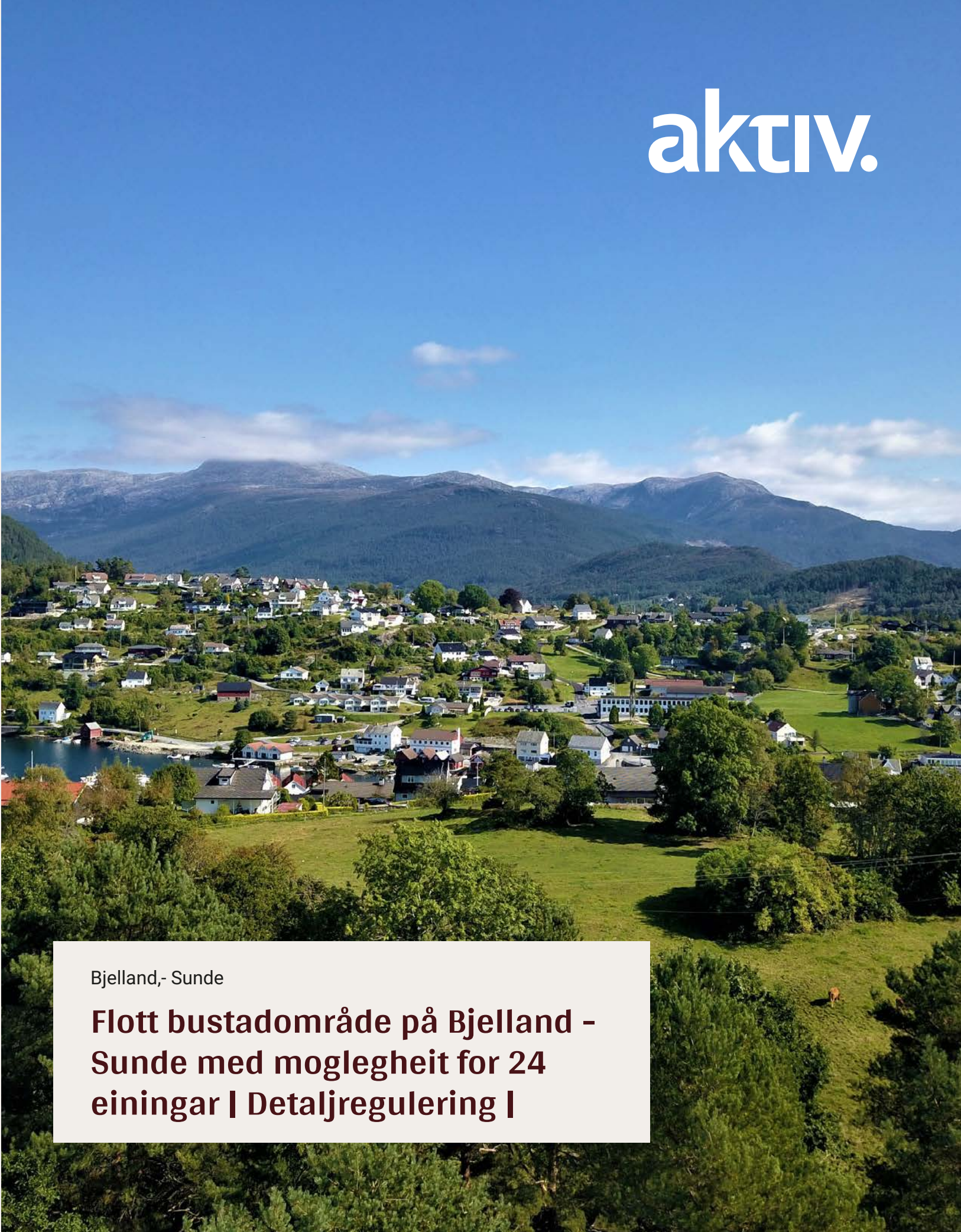




aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

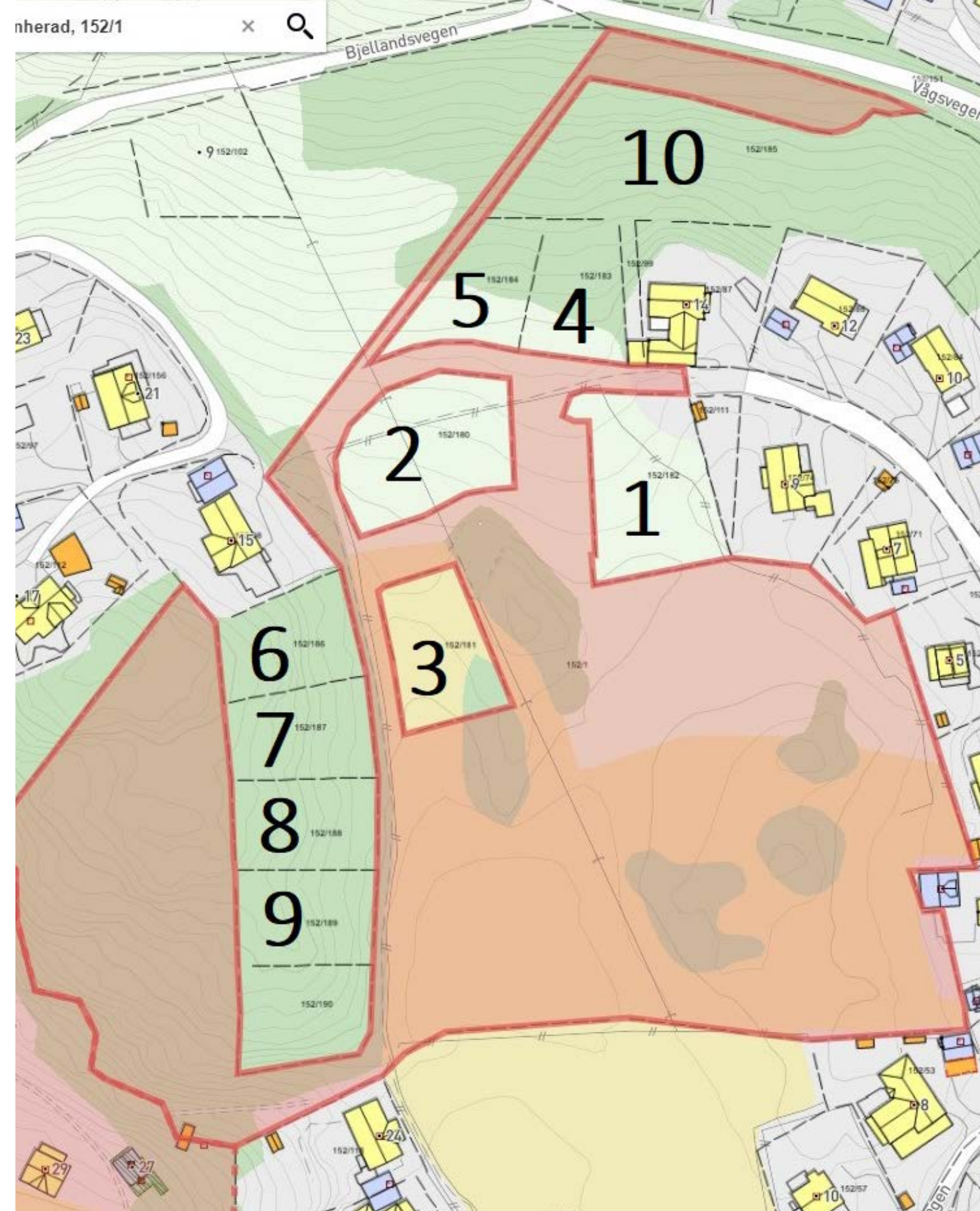
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Bjelland,- Sunde

Flott bustadområde på Bjelland - Sunde med moglegheit for 24 einingar | Detaljregulering |





Eiendomsmegler MNEF / Partner
Elisabeth Nonås Fylkesnes

Mobil 970 61 685
E-post elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelfinfomasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 092,-
Total ink omk.: Kr 5 116 092,-
Selger: Linda Gjerde Opdal
Tormod Gjerde Opdal

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 152152152152152152152152152/
180181182183184185186187188189
Oppdragsnr.: 1504230116

Flott bustadområde på Bjelland - Sunde med moglegheit for 24 einingar

Velkomen til tomteområde på Bjelland - Sunde, ein utviklingseigedom med stort potensiale og fleire moglegheiter!

Eigedommen er detaljregulert til inntil 24 einingar, med bl.a 6 frittliggande einebustadtomter og 4 tomter avsett til konsentrert bebyggelse /småhusbebyggelse for inntil 18 einingar totalt. Alle tomtene får flott utsikt og svært gode solforhald!

Kart og detaljreguleringsplan er vedlagt salsoppgåva*

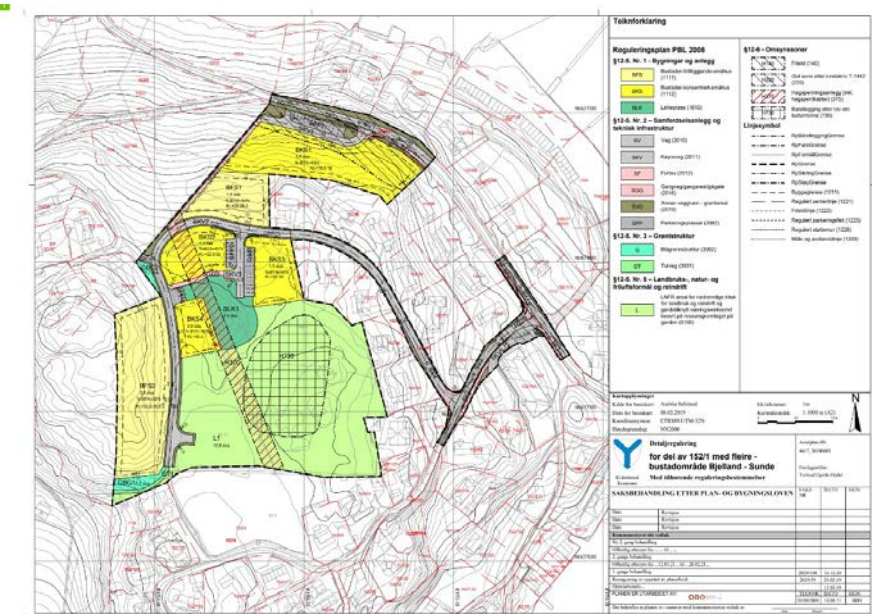
Tomtene er på kartet merka med nummer, og under tomtebeskrivelse kan ein sjå oversikt over storleik og kva område dei ligg i.

Eigar har så langt klargjort for veg og infrastruktur, og avtaler rundt dette med naboer etc. er klart. Det er laga utkast til søknad for infrastruktur.

