

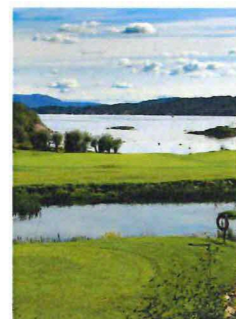
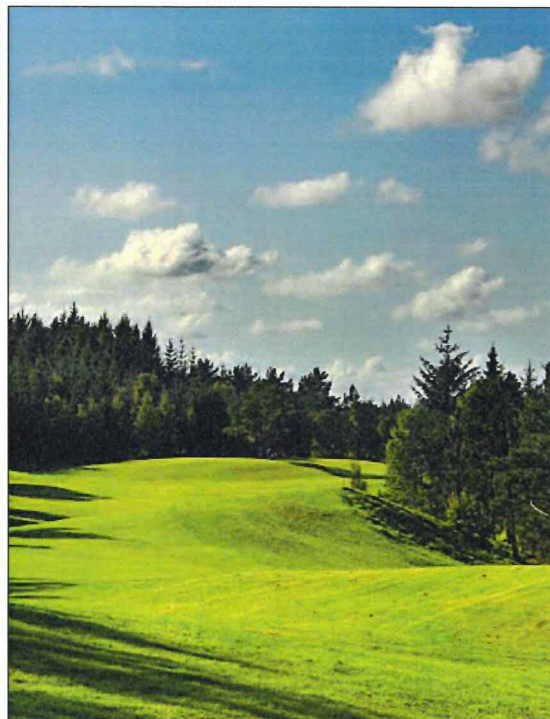
www.fanasparebankeiendom.no

Telefon 03411 | Nesttun | Lagunen | Sentrum | Åsane | Straume
E eiendom@fanasporebank.no



