



LYSEHAGEN

Boligdrømmen ved Lysefjorden – et godt sted å leve

 EiendomsmeglerVest

Innhold

- 4 Kort om eiendommen
- 5 Nøkkelinformasjon
- 6 Dette må du vite
- 40 Budskjema
- 43 Løsøre og tilbehør



Daniel Røksund
Eiendomsmegler/Salgsleder

938 26 432
daniel.roksund@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Os
Brugården 5200 Os

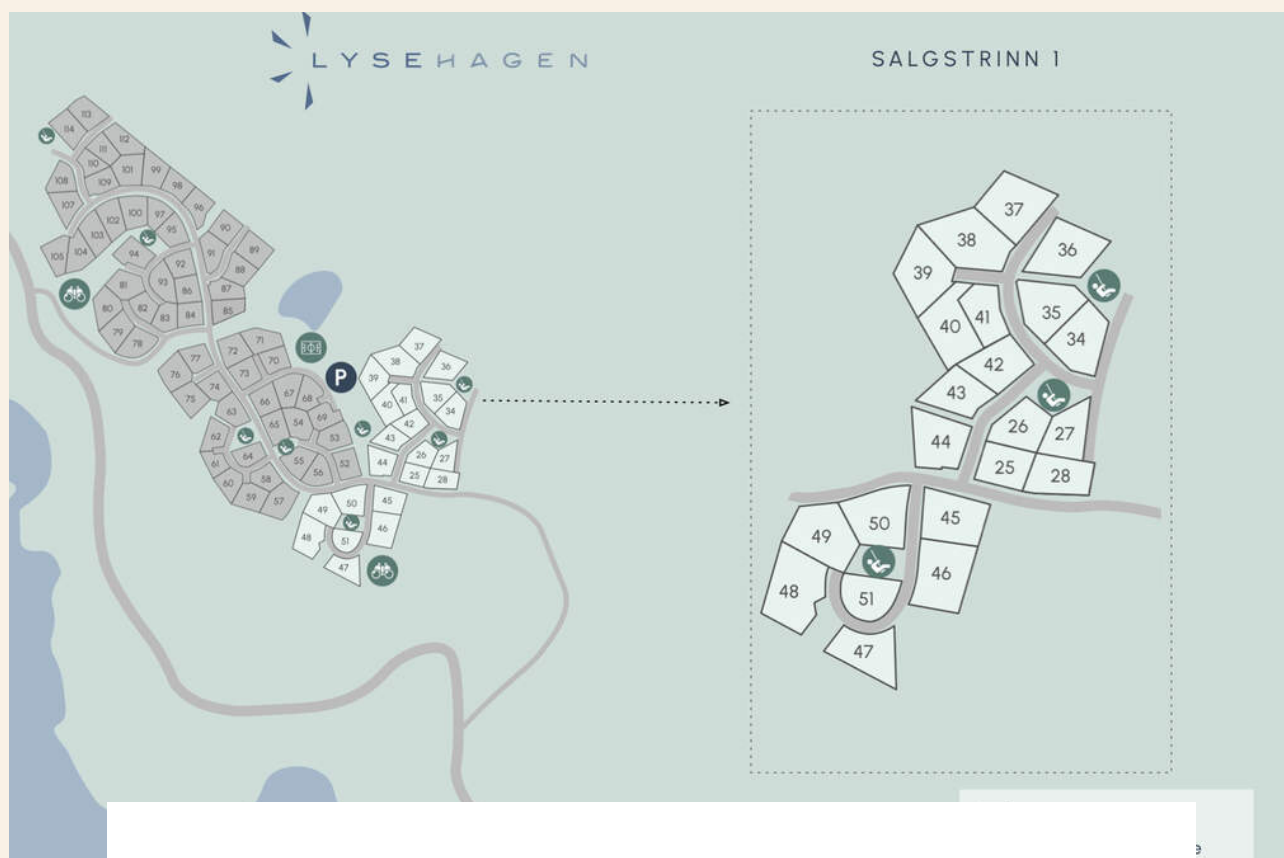
**Er det noe
du lurer på?
Bare spør!**



Sperrevikvegen

Vi leverer naturtomter regulert til frittliggende eneboliger
tilrettelagt med infrastruktur
frem til tomtegrensen.

www.lysehagen.no



Nøkkelinformasjon

Tomteareal	Fra 507 - 979 m ²	Prisantydning	Fra 1.450.000,-
Eierform	Eiet	Omkostninger*	Kr2.5% av kjøpesum pluss 500,- for tinglysningsgebyr og 500,- for sikkert obligasjon
Sted	5215 Lysekloster	Totalt inkl. omk.**	Eksempel for prisant 1.450.000,- blir kr 37.250,-

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

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

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

Dette må du vite

Området

EIENDOMSBETEGNELSE

Tomtenen får eget gnr og bnr og blir skilt ut fra GNR 15 og 15, BNR 65 og 8, i Bjørnafjorden kommune.

BELIGGENHET

Tomteområdet er sørvestvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Mange av tomtene vil få en fantastisk sjøutsikt. Tomtene ligger i et fremtidsrettet område i utvikling, som både er landlig og sentralt. Boligfeltet vil ha kort vei til skole, barnehage, butikker og nye E39.

TOMT

Eneboligtomter fra 507- 979m² - eiet. Lysehagen har fokus på å skape et boligfelt hvor det er godt å leve. Å bo i et boligfelt som er tilrettelagt for fysisk aktivitet og samhold mener vi bidrar til å styrke livskvaliteten. Gjennomførte lekeplasser, sosiale møteplasser og fellesarealer hvor naturen er bevart vil være viktig for trivselen.

Etablering av utkikkspunkter, veier med belysning og lett tilkomst til turstier vil bidra til å styrke lysten på friluftsliv og rekreasjon.

Vi leverer naturtomter regulert til frittliggende eneboliger tilrettelagt med infrastruktur frem til tomtegrensen. Dette inkluderer:

- Asfaltert vei med veilys.
- Fortau langs på utvalgte veier.
- Opparbeidelse av fellesområder og felles anlegg
- Vann og avløpsledninger er lagt inn på tomten.
- Trekkerør til fiber for fremtidig tilkobling til internett lagt inn på tomten.
- Strømkabler for tilkobling til offentlig strømmnett er lagt inn på tomten.

Tomtene levers fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Gebyr for fradeling betales av Selger.

Overlevering til kjøper vil skje etter tomtene har fått eget gnr/bnr og vi har fått midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg (vei, vann og avløp). Overlevering er forventet i løpet av høsten 2024.

I første byggetrinn vil det bli etablert seks lekeplasser. Lekeplassene er nøye utformet for at barn skal få lære, være motorisk aktive og utfolde seg i frilek. Lysehagen tilrettelegger for lek til barn i alle aldre, samt sosiale soner hvor det er enkelt for familier og naboer å møtes ute i frisk luft. Lekeplassene og friområdene ligger solrikt til og er til dels skjermet for vind og trafikkstøy. Grillhytte, leketårn og zipline er noen av elementene som man kan glede seg til. Sikkerhet er viktig og vi har

derfor engasjert et lokalt selskap som innehar høy kompetanse på etablering av lekeplasser.

PARKERING

På egen tomt.

REGULERINGSFORHOLD

Det er utarbeidet offentlig reguleringsplan for Lysehagen boligområde med tilhørende bestemmelser. Reguleringsplanen for Lysehagen vil gi plass til 84 nye eneboliger.

På reguleringsplankartet er det vist avkjørsel til den enkelte tomt samt med maksimum møne/gesims høyder på den enkelte tomt.