Ta kontakt med meklar for meir informasjon om eigedommen.

Innhold

Velkommen4
Bilder7
Om eiendommen32
Forbrukerinformasjon47
Budskjema48



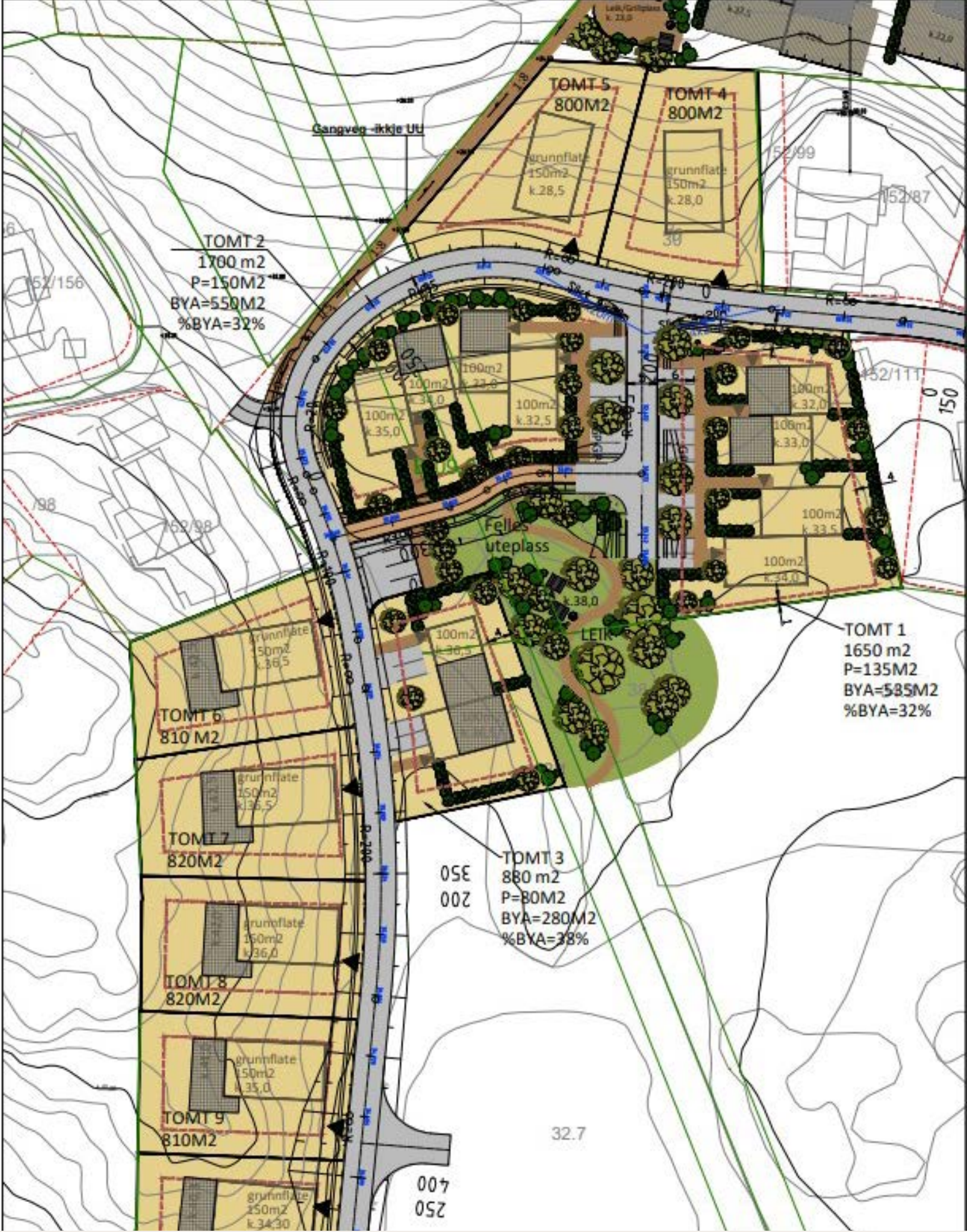
Kart og detaljreguleringsplan er vedlagt salsoppgåva. Tomtene på kartet er merka med nummer, og under tomtebeskrivelse kan ein sjå oversikt over storleik og kva område dei ligg i iht. detaljreguleringsplanen. Eigjar har så langt klargjort for veg og infrastruktur, og avtaler rundt dette med naboer etc. er klart. Det er offentleg veg, vatn og avløp i grensa til området.

Eigjar har så langt klargjort for veg og infrastruktur, og avtaler rundt dette med naboer etc. er klart. Det er laga utkast til søknad for infrastruktur, men seljar ønsker å avvente med søknad til tomtenes selt, slik at det ikkje låser planen for potensiell kjøper.

Tomtene er frådelt og salsklare. Det er totalt 10 tomter med eige gnr/bnr., og det er moglegheit for avtale om kjøp av nokre av tomtenes. Ta kontakt med meklar for meir informasjon rundt moglegheitene.

Tomtestorleik på bilete til høgre er estimert før frådeling. Sjå komplett oversikt over tomtenes lenger bak i salsoppgåva,

Eigjar ynskjer å selja alle ti tomtenes samla, men om ein har andre forslag kan ein ta kontakt med meklar for meir dialog rundt det.



Detaljreguleringsplan

Detaljreguleringsplanen er utarbeid av ABO Plan og Arkitektur, og baserer seg på detaljreguleringsplanen. Skissene i prospektet er skissser og forslag til korleis ein kan utvikle tomtene. Skissene som er brukt i annonsa er ikkje søkt om, og ny eigar av tomtene må søke sjølv. Skissene har vært med i detaljreguleringsprosessen heile vegen.



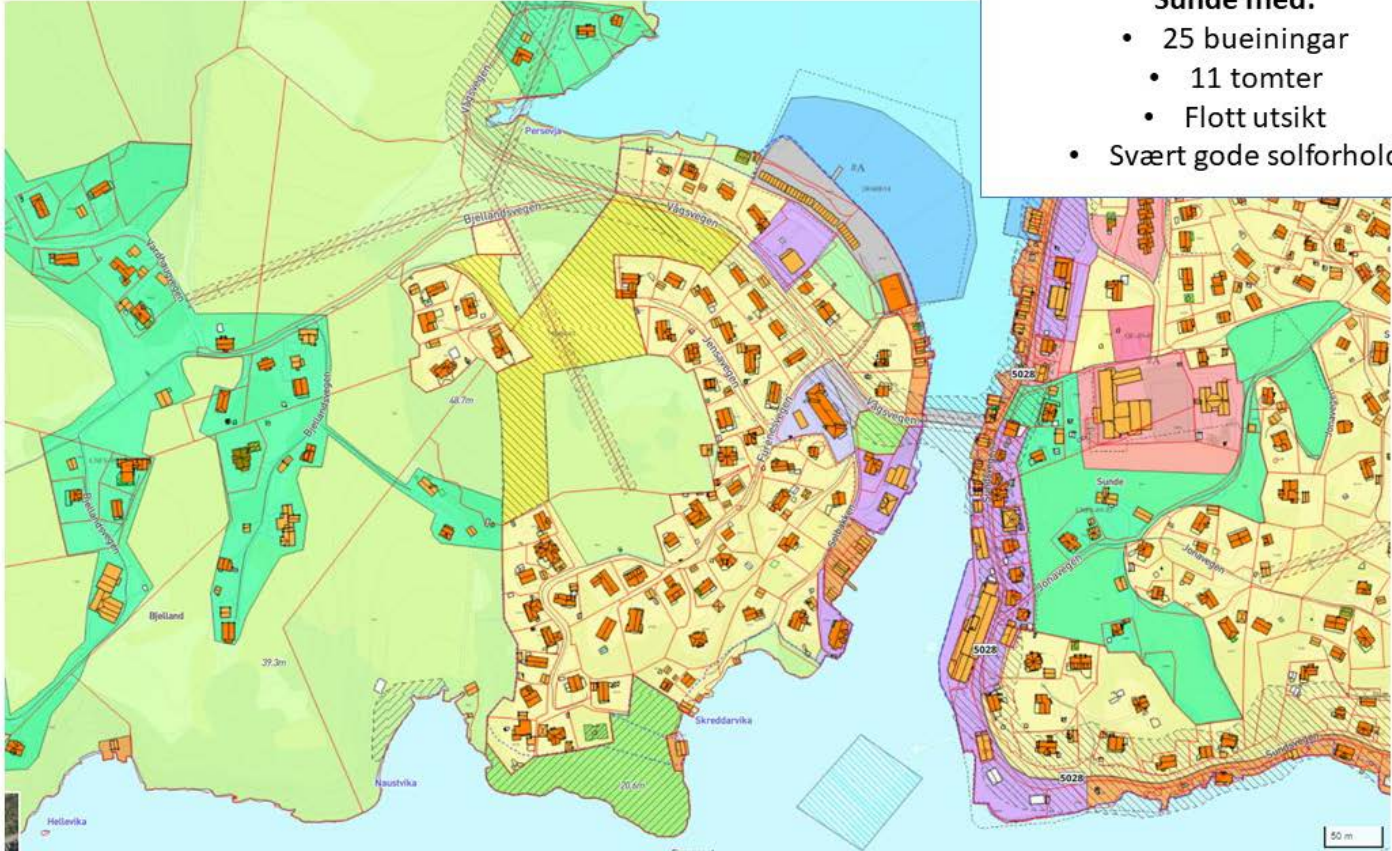


Prosjekt «Olabbakken Eignedom»