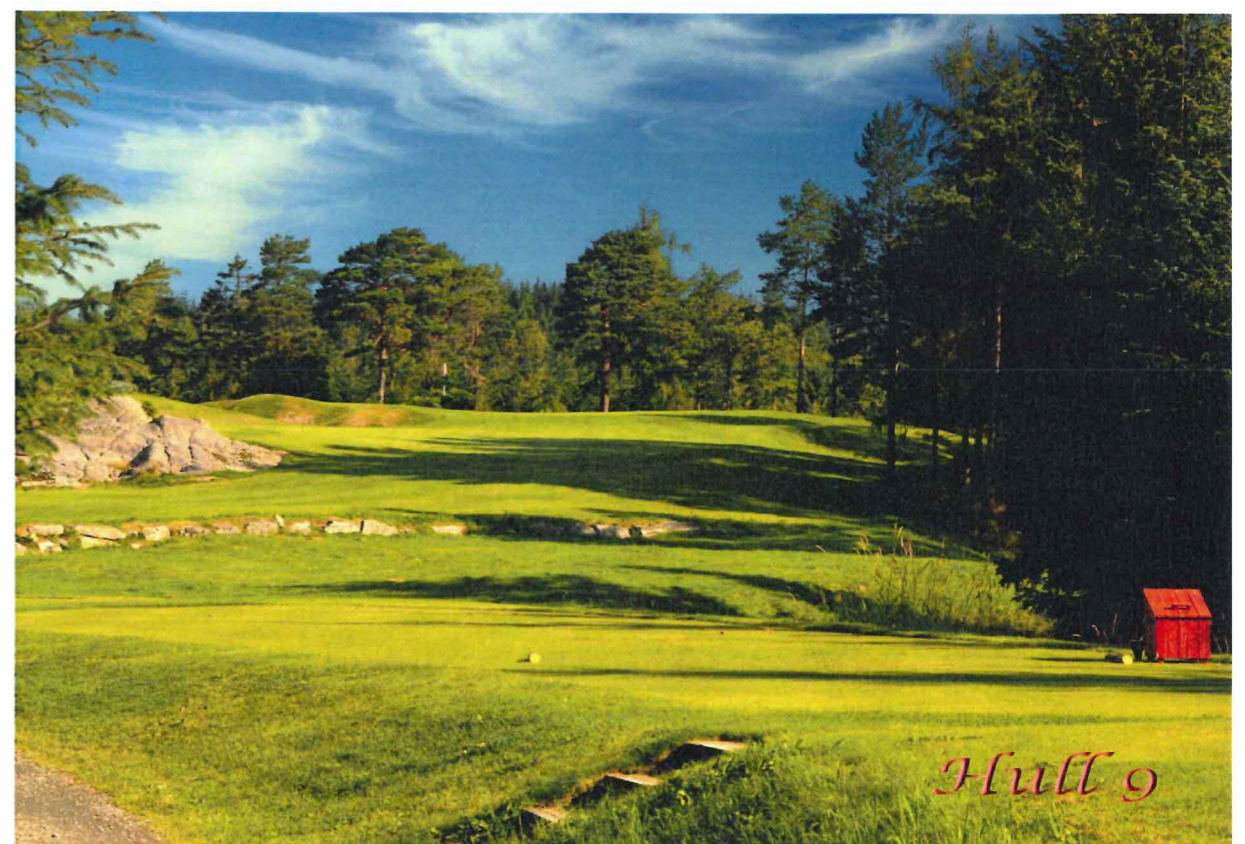
Beitingsvegen - Meland

Fløksand og Leirvik gard



Oppdragsansvarlig:
Thor Torgersen
Avd. Næringsmegling

T
M 98 21 22 69
E thor.torgersen
@fanasparebank.no



Budskjema – med opsjonsavtale

For eiendommen:

Beitingsvegen
 Gnr.: 4 Bnr.: 1, 25 og 63 i Meland Kommune
 (SMN&G har forkjøpsrett til bnr 63)

Bud

Fast del av bud:
 Opsjonspremie kr 3 mill + evt tillegg (se opsjonsavtale).
 Kjøpesum kr 10,3 mill. Kjøpesum vil bli justert for KPI fra
 signering av opsjonsavtalen til opsjon gjøres gjeldende.
 (Opsjonspremie og kjøpesum er ikke gjenstand for bud
 og forutsettes akseptert av budgiver ved inngivelse av
 bud under)

Gjenstand for bud:

Bud pr fremtidige tillatte bygde kvm BRA ihht NS
 3940:2012 punkt 5.35 hovedsaklig til boligformål
 (*Tilleggsvederlaget)

Budets størrelse: _____

Opsjonspremie kr 3 mill forfaller til betaling 30 dager etter signering
 av opsjonsavtale. (evt tillegg i opsjonspremie forfaller til betaling ihht
 opsjonsavtalen punkt 2.5.2).
 Kjøpesum 10,3 mill. justert for KPI forfaller til betaling ved evt. tiltredel-
 se av opsjonsavtale og dermed eiendomsoverdragelse.
 «Tilleggsvederlaget» forfaller til betaling ihht kjøpekontrakten punkt
 13.

Budets akseptfrist: _____
 (dato og klokkeslett)

Evt. forbehold: _____

Finansiering:

Anslår egenkapital til kr.: _____

Låneinstitusjon: _____

Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Ønskes tilbud om finansiering fra Fana Sparebank

Ja Nei

Budgiver

Navn selskap: _____

Org.nr.: _____

Navn signaturberettiget: _____

Underskrift: _____

Navn evt. signaturberettiget 2 :

