftelser og servitutter som er tinglyst på hovedbruket. Grunneier bekrefter herved at det ikke foreligger andre heftelser som han kjenner til enn de som fremgår av utskriften av eiendommens grunnboksblad.

11) Tinglysning

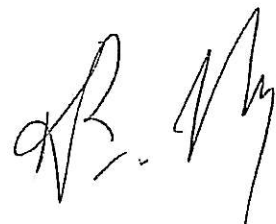
Avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr 55, bnr 37 i Os. Utbygger bærer kostnadene med tinglysningen.

12) Oppsigelse/heving/konsesjon.

Denne Avtalen kan - utover de muligheter opsjonen etter pkt. 2 gir - kun sies opp/heves av en part dersom det foreligger vesentlig mislighold fra den annen part sin side. I vurderingen av om forholdet skal betraktes som vesentlig, skal det legges særlig vekt på om partene har opplyst om alle forhold av betydning for gjennomføringen av Avtalen, både før og etter undertegning. Det skal også legges vekt på om partene har opptrådt lojalt og i tråd med intensjonene i avtalen.

Erstatning etter oppsigelse/heving kan kun kreves for en part sine direkte utgifter i forbindelse med planlegging og utbygging iht. Avtalen, herunder lønn til ansatte (begrenset negativ kontraktsinteresse).

Dersom oppsigelse/heving er begrunnet i at en part direkte eller indirekte har motvirket til gjennomføring av Avtalen, utelatt opplysninger av vesentlig betydning for gjennomføring av Avtalen eller gjort seg skyldig i andre særskilt klanderverdige forhold, skal den annen part kunne kreve dekket den positive kontraktsinteresse, dvs. bli stilt som om Avtalen var gjennomført etter sin ordlyd.



Nærværende Avtale forutsetter at Utbygger innvilges evt. nødvendige konsesjoner. Ved heving av Avtalen pga. manglende konsesjoner, har partene ikke krav på erstatning. Utbygger vil være ansvarlig for egne, påløpte utgifter.

13) Megler/advokat og dennes tilbakeholdsplikt.

Utbygger velger hvem som skal være megler advokat for dette oppdraget, og står ansvarlig for kostnadene dette medfører.

Ved heving/oppsigelse av denne Avtale, skal megler/advokat gi skriftlig oppfordring til partene om innen 1 – én – måned å sende skriftlig melding om saksanlegg til megler/advokat med krav om tilbakeholdsrett i de innbetalte midler. Dersom slik melding ikke mottas innen fristen, skal megler/advokat med befriende virkning tilbakebetale totalt innbetalt beløp med tillegg av renter til Utbygger. Dersom sak ikke er anlagt innen 3 – tre – måneder etter varsel til megler/advokat, skal denne likevel foreta tilbakebetaling til Utbygger som nevnt over.

14) Tvister.

Partene vedtar Eiendommens verneting i alle tvister knyttet til nærværende Avtale.

15) Bilag.

Nærværende kjøpekontrakt har følgende bilag: Vedlegg 1: Kart over parsellen datert
Vedlegg 2: Fullmakt
Vedlegg 3: Bekreftet utskrift av grunnboken
Vedlegg 4: Urådighetserklæring

Grunneier og Utbygger bekrefter med sine underskrifter at de har gjort seg grundig kjent med denne Avtalens enkelte punkter, likesom innholdet i de vedlegg som er angitt over.

Denne Avtale består av ...9... sider og er utferdiget i 3 – tre – likelydende og undertegnede eksemplarer, ett til hver av partene og ett til megler/advokat.

Os, den 2 oktober 2011

Gjell Rønne

Myrnes

vs
AB.

Informasjon - generelt om tvangssalg ved medhjelper.

Tvangssalg av en eiendom gjennom namsmyndighetene ved bruk av medhjelper skjer vanligvis i to hovedtilfeller. Det ene er ved oppløsning av sameier i eiendommer etter sameielovens regler. Det vanligste er imidlertid at tvangssalg blir besluttet og gjennomført som en konsekvens av at en panthaver i eiendommen krever det etter at det underliggende gjeldsforhold er misligholdt.