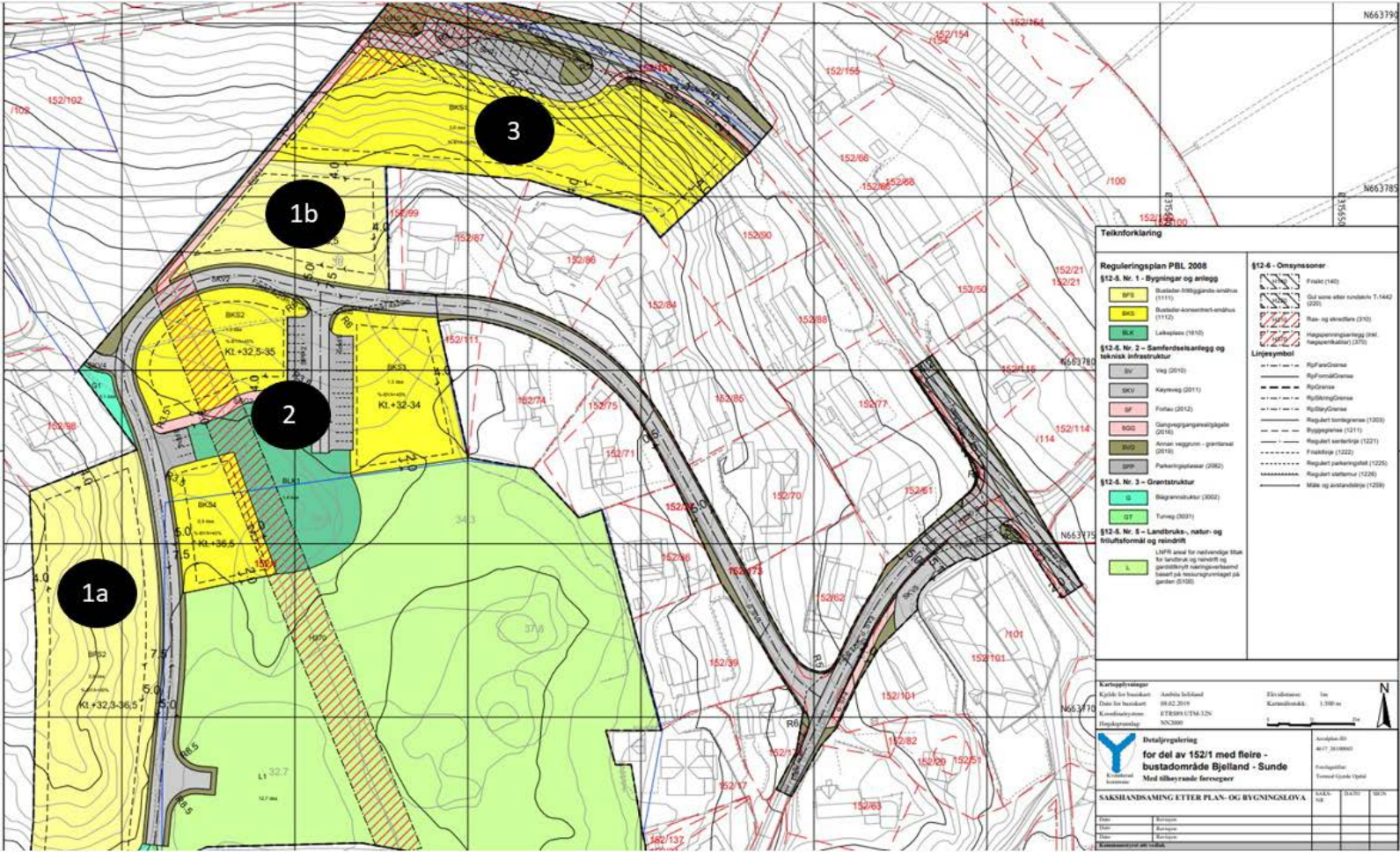
Døme på konseptskisse frå seljar

Oversikt planområde



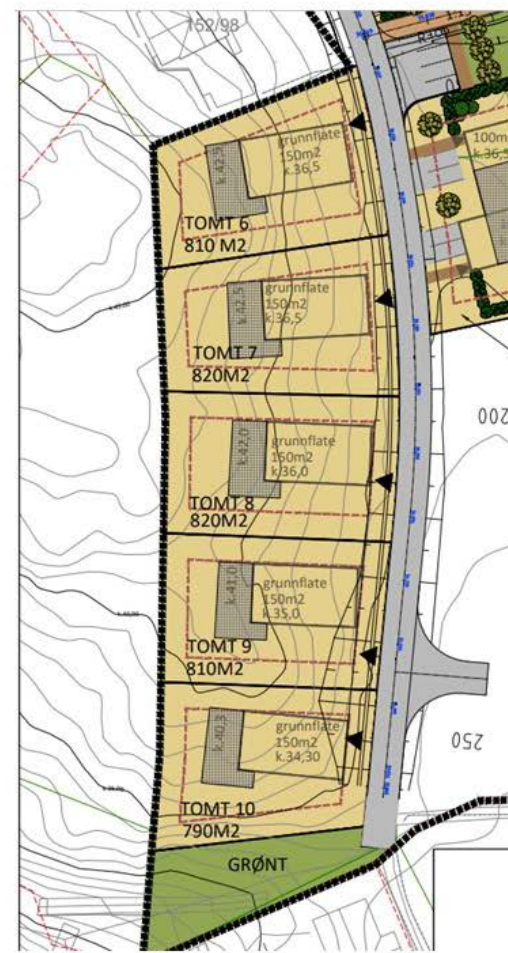
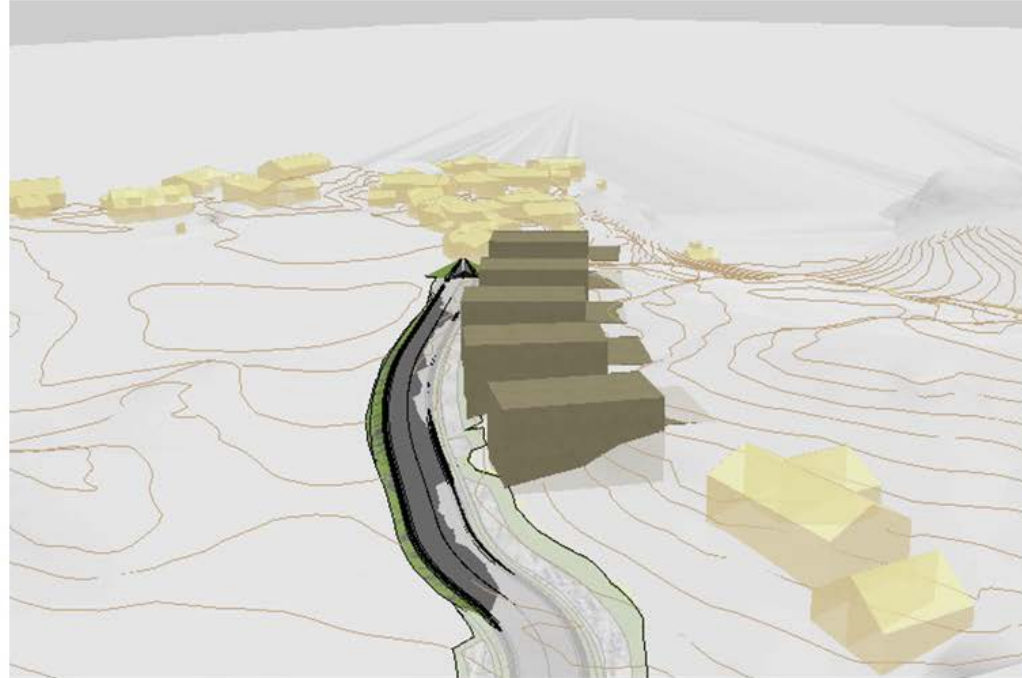
- Flott bustasområde sentralt på Sunde med:

 - 25 bueiningar
 - 11 tomter
 - Flott utsikt
 - Svært gode solforhold



Område 1a)

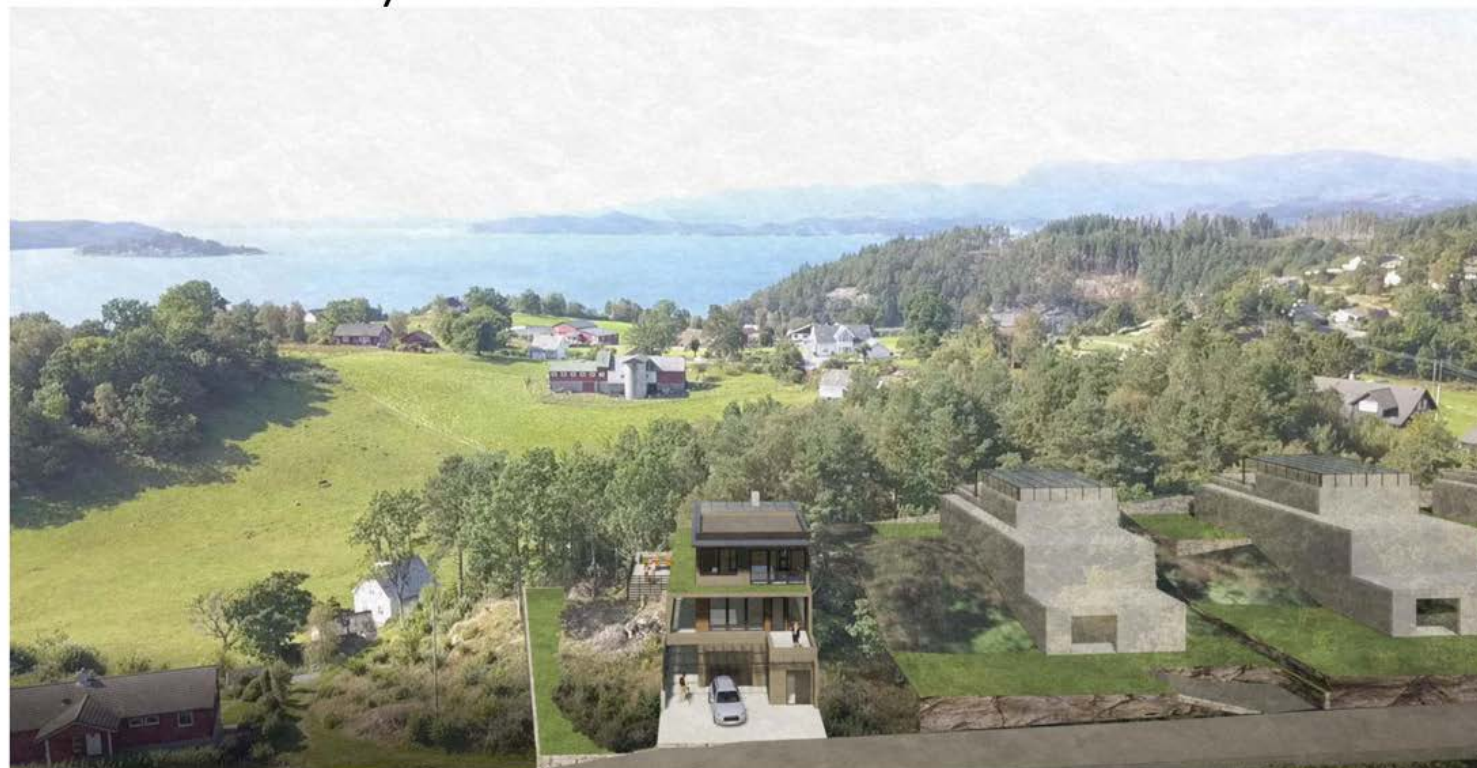
- Tomt 6-10
- Tomter i «haugen»
- Svært gode solforhold
- Utsikt alle retninger
- Kanskje dei finaste tomtene i Kvinnherad