Underskrift: _____

Sted/dato: _____

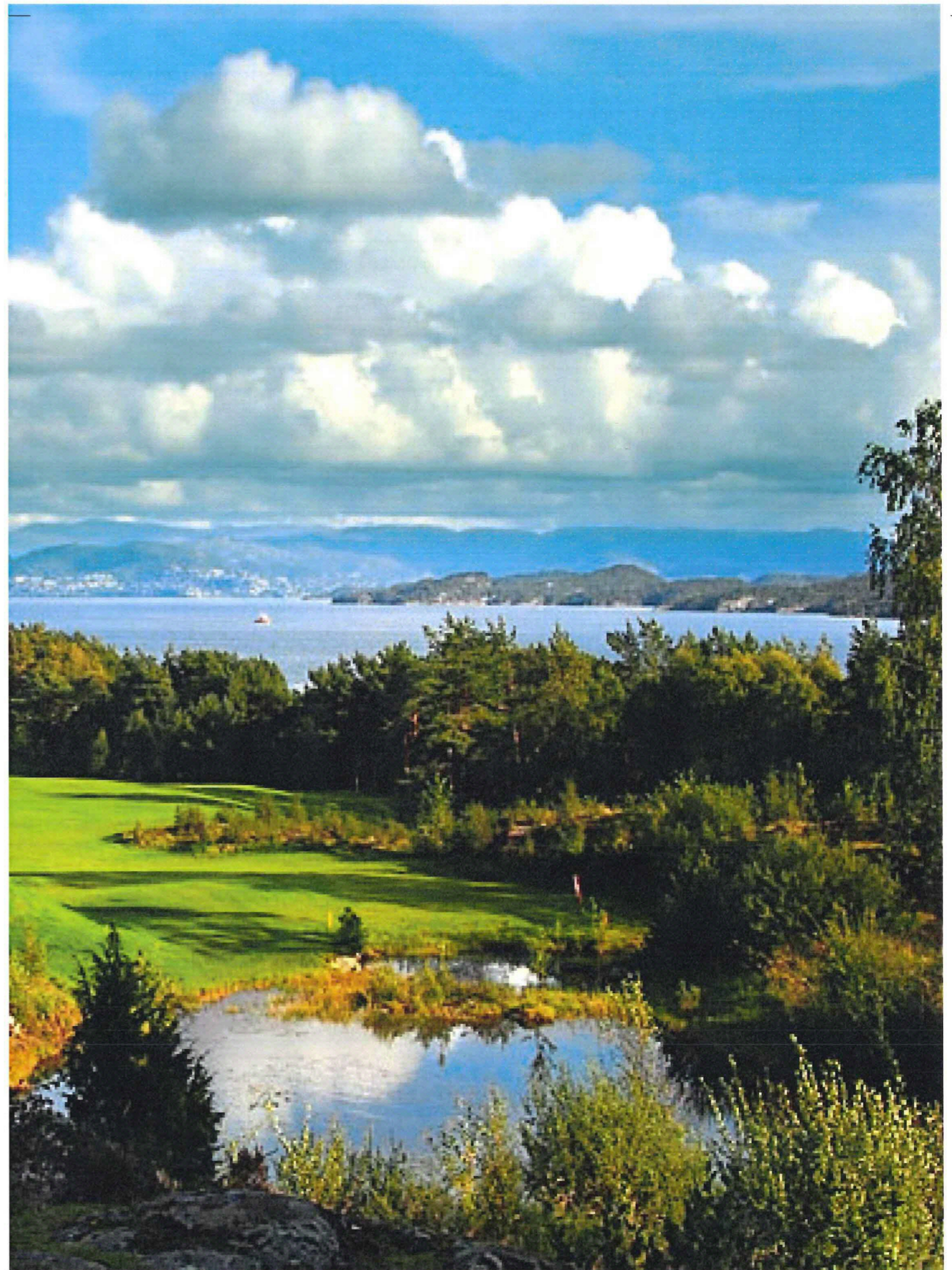
Jeg er oppmerksom på at aksept av ovennevnte bud samt senere
 forhøyelse gjelder som foreløpig kontrakt inntil spesiell og mer de-
 taljert kontrakt er utferdighet. Eiendommen er besiktiget av under-
 tegnede. Dersom vedtektene for budgivers selskap fastsetter signatur
 i fellesskap gir signaturberettigede med dette hverandre fullmakt til
 å forhøye vårt bud. Dersom budgiver ønsker å opprette et selskap
 som skal opptre som ny kjøper må dette snarest meldes megler. Slikt
 selskap må stiftes innen 10 virkedager fra budaksept. Dersom ny kjøper
 ikke oppfylder kjøpsavtalen vil selger kunne forholde seg til budgiver
 som må oppfylle avtalen.