Endelig hus plassering fastlegges gjennom byggetillatelse. På plankartet er det vist byggegrenser. I tillegg gjelder byggegrense på 4 meter mot nabogrense.

Maksimal tomteutnyttning for frittliggende enebolig (pr. tomt) er 30% av tomtearealet BYA=30% jfr. vedlagt reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplanen er det angitt offentlige veier som blir private veier. Gjennomgangsveien i feltet, market med A1 frem til bekk fra «Lommatjørna» og Veg A2 blir offentlig vei. Resten av veiene blir private veier.

Det må byggesøkes på vanlig måte til Bjørnafjorden kommune.

VEI, VANN OG KLOAKK

Off. vei, vann og avløp. Noen tomter har felles privatestikkveier til off. samt felles privat ledningsnett til off.

Det kan være noe avvik mellom inntegning av ledningsnett til tomt og faktisk fremføring. Det kan komme mindre endringer fra va kart med stedlige tilpasninger. Kjøper bærer det fulle ansvar med å gjøre seg kjent med anlegget.

Vann og avløpsledninger fra vei og inn til tomten er privat fra offentlig nett og vei inn til tomten er privat. Eier plikter å vedlikeholde og utbedre va ledningene samt vei og å ta del i vedlikehold og utbedring ihht. vedtektene i velforeningen.

I den grad va ledninger trenger vedlikehold eller utbedring m.v. plikter eier å la kompetent personell få vederlagsfri adgang til ledningene.

For eksempel prisantydning kr. 1.450.000 utgjør dette samlet kr. 38.250

Kjøpesummen forfaller normalt til betaling i samsvar med kjøpekontrakt, 30 dager etter bud aksept

TOTAL INKL. OMKOSTNINGER (PRISANTYDNING + OMKOSTNINGER)

For eksempel prisant på 1.450.000,- blir total pris kr 1.488.250,-

Økonomi

Prisliste trinn 1

Tomt 24	Pris. 2.100.000,-
Tomt 26	Pris. 2.490.000,-
Tomt 27	Pris. 1.500.000,-
Tomt 28	Pris. 2.000.000,-
Tomt 34	Pris. 1.990.000,-
Tomt 35	Pris. 2.150.000,-
Tomt 36	Pris. 1.950.000,-
Tomt 37	Pris. 1.600.000,-
Tomt 38	Pris. 1.650.000,-
Tomt 39	Pris. 2.390.000,-
Tomt 40	Pris. 2.490.000,-
Tomt 41	Pris. 2.390.000,-
Tomt 42	Pris. 2.290.000,-
Tomt 43	Pris. 1.890.000,-
Tomt 44	Pris. 1.450.000,-
Tomt 45	Pris. 2.390.000,-
Tomt 46	Pris. 2.490.000,-
Tomt 47	Pris. 1.750.000,-
Tomt 48	Pris. 3.250.000,-
Tomt 49	Pris. 2.990.000,-
Tomt 50	Pris. 2.900.000,-
Tomt 50	Pris. 2.590.000,-

Prisene kan endres uten forvarsel

FORMUESVERDI PRIMÆR

Ikke fastsatt.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Ikke fastsatt.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det må påregnes kommunale avgifter

VELAVGIFT

Pliktig medlemskap i velforening
Årlig velavgift er ikke fastsatt men estimeres til å ligge på ca kr 5.000 det første året

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 500,-

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales 2 virkedager før overtagelsesdato

FINANSIERING

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

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

Generell informasjon

EIER

Sperrevik AS

ANSVARLIG MEGLER

Daniel Røksund Salgsleder | Eiendomsmeidler
Tlf 938 26 432

SAKSBEHANDLER

Jeanett Kallekleiv
Tlf 920 91 812

SAKSNR

15245067

BUDGIVNING

Budgivning
Tomtene selges til fast pris, men der det er flere som vil ha samme tomt vil det bli avholdt budrunde.

For å sikre en god budprosess har eier satt følgende retningslinjer angående akseptfrister på tomtene. Bud som ikke overholder disse retningslinjene vil ikke bli

vurdert. Bud med forbehold vil heller ikke bli vurdert.

Bud kan legges ved å fylle inn budskjema som finnes i salgsoppgaven eller på Lysehagen.no

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Akseptfrist Tomt 48 Tidligst Mandag 03.06. kl 11.00
Akseptfrist Tomt 49 Tidligst Mandag 03.06. kl 13.00
Akseptfrist Tomt 50 Tidligst Mandag 03.06. kl 15.00

Akseptfrist Tomt 51 Tidligst Tirsdag 04.06. kl 11.00
Akseptfrist Tomt 45 Tidligst Tirsdag 04.06. kl 13.00
Akseptfrist Tomt 46 Tidligst Tirsdag 04.06. kl 15.00

Akseptfrist Tomt 47 Tidligst Onsdag 05.06. kl 11.00
Akseptfrist Tomt 42 Tidligst Onsdag 05.06 kl 13.00
Akseptfrist Tomt 43 Tidligst Onsdag 05.06 kl 15.00

Akseptfrist Tomt 41 Tidligst Torsdag 06.06 kl 11.00
Akseptfrist Tomt 40 Tidligst Torsdag 06.06 kl 13.00
Akseptfrist Tomt 39 Tidligst Torsdag 06.06 kl 15.00

Akseptfrist Tomt 38 Tidligst Fredag 07.06 kl 11.00
Akseptfrist Tomt 37 Tidligst Fredag 07.06 kl 13.00
Akseptfrist Tomt 36 Tidligst Fredag 07.06 kl 15.00

Akseptfrist Tomt 35 Tidligst Mandag 10.06 kl 11.00
Akseptfrist Tomt 34 Tidligst Mandag 10.06 kl 13.00
Akseptfrist Tomt 25 Tidligst Mandag 10.06 kl 15.00

Akseptfrist Tomt 26 Tidligst Tirsdag 11.06 kl 11.00
Akseptfrist Tomt 27 Tidligst Tirsdag 11.06 kl 13.00
Akseptfrist Tomt 28 Tidligst Tirsdag 11.06 kl 15.00

Akseptfrist Tomt 44 Tidligst onsdag 12.06 kl 11.00

Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, akseptere og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles».

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig,

informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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 bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Øvrige kjøpsforhold

VISNING

Som annonsert

OVERTAGELSE

30 dager etter bud aksept eller fradeling/midlertidig brukstillatelse teknisk anlegg

VELFORENING

Pliktig medlemskap i Lysehagen velforening

DIVERSE

Etter at bud er akseptert kan salget bli markedsført.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

4624/15/65:

06.02.2024 - Dokumentnr: 1067860 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 590403 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1115548 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:15 Bnr:65

27.12.2019 - Dokumentnr: 1545216 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder også fradelte parseller av gnr. 15 bnr. 8 og 65

4624/15/8

•1922/900220-1/50 25.01.1922 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE 2004/14012-2/50 03.09.2004 ** DIVERSE PÅTEGNING

•1949/6643-2/50 31.10.1949 BESTEMMELSE OM VANNRETT

•1957/3655-2/50 09.07.1957 BESTEMMELSE OM GJERDE

•1957/3656-3/50 09.07.1957 BESTEMMELSE OM VANNRETT

•1957/3656-4/50 09.07.1957 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

•1957/6717-2/50 13.12.1957 BESTEMMELSE OM GJERDE

•1972/9618-1/50 27.11.1972 ERKLÆRING/AVTALE

•1993/13125-1/50 18.11.1993 JORDSKIFTE

•1995/9387-2/50 01.09.1995 BESTEMMELSE OM VEG

Heftelser som er sendt til tinglysning men pt. ikke tinglyst. Tas med under heftelser som følger tomtene.

•Avtale om felles stikkledninger for vann og avløp for Lysehagen

•Avtale om fellesområder og fellesanlegg for Lysehagen

KONSESJON

Det er ikke konsesjon

Det må fylles ut egenerklæring konsesjonsfrihet

KOMMENTAR DRIVEPLIKT

Nei

KOMMENTAR BODRIVEPLIKT

Nei

ODEL

Nei

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikringen er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Advokater, jurister og sakkyndige saksbehandlere er klare til å hjelpe deg vedrørende ditt boligkjøp og vil bistå deg med eventuelle krav mot selger. Du får 10 timer innledende bistand, før egenandelen på kr 4 000 må innbetales. Egenandelen refunderes uavkortet dersom det oppnås prisavslag/erstatning. Det henvises til den enkelte forsikringsgivers vilkår for opplysninger om eventuelle begrensninger i dekningen.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

Ta kontakt med megler eller se eiendom.soderbergpartners.no/boligkjoperforsikring for mer informasjon om forsikringen.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

1. Reguleringskart
2. Reguleringsføresegner
3. Kjøpekontrakt
4. V/A kart
5. Vedtekter LYsehagen Velforening

HVITVASKINGSREGLENE

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

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Sperrevik gnr. 14 bnr. 2 og gnr. 15 bnr. 1, 2 og 8 m.fl.

Reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 datert 11.05.2012, revidert 25.4.2016.

Området er regulert til følgende føremål:

Byggeområde Pbl § 25.1

- Frittliggende einebustader
- Konsentrerte bustader

Offentleg trafikkområde Pbl. § 25.3

- Veg
- Gang- og sykkelveg / Fortau

Fareområde Pbl. § 25.5

- Høgspentanlegg / linje

Spesialområde Pbl § 25.6

- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg (trafo)
- Frisikt ved veg

Fellesområde Pbl § 25.7

- Felles køyreveg
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeplass
- Anna felles grøntareal

§ 1

Generelt/Fellesføresegner

1.1 Kulturminne

Dersom det vert oppdaga gjenstandar eller konstruksjonar i samband med grave- og byggearbeid, skal arbeidet stansast og kulturmyndigheitene informerast, jf. lov om kulturminne § 8.2.

1.2 Sikring

1.2.1 Gjerder og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

- 1.2.2 Byggeområde for einebustader skal undersøkast for stråling og radonfare før utbygging.
- 1.2.3 Det skal sikrast at endring i vassføring i eksisterande vassdrag ikkje får konsekvensar for eksisterande bustader i området.
- 1.2.4 Murar, skrentar, fjellskjeringar ol. skal sikrast mot fallulukker. I dei tilfelle der dette gjeld einskildtomter, skal sikringstiltaka visast på situasjonsplanen i samband med søknad om tiltak.

1.3 VA-detaljplan

Det skal utarbeidast detaljplan for vassforsynings- /overvass- og spillvass-systemet, samt løysing for brannslukking. VA- detaljplan skal godkjennast av VA- etaten i kommunen før det vert gjeve rammeløyve/ løyve til tiltak

1.4 Tomt til trafokioskar

Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune.

1.5 Straum-, telefon-, TV- kablar

Straum, telefon- og evt. TV kablar skal i størst mogleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

1.6 Landskap

Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt. Planering som fører til høge fyllingar eller fjellskjeringar, er ikkje tillate. Murar over 1 meter skal meldast som tiltak. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter. Primært skal murar høgare enn to meter terrasserast . Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable. Murane skal i størst mogleg grad byggjast i naturstein. Dette gjeld likevel ikkje planlagde veganlegg som vist på plankartet. Krav til desse går fram av §§ 4 og 7.

Ved utbygging skal eksisterande naturtomt og vegetasjon søkjast bevart så langt råd er. Det blir særleg lagt vekt på at store tre får stå. Ved innsending av rammesøknad eller søknad om tiltak, skal det gjerast greie for korleis dette er ivareteke.

Utbygginga innafor planområdet skal vere open og med småhuskarakter. Bustadene skal utformast slik at byggeområda samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld tilpassing av byggevolum, stiluttrykk, materialbruk etc. Det er ikkje tillate å nytta signalfargar til utvendig fargesetting.

Dersom nemnde vilkår etter kommunen sitt skjønn ikkje er tilfredstillande oppfylte, kan kommunen avslå byggjesøknad.

1.7 Plass for avfallshandtering og postkassestativ

I samband med søknad om rammeløyve/situasjonsplan, skal det avsettast plass for- og beskrivast løysing for avfallshandtering og postkassestativ

1.8 Rekkefølge

- 1.8.1 Planområdet kan ikkje byggjast ut før det er sikra og opparbeidd trygg skuleveg mellom planområdet og Lysekloster skule

- 1.8.2 Ingen kan starta bygging på tomtene før tomtene kan knytast til vegar m/veglys, fortau og felles parkeringsareal som er ferdig opparbeidde og asfaltert, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman godkjent av eining for kommunalteknikk.
- 1.8.3 Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 1.8.4 Bustadfeltet merka B1 – B16 og B30 – B31 kan byggjast ut før Veg A2 blir etablert med tilknytning til Sperrevikvegen i Leirvågen.
- 1.8.5 Mot eigedomen gnr. 15, bnr. 38 og 52 skal det etablerast støyskjerming og skjerming for innsyn med jordvoll kombinert med konvensjonell støyskjerming.

1.9 Universell utforming

Utbyggingsfeltet skal så langt råd er utformast i tråd med reglar om universell utforming.

§ 3

Byggeområde for bustader.

3.1 Ansvar for utbygging

Alle som skal ha ansvar for utbygging, tiltakshavar og ansvarleg søker for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med fagetaten på Os kommune for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

3.2 Bygningar/byggjehøgde – område B1 - B29 – frittliggjande einebustader

- 3.2.1 Maksimal tomteutnytting er BYA = 30 % inkludert garasje. Bygd areal er inkludert overflateparkering og er definert som største lovlege bygd areal rekna i prosent av tomtearealet.
- 3.2.2 Einebustader skal plasserast innanfor byggegrensene på plankartet.
- 3.2.3 Einebustadene kan oppførast med 1 etasje og evt. loft/2. etasje som kan innreiast med rom for varig opphald etter reglane i plan og bygningslova. Underetasje er tillate der terrenget ligg til rette for det. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at vald hustype er tilpassa terrenget.
- 3.2.4 Situasjonsplan skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar.
- 3.2.5 Maks mønehøgde vert sett til 7 meter frå gjennomsnitt planert terreng.
- 3.2.6 Der det er naturleg i høve til terreng og landskap, kan einebustaden godkjennast med underetasje. Dette går fram av eigen tabell på plankartet.
- 3.2.7 Der underetasje er tillate, kan eiga bustadeining i underetasjen godkjennast.
- 3.2.8 Plassering av planlagde hus på plankartet er retningsgjavande. Møneretninga skal vera som vist eller vinkelrett på denne.

3.3 Bygningar/byggjehøgde – område B30 - B31 – konsentrert bustader

- 3.3.1 Byggeområda B30 og B31 skal nyttast til konsentrert bustadbygging. Det er krav om detaljplan for dei to byggeområda før utbygging. Detaljplanen skal vise vald utbyggingsløyising, visa tenkt arrondering av byggetomta med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar, plassering og storleik av felles uteopphaldsareal samt parkeringsløyising i samsvar med kommunal parkeringsnorm.
- 3.3.2 Ved handsaming av detaljplanen vert det lagt vekt på at vald hustype er tilpassa terrenget.
- 3.3.3 Maksimal tomteutnytting er BYA = 40 %. Bygd areal er inkludert overflateparkering og er definert som største lovlege bygd areal rekna i prosent av tomtearealet.
- 3.3.4 Utbygginga er tillate i maks 3 etasjar. Evt parkeringsgarasje i underetasje kan kome i tillegg.

3.4 Parkering

Parkeringsplassar skal opparbeidast innafør eigen tomt i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Os kommune.

3.5 Golvhøgder og høve til underetasje mm.

Tomte nr.	Areal i m2	Kote hovedplan	Kote maks byggehøgde	Bustad kan ha kjellar/underetasje
1	893	45,00	52,00	X
2	813	46,00	53,00	
3	841	51,00	58,00	X
4	789	52,00	59,00	
5	754	53,00	60,00	
6	964	60,00	67,00	X
7	726	63,00	70,00	X
8	750	61,00	68,00	
9	670	60,00	67,00	X
10	653	61,50	68,50	X
11	699	61,00	68,00	
12	823	61,50	68,50	
13	1039	62,50	69,50	X
14	1037	64,00	71,00	X
15	850	66,30	73,30	X
16	658	66,00	73,00	X
17	824	66,00	73,00	X
18	801	64,00	71,00	X
19	711	65,00	72,00	X
20	761	65,00	72,00	X
21	917	59,00	66,00	X
22	823	56,00	63,00	X
23	740	57,00	64,00	X
24	707	56,00	63,00	X
25	544	63,70	70,70	X
26	567	68,00	75,00	
27	540	65,70	72,70	X

28	631	62,00	69,00	
29	740	63,70	70,70	X
30	755	66,20	73,20	X
31	748	69,70	76,70	X
32	763	73,00	80,00	X
33	838	75,50	82,50	
34	740	65,00	72,00	X
35	749	66,50	73,50	X
36	749	66,50	73,50	X
37	795	58,50	65,50	X
38	957	60,00	67,00	X
39	791	60,00	67,00	
40	758	63,00	70,00	X
41	516	65,00	72,00	
42	612	66,00	73,00	
43	559	61,50	68,50	X
44	659	60,00	67,00	X
45	765	64,50	71,50	X
46	887	64,00	71,00	X
47	640	59,00	66,00	X
48	979	62,00	69,00	
49	833	64,00	71,00	
50	840	64,70	71,70	X
51	558	63,70	70,70	X
52	613	58,00	65,00	X
53	742	55,00	62,00	X
54	697	56,00	63,00	
55	745	60,50	67,50	X
56	640	60,50	67,50	
57	862	57,00	64,00	X
58	593	58,50	65,50	
59	723	57,00	64,00	
60	613	56,00	63,00	X
61	507	56,00	63,00	X
62	642	57,00	64,00	
63	745	55,50	62,50	X
64	562	57,00	64,00	X
65	661	55,00	62,00	X
66	685	48,50	55,50	X
67	742	48,50	55,50	X
68	650	48,00	55,00	
69	638	54,00	61,00	X
70	617	45,00	52,00	
71	742	47,50	54,50	X
72	788	47,00	54,00	X
73	625	45,00	52,00	

74	632	45,00	52,00	X
75	739	41,00	48,00	X
76	738	42,00	49,00	X
77	677	43,00	50,00	
78	806	44,00	51,00	X
79	781	46,00	53,00	X
80	743	43,00	50,00	X
81	808	51,00	58,00	X
82	650	53,00	60,00	X
83	655	54,00	61,00	X
84	597	49,00	56,00	X
85	628	44,50	51,50	
86	619	50,00	57,00	X
87	615	45,00	52,00	
88	684	45,00	52,00	
89	801	46,00	53,00	
90	636	51,00	58,00	X
91	716	49,00	56,00	X
92	671	50,50	57,50	X
93	798	53,50	60,50	X
94	796	53,00	60,00	X
95	698	49,50	56,50	X
96	677	46,50	53,50	X
97	565	49,00	56,00	X
98	644	45,00	52,00	
99	708	44,50	51,50	
100	821	47,00	54,00	X
101	874	44,00	51,00	
102	778	45,00	52,00	X
103	823	43,00	50,00	X
104	804	39,00	46,00	
105	743	38,50	45,50	X
106	1158	37,50	44,50	X
107	686	39,00	46,00	X
108	681	40,00	47,00	X
109	642	42,50	49,50	
110	536	41,00	48,00	
111	609	41,00	48,00	
112	782	41,00	48,00	
113	740	40,00	47,00	
114	775	39,50	46,50	
B30	2847	Krav til detaljplan		
B31	2349	Krav til detaljplan		

§ 4

Offentleg trafikkområde

Kommunal veg (Veg A1, Veg A2, Veg B, Veg C, Veg H, Veg S, Veg U og VegV) med tilhøyrande gangveg /fortau skal planleggast og opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm med kurvatur, mål og høgder slik dette går fram av plankartet.

- 4.1** Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik o.l., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

§ 5

Fareområde

4.1 Kraftledning - luftstrekk (FK)

Område er avsett som sikringssone for eksisterande kraftline og transformatorstasjon. Det er avsett fareområde for eksisterande kraftline med 15 meter sikringssone til kvar side målt ut frå senterline på kraftlina. I tillegg gjeld føresegnar om høgspenningsanlegg som til einkvar tid gjeld for slike anlegg.

§ 6

Spesialområde

5.1 Friluftsområde

- 5.1.1 Bruken av områda skal vere som i dag. Det skal ikkje førast opp bygg eller anlegg som kan hindra tilkomst og allmenn ferdsel i områda. Eksisterande vegetasjon skal så langt som råd er takast vare på. Det skal også takast omsyn til eksisterande flora og fauna.
- 5.1.2 Tiltak som kan styrkje områda sin funksjon som område for friluftsliv og rekreasjon kan tillatast. Slike tiltak skal godkjennast av Os kommune.
- 5.1.3 Turvegar/stiar i friluftsområda er tillate.

5.2 Frisiktsoner ved veg

I frisiktssonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0,5 meter over vegplanet. Naudsynt frisikt skal vere opparbeidd når veganlegg/avkjørsler vert tekne i bruk

§ 7

Fellesområde

7.1 Felles avkjørsle og veg

- 7.1.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Os kommune. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved opparbeiding og val av materialar. Terrenjingngrep i samband med veganlegga skal gjerast mest mogleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalande måte.
- 7.1.2 Veg D er felles for tomtene 6 – 9.

- 7.1.3 Veg E er felles for tomtene 10 – 12.
- 7.1.4 Veg F er felles for tomtene 18 – 21.
- 7.1.5 Veg G er felles for tomtene 13 – 17.
- 7.1.6 Veg I er felles for tomtene 31 - 34
- 7.1.7 Veg J er felles for tomtene 27 - 30
- 7.1.8 Veg K er felles for tomtene 38 – 41
- 7.1.9 Veg L er felles for tomtene 45 - 51
- 7.1.10 Veg M er felles for tomtene 52 – 56.
- 7.1.11 Veg O er felles for tomtene 58 - 64
- 7.1.12 Veg P er felles for tomtene 66 – 73.
- 7.1.13 Veg Q er felles for tomtene 74 – 77.
- 7.1.14 Veg R er felles for tomtene 78 – 80.
- 7.1.15 Veg T er felles for tomtene 81 – 83, 92 – 95.
- 7.1.16 Veg W er felles for bustadeiningane i B31

Alle tomtene som ikkje er lista opp her har avkjørsle frå kommunal veg.

7.2 Felles område for opphald og leik

- 7.2.1 Felles areal for leik og opphald skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve løyve til å starta bygging på tilhøyrande tomter.
- 7.2.2 Areal for leik og opphald skal ha solrik lokalisering og vere skjerma mot sterk vind, forureining, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og ha støynivå under 55 dbA. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3 og skal ha hensiktsmessig form.
- 7.2.3 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik o.l., skal vera sikra med gjerde før område vert teke i bruk.
- 7.2.4 Områda Fe1 – Fe12 er felles for alle bustadene i planområdet.
 - 7.2.4.1 Områda Fe1, Fe 2 og Fe3 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B1-B4 samt B30 og B31.
 - 7.2.4.2 Områda Fe4 og Fe5 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B5 -B10.
 - 7.2.4.3 Områda Fe6 og Fe8 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B15 – B16.
 - 7.2.4.4 Områda Fe9 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B17 – B18
 - 7.2.4.5 Områda Fe10 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B19 – B21.
 - 7.2.4.6 Områda Fe11 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B22 – B26
 - Områda Fe12 skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for hus i B27 – B29 med unntak av tomt 106.
- 7.2.5 Område Fe17 – Fe18 er felles for alle bustadene i planområdet og skal nyttast som felles grøntareal utan løyve til tiltak som kan endra områda sine noverande kvalitetar.

7.3 Felles parkeringsplass

- 7.3.1 Felles parkeringsplass som i planen er merka Fe13 tilhøyrer Bergen og Omland Friluftsråd. Plassen kan berre nyttast av dei som nyttar/vitjar BOF sitt friluftsområde i Sperrevika.
- 7.3.2 Felles parkeringsplass som i planen er merka og Fe14 og Fe15 er felles for alle bustadene i planområdet og kan nyttast som parkeringsplass for turgåarar i området.

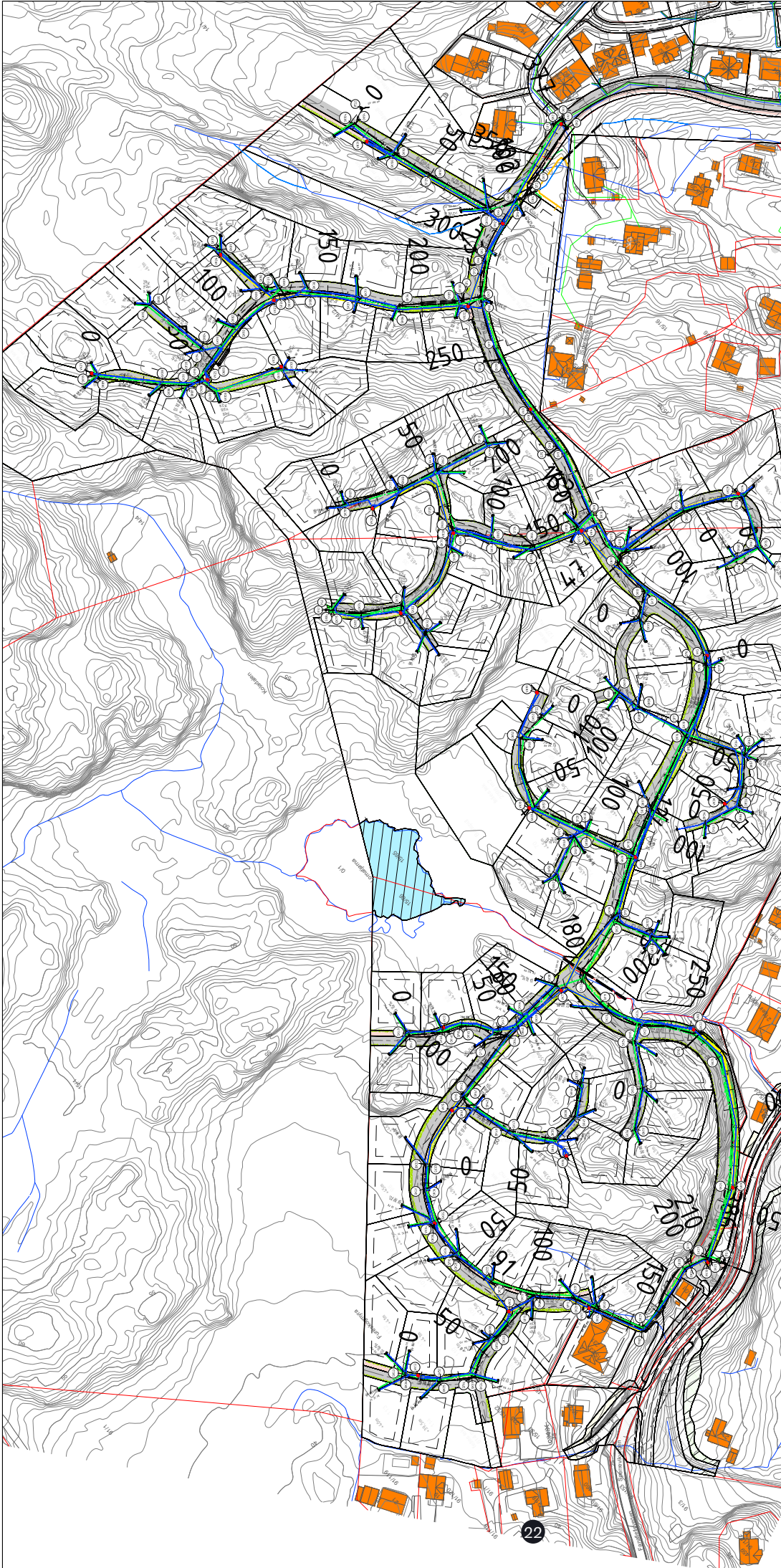
Os, den 11.05.2012

Revidert 10.09.2012, Revidert 25.4.2016

Revidert i samsvar med vedtak i Plan- og bygningsutvalet den 08.10.12 og 08.04.2016.

Det er stadfesta at føresegnene er i samsvar med Kommunestyrets vedtak av

Einingsleiar



Rev.	Dato	Tekst	utf.	kontr.	godek.
B	13.12.2021	For godkjenning	KAØ	ABJ	
A	25.11.2021	For godkjenning	KAØ	ABJ	

Sperrevik AS		Fornat	A3
Bjørna fjorden Kommune		Målestokk	
Sperrevik		Dato	15.10.2021
Del av Gnr 14, Bnr 2 og Gnr 15 Bnr 1, 2 og 8 m.fl.		Tegnet av	KAØ
VA-plan		Fagkontroll	ABJ
Oversiktsstegning		Godeknt av	
Tegningstusul For godkjenning		SAK NR.	
		TEGNAR.	H0
		REV. NR	B

TEGNFORKLARING:

Spillvann	PROJEKTERT	EKSTISTERENDE
Vann	—	—
Kum	○	○
Sandfangskum	⊗	⊗
Veslebrønn	●	●
brønnutløk	—	—
Eiendomsgrænse	—	—
Stoppekran	—	—
Pumpestasjon	—	—
Pumpeledning	—	—
Fallretning	—	—
Offentlig anlegg	—	—

PROSJEKTADMINISTRASJON-REGULERING-KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING
5640 ENKELANDSDISEN TLF 5681130 E-post: post@byggemin.no



Lysehagen består av følgende eiendommer:
Gnr. 15, Bnr. 8, 65, 66 og 57

Gnr. 15, Bnr. 29 er en eksisterende bolig som er del av reguleringsplanen, men ikke del av Lysehagen og Velforeningen.



Lysehagen - oversikt over fellesområder

Hvite felt er avsatt til boligformål og blir fradelt som eiendommer med egne gnr/bnr. private boligtomter og inngår ikke i felles areal.

Vei markert med rød farge skal bli kommunal vei. Er privat og del av fellesarealet inntil den er overtatt av det offentlige.

Veier markert med grå farge, er private felles veier.
Alt annet areal er felles for prosjektet.

Oppdatert: 07.05.2024

VEDTEKTER FOR LYSEHAGEN VELFORENINGEN

1. Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Velforeningen Lysehagen. Medlemmer er eiere av eiendommer omfattet av eksisterende og kommende eiendommer i reguleringsplan «Sperrevik, Leirvåg, 14/2, 15/8, 15/57, 15/65 og 15/66» med planid 20080400 gjeldende for gnr. 15, bnr. 8, 57, 65 og 66 i Bjørnafjorden kommune. Heretter betegnet som Lysehagen.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen for eiendommer som blir fradelt ovennevnte eiendommer, og medlemskapet følger eiendommene. Når eiendommene overdras til nye eiere, trer de nye eierne automatisk inn i de rettigheter og plikter som følger av disse vedtekter. Eiendommene kan ikke meldes ut av Velforeningen. Ved overdragelse av eiendommer skal det opplyses om pliktig medlemskap i Lysehagen Velforening.

Etter hvert som det fradeles eiendommer som er «frittliggjande einebustader» blir den fradelte eiendom / bolig medlem av Velforeningen. For eiendommer som er regulert som «frittliggjande einebustader» får hver eiendom en andel av Velforeningen.

2. Formål

Velforeningens formål er å drifte og vedlikeholde fellesareal, felles infrastruktur og felles tekniske anlegg, samt å ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

3. Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

4. Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

5. Fellesområder/felleanlegg

Fellesområdene består av alle områder i Lysehagen sin del av reguleringsplanen som ikke er «byggjeområde» for einebustader. Veier i reguleringsplanen som skal overtas av det offentlige er Veg A1 frem til kryss ved Veg A2 og Veg A2. Disse veiene er private frem til de blir overtatt av det offentlige. Resterende veier i reguleringsplanen blir private veier og del av fellesområdene.

Veier, anlegg mv. som er innenfor den enkelte eiendom/medlem sin tomtegrense er privat og vedlikeholdes og bekostes av den enkelte eiendom/medlem.

Vedlegg 1 viser oversikt over fellesområder.

5.1. Fellesområdene

Fellesarealer med tilhørende anlegg består av / blir bestående av bnr. 15, bnr. 8, 57, 65 og 66 som ikke blir fradelt som tomter/eiendommer til boligformål i henhold til Reguleringsplanen. Etterhvert som boligtomtene er fradelt og fellesområder og teknisk anlegg ferdigstilt, skal hjemmel for eiendommene som inngår i fellesarealet overføres og tinglyses på Velforeningen. Eiendommene skal være fri for pengeheftelser som angår utbygger av Lysehagen.

6. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt eventuell felles forsikring.

Kostnader til drift- og vedlikehold av fellesarealene, herunder veier, veilys, vann, avløp, lekeplasser, parkering mv. skal fordeles med lik andel på hver av foreningens medlemmer.

Hvert medlem av Velforeningen svarer for sin andel av kostnadene. Medlemmer av Velforeningen er pliktig å betale fellesutgifter / kontingent til Velforeningen så snart det foreligger tinglyst gnr/bnr for eiendommen. Det har ingen betydning om eiendommen er bebygget eller ikke.

Styret i velforeningen skal lage budsjett for felleskostnader og fastsette årlig Velkontingent i forkant av årsmøte i velforeningen. Velkontingenten skal være tilstrekkelig til å dekke budsjetterte kostnader samt nødvendig avsetning til fremtidig vedlikehold. Fellesutgifter skal innbetales i en termin med forfall 15. mai. Årsmøte kan bestemme annen lengde på terminene for innbetaling.

Drift og vedlikehold av kommunal vei frem til kommunen har overtatt veien dekkes av velforeningen.

Velkontingent som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringer kan tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften. Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det som hensiktsmessig. Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.

I tilfeller hvor det har oppstått forhold på felles anlegg / fellesområder som kan dekkes av medlemmers boligforsikring, skal medlemmet/medlemmene søke erstatning/dekning fra forsikringsselskapet. Eventuelle direkte kostnader utover det som dekkes av forsikringsselskap dekkes av Velforeningen.

7. Fremtidig innpåkjøp og naboeiendommer

Samtykke til at nye eiendommer eller brukere kan knytte seg til felles veier, tekniske anlegg eller øvrige fellesarealer besluttet av styret i Velforeningen. Betingelser for fremtidig tilknytning fastsettes av styret og vederlag skal betales til Velforeningen. Med nye eiendommer / brukere menes det parseller som ikke er del av Lysehagen.

Det er en forutsetning for å kunne tillate nye eiendommer å tilknytte seg veier og/eller vann- og avløpsanlegg at eksisterende medlemmers rettigheter ikke krenkes vesentlig. Det innebærer at anleggene må ha tilstrekkelig kapasitet til nye medlemmer. Nye medlemmer må også dekke alle eventuelle kostnader deres påkobling medfører, for eksempel utvidelse av vei, større dimensjoner på ledninger m.m. og kostnader ved selve påkoblingen. Nye eiendommer må videre forplikte seg til å

betale sin respektive andel av fremtidig vedlikehold og drift i tråd med vedtektene i Velforeningen Lysehagen. Nye eiendommer / brukere kan tillates medlemskap i Lysehagen Velforening. Etter godkjenning i styret i Velforeningen kan den del av Reguleringsplanen som faller på gnr. 14, bnr. 2 bli tatt opp i Velforeningen med like rettigheter og forpliktelser som Lysehagen. Styret setter betingelsene for å bli tatt opp i Velforeningen.

Naboeiendommer til Reguleringsplanen som etter avtale med utbygger av Lysehagen får erstattet sine vannkilder i forbindelse med utbygging skal få rett til å koble seg til anlegget for offentlig vann som er en del av fellesanlegget til Lysehagen Velforeningen vederlagsfritt. Slike eiendommer har plikt til å betale for drift og vedlikehold av Lysehagen velforeningen sitt anlegg. Plikt til betaling for drift og vedlikehold skal kunne tinglyses på eiendommen som får tillatelse til å koble seg til.

Lysehagen Velforening sine rettigheter og plikter etter dette avsnitt tilhører Sperrevik AS, org.nr. 814945812, så lenge selskapet eksiterer eller ikke har frasagt seg denne rettigheten skriftlig, gjeldende for gnr. 15, bnr. 5/8, 15/57, 15/65 og 15/66.

8. Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Den enkelte eiendom sin andel i Velforeningen jf. pkt. 1, skal til enhver tid følge eiendommen. Ved overdragelse av en eiendom, skal det pliktige medlemskapet i Lysehagen Velforening følge eiendommen.

Ved enhver form for eierskifte plikter overdrager å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Overdrager plikter å informere styret i Velforeningen om navn og kontaktinformasjon til ny eier. Overdrager er ansvarlig for Velkontingenten inntil styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at eventuell ubetalt andel av Velkontingent til Velforeningen blir betalt og hefter også for tidligere eiers eventuelle manglede betalinger.

9. Årsmøte

Årsmøte holdes en gang i året, innen utgangen av juni måned. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av februar måned. Dato for årsmøte skal styret skriftlig meddele medlemmene via e-post innen utgangen av mars måned. Innkalling til årsmøte med dagsorden sendes medlemmene senest 2 uker før møtet finner sted.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, valg av møteleder og referent
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Inkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingent og driftsbudsjett
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Valg
 - a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
 - b. Valg av styremedlemmer
 - c. Valg av regnskapsfører

På årsmøtet har hvert medlem/eiendom en stemme i henhold til sin respektive andel i Velforeningen jf. pkt. 1. Saker som er til avstemning, krever 50% flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Stemmer måles av tilslutning av medlemmer som deltok på årsmøtet. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer eller til styret for å avgi stemmer på årsmøtet. Fullmakt skal være skriftlig.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte minimum 14 dager før årsmøtet finner sted. Det ekstraordinære årsmøtet skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare behandle den eller de saker som kravet om ekstraordinært årsmøtet omfatter og som er kunngjort i innkallelsen. Det ekstraordinære årsmøtet er beslutningsdyktig etter samme regler som det ordinære årsmøtet.

11. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og opp til fire styremedlemmer. Leder velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er ett år. Alle styremedlemmene kan bli gjenvalgt. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signatur for Velforeningen. Årsmøtet kan beslutte andre signaturbestemmelser. Styret plikter å følge eventuell driftsinstruks for teknisk anlegg. Styret konstituerer seg selv og har fullmakt til å opprette komiteer, som f.eks. lekeplasskomitè, trafikkkomitè, ballplasskomitè etc.

Årsmøtet kan beslutte godtgjørelse til styrets medlemmer.

12. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 50% av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinært årsmøte.

13. Fond

Velforeningen kan opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg eller etter beslutning fra årsmøtet.

14. Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall. Dersom endring av vedtekter medfører ugunst for en eller flere av eiendommene som er en del av Velforeningen, krever endringen samtykke av berørt(e) eiendom(er).

15. Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 90% flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med minst 90% flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forstå

avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at resterende formue brukes til foreningens formål. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse. Kostnader med oppløsning bæres av de medlemmer som krever Velforeningen oppløst.

16. Klager og frister

Tvister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås. Den lokale tingrett hvor Velforeningen er hjemmehørende skal være verneting.

Sperrevik, 07.05.2024

Vedlegg:

- Kartskisse med angivelse av fellesområdene. Datert 07.05.2024
- Reguleringsplankart, Sperrevik, Leirvågen, planid. 20080400, siste revisjonsdato 11.05.2012

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) og annen bakgrunnsrett.

Navn	Adresse	Fnr.	Andel
Sperrevik AS Tlf: 932 93 111 / E-post: post@lysehagen.no	Ulvenvegen 373, 5217 Hagavik	814 945 812	1/1

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**

1. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar til kjøper eiendom med adresse Sperrevikvegen . Eiendommen har gnr. _____ Bnr _____ i Bjørnafjorden kommune og overdras med tilhørende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Hjemmelshaver til eiendommen er Sperrevik AS.

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

2. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. _____, - - kroner.

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, _____ kr 0,-

Sum kjøpesum og omkostninger	kr	15 900,-
-------------------------------------	-----------	-----------------

ønsker boligkjøperforsikring.

Ja Nei **Sign:** _

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. Oppgjør

3.1 Ytelse mot ytelse

Megler kan gjennomføre elektronisk eiendomsoppgjør: JA / NEI I tilfeller der megler kan gjennomføre elektronisk eiendomsoppgjør, må kjøpers bank gi tilbakemelding dersom det ikke er mulig fra deres side.

Eiendommen er formidlet gjennom **Eiendomsmegler Vest, Os**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Eiendomsmegler Vest, Oppgjør

Postboks 7999

5020 Bergen

E-post: oppgjør@emvest.no

Organisasjonsnummer: 940 434 254

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Ved *overtakelse* går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger.

Se likevel punkt 4.1 flg. om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

3.2 Konto og betalingstidspunkt, og forsinkelsesrenter ved forsinket betaling

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nummer **3625 07 64000**, **KID:** _____ og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse, se punkt 7.

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjørsavdelingen i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

3.3 Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

3.4 Forsinket overlevering fra selger

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder så fremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

3.5 Kjøpers øvrige forpliktelser forbundet med dokumentasjon og oppgjør

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtakelse forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil det være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 8, annet avsnitt.

3.6 Driftsutgifter og driftsinntekter på eiendommen, og renter på klientkonto

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter per overtakelsesdato fastsettes av kjøper og selger, eventuelt med meglers bistand. Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakts punkt 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

4. Tinglysing og sikkerhet

4.1 Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen. Gjelder ikke dersom det er tinglyst privat pant.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før forutsetningene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Meglens vederlag og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand. Selger samtykker i at meglerforetaket trekker dette i fra oppgjøret.

Før oppgjør til selger kan finne sted, forplikter selger seg til å returnere overtakelsesprotokollen i utfylt stand til oppgjørsavdelingen. Oppgjøret foretas ihht. forutsetningene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Selger er kjent med at oppgjørsavdelingen har behandlingstid på inntil 14 virkedager etter overtagelse. Megler er ikke ansvarlig for forsinkelse med oppgjøret som skyldes lang saksbehandlingstid hos tinglysingsmyndighetene.

4.2 Deponering og tinglysning av skjøte og andre dokumenter for tinglysning.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares av megler, som besørger tinglysning så snart overtakelse er gjennomført. Originalt tinglyst skjøte blir oppbevart hos megler i 3 måneder. I tilfelle kjøper ønsker tilsendt gjenpart av tinglyst skjøte må kjøper selv kontakte megler vedrørende dette. Kopi av skjøte kan til enhver tid bestilles hos Kartverket.

Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

4.3 Tinglysning av panterett med urådighet (sikringsobligasjon)

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøte er tinglyst i avtalt stand.

4.4 Selgers forbehold om kjøpers oppfyllelse

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtakelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysningsloven § 21 tredje ledd.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtakelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

5. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert _____ og har gjort seg kjent med denne. Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av de heftelsene kjøper eventuelt skal overta. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret. Kjøper er innforstått med at det vil ta noe tid før selgers pant er slettet, selv om det er innfridd ved oppgjør.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6. Selgers mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Eiendommen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

7. Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper den **Mangler data kl. Mangler data** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Før overtakelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Tomten leveres slik den står.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt *bruken* av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

8. Konsekvenser av mislighold - reklamasjon

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må parten gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova §§ 4-19 og 5-7.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/ egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

9. Særlige forhold

Veier

I reguleringsplanen er det angitt offentlige veier som blir private veier. Gjennomgangsveien i feltet, market med A1 frem til bekk fra «Lommatjørna» og Veg A2 blir offentlig vei. Resten av veiene blir private veier.

Videresalg

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

Tomter/eiendommer kan omsettes fritt.

Lysmaster

Gjennom reguleringsplan er veibelysning plassert fra Selgers side mest mulig hensiktsmessig med bakgrunn i regulerte avkjørsler. Dersom kjøper ønsker en annen avkjørsel til sin tomt i grense mot vei og denne kommer i konflikt med oppsatt(e) lysmast(er) må eventuelle flytting utføres av kjøper og kostnader med flytting må bæres fullt ut av kjøper.

Kabler, trekkør og ledninger

Kabler, trekkør og ledninger er avsatt ved illustrert avkjørsel vist gjennom reguleringsplan. Installasjonene kan ikke flyttes uten at dette godkjennes på forhånd av Bjørnafjorden kommune og relevante kabeletater. Dersom slik flytting godkjennes, skal kostnader til flytting av installasjonene dekkes av kjøper.

Lokal kloakkpumpestasjon

Enkelte tomter får lokal kloakkpumpestasjon. Se VA-kart for informasjon. Pumpestasjonen er av Selger plassert mest mulig hensiktsmessig ut fra gjeldende reguleringsplan og tomteutnyttelse. Alle utgifter knyttet til eventuell flytting innenfor tomtegrensen må den enkelte kjøper av de aktuelle tomtene bære fullt ut selv.

Avkjørsel over fortau

I reguleringsplanen er det avsatt avkjørsel til noen av tomtene over fortau. Disse tomtene har nedsenket fortauskant for best mulig tilkomst. Dersom kjøper ønsker en annen avkjørsel innenfor tomtegrensen over fortau, må kjøper bære alle kostnader med en slik flytting. Et slikt tiltak krever også Bjørnafjorden kommune sin godkjennelse.

Overvann

Overflatevann og vanntilsig fra overliggende områder og tomter, har den enkelte kjøper selv ansvar for. Kjøper dekker selv alle kostnader med eventuell drenering. Den enkelte kjøper har også ansvar for overvannshåndtering på egen tomt.

Skader på infrastruktur og installasjoner

Den enkelte kjøper har det hele og fulle ansvar for skader som skulle inntreffe i forbindelse med utvikling /byggearbeider på den enkelte tomt. Dersom slike skader skulle oppstå, plikter den enkelte kjøper å bære alle kostnader med utbedring og tilbakeføring til den opprinnelige stand.

Velforening og fellesområder

Kjøper er pliktig å være medlem i Lysehagen velforening. Det må påregnes kostnader for drift og vedlikehold av fellesområder tilhørende tomt.

10. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave

Kjøpekontrakt

Selger sign.

Oppdragsnr. 15245067 Omsetningsnr.

Kjøper sign.

2. Grunnboksutskrift for eiendommen
3. Planinformasjon for området
4. Opplysninger fra kommunen
5. Målebrev/arealbekreftelse
6. Budjournal

Ved manuell signering blir kontrakt utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og et eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler. Ved digital signering blir ferdig signert kontrakt skrevet ut og arkivert hos eiendomsmegler.

Os, den Mangler data / Signeres med bankID.

Selgere

Kjøper

Lysehagen Utvikling AS

Sperrevik AS

Som ektefelle samtykker jeg til denne kontrakten

Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:
Kr 6 400

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 10 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 15 900

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Eiendomsmegler Vest (kr 2 593 for Borettslagseiendom, kr 5 336 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 318 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 768 for

borettslagseiendom, kr 1 260 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 908 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmevlerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmevleringsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

Budskjema

Forbrukerinformasjon budgiving

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, akseptfrist, finansieringsplan, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



HVA MENES MED UNDERSØKELSESPLIKT?

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

BUDGIVER 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnummer
Telefonnummer
E-post

BUDGIVER 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnummer
Telefonnummer
E-post

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtakelsesdato:	
--------------------	------	-------------	--------------------------	--

Evt. forbehold:	
-----------------	--

FINANSIERING

Lånegiver	Kontaktperson	Telefonnummer
-----------	---------------	---------------

Kryss av dersom du ønsker:

<input type="checkbox"/>	Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet sendes til Sparebanken Vest	<input type="checkbox"/>	Jeg/vi ønsker verdivurdering av nåværende bolig	<input type="checkbox"/>	Jeg/vi ønsker informasjon om boligkjøperforsikring
--------------------------	--	--------------------------	---	--------------------------	--

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

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

Budgiver 1 signatur

Sted/Dato

Kopi av legitimasjon

Budgiver 2 signatur

Sted/Dato

Kopi av legitimasjon

Løsøre og tilbehør

Tips til boligkjøper

VIKTIGE EGENSKAPER MED DEN NYE BOLIGEN

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

LOKALKUNNSKAP OM NÆRMILJØET

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

ØKONOMISKE RAMMER

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

KALKULER MED VEDLIKEHOLD & REHABILITERING

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

VIKTIG KUNNSKAP OM BOLIGEN

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

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

OVERTAGELSE AV BOLIGEN

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

DEN GODE HANDELEN

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

Løsøre og tilbehør ved kjøp av bolig

GENERELT

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med

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

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

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

Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Heldekkende Tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

Postkasse medfølger.

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

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

Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

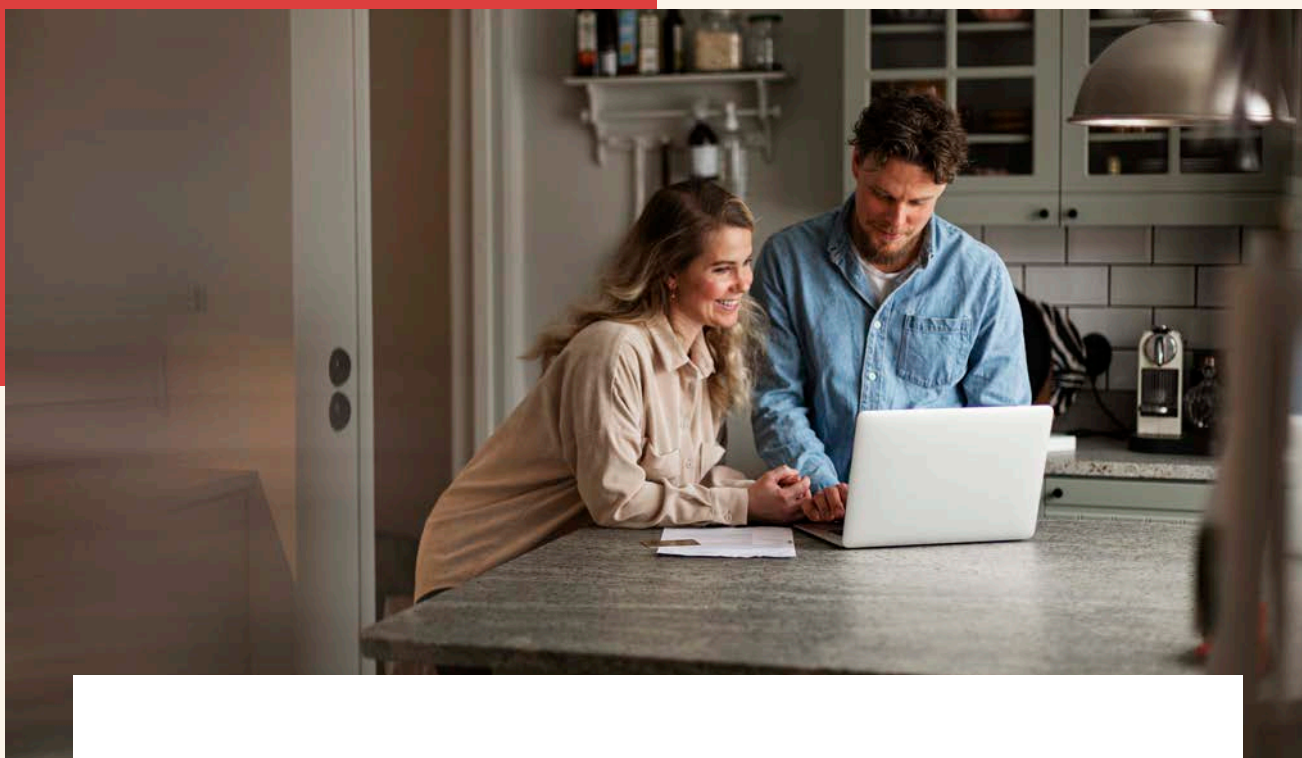
Branntlukningsapparat, branntslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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



SNAKK MED OSS

Kor mykje kan eg låne?

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



Synnøve V. Midthun
synnove.midthun@spv.no
Tlf.: 402 31 018



Birthe Norstrand
birthe.norstrand@spv.no
Tlf.: 917 45 814



Anja Riise
anja.riise@spv.no
Tlf.: 909 54 111



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



Ida Maage Elstad
ida.elstad@spv.no
Tlf.: 417 63 082



Ann Kristin Gjerde
ann.gjerde@spv.no
Tlf.: 936 14 893

 SparebankenVest



Daniel Røksund
Eiendomsmegler/Salgsleder

938 26 432
daniel.roksund@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Os
Brugården 5200 Os

**Er det noe
du lurer på?
Bare spør!**