Område 1a)



Område 1a)

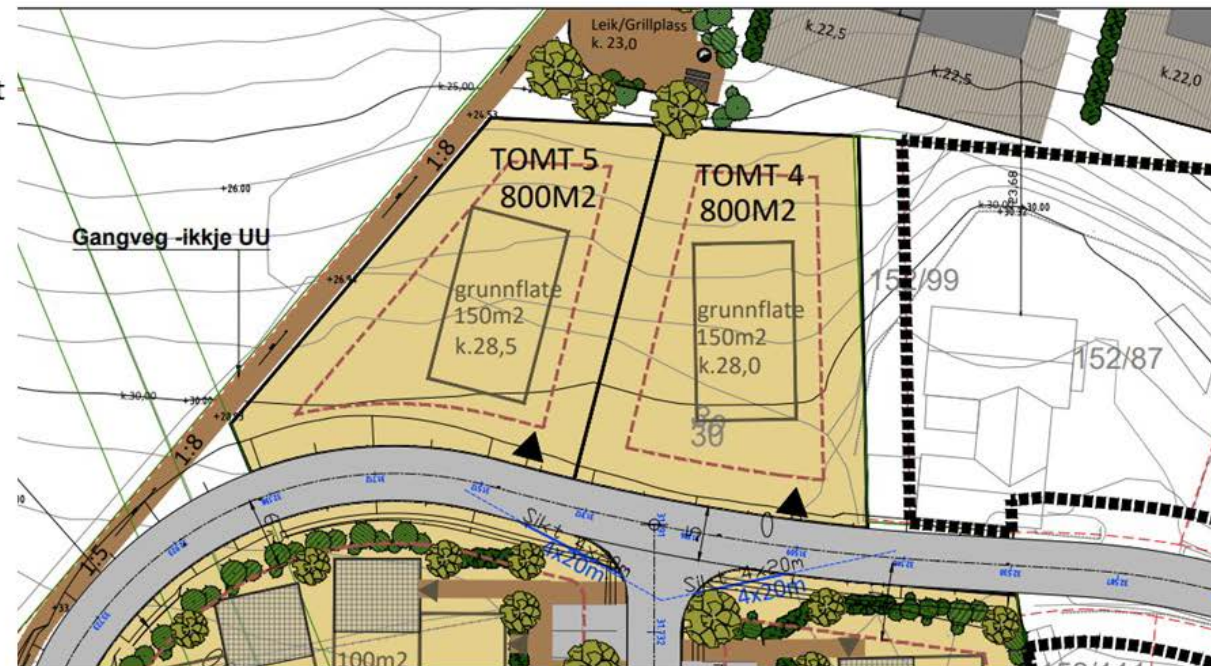


Område 1a)



Område 1b)

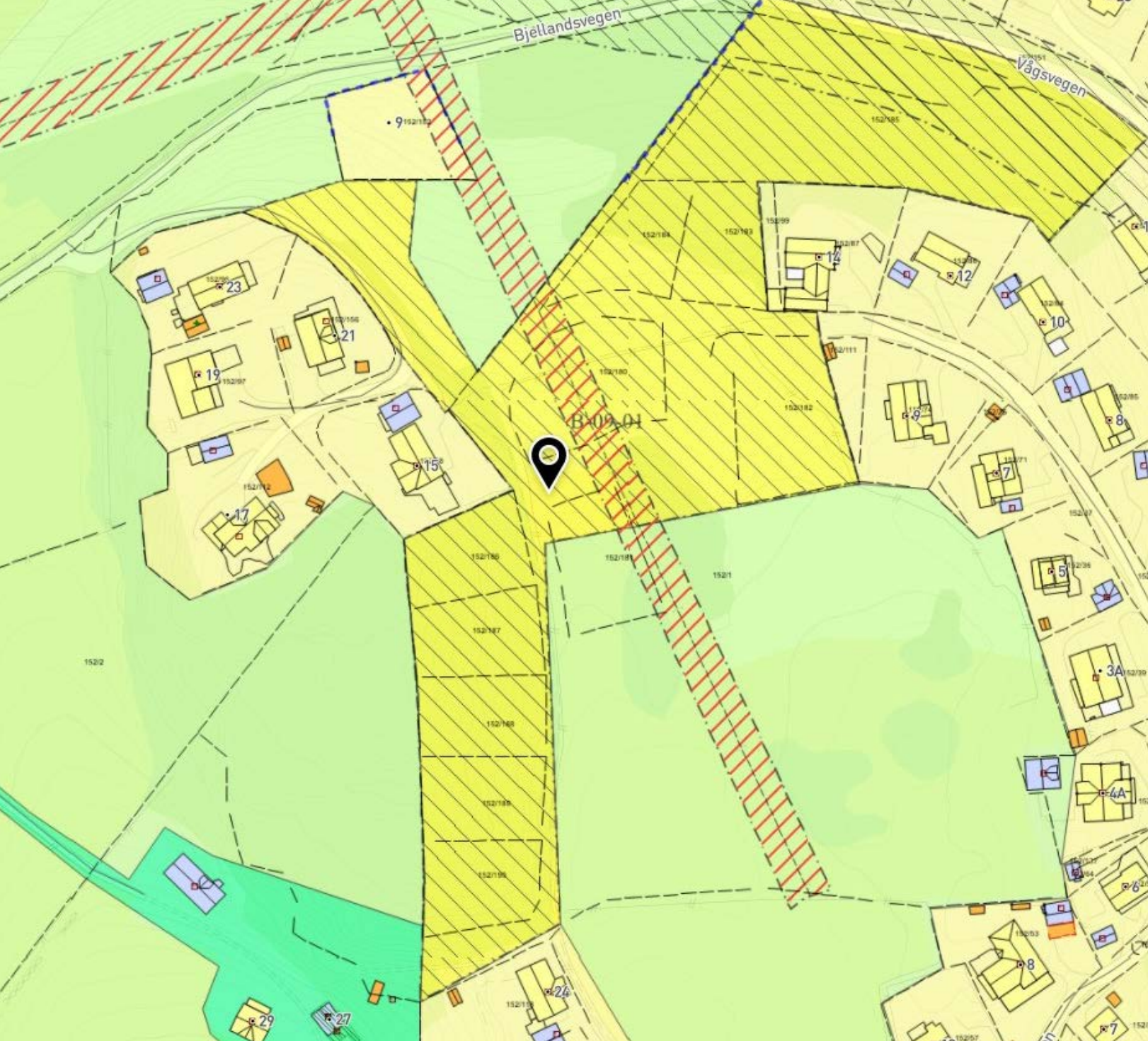
- Tomt 4 og 5
- Flate tomter med utsikt mot vågen på Sunde
- Gode solforhold



Område 2)

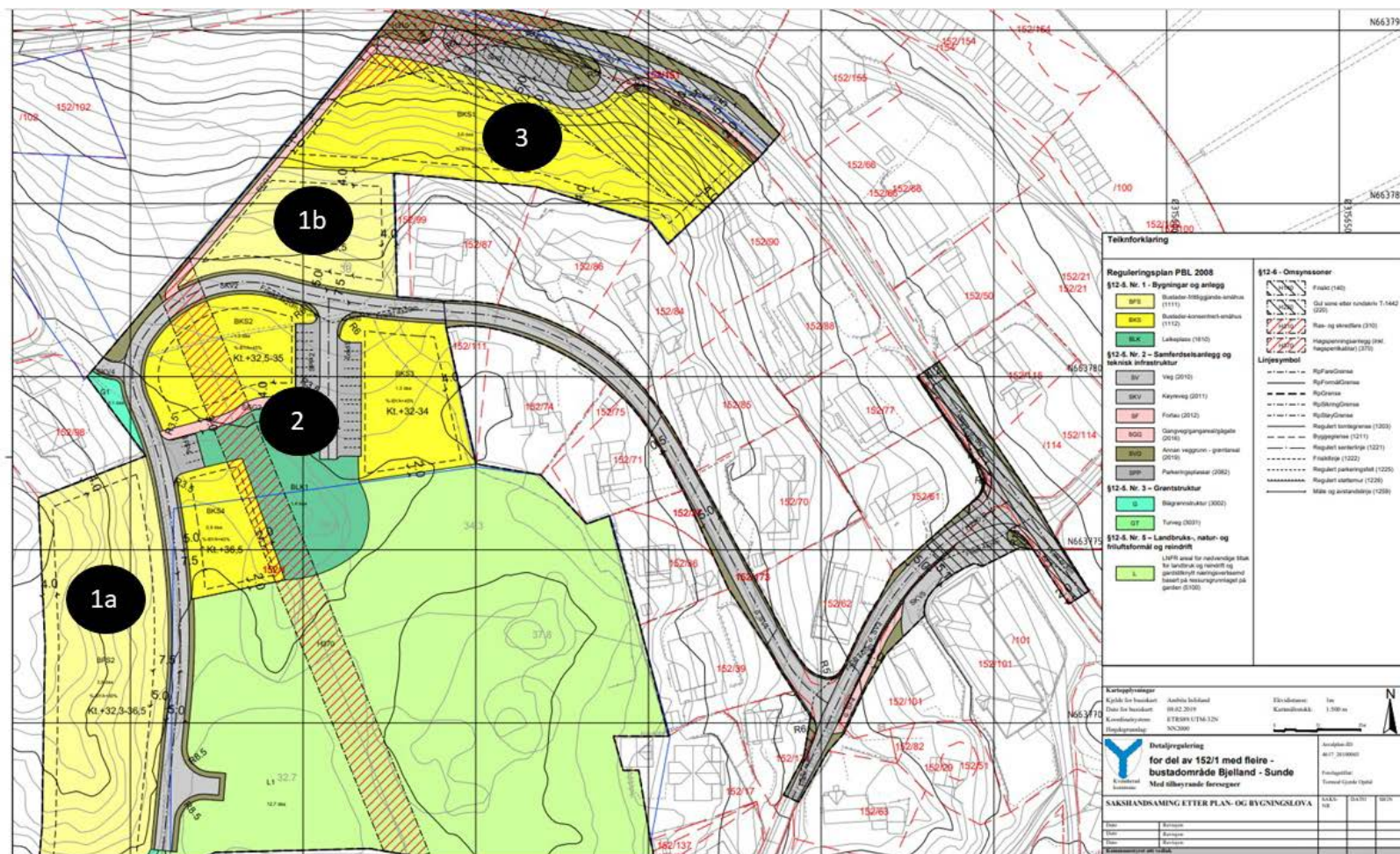
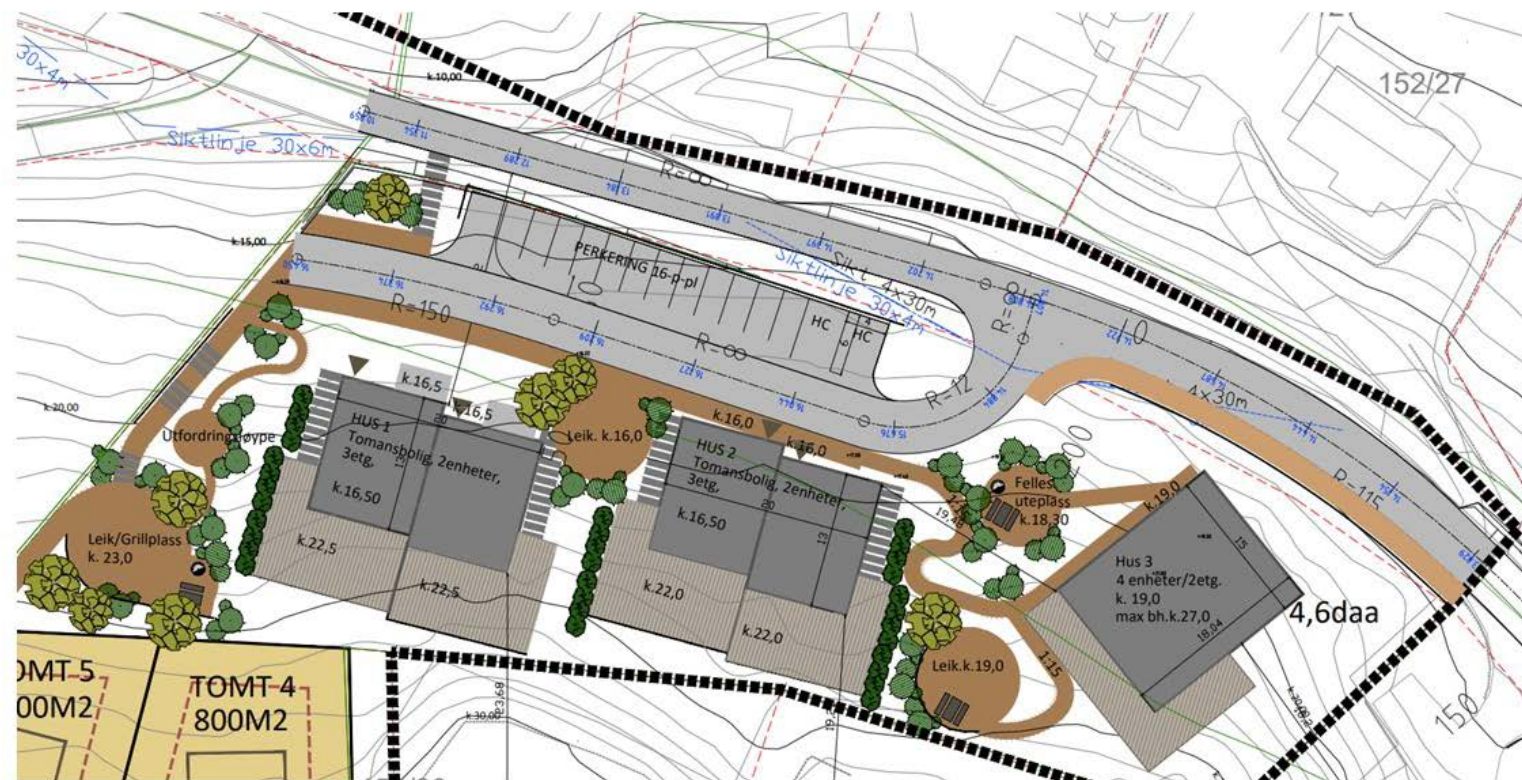
- Tomt 1, 2 og 3
- Eige prosjekt
- Totalt 10 enheter for nyetablerte eller seniorer
- Gode solforhold