Firmaattest vedlegges

Kopi av legitimasjon
for budgivere

Kopi av legitimasjon
for budgivere

Dine notater

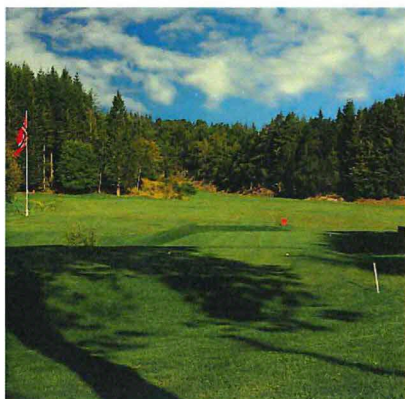






Velkommen til Fløksand og
Leirvik Gård





tillater, skal kjøper betale den resterende del av tilleggsvederlaget.
Se også punkt 13 i kjøpekontrakt.

HFK sin rett til tilbakekjøp

HFK vil i 10 år fra overtagelse - etter gitte betingelser - ha rett til å kjøpe eiendommen tilbake. Disse betingelser er bundet opp mot kjøpers manglende igangsettelse i forhold til de muligheter som reguleringsplanen setter.

Forholdene omkring tilleggsvederlag og tilbakekjøpsrett er beskrevet i kjøpekontraktens punkt 13.

Betalingsforfall

Opsjonspremie forfaller til betaling ved inngått opsjonsavtale og ellers ihht til opsjonsavtalen.

Kjøpesum forfaller til betaling ved tiltredelse av opsjonsavtale/ eiendomsoverdragelse.
Tilleggsvederlaget forfaller i rater og i forbindelse med innvilget igangsettelsestillatelse (IG).
Se også opsjonsavtale og kjøpsavtale.

Forhold omkring evt utbygging på bnr 25 og bnr 63

Disse eiendommer leies i sin helhet av Stiftelsen Meland Golf og Naturpark (SMG&N) som igjen har avtale med Meland Golfklubb. Leietid for bnr 25 utløper 31.12.2040. Leietid for bnr 63 utløper senest 31.12.2040.
Utbygging på disse eiendommer er i leietiden betinget av aksept fra leietaker SMG&N.

Krav til kjøper

Det vil bli stillt krav til at kjøper kan dokumentere sannsynlig evne til å gjennomføre prosjekter av denne type.

FORHOLD OMKRING BUD, BUDAKSEPT OG KONTRAKTSINNGÅELSE

Bud

Fast del av bud:

Opsjonspremie 3 mill. pluss evt tillegg ved forlengelse av opsjonsavtalen. (se kontrakt)
Kjøpesum eiendommene kr 10,3 mill, justert for KPI fra signering av opsjonsavtalen. (opsjonspremie og kjøpesum er ikke gjenstand for bud og foutsattes akseptert ved inngivelse av bud).

Gjenstand for bud:

Bud pr tillatte bygde BRA ihht til NS: 3940.2012 punkt 5.3.5, hovedsakelig til boligformål.
Kalt tilleggsvederlaget.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt som er del av prospekt vil bli benyttet. Den inneholder bestemmelser hvor selger fraskriver seg ansvar for eiendommens tilstand og opplysninger gitt av tredjeperson. Videre fastsettes beløpsmessige begrensninger.