Fremgangsmåte

Tvangssalg gjennom medhjelper innebærer at den lokale tingrett: (Bergen/Nordhordland tingrett) på begjæring (fra panthaver) har besluttet tvangssalg av en eiendom. Retten oppnevner i den forbindelse en advokat eller eiendomsmegler til å forestå salget av eiendommen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 11 og/eller 12. Salget skjer stort sett som et vanlig, frivillig salg, med taksering, annonsering, fremleggelse av salgsprospekt, visning og påfølgende budrunde. En del spesielle forhold nevnes imidlertid særskilt:

Budgivning

Som ved ordinær eiendomsmegling inngis bud på eiendommen til medhjelper (megler). Det er imidlertid viktig å merke seg at budet som hovedregel må være bindende for budgiveren i *minst 6 uker*. Ved tvangssalg av andelsleiligheter må budet binde avgivere i minimum 3 uker. Bud med kortere akseptfrister vil således ikke bli tatt hensyn til. Videre vil det normalt heller ikke bli tatt hensyn til bud med forbehold, for eksempel om finansiering.

Bud og budforhøyelser må inngis skriftlig.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet som følge av evt. mangler, men kan i gitte tilfeller kreve prisavslag. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld, jf. tvfbl. § 11-39.

Det er viktig å merke seg at kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Dette med mindre retten finner at kravet er åpenbart grunnløst.

Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp

Verken medhjelper eller eier er bemyndiget til å akseptere innkomne bud. Bud som medhjelper finner akseptabelt, må forelegges saksøkeren (panthaveren) med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å begjære budet stadfestet, og i stedet be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Når et bud begjæres stadfestet, skjer dette ved at medhjelperen forelegger begjæring for retten. Retten tar deretter stilling til budet og dersom det finnes akseptabelt blir det stadfestet gjennom en kjennelse.

Det utformes ingen kjøpekontrakt. Det er i stedet stadfestelseskjennelsen som gir bekreftelse på at kjøp er kommet i stand.

Vær oppmerksom på at saken kan trekkes tilbake frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet. Dersom saken trekkes, vil ikke salget bli gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Retten stadfestelseskjennelse kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse. Det bemerkes at en anke normalt ikke vil føre frem dersom innsigelsene ikke har vært fremsatt overfor retten før kjennelsen avsies.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangssalgloven § 11-27. Først pr. oppgjørsdag blir kjøperen eier av eiendommen.

Betaler kjøperen etter den fastsatte oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, forutsatt at eiendommen er ledigstilt eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må bl.a selv sørge for forsikring mv.

Tidligere eiers fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte denne. Dersom dette ikke skjer frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse gjennom namsmyndighetene.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Når et slikt skjøte tinglyses, vil samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen bli slettet i grunnboken.

.....

ORIENTERING OM TVANGSSALG AV IDEELLE ANDELER I BOLIGER

Innledning

En eiendom kan være eiet av flere. Når det gjelder boliger vil det typiske tilfellet være ekteskaps- og samboerforhold, hvor to personer eier boligen sammen. Boligen ligger da i et sameie mellom ektefellerne/samboerne. Ofte vil f.eks ektefeller eie en halvpart hver. Den enkelte sameier eier således en ideell andel i bolige (ikke en fysisk andel). Bestemmelsene om sameie er for øvrig regulert i lov av 18 juni 1965 nr. 6 (Sameieloven)

Tvangssalg av ideell andel

Tvangssalg av ideelle andeler er normalt foranlediget av at en panthaver har begjært tvangssalg. Panthaveren har da i forkant sikret sitt krav med pant i sameiers ideelle andel. Kravet er misligholdt, hvilket gir panthaveren rett til å inndrive pantet. Da mange interesser berøres av et slikt salg, krever loven at salget skal skje ved offentlig tvangssalg som administreres av namsmyndighetene. Den praktiske gjennomføringen av salget gis så til en medhjelper.

Eier av ideell andel

Etter at tvangssalget er gjennomført vil kjøper eie boligen sammen med den sameieren som ikke var berørt av tvangssalget. Hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eneeier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegjenstanden. Dette innebærer at sameierne fritt kan selge eller pantsette sin andel, jf. sameielovens § 10, med mindre annet er avtalt. Ved salg av ideell andel har imidlertid den andre sameieren forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

Kjøperen må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jf. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forkomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter et nytteprinsipp, jf. § 9, 1. ledd tredje punktum. Dette gjelder for eksempel når ikke kjøperen kan bo i en bolig han har kjøpt.

Den sameieren som har fått tvangssolgt sin eierpart av en fellesbolig vil ofte stå i et nært forhold til den andre sameieren, slik at disse i praksis begge vil fortsette å bo i boligen. Det vil derfor ofte kunne være vanskelig å finne frem til en praktisk løsning med den andre sameieren hva angår bruk av boligen. Tvangssalgkjøperen bør i så fall kunne kreve husleie av den part som fortsatt bor i boligen.

I de fleste tilfeller vil nok ikke kjøperen av en ideell andel finne noen løsning vedrørende bruk av boligen med den andre sameieren. Ved kjøp av eneboliger, leiligheter osv. vil normalt kjøper heller ikke ha noen interesse av å delta i et sameie. Kjøperen vil enten overta hele eiendommen selv eller selge denne videre i markedet. Sameieloven gir en slik situasjon kjøperen rett til å begjære sameiet oppløst, såfremt kravet blir satt frem med rimelig frist, jf. sameielovens § 15. Oppløsning av sameiet vil da skje ved at hele eiendommen blir solgt etter reglene om tvangssalg. Sameierne vil i så fall få rett til sin rettsmessige andel av salgssummen, basert på eierbrøk. Ved oppløsning av et sameie etter denne bestemmelsen gjelder forkjøpsrett til fordel for sameierne. Forkjøpsretten gir etter nærmere regler sameierne rett til å overta boligen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby.

Det kan være at namsmyndighetene finner at en boligeiendom som ligger i sameie kan deles uten skade. I så fall vil man måtte foreta en delingsforretning, for at kjøperen på denne måten kan få utskilt sin rettsmessige del – som han da vil bli eneeier av.

Normalt vil kjøp av sameieparter (ideelle andeler) på tvangssalg være forbeholdt mer rutinerter aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgsobjektet kun inneholder en boenhet og begge sameierne i dag bor i boligen. Under enhver omstendighet bør man ved innleggelse av bud på sameierandeler være oppmerksom på de spesielle forhold det er redegjort for her.

.....

Overnevnt er en forenklet oversikt over reglene som gjelder ved tvangssalg av eiendom gjennom medhjelper. Ytterligere informasjon følger av sameieloven og tvangsfullbyrdeleslovens regler.

Informasjon om budgivning ved salg av fast eiendom og andelsleiligheter

På forespørsel skal interessenter få vite om det foreligger bud på eiendommen. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftende bud som betegnes som bud. (Bud pr. telefaks godtas som skriftlig, men bør ettersendes i post. Bud pr. e-post godtas ikke som skriftlig. Budforhøyelsér skal også inngis skriftlig.

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

Megleren skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyrere bud som kommer inn. Selgeren står dog fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud.

Hvem som er budgivere skal behandles konfidensielt overfor alle andre enn oppdragsgiver. Når en budrunde er ferdig, kan imidlertid enhver som har gitt bud på leiligheten, kreve fremlagt/dokumentert aller øvrige bud som megler har mottatt i samme budrunde, De som inngir bud, må derfor påregne at deres budskjema kan fremvises for annen budgiver når budrunden er avsluttet, Dette skal sikre at bud inngis under de rette forutsetninger.

Vær nøyaktig ved utfylling av bud, Budene bør minimum inneholde plan for finansiering, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås, må dette oppføres som forbehold. Dette kan for eksempel gjelde spesielle forbehold ved eiendommen som må avklares/ryddes opp i, usikkerhet vedrørende finansiering eller salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finanseringsforbehold. Oppgi kontaktperson i deres bank/finansieringsinstitusjon.

Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av den enkelt bud overfor oppdragsgiver.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om det kommer inn høyere bud. Man må derfor ikke inngi bud på flere eiendommer samtidig. Aksept av bud vil snares bli bekreftet skriftlig fra megler.

Når bud er akseptert, er selger og kjøper bundet og andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er akseptert foreligger det en juridisk bindende avtale mellom budgiver og selger, med mindre budgiver har tatt de nødvendige forbehold i sitt bud, Dersom en budgiver unnlater å oppfylle sin forpliktelse etter avtalen (å betale kjøpesummen) risikerer han å komme i erstatningsansvar overfor selgeren.

Ved tvangssalg gjelder avvikende regler, jf. det som fremgår av angjeldende salgsoppgave med vedlegg.

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper Innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke høve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleidt, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, sløttet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomst dokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Advokatfirmaet Birgitte G Eknes

Birgitte G Eknes

Strandkaiaen 6

Telefon: 55 33 06 10

Telefaks: 55 23 30 43

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato

Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

Kjøpesum

Beløp

Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er Innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2