Område 3)

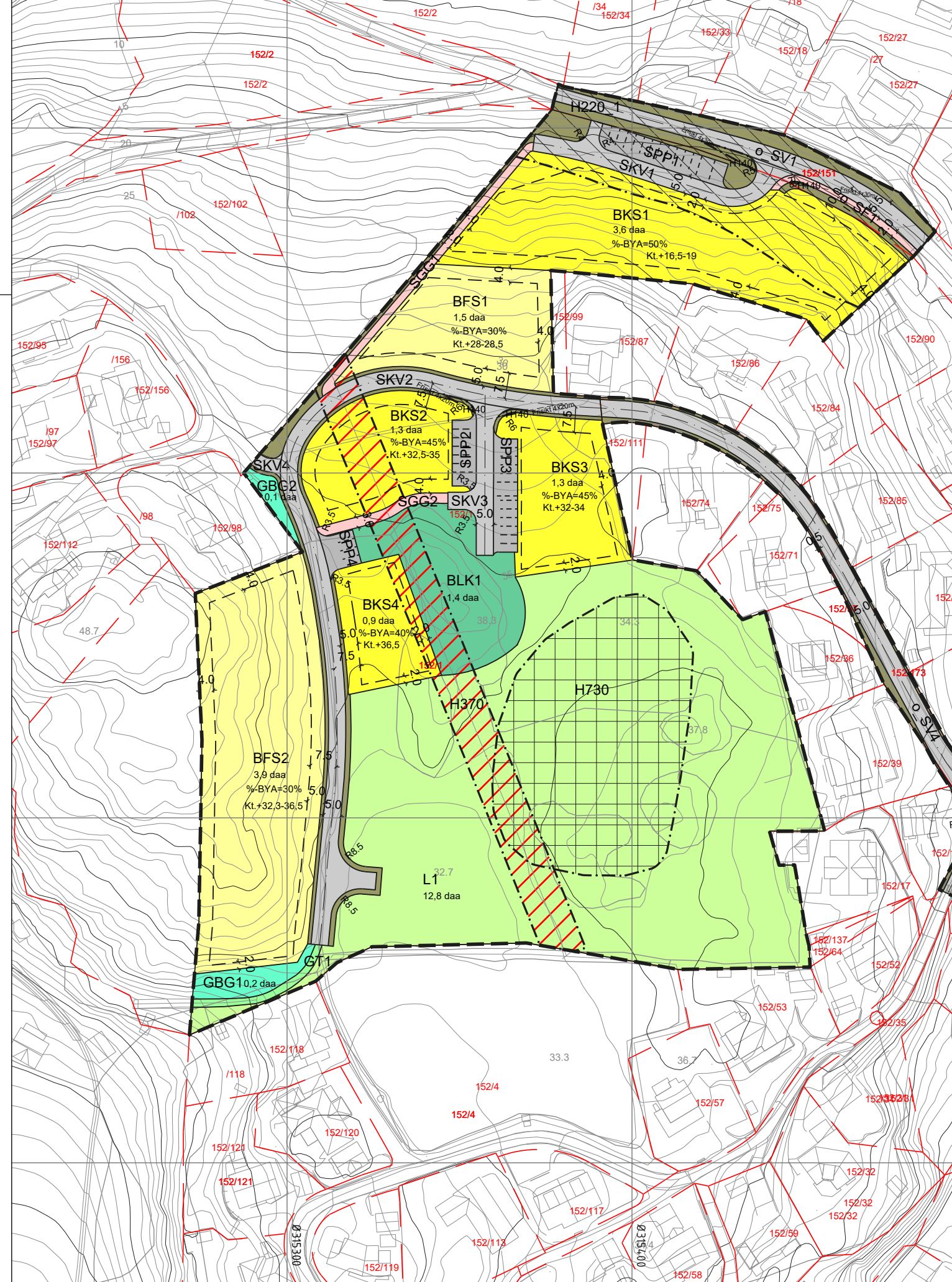
- Utsikt over Vågen
- Gode solforhold
- Eigen tilkomst
- Totalt 8 enheter



Konseptskissene på sidene før er eit døme på kva seljar har sett for seg.

Dei er for å vise kva ein kan gjer, og er ikkje søkt om pt.

Det er illustrasjoner, og avvik til byggesøknadar og teikningar vil forekomme.



1. **Reguleringsføremål**

1.1. Det regulerte området er synt på plankart datert 14.04.2021.

1.2. Arealet er regulert til følgjande føremål, jf. plan- og bygningslova (pbl.);

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- BFS Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
- BKS Bustader- konsentrert-småhus (1112)
- BLK Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SGG Gangveg (2016)
- SVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

Grønstruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- G Blågrønstruktur (3002)
- GT Turveg (3031)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- L LNF-område (5100)

Omsynssoner (pbl. § 12-6, 1. ledd)

- Frisikt (H140)
- Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentaklar) (H370)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

2. **Felles føresegner**

2.1. **Kulturminne**

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.2. **Byggjegrenser**

- 2.2.1. Byggjegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser, medan støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, leidningar, terrassar og garasjar/utebod kan plasserast utanfor byggjegrensene. Unnateke er areal omfatta av bandlegging etter lov om kulturminne (H730). Desse kan ikkje vera til hinder for frisikt, jf. § 7.1.
- 2.2.2. Areal utanfor byggjegrenser og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til med omsyn til overvatn og avrenning, samt naturmangfald.
- 2.2.3. Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål, tillate å etablere avkøyrslar og legge leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande, samt etablering av mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformator kioskar, kabelskap, brannhydrantar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Anlegga skal etablerast i samsvar med teknisk plan, jf. § 2.3. Unnateke er areal omfatta av bandlegging etter lov om kulturminne (H730).
- 2.2.4. Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

2.3. **Teknisk plan**

- 2.3.1. Teknisk plan for veg skal vera i samsvar med kommunal vegnorm og Statens vegvesen sine handbøker, med naudsynte lokale tilpassingar til eksisterande situasjon. Planen skal mellom anna syne interne vegar, avkøyrslar med frisiktsoner, parkeringsplassar (lengdeprofil, normalprofil og andre naudsynte detaljteikningar for kryss etc). Interne vegar som ikkje er synt i plankart skal ha tilfredsstillande køyretilkomst og frisiktsoner tilpassa byggverket sin funksjon. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for mur, rekkverk, veglys og skiltplan.
- 2.3.2. Teknisk plan for vatn, overvatn og avløp skal byggja på godkjent VA-rammeplan, vera i samsvar med kommunal VA-norm, og skal dokumentere tilstrekkeleg sløkkjevatn. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering, og det skal søkast å nytte naturlege og opne vassvegar for å handtere overvatn, der overvatn skal gå til terreng og i røyr som vert ført ut i sjø. Systemet for overvatn skal dimensjonerast etter tre-leddstrategien til Norsk Vann; overvatn skal handterast internt på eigedomane/delareala, overflatevatn skal forseinkast gjennom fordrøyning, og overvatn skal leiast trygt til resipient. Grøfter og naudsynte røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Teknisk plan skal syne profil for overvasshandtering i ev. opne grøfter, samt metode for fordrøyning. Det skal synast korleis ein tek omsyn til den private avløpspumpa knytt til gbnr. 152/8 og 33 m.fl. ved prosjektering og etablering av OVA-nett i området.
- 2.3.3. Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Kvinnherad kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga.