Inngivelse av bud

Ved innlevering av bud forutsettes at budgiver har satt seg inn i alle forhold han finner relevante omkring eiendommen, driften av eiendommen, reguleringsforhold, og annet som måtte være relevant.
Videre har budgiver akseptert både opsjonspremie, kjøpesum og bruk av kontrakter som benevnt.
Eiendomsmeglingslovens §6-7 fravikes.

Tidsrammer for bud

Første bud skal - uavhengig av hvem budgiver er - ha en akseptfrist på minimum 48 timer.
HFK forplikter seg til ikke å akseptere

bud før 31. oktober kl 1200.

Andre bud/budforhøyelser skal ha en akseptfrist på minimum 1 time.

Bud med forbehold

Om ikke spesielle forhold tilsier det vil bud med forbehold ikke bli vurdert.

Forhold omkring evt budaksept

Endelig avgjørelse om evt aksept av bud vil bli tatt av Hordaland fylkesutvalg. I praksis vil dette bety at fylkesadministrasjonen vil gi en betinget aksept på bud. Betingelsen vil være at fylkesutvalget aksepterer budet/salget. For budgiver vil dette bety at han etter betinget budaksept må stå ved budet til etter behandling i fylkesutvalget. Målsetting/plan er at fylkesutvalget skal få saken til behandling i påfølgende møte - etter administrasjonens betingete aksept av bud.

Offentliggjøring av budgiver

Hordaland fylkeskommune er underlagt reguleringer i offentlighetsloven. Dette betyr at opplysninger om hvem som er budgiver og har fått betinget budaksept vil bli offentlig tilgjengelig straks etter betinget budaksept. Ved bud har budgiver akseptert dette.

Diverse

Det vil ikke bli tinglyst sikringsobligasjon/urådighet på eiendommen.

Nøkkelinfo

Oppdragsnummer:	1180256
Betegnelsen:	Gnr 4, Bnr 1, 25 og 63
Eier:	Hordaland Fylkeskommune
Adresse:	Beitingsvegen, 5918 Frekhaug
Innhold	Kort presentasjon av eiendommene Rammer for bud, budaksept og kontraktsinngåelse Budskjema
Innhold vedlegg	Lite historisk tilbakeblikk Salgsobjekt, litt om hver eiendom Bygningsmasse, litt om hvert bygg Leieavtaler Takst og verdivurdering Reguleringsplan-/planstatus Kulturminner Grunnbokutskriften Opsjonsavtale Kjøpekontrakt



Vedlegg

Denne salgsoppgave består også av separat vedlegg.

Salgsobjekt

Gnr. 4 bnr. 1, 25 og 63 i Meland kommune. Beitingsvegen, 5918 Frekhaug.

Eier

Hordaland fylkeskommune. Heretter kalt også HFK.

Areal

Gnr 4 bnr 1 - ca 258 mål, ca 235 mål etter fradeling. (se under avsnitt "fradeling av område")

Bnr 1 har omlag 15 dekar fulldyrket mark, utover det er her mye skog og friområder.

Gnr 4 bnr 25 - ca 921 mål. Bnr 25 er dagens golfbane.

Gnr 4 bnr 63 - 5 242 kvm. Bnr 63 omfatter klubbhus, driftsbygning og området rundt.

Samlet areal ca 1162 mål.

Fradeling av område

Forutsatt kommunal godkjenning vil et område på ca 22,5 mål bli fradelt fra bnr 1. Området ligger langs sjølingen ved Leirvika. Se kart/illustrasjon i vedlegg. Arealet vil bli overført til Bergen og Omland Friluftsråd, som fremtidig friområde.

Forkjøpsrett gnr 4 bnr 63

Stiftelsen Meland Golf og Naturpark, heretter kalt SMG&N har forkjøpsrett til gnr 4 bnr 63.

Leieforhold

Det er seks leiekontrakter tilknyttet eiendommene. Leiekontraktene med

private leietakere av bolighus på bnr 1 har fått følgende tillegg: "Utleigar kan berre seie opp leigeavtalen dersom utleigar kan tilby leigetakar ein annan bustad i Meland kommune som med omsyn til storleik, kvalitetar, leigesum og nærleik til kollektivtransport er tilnærma lik som for dagens bustad."

HFK sin disposisjon av "Hauge-huset" vil falle bort ved en overdragelse. Leie av dyrket mark er tidsbegrenset. Likeså rettighetene til hjortejakt.

Leieavtaler gnr 4 bnr 1

«Gardsstyrarbustaden», bolighus ovenfor läven. Beitingsvegen 32. «Lærer-bustad» bolighus, ved klubbhus Beitingsvegen 48. Omlag 15 dekar fulldyrket mark. Privat leietaker. «Hauge-huset», Beitingsvegen 42, feriehus med tilhørende naust.

Leieavtale gnr 4 bnr 25

Leieavtale mellom HFK og SMG&N. Leieavtalen omfatter golfbanen.

Leieavtale gnr 4 bnr 63

Leieavtale mellom HFK og SMG&N. Leiekontrakt omfatter golfklubbens klubbhus, driftsanlegg og området rundt disse. Samlet tomteareal 5 242 kvm.

Fredede kulturminner

Fylkeskommunens kulturavdeling uttaler følgende:

«Området er rikt på kulturminne frå førhistorisk tid og på eigedomane er det påvist mange automatisk freda kulturminne. Mange av desse er i gjeldande plan regulert til bevaring. På alle de tre eigedomane har det i varierende grad vore utført arkeologiske registreringar i samband med tidlegare

reguleringsplanar. Dei fleste registreringane ligg forholdsvis konsentrert aust og sør for Beitingsvegen. Se kart <http://www.nordhordlandskart.no/pr?arealplanidrp=125619960529>

Ved utarbeiding av evt. reguleringsplan skal det takast omsyn til dei automatisk freda kulturminna. Det må påreknast ytterlegare arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkingsplikta jf. kulturminnelova i delar av området. Vidare må det påreknast at planen må innehalde omsynsonar for bevaring av kulturminne og kulturmiljø med tilhøyrande føresegner».

Se også vedlegg for illustrasjoner og reguleringsplan.

På eiendommene er det også SEFRAK-registrerte bygninger.

Jaktrettigheter

De siste årene har området hatt fellingsløyve for 3 hjort. Jaktrettighetene er leid til SMG&N frem til høsten 2019.

Reguleringsforhold

Deler av det som da var bnr 1 ble 27.05.1998 regulert til serviceanlegg for golfanlegg/hotell m.m. Området ligger vest for Beitingsvegen og omfatter også all bygningsmasse langs sørsiden av veien. Golfbanen ble fradelt og fikk matrikelnr gnr 4 bnr 25. Senere ble også dagens klubbhus og driftsbygning fradelt og fått matrikel gnr 4 bnr 63. Tomteareal er 5 242 kvm. Samtidig ble deler av samme bruk som ligger sør for Beitingsvegen regulert til park, og verneområde antikvarisk/historisk. Områder rundt gardsstyrarbustad og Haugehuset (samt

privat bolighus/bnr 7) er regulert til bolig.

Bnr 25 er i gjeldende kommuneplan avsatt til idrettsanlegg. Unntatt et lite område i nordlig ytterkant av bruket. Dette er avsatt til næringsverksemd.

Bnr 1 er avsatt til grønnstruktur, med unntak av et område i nordlig del av bruket som er avsatt til næringsverksemd, og de deler som er regulert til bustader.

Mer om reguleringsplan og link til denne og kommuneplan i vedlegget.

Vann, vei og kloakk

Privat over i offentlig anlegg.

Kommunale avgifter

bnr 1
vann: kr 5 213,-
slamtømming: kr 495,-
renovasjon: kr 4 380,- (oppgift av NGIR)

bnr 25
slamtømming 990,-
renovasjon: ingen avtale

bnr 63
ingen avgifter
renovasjon: ingen avtale

Forsikring

Eiendommen er forsikret som en del av fylkeskommunens samlede forsikringer av sine eiendommer. Fra overtagestidspunkt vil forsikring være ny eiers ansvar.

Forurensning

HFK har generelt følgende forbehold ved salg av sine eiendommer: Selger fraskriver seg ethvert ansvar for evt. forurensning i grunnen.

Takst/verdivurdering

Se vedlegg

Grunnbokinformasjon

Utskrift fra grunnbok er del av vedlegg. Det vil også bli tinglyst en avtale som gir Meland kommune en rett til å ha liggende ledningsnett og rett til å ha stolper for veilys på eiendommen langs kommunal vei.

RAMMER FOR SALGET

Hordaland fylkeskommune ønsker å avhende disse eiendommer til en best mulig pris. HFK mener at eiendommene kan ha et potensiale for fremtidig utvikling og utbygging, men at dette vil kreve betydelig arbeidsinnsats og økonomiske utlegg før man eventuelt kommer så langt. Av den grunn ønsker HFK å inngå en opsjonsavtale med en kjøpsrettighet.

Blir det åpnet opp for utbygging vil det også være usikkerhet om graden av tillatt utbygging. HFK ønsker at eiendommens samlede pris skal gjenspeiles av eiendommens fremtidige verdi for en utbygger/kjøper. For å redusere kjøpers risiko og samtidig imøtekomme HFK sitt ønske om en best mulig pris ønsker man at fremtidig tillatte utbygging i størst mulig grad «styrer» den endelige pris på eiendommene. Med opsjonshaver/potensiell kjøper vil det derfor bli inngått en avtale med 3 faser og med 3-delt avtalesum, hvorav kun en av delene er gjenstand for bud.

Fase 1 - opsjonsavtale/opsjonspremie

Mot en opsjonspremie vil potensiell kjøper få en opsjonsavtale som gir han en rett, men ikke plikt til å kjøpe eiendommene.

Første opsjonsperiode vil ha en varighet på inntil 6 år. Opsjonsperioden kan utvides med ytterligere perioder a 1 år, maks 4 perioder.

For første opsjonsperiode betaler opsjonshaver en opsjonspremie på 3 mill. Dette beløp vil av HFK bli brukt på å utbedre bygningsmassen på bnr 63. Ved utvidelse av opsjonsperioden påløper ytterligere opsjonspremie ihht avtaleverket.

Opsjonsavtalen forplikter kjøper til, for egen regning å straks starte arbeidet med å få utarbeidet ny reguleringsplan, hovedsakelig til boligformål. Se også vilkår i vedlagte opsjonsavtale.

Delsum 1 - opsjonspremie kr 3 000 000,-, fast pris.

Fase 2 - kjøpsavtale/kjøpesum

Dersom opsjonshaver lykkes med å få på plass en eller flere endelige godkjente reguleringsplan(er) på den del av Eiendommen som består av gnr 4 bnr 1, som her tillater utbygging av minimum 7.500 kvm BRA ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5 hovedsakelig til boligformål, kan han gjøre kjøpsretten etter opsjonsavtalen gjeldende. Se også vilkår i vedlagte opsjonsavtale og kjøpsavtale.

Delsum 2 - kjøpesum kr 10 300 000,-, fast pris + regulering ihht KPI. (Kjøpesum gjenspeiler en nøktern avkastning av dagens leieavtaler).

Fase 3 - tilleggsvederlag

Del av tilleggsvederlag forfaller fortløpende når kjøper får løyve til igangsetting (IG) for det/de ulike byggetiltak. Når kjøper har fått IG på minst 70% av det totale kvm BRA som reguleringsplan