2.4. **Søknad**

- 2.4.1. Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna tomtedeling, plassering av bygningar, store tre, løysing for renovasjon, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar med frisiktsoner og parkeringsplassar.
- 2.4.2. Snitt- og fasadeteikningar skal vise utforming av bygga, synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga, og gjere greie for stigningstilhøve. Det skal påførast kotehøgd på ferdig golv.
- 2.4.3. Søknaden skal omtale universell utforming, byggeskikk, estetikk, farge- og materialval, og tilpassing til tilgrensande bygningar og landskap.
- 2.4.4. Ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksformål i gul støysone skal tiltak mot støy dokumenterast, slik at dei stettar krav sett i T-1442 og gjeldande byggteknisk forskrift.
- 2.4.5. Det skal leggjast ved massehandteringsplan som skildrar massebalanse og ev. bruk av overskotsmassar. Dette gjeld særskilt for BKS1 og BFS2.
- 2.4.6. Ved søknad om løyve til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg og andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon), skal fylgjande vera vedlagt der det er relevant: Godkjent rammeplan for VA, teknisk plan jf. 2.3 og dokumentasjon for sløkkjevatn. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.

2.5. **Parkering**

- 2.5.1. Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggteknisk forskrift og Statens vegvesen si Handbok N100.
- 2.5.2. Ved søknad om løyve til nye bygningar skal det dokumenterast etablering av minimum to plassar per bueining, maksimum 3 plassar.
- 2.5.3. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vera utforma og reserverte for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.
- 2.5.4. Ved etablering av bildeleringar og liknande kan minimumskrav knytt til parkering fråvikast. Dersom ny kommuneplan reduserer minimumskrav til parkering, kan desse leggjast til grunn ved søknad om løyve.
- 2.5.5. Parkering skal løysast på eiga tomt, eller på felles plasseringsplass jf. § 4.6, og kan plasserast i garasje/-carport.

2.6. **Renovasjon**

Det skal etablerast renovasjonsløysingar tilpassa einingane i områda, der løysinga skal vera felles i samanbygde bygg. Løysing for renovasjon skal synast i samband med søknad om byggeløyve. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller fortau, eller frisikt.

2.7. Berekraftig bruk av fulldyrka jord
Fullldyrka jord skal, dersom mogeleg, flyttast og nyttast i jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak inn-
anfor planområdet eller i regionen. Det er matjordlaget og ev. mellomlaget som skal takast vare på og
nyttast andre stader. Før flytting skal tiltakshavar undersøke om massane inneheld framande organismar
som kan medføre risiko dersom dei vert spreidde, og ev. ta eigna tiltak for å forhindre dette.

2.8. Støy
Krav til støy i gjeldande byggteknisk forskrift skal stettast, og Retningslinje for behandling av støy i
arealplanlegging T-1442 gjeld for nye tiltak i planområdet.

2.9. Energiløysing
Energiløysing for framtidige bygg er ikkje vurdert, men vil bli vurdert i samband med søknad om byggje-
løyve, og skal avklarast i samråd med Kvinnherad kraftlag. Det skal då vurderast nærvarmesentral, eller
varmepumper og/eller biobrensel som alternative energikjelder.

2.10. Universell utforming
Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal, tilkomst-
soner og gangveggar, jf. gjeldande byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei
kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell
utforming.

2.11. Estetikk og utforming
2.11.1. Bygningane skal utvendig ha dempa naturfargar, og ha ein samstemt fargebruk innanfor området.
2.11.2. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt horisontliner (fjell,
åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
2.11.3. Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygginga skal gjerast mest mogeleg skånsamt med omsyn
til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Overgangs-
soner mellom planert areal og tilgrensande område skal tilpassast terrenget og gjevast ei tiltalande ut-
forming. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og bustadar.
2.11.4. Det skal i byggesak sikrast at tiltak har ei god estetisk utforming i samspel med landskap, omgjevnadar
og stadleg byggeskikk.

2.12. Vegetasjon og samanhengande grøntstruktur
2.12.1. Eksisterande vegetasjon og store tre skal så langt det er mogleg takast vare på. Korleis dette vert løyst
skal synast i samband med søknad om byggeløyve og synast i situasjonsplan/utomhusplan.
2.12.2. Fyllingar og andre terrenginngrep skal tilplantast/revegeterast med vegetasjon naturleg for området.
Ved tilplanting/revegetering skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei
to øvste risikokategoriene i norsk framandartslista. Tilførte massar må vere reine og fri for framande
skadelege plantar.
2.12.3. Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må
desse bekjempast/fjernast. Massar i frå planområdet som inneheld levande planterestar i frå framande
artar bør fortrinnsvis brukast innanfor planområdet, som botnmassar under tette flater, og det skal
leggjast duk over jordmassane for å avgrense spiringsevne.

2.13. Leike- og uteopphaldsareal
2.13.1. Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt
og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og ha solrik plassering slik
at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamndøger.
2.13.2. Areal skal liggje på bakkeplan, og ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre
enn 10 meter breidd skal ikkje reknast som del av leikeareal eller uteopphaldsareal, unnatak for dette er
brattare eller smalare areal med særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke.
2.13.3. Alle bueiningar skal ha trafikktrygg tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå tilkomst. Areal skal
sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areal skal både invitere til samhandling mellom ulike
brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktivitetar.
2.13.4. Kommuneplanen sine krav knytt til privat og felles uteareal gjeld for planområdet:

Type bustad	Privat MUA per bueining	Felles MUA per bueining
Eine- og tomannsbustader (BFS1-2, BKS2-4)	200 m²	25 m² ved 4 eller fleire bueiningar (BKS2-3) BLK vert nytta som felles MUA for BKS2-4
Område for konsentrert busetnad (BKS1)	25 m²	25 m² (BKS1)

3. Bygningar og anlegg
I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar,
parkering og anna fellesareal.

3.1. Bustader-frittliggjande-småhus (BFS1-2)
3.1.1. Innanfor BFS1 kan det etablerast to nye einebustader, og innanfor BFS2 fem nye einebustader. Dei to nye
bueiningane i BFS1 skal utformast som tilgjengelege bustadeiningar.
3.1.2. Ved tomtedeling skal minste tomteareal for einebustader i BFS1-2 ikkje vera mindre enn 650 m².
3.1.3. Maksimal utnytting er 30% BYA. Bygningar skal til saman ikkje overstige BRA 400 m² eller BYA 250 m².
3.1.4. Maks gesims-/mønehøgd for bustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til
gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen.
3.1.5. Planeringsnivå for nye bygningar er synt i plankart. For BFS1 skal planeringsnivået vera +28 mot aust, og
+28,5 mot vest. For BFS2 skal planeringsnivået vera +34,3 mot sør og 36,5 mot nord. Planeringsnivå skal
tilpassast terreng på tomta for å sikre best mogeleg landskapstilpassing.

3.2. Bustader- konsentrert-småhus (BKS1-4)
3.2.1. Innanfor BKS1 kan det etablerast åtte nye bueiningar, innanfor BKS2 fire bueiningar, innanfor BKS3 fire
bueiningar og innanfor BKS4 to einingar. Bueiningane i BKS2-4 skal utformast som tilgjengelege bustad-
einingar.
3.2.2. Maksimal utnytting er 50% BYA i BKS1, der kvar bygningskropp ikkje skal overstige BRA 450 m² eller BYA
250 m².
3.2.3. Maksimal utnytting er 40 % i BKS2-4, der kvar bygningskropp ikkje skal overstige BRA 400 m² eller BYA
250 m².
3.2.4. Maks gesims-/mønehøgd for bygningane er 9,0 m i BKS1, og 6,0 m i BKS2-4. Høgda vert målt frå lågaste
del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen.
3.2.5. Planeringsnivå for nye bygningar er synt i plankart. For BKS1 skal planeringsnivået vera +16,5 mot vest,
og +19 mot aust. For BKS2 skal planeringsnivået vera +32,5 mot aust og 35 mot vest. For BKS3 skal det
vera +32 mot nord og +34 mot sør, og for BKS4 skal det vera +36,5. Planeringsnivå skal tilpassast terreng
på tomta for å sikre best mogeleg landskapstilpassing, og planeringsnivå kan såleis justerast noko i
detaljprosjektering.

3.3. Leikeplass (BLK1)
Områdeleikeplassen skal leggjast til rette med bord, benkar, trimapparat, gapahuk e.l., ballbane e.l. og
leikeapparat. Mest mogleg av naturleg vegetasjon skal bevarast ved utforming av leikeplassen, og det
skal leggjast til rette for frileik.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg- og fortausnett fastsett i planen og geometriteikningar, og skal opparbeidast i samsvar med desse
og asfalterast. Asfaltert breidde går fram av plankartet.

4.1. Veg (o_SV1-4)
o_SV1-2 regulerer den kommunale vegen Vågsvegen, o_SV3 den kommunale vegen Furenesvegen, og
o_SV4 den kommunale vegen Jensavegen. Tilstøytande annan veggrunn-grøntareal (SVG) er offentleg.

4.2. Køyreveg (SKV1-5)
4.2.1. SKV1 regulerer ny privat tilkomstveg til BKS1 med tilhøyrande felles parkeringsplass SPP1. Det skal opp-
arbeidast ein vendehammar i tråd med plankartet.
4.2.2. SKV2 regulerer ny privat tilkomstveg, som ei forlenging av Jensavegen (o_SV4). Det skal opparbeidast ein
vendehammar i tråd med plankartet.

- 4.2.3. SKV3 er ny privat tilkomstveg for BKS2 og 3, samt felles parkeringsplass SPP2-3. Det skal opparbeidast ein vendehammar i tråd med plankartet.
- 4.2.4. SKV4 er regulert i tråd med ein eldre vegrett for gbnr. 152/4.
- 4.2.5. SKV5 er eksisterande tilkomstveg til bustader sørom planområdet.

4.3. Fortau (o_SF1-4)

- 4.3.1. o_SF1-4 er offentlig fortau langs Vågsvegen. o_SF1 er etablert i dag, medan det i planen vert lagt til rette for etablering av o_SF1-2 som forlenging av eksisterande fortau lenger nord.
- 4.3.2. o_SF4 er nytt offentlig fortau langs Furenesvegen, for å sikre trygge tilhøve for mjuke trafikantar fram til etablert fortau o_SF1 langs Vågsvegen.

4.4. Gangveg (SGG1-2)

- 4.4.1. SGG1 og 2 skal opparbeidast med breidd som synt på plankartet, og grusast, ev. asfalterast. Gangvegane skal vera opne for allmenn gange.
- 4.4.2. SGG1 er ikkje universelt utforma grunna terrengtilhøva på staden, men skal tilpassast terreng for å tilstrebe universell utforming.
- 4.4.3. SGG2 er gateun/gangveg knytt til bustadane i BKS2-4, som òg gir tilkomst til leikeplassen BLK. Den skal vera open for køyring til eigedomane for lasting /lossing av varer o.l.

4.5. Anna veggrunn – grøntareal (o_SVG, SVG)

- 4.5.1. Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslr, skråningar, skjeringar, grøfter og overvasshandtering. Tiltak skal ikkje vera til hinder for friskt, jf. § 7.1.
- 4.5.2. Områda skal vere ordna/tilplanta for slik å kunne handtere avrenning i frå veg og overvatn frå planområdet. Arealet skal opparbeidast og haldast ved like for å sikre nødvendig kapasitet.

4.6. Parkeringsplassar (SPP1-5)

Parkeringsplassane skal opparbeidast i tråd med plankartet og § 2.5. SPP1 er til felles bruk for BKS1, SPP2 og 4 for BKS2, og SPP3 for BKS3. Det skal etablerast gangtilkomst til bueiningane i BKS2 og 3 over SPP2 og 3.

5. Grøntstruktur

5.1. Blågrønstruktur (G1-2)

Eksisterande vegetasjon innanfor G1-2 skal i oppretthaldast. Det er ikkje tillate med bygningar innanfor føremålet. Det tillate med tiltak i grunnen, som framføring av leidningar og kablar. Areala skal vere opne for ålmenta.

5.2. Turveg (GT1)

Eksisterande sti/turveg skal oppretthaldast, og forlengast/tilpassast ny køyreveg (SKV2). Denne kan grusast, og vegetasjon ryddast, for å halde den open for ålmenn ferdsle.

6. Landbruks-, natur- og friluftformål

6.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L1)

LNF-område er regulert med føringar sett i den til kvar tid gjeldande kommuneplan. Det er tillate med dreneringsarbeid og tilføring av massar/heving av terreng i samband med dreneringa. Unnateke er areal omfatta av bandlegging etter lov om kulturminne (H730). Ved tilføring av massar skal matjordlaget og ev. mellomlaget takast vare på og førast tilbake.

7. Omsynssoner

7.1. Friskt (H140)

I frisktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

7.2. Gul sone etter rundskriv T-1442, H220

Innanfor omsynssona skal det gjennomførast støyreduserande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggteknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

7.3. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar), H370

Innanfor omsynssona er det høgspentkabel i luft. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre innretningar innanfor sona før høgspentkabelen vert lagt i grunn, i samråd med kraftlaget.

7.4. Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

Innanfor sona ligg det eit automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, ødeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturminnet eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor omsynssona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter føresegnene til kulturminnelova.

8. Rekkefølgjekrav

- 8.1. Tiltakshavar skal inngå forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltak knytt til kommunale veg- og OVA-anlegg.
- 8.2. Bygningar og tilhøyrande anlegg innanfor planområdet kan ikkje igangsetjast før tomter er frådelt og teknisk infrastruktur fram til respektive tomter er omsøkt og godkjent av kommunen, med tilstrekeleg sløkkjevatn.
- 8.3. Det kan ikkje gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor planområdet før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedomar. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, som er godkjent av Kvinnherad kommune, Vatn og avløp.
- 8.4. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor planområdet, skal leikeplass, BLK1, vera ferdig opparbeidd og følgeleg høgspentkabel iH370 vera lagt i grunn, jf. § 7.3.
- 8.5. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar i BKS1, skal gangveg SGG1 vera ferdig opparbeidd.
- 8.6. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar i BKS2-3, skal gangveg SGG2 vera ferdig opparbeidd.
- 8.7. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar i BKS1-3 skal tilhøyrande parkeringsplassar vera ferdig opparbeidde, jf. §§ 4.6 og 2.5.
- 8.8. o_SF4, utbetring av Furenesvegen (o_SV3) og kryss mot Jensavegen (o_SV4) skal vera etablert og utført før det vert gjeve ferdigattest for nye bueiningar i BKS2-4 og BFS1-2.

Tomteoversiktskart

Oversiktskart over tomtene med nummerering



Eigedommen består av tomtene:

Tomt 1

Gnr. 152, bnr. 182

Areal: 1.314 m²

Areal frå kommunekart: BKS3

Tomt 2

Gnr. 152, bnr. 180

Areal frå kommunekart: 1274 m²

Detaljreguleringskart: BKS2

Tomt 3

Gnr. 152, bnr. 181

Areal frå kommunekart: 855m²

Areal frå kommunekart: BKS4

Tomt 4

Gnr. 152, bnr. 183

Areal: 764 m²

Detaljreguleringskart: BFS 1

Tomt 5

Gnr. 152, bnr. 184

Areal: 763 m²

Detaljreguleringskart: BFS 1

Tomt 6

Gnr. 152, bnr. 186

Areal frå kommunekart: 786 m²

Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 7

Gnr. 152, bnr. 187

Areal frå kommunekart: 788m²

Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 8

Gnr. 152, bnr. 188

Areal frå kommunekart: 792m²

Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 9

Gnr. 152, bnr. 189

Areal frå kommunekart: 784 m²

Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 10

Gnr. 152, bnr. 185

Areal frå kommunekart: 3.576 m²

Detaljreguleringsplan: BKS 1

Tomta med bnr. 190 ligg i same område, men tilhører seljar, og er ikkje med i salet.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

jOm eiendommen

Tomtetype
Eiet

Eigedommen består av tomtene

Tomt 1
Gnr. 152, bnr. 182
Areal: 1314 m²
Areal frå kommunekart: BKS3

Tomt 2
Gnr. 152, bnr. 180
Areal frå kommunekart: 1274 m²
Detaljreguleringskart: BKS2

Tomt 3
Gnr. 152, bnr. 181
Areal frå kommunekart: 855
Areal frå kommunekart: BKS4

Tomt 4
Gnr. 152, bnr. 183
Areal: 764 m²
Detaljreguleringskart: BFS 1

Tomt 5
Gnr. 152, bnr. 184
Areal: 763 m²
Detaljreguleringskart: BFS 1

Tomt 6
Gnr. 152, bnr. 186
Areal frå kommunekart: 786 m²
Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 7

Gnr. 152, bnr. 187
Areal frå kommunekart: 788
Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 8
Gnr. 152, bnr. 188
Areal frå kommunekart: 792
Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 9
Gnr. 152, bnr. 189
Areal frå kommunekart: 784 m²
Detaljreguleringskart: BFS 2

Tomt 10
Gnr. 152, bnr. 185
Areal frå kommunekart: 3.576 m²
Detaljreguleringsplan: BKS 1

Tomta med bnr. 190 ligg i same område, men tilhøtrer seljar.

Beliggenhet
Eigedommen ligg på Bjelland - Sunde i Kvinnherad kommune. Område er omgitt av dei majestetiske Kvinnheradsfjella, frodige dalar og djupe fjordar - eit naturskjønt og fredeleg område!
Område gir ein optimal kombinasjon av både natur, lokalsamfunn og servicetilbod.

Alle tomtene i prosjektet vil få flott utsikt og gode solforhald.

Einebustadtomtene:
Det er utabried forlsag og utkast til planteikning på einebustadtomtene. Det er tatt hensyn til reguleringsplanen ift. byggehøgde, utnyttelsesgrad

mm. Einebustadtomtene vil og få utsikt vestover frå øvste etasjen, i tillegg til sør og øst.

Det er ca. 5,4 km til Husnes, kor ein finn eit stort utval av servicetilbod.

Det er ca. 6 minutt køyring til Husnes sentrum med eit stort utval av servicetilbod, butikkar, restaurantar og kulturelle tilbod. Husnes Storsenter har over 50 butikkar, og det ligg og fleire enkeltbutikkar.

Det er turstiar i kulturlandskap, til fjells og langs sjøen. Det er og kort veg til sjøen, og flotte badeplassar.

Det er tunnell til Halsnøy, men ferje over til Stord. Det er og mogleg med hurtigbåt frå Sunde.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Nærmaste barneskule er Sunde skule (ca. 1,1 km frå området).
Ungdomsskulen er Husnes ungdomsskule (8-10.klasse)
Vidaregåande skule er og på Husnes, ca. 4,4 km frå eigedommen.

Diverse
Eigar har hatt god interesse for einebustadtomtene og har allereie fleire interessenter på lista.

Eigar ynskjer å selja alle ti tomtene samla, men om ein har andre forslag kan ein ta kontakt med meklar for meir dialog rundt det.

Status:
Teknisk plan for veg- vatn og avløp er klart. Utkast til IG er klargjort og kan sendast inn, men seljar ynskjer at kjøper på eigedommen skal få gjere sine justeringer.
Alle private avtaler er inngått.

Detaljreguleringsplanen
Detaljreguleringsplanen er utarbeid av ABO Plan og Arkitektur, og basrer seg på detaljreguleringsplanen. Skissene i prospektet er skissser og forslag til korleis ein kan utvikle tomtene. Skissene me bruker i annonsa er ikkje søkt om, og ny eigar av tomtene må søke. Skissene har vært med i detaljreguleringsprosessen heile vegen

Energi
Økonomi
Info kommunale avgifter
Eiendommen er ikkje tilknytta

Info eiendomsskatt
Det er ingen eiendomskatt på tomtene pt.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 152, bruksnummer 180 i Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 181 i Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 182 i Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 183 i Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152,

bruksnummer 184 i Kvinnherad
kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 185 i
Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152,
bruksnummer 186 i Kvinnherad
kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 187 i
Kvinnherad kommune.Gårdsnummer 152,
bruksnummer 188 i Kvinnherad
kommune.Gårdsnummer 152, bruksnummer 189 i
Kvinnherad kommune.

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

Det er tinglyst ei rekke servitutter på eiendommen
ifm. hovedbruket:
4617/152/180:
07.11.1826 - Dokumentnr: 900206 - Utskifting
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1919 - Dokumentnr: 900542 - Utskifting
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1928 - Dokumentnr: 900389 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast,
vedlikehold og
adkomst m.v.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1938 - Dokumentnr: 977 - Best. om båt/

bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:18
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1941 - Dokumentnr: 162 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:21
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1945 - Dokumentnr: 1260 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:27
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1946 - Dokumentnr: 1936 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:33
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1949 - Dokumentnr: 2669 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:37
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1952 - Dokumentnr: 3042 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:39

Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1953 - Dokumentnr: 1675 - Bestemmelse om
vannledn.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1960 - Dokumentnr: 1425 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast,
vedlikehold og
adkomst m.v.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1964 - Dokumentnr: 754 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:61
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1964 - Dokumentnr: 755 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:62
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1966 - Dokumentnr: 2226 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:70
Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 16 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:71
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 17 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1967 - Dokumentnr: 1306 - Bestemmelse om
vannledn.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 27 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:74
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1968 - Dokumentnr: 1165 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:77
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1969 - Dokumentnr: 762 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:84
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 1526 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:85
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 1527 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:86
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 1528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:87
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1969 - Dokumentnr: 2617 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:88
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1969 - Dokumentnr: 4260 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:90
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1971 - Dokumentnr: 2333 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:98
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1985 - Dokumentnr: 2093 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1996 - Dokumentnr: 1712 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver KVINNHERAD ENERGI AS
Overført fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2022 - Dokumentnr: 283079 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2022 - Dokumentnr: 283079 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2022 - Dokumentnr: 283079 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2022 - Dokumentnr: 283021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1

14.03.2022 - Dokumentnr: 283079 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1

14.03.2022 - Dokumentnr: 283079 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4617 Gnr:152 Bnr:1
Føresegn om rett til å leggja nødvendig infrastruktur og drenering

Vei, vann og avløp
Teknisk plan for veg- vatn og avløp er klart.
Utkast til IG er klargjort og kan sendast inn, men seljar ynskjer at kjøper på eigedommen skal få gjere

sine justeringer.
Alle private avtaler er inngått.

Det er offentlig veg, vatn og avløp inn til bustadområdet. Påkobling ligg i grensa til området.

Regulerings og arealplaner
Det foreligger detaljreguleringsplan for del av 152/1 m.fl, bustadområde Bjelland - sunde.

plankartet til detalkjreguleringa er frå 14.04.2021

område er avsett til
- BFS - Bustader- frittliggande- småhus (1111)
- BKS Bustader - konsentrert småhus
- BLK Leikeplass

heile reguleringsplanen er vedlagt salsoppgåva

Detaljreguleringsplanen erutarbeid av ABO Plan & Arkitektur Stord as, 15.04.2021.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers

hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Noken av tomtene er over 2 dekar, og det må derfor søkes konsesjon. Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at

avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

126 092,- (Omkostninger totalt)

5 116 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 092

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Reguleringsplan
- Reguleringskart
- Områdeanalyse mm

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

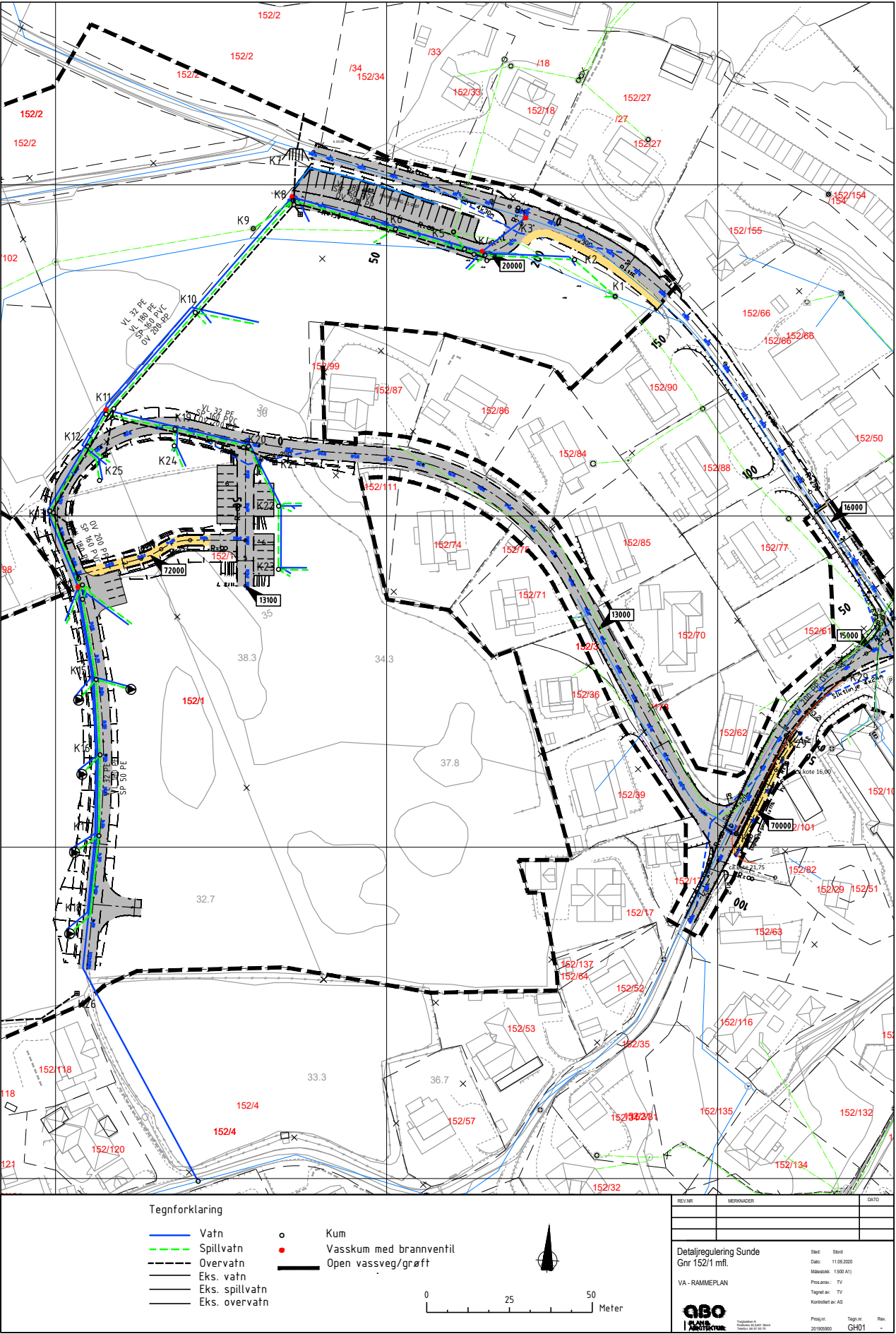
Oppdragsansvarlig

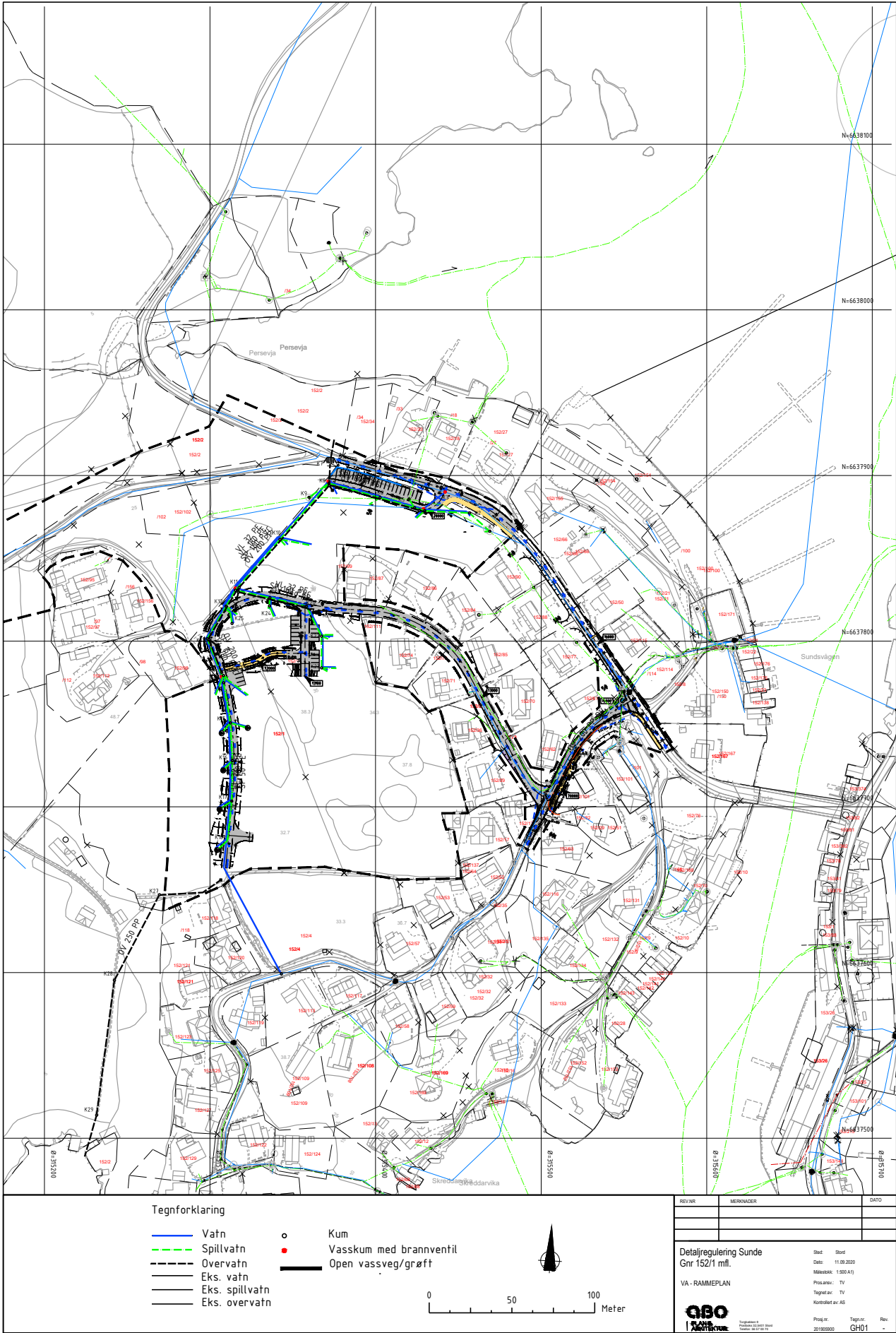
Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

26.06.2023





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504230116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tormod Gjerde Opdal	Linda Gjerde Opdal
Gateadresse	
Bjellandsvegen	
Poststed	Postnr
SUNDE I SUNNHORDLAND	5450
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Nei
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TGO, LGO

- 3

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 5

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1504230116

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1504230116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tormod Gjerde Opdal	9929078949db8bcb77a2109bc4a695a125e766bd	20.06.2023 07:36:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Opdal	134048344d6f2298379828ee821960f9b1cb9940	20.06.2023 07:40:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504230116

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

For eiendommen:

Adresse: Bjellandsvegen
5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230116

Telefon: 970 61 685
E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon