

**14. MEDDELELSER**

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Selger: Hordaland fylkeskommune v/ Guro Klyve. E-post: Guro.klyve@hfk.no

For Kjøper: [●]

**15. LOVVALG OG TVISTELØSNING**

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Bergen Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

**16. VEDLEGG**

Vedlagt følger:

1. Firmaattest for Kjøper
2. Grunnboksutskrifter med servitutter
3. Leiekontrakter for Eiendommen
4. Rapport fra Fana Sparebank Næringsmegling fra 04.09.2017
5. Oppgjørsavtale

**17. UNDERSKRIFT**

Denne avtalen er i dag underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Selger

for [Kjøper]

Hordaland Fylkeskommune

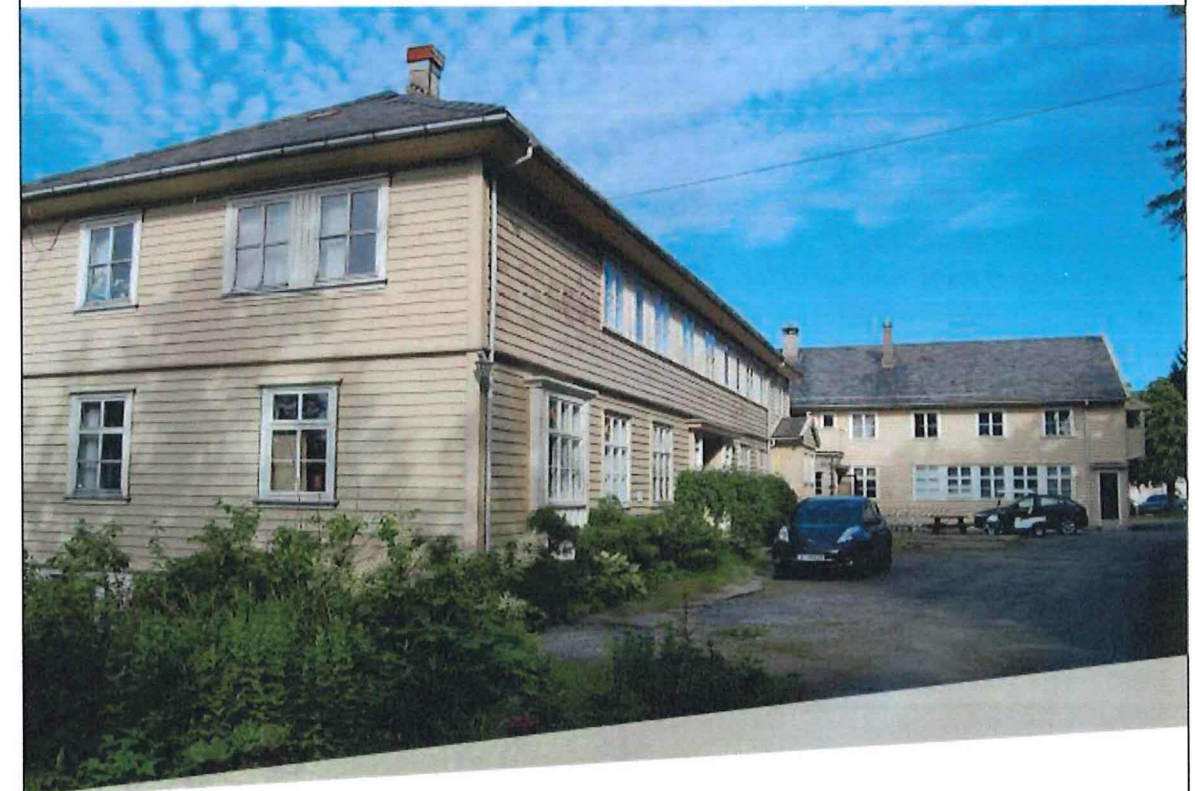
Fylkesrådmann

[Kjøpers repr.]

## Vedlegg prospekt

### Fløksand og Leirvik Gard

GNR 4 BNR 1, 25 OG 63 I MELAND KOMMUNE



Rapport utarbeidet av:  
Fana Sparebank Næringsmegling for Hordaland fylkeskommune



og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

#### 11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

#### 12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnløstelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnløstelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

#### 13. SELGERS KRAV PÅ TILLEGGSVEDERLAG FOR GODKJENT REGULERT UTBYGGINGSMULIGHET

Ved inngåelse av avtalen foreligger det godkjent reguleringsplan(er) for Eiendommen som gir Kjøper mulighet til å bygge ut samlet [•] kvm BRA ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5, hovedsakelig til boligformål.

Kjøper vil, i ulike trinn, gjennomføre utbygging og salg av deler av Eiendommen (**Prosjektet**). Prosjektet vil kunne strekke seg over mange år. Det er også aktuelt for Kjøper å fremme forslag om nye eller endrede reguleringsplaner for å oppnå en ytterligere forhøyet utnyttingsgrad/tomteutnyttelse enn det volum kvm BRA som er angitt i forrige avsnitt.

Dersom det senere vedtas endringer av en allerede godkjent reguleringsplan som øker tillatt utnyttingsgrad, skal størrelsen på Tilleggsvederlaget knyttet til Prosjektet oppjusteres tilsvarende, dette dog forutsatt at de(n) senere endrede reguleringsplan(er) vedtas innen [20] år regnet fra Overtakelse.

Kjøper skal holde Selger orientert om utviklingen av Prosjektet, herunder gjennom både møter og skriftlige redegørelser.

## Salgsobjekt



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

1 162 mål – 14 bygninger, golfbane, dyrket mark, friområder.

Fløksand og Leirvik gård ligger på gnr 4 og består i dag av brukene 1, 25 og 63. De to sistnevnte ble skilt ut i forbindelse med inngåtte leieavtaler mellom Hordaland fylkeskommune (*HFK*) og Stiftelsen Meland Golf og Naturpark (*SMG&N*). Samlet areal er 1 162 daa. På eiendommene er det 14 bygg, i varierende størrelse og kvalitet.

**Gnr 4 bnr 1** 235 mål – LNF område

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

På brukets mest sentrale område, området rundt dagens klubbhus ligger de fleste bygninger. Bl.a tidligere lærerbustad og gardsstyrerbustad. Begge disse er i dag utleid til privatpersoner. Litt lengre ned mot sjøen ligger Haugahuset med tilhørende naust. I dag leies dette ut som feriehus til ansatte i HFK. Det er også i disse områder vi finner de fleste rester etter gammel tid. Områder på bruket er omfattet av lov om fortidsminner og dermed fredet.

I Leirvika «omkranset av bnr 1» ligger eiendommen gnr 4 bnr 7. Denne eiendom eies av privatperson og ikke av HFK.



Sparebank Næringsmegling inntatt i vedlegg 4, herunder forkjøpsretten for leietaker Stiftelsen Meland Golf og Naturpark inntatt i leiekontrakt.

- (e) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

## 8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

### 8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (om eierskap til Eiendommen).

### 8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (om eierskap til Eiendommen). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

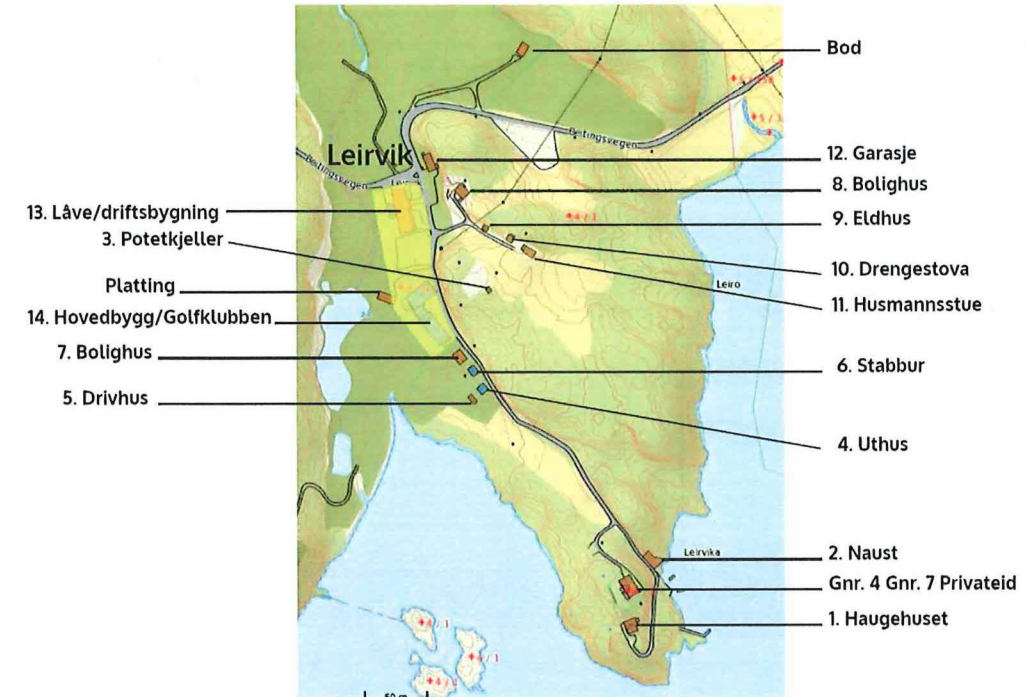
### 8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

## Bygningsmasse

### Lokalisering



### Kort beskrivelse av hver bygning

Byggnr: HFK sin nummering over bygninger på eiendommene.


Navn/benevnelse: fra internt HFK dokument.

Bnr: på hvilket bruk bygningen ligger

Areal: hvor funnet, enten i HFK dokument eller grunnboken

Byggeår: hvor funnet, enten i HFK dokument eller grunnboken

Kort beskrivelse: kort betraktning av bygget sett fra et markedsståsted.

Bygg nr	Navn/benevnelse	bnr	Areal	Antatt byggeår	leieinntekt	
1	«Haugehuset», feriehus Beitingsvegen 42	1	ukjent	1880-1900	0,- Leieinntekter men leie vurderes til å være mindre enn driftskostnader	
kort beskrivelse: Verdivurdert av Fana Sparebank eiendom sammen med bygg 2, sommeren 2016. kr 2 400 000,-.						
Bygg	Navn/	bnr	Areal	Antatt	leieinntekt	

**2.3 Forsinket betaling**

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

**3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR**

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [•] (Overtakelse). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 5, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

**4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN****4.1 Kjøpers betingelser**

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

**4.2 Selgers betingelser**

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

**4.3 Oppfyllelse av betingelsene**





Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold

**4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller**

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

**5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE**

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

Bygg nr	Navn/ benevnelse	bnr	Areal	Antatt byggeår	leieinntekt	
8	«Gardsstyrar bustaden» Bolighus, ovenfor låven. Beitingsvegen 32	1	ukjent	Ukjent 1960/70 tallet?	69 384,-	
kort beskrivelse: privat leietaker. Bygget sett utvendig ser ut til å være i brukbar stand. Leietaker har innvendig og «mindre» utvendig vedlikeholdsplikt						
9	«Eldhuset» Beitingsvegen 34/36	1	ukjent	ukjent	Ikke utleid	
kort beskrivelse: Bygget er lite og virker slitt. Vurderes til å ha liten kommersiell verdi.						
10	«Drengestova» Beitingsvegen 34/36	1	Ca 20 kvm	1850-1900	Ikke utleid	
kort beskrivelse: Utvendig virker bygget godt vedlikehold, ser ut til å ha fått nye takrenner og vinduer. Opplyst at der også er kommet nytt bad.						
11	«Husmannsstue» Beitingsvegen 34/36	1	Ca 40 kvm	Tidlig 1800	Ikke utleid	
kort beskrivelse: sett utvendig ser det ut som bygget trenger vedlikehold.						

UTKAST

VEDLEGG 2

BASERT PÅ MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

**KJØPEKONTRAKT**

mellom

**Hordaland fylkeskommune**

og

**[Kjøper]**

vedrørende salg av

**Gnr 4 bnr 1, 25 og 63 i Meland kommune**

## Leieavtaler

**gnr 4 bnr 1, Beitingsvegen 32 - «Gardsstyrarbustaden», bolighus ovenfor låven.**



Privat leietaker, husleieloven gjelder

Leie 2017 kr 69 384,-. Justeres med 100% av KPI.

Leietaker har innvendig og «mindre» utvendig vedlikeholdsplikt

Avtalen 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.

**2.4.2 Kjøpers rett til å forlenge opsjonsperioden med inntil 4 år**

Dersom Kjøper har gjort det som med rimelighet kan kreves for å oppnå godkjent reguleringsplan, men det ikke foreligger en endelig godkjent reguleringsplan innen utløpet av opsjonsfristen, har Kjøper, mot å betale en økt opsjonspremie til Selger i samsvar med punkt 2.5.2, rett til å forlenge opsjonsperioden med inntil 4 nye år frem til [•].[•].2028. Slik forlengelse av opsjonsperioden skjer med 1 år om gangen (inntil 4 ganger) iht skriftlig melding fra Kjøper til Selger senest 1 måned før utløp av den dagjeldende opsjonsperiode.

**2.4.3 Tiltredelse av Opsjonen**

Opsjonen tiltres ved at Kjøper gir Selger skriftlig melding om at Kjøper gjør gjeldende sin rett til å erverve Eiendommen i kraft av nærværende Opsjonsavtale. E-post regnes i denne sammenheng som skriftlig. Slik melding om tiltredelse kan først fremsettes etter at reguleringsvilkåret i punkt 2.3 er oppfylt. Opsjonen må tiltres senest innen 6 måneder etter at det foreligger endelig godkjent reguleringsplan som oppfylder reguleringsvilkåret i punkt 2.3. Overtakelse av Eiendommen skal skje innen 3 måneder etter tiltredelse av Opsjonen.

**2.4.4 Bortfall av Opsjonen**

Dersom Opsjonen ikke gjøres gjeldende innen fastsatte frister etter dette punkt 2.4 bortfaller Kjøpers rett til å kjøpe Eiendommen.

**2.5 Opsjonspremie**

**2.5.1 Opsjonsperioden på 6 år**

Som vederlag for erverv av Opsjonen skal Kjøper betale Selger en opsjonspremie stor kr 3 000 000. Opsjonspremien forfaller til betaling 30 dager etter signering av Opsjonsavtalen.

**2.5.2 Eventuell utvidet opsjonsperiode på 4 år**

Som vederlag for eventuell utvidet opsjonsperiode etter punkt 2.4.2 skal Kjøper betale Selger en ytterligere opsjonspremie stor kr 400 000 for hvert års forlengelse (inntil NOK 1.600.000). Tillegget forfaller til betaling 30 dager etter Kjøper har sendt melding om forlengelse av opsjonsperioden til Selger.

**2.5.3 Nærmere om opsjonspremien**

Opsjonspremien beholdes av Selger selv om Kjøper skulle velge ikke å utøve opsjonen, evt at vilkåret etter punkt 2.3 for å benytte Opsjonen ikke oppfylles.

Selger vil uavkortet benytte opsjonspremien til rehabilitering og vedlikehold av Eiendommen i opsjonsperioden. Indirekte vil således betalt opsjonspremie kunne komme Kjøper til gode dersom Opsjonen benyttes.

**3 KJØPESUM FOR EIENDOMMEN OG FREMTIDIG TILLEGGSVEDERLAG**

**3.1 Kjøpesum ved overtakelse**

Dersom Opsjonen gjøres gjeldende skal kjøpesummen for Eiendommen være kr 10 300 000 ("Kjøpesummen"), justert for endringen i konsumprisindeksen KPI fra signering av Opsjonsavtalen til Opsjonen gjøres gjeldende. Kjøpesummen betales ved overtakelse av Eiendommen.

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.



Privat leietaker, husleieloven gjelder  
Leie 2017 kr 47 784,-. Justeres med 100% av KPI.  
Leietaker har innvendig vedlikeholdsplikt

Avtalen 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.

## OPSJONSAVTALE

mellom

Hordaland fylkeskommune

og

XX

Gnr 4 bnr 1, LNF område/bo-område, omlag 15 dekar. Fulldyrket mark.

Privat leietaker

Leie kr 1 200,- pr år, ingen justering

Leieutløp 31.12.23

## AVTALE OM JORDLEIGE

Mellom

HORDALAND FYLKESKOMMUNE (Utleigar)

PB. 7500

5020 BERGEN

ORG. NR. 938 626 367

OG

- 1. AVTALEN GJELD**  
Hordaland fylkeskommune leiger til om lag 15 dekar fulldyrka jord på eigedom gnr 4 bnr 1 i Meland kommune.
- 2. LEIGETID**  
Leigetida er 10 år rekna frå 1.1.2014, og avtalen vert avslutta utan oppsøing 31.12.2023.
- 3. ÅRLEG LEIGE/REGULERING**  
Årleg leige er kroner 1200,-. Leiga skal betalast etter rekning frå utleigar. Utleigar kan krevja forskotsbetaling for eit år om gongen, første gong 1.1.2014. Deretter den 1.1. kvart av dei seinare åra. Om partane vert saunde om det, kan anna betalingsplan avtalast.  
  
Leiga skal ikkje reguleras i avtaleperioden.
- 4. BRUK AV AREALET**  
Leigearalet skal nyttast til jordbruksformål og drivast og haldast i hevd etter vanlege driftsmåtar på våre kamtar. Dette gjeld jordurheiding, gjødsling, ugraskamp og anna naudsynst stoff.
- 5. OVERFØRING AV AVTALEN / FRAMLEIGE**  
Dersom heimelen til leigearalet går over på ny eigar, trer den nye eigaren inn i avtalen med dei same rettar og pliktar som førre eigar. Ved mogleg eigar / brukarskifte på leigetalat sin eigedom, trer den nye eigaren / brukaren inn i avtalen på same vilkår.
- 6. MISLEGHAJD**  
Vesentleg mislegghald av avtalen gjev eigaren rett til å krevja leigeavtalen heva.

12.03.1948  
Vederlag: NOK 0  
KJØPER:Hordaland Fylkeskommune IDEELL: 1/1  
Org.nr: 938626367  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.  
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### 2014/1029219-2/200 LEIEAVTALE TINGLYST

24.11.2014

LEIETID: 10 År

FRA DATO: 01.01.2001

LEIE: 100.000 Pr. År

RETTIGHETSHAVER: Meland Golf & Naturpark Sti

Org.nr: 977550084

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om forlengelse

Kan ikke pantsettes

uten samtykke fra utleier

Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Forkjøpsrett

Med flere bestemmelser

### 2015/108125-1/200 PANTEDOKUMENT I RETTIGHET TINGLYST

05.02.2015

BELØP: NOK 10.000.000

GJELDER: LEIEAVTALE 2014/1029219-2/200

RETTIGHETSHAVER: Sparebanken Vest

Org.nr: 832554332

## Grunndata

### 2014/1029167-3/200 FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER TINGLYST

24.11.2014

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1

### 2014/1029167-4/200 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER TINGLYST

24.11.2014

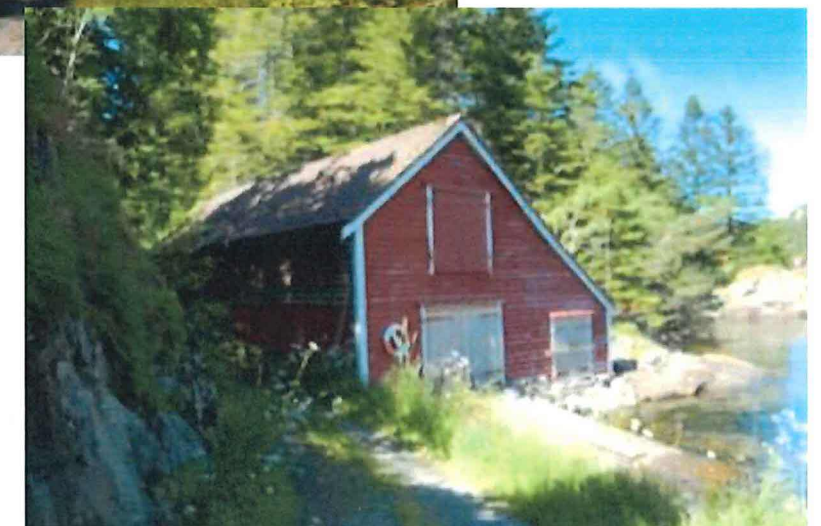
UTGÅTT FESTENUMMER: Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1 Fnr: 1

## Rettigheter på andre eiendommer

### Rettigheter på 1256-4/1

i eiendomsrett

## «Hauge-huset», feriehus med tilhørende naust - Beitingsvegen 42



Leie til ansatte i HFK  
Ingen netto leie



**Rettigheter på andre eiendommer**

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

*Kopi.*  
**LEIEAVTALE**

*Golfbanen*

mellom

*Hordaland fylkeskommune*

som grunneier

og

*Stiftelsen Meland Golf og Naturpark*

som leietaker

er det d.d. gjort slik avtale:

**1. Leieobjektet**

Av eiendom Leirvik gard, gnr. 4 bnr. 1 i Meland kommune, utleies parsell som fremgår av vedlagte kart, datert 02.09.1996.

Parsellen på ca. 900 da. skal skilles ut med eget gårds- og bruksnummer og får betegnelsen

**Meland Golf og Naturpark**

**2. Heftelser**

Eiendommen forutsettes ved avtalens inngåelse fri for pengeheftelser eller andre generende heftelser.

Over eiendommen går en kommunal vei.

**3. Leietiden**

Leieforholdet trer i kraft når avtalen er godkjent av partenes kompetente organer og underskrevet av partene.

Golfbaneanlegget er planlagt ferdigstilt i løpet av år 2000. Etter ferdigstillelse løper leieavtalen i 40 år fram til 31.12.2040.

For deler av arealet kan imidlertid partene inngå endringsavtale med 99 års feste, jfr. pkt. 10 nedenfor.

Hvis leieobjektet ved leietidens utløp fortsatt fra grunneierens side ønskes utleiet til golfformål, har leietaker - på ellers like vilkår - fortrinnsrett til fortsatt leie.

**4. Overdragelse/fremleie**

Leieavtalen er i leietiden uoppsigelig fra begge parters side. Leietaker har rett til å inngå en driftsavtale med Meland Golfklubb, basert på denne leieavtalens rettigheter og plikter. Skulle andre driftsformer eller fremleie bli aktuelt, må dette godkjennes av grunneier.

BNR25



## -- Beitingsvegen 50 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket  
Kommune: 1256 MELAND  
Grunneiendom: Gnr: 4 Bnr: 25

Data uthentet: 26.06.2017 kl. 08:31  
Oppdatert per: 26.06.2017 kl. 08:31

### Grunnboksinformasjon

### Hjemmelsopplysninger

### Rettighetshavere til eiendomsrett

[1948/693-1/51](#) HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST  
12.03.1948  
Vederlag: NOK 0  
KJØPER:Hordaland Fylkeskommune IDEELL: 1/1

#### 11. Pantsettelse

Leietakeren har rett til å pantsette sin rett ifølge denne leiekontrakt.

#### 12. Naboensyn

På arealet skal ikke drives annen virksomhet enn golf og fritidsaktivitet, jfr. pkt. 9.

#### 13. Opphør av leieforholdet

Blir leieforholdet ikke fornyet og grunneier selv overtar arealet, kan leietakeren kreve kompensasjon for foretatte investeringer, jfr. prinsippet inn tatt i tomtefesteloven § 21 -2. ledd. Investeringer ved etableringen av golf og naturparken i årene 1996 - 99 regnes som fullt nedbetalt ved eventuelt oppgjør.

#### 14. Ekspropriasjon

Dersom noe av leiearealet forminskes ved ekspropriasjon, nedsettes leieavgiften forholdsvis. Erstatning for den avståtte grunn *tilfaller grunneier*, men begrenset til råtomtverdien. Foretatte investeringer på den avståtte grunn, *tilfaller leietaker*.

#### 15. Kostnader

Kostnadene knyttet til fradeling og matrikulering/oppmåling bæres av grunneier. Kostnadene knyttet til juridisk bistand til de forskjellige forvaltningsgebyr m.v., tinglysingsgebyr og dokumentavgift, bæres av leietaker.

#### 16. Reforhandling av avtalen

Dersom forhold som ligger til grunn for denne avtalen endrer seg vesentlig, f.eks. bortfall av forutsetningene for offentlige midler til virksomheten, har hver av partene rett til å kreve reforhandling av avtalen.

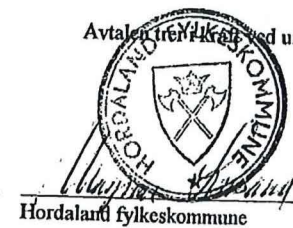
#### 17. Denne avtale skal tinglyses.

#### 18. Diverse

Denne kontrakt er betinget av at konsesjon blir gitt. Partene er innforstått med justering av kontrakten ihht. de vilkår som måtte bli stilet i et konsesjonssamtykke.

Denne leiekontrakt er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer, hvorav grunneieren, leietakeren, og advokat Ståle Eeg Nielsen beholder ett. Det stemplede og tinglyste eksemplar beror hos leietakeren.

Avtalen treffer kraft ved undertegning.



Bergen, 17.03.97

Ståle Eeg Nielsen  
Meland Golf- og Naturpark

1. Byggestatistikk

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 4

1926/900042-1/51 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
07.04.1926

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 5

1978/159-1/51 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
10.01.1978

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 7

1997/4189-1/51 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
23.06.1997

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 25

2007/205973-1/200 GRENSEJUSTERING TINGLYST  
19.02.2007

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/934325-1/200 REGISTRERING AV FESTENR. TINGLYST  
29.10.2014

OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1 Fnr: 1

2014/1029167-3/200 FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER TINGLYST  
24.11.2014

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 63

#### Rettigheter på andre eiendommer

#### Rettigheter på 1256-4/4

##### i eiendomsrett

1926/900041-2/51 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

07.04.1926

:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1

SAMT OPPSITTEREN PÅ EIKELAND

#### Rettigheter på 1256-4/5

##### i eiendomsrett

1926/900042-2/51 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

07.04.1926

:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1

#### Rettigheter på 1256-4/5

##### i eiendomsrett

1926/906391-1/51 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

20.09.1926

:Knr: 1256 Gnr: 4 Bnr: 1

BESTEMMELSE OM GRØFTEVANN



Rekvirert iht. følgebrev/  
rekvirert ikke oppgitt 5/11-14  
938626367  
og nr. saksaksnr. H.D

#### LEIEKONTRAKT

LEIEKONTRAKT

Mellom **Hordaland fylkeskommune – HFK** (utleier)

og **Stiftelsen Meland Golf og Naturpark – MGN** (leier)

er det inngått slik avtale:



#### 1. BAKGRUNN

- 1.1 Partene inngikk den 17.3.97 en leieavtale tilknyttet en parsell på ca. 900 da av utleiers eiendom Leirvik gard, gnr. 4 bnr. 1 i Meland kommune.
- 1.2 Leieavtalen mellom partene av 1997 fikk konsesjon den 29.5.97. Leieavtalen er tinglyst på den utskilte parsell med betegnelsen "Meland Golf og Naturpark", gnr. 4 bnr. 25 i Meland kommune.
- 1.3 På gnr. 4 bnr. 25 er bygget et golfbaneanlegg av internasjonal klasse, hvor 18 hull ble åpnet for bruk høsten 1999. Det er Meland Golf som driver golfaktivitetene på eiendommen.
- 1.4 Partene inngikk en midlertidig avtale den 12.5.97 vedrørende bruk av hovudbygg og driftsbygning på bnr. 1. Angjeldende avtale blir avløst av denne leiekontrakt.

#### 2. LEIEOBJEKTENE

2.1 Denne avtale omhandler leie av:

- skolebygg (tidl. Fløksand husmorskule)
- driftsbygning (tidl. Leirvik gard)

med tilhørende grunnareal som vist på vedlagt situasjonsplan/reg.plan.

Videre omfatter avtalen rettigheter og plikter knyttet til bruk av veier, parkeringsplasser på gnr. 4 bnr. 1 i Meland kommune.

- 2.2 MGN er gjennom flere års bruk kjent med bygningene og aksepterer den stand de er i ved inngåelse av denne avtalen og kan ikke påberope eventuelle feil eller mangler ved eiendommen.
- 2.3 HFK godkjenner at MGN utvikler bygninger og leieareal for å ivareta nødvendige støttefunksjoner for virksomheter knyttet til golf. Alle planer om bygging/ombygging skal på forhånd godkjennes av HFK. Således skal HFK påtegne byggesøknader som eier.
- 2.4 MGN gis rett til bruk av arealet mellom serviceanlegg og B2. Bruken av området skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
- 2.5 Parkeringsplassene utenfor leiearealet er opparbeidet og disponeres av MGN.

## Grunnbokutskrifter

BNR 1



### -- Beitingsvegen 50 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket  
Kommune: 1256 MELAND  
Grunneiendom: Gnr: 4 Bnr: 1

Data uthentet: 26.06.2017 kl. 08:31  
Oppdatert per: 26.06.2017 kl. 08:31

#### Grunnboksinformasjon

#### Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

#### 6. LEIERS/UTLEIERS PLIKTER

- 6.1 MGN plikter å vedlikeholde bygninger og grunnareal. Partene er innforstått med at dette arbeidet kan ta tid.  
Vedlikeholdsplikten omfatter så vel det ytre som indre vedlikehold, herunder utskiftinger av bygningsgjenstander som trenger fornyelse.
- 6.2 HFK holder bygningene som omfattes av denne leieavtale forsikret mot brann, innbrudd og vannskade. Dette punkt i avtalen skal kunne reforhandles innen utgangen av 2005.
- 6.3 MGM plikter å holde inventaret fullverdiforsikret. MGN er også ansvarlig for at brukerne av bygningene er kjente med brannvarslingsanlegg og branninstruks og at de retter seg etter disse.
- 6.4 MGN plikter å etterkomme myndighetskrav til byggene som omfattes av denne avtalen.
- 6.5 HFK er ikke ansvarlig for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.m. utover det som blir dekt av de forsikringer utleier har som huseier.
- 6.6 MGN svarer for kommunale avgifter.
- 6.7 Vegvedlikehold fordeles slik:
  - fra kommunal veg til skolebygg (syd) bekostes av MGN
  - fra skolebygg til B2 av HFK

#### 7. OPPHØR I LEIEFORHOLDET

- 7.1 Ved fraflytting, uansett hvilken grunn, skal MGN tilbakelevere bygningene i rengjort og ryddet stand.  
De innretninger som MGN har tilført bygningene, tilfaller HFK vederlagsfritt.  
MGN har dog anledning til å ta med seg tilførte eiendeler som ikke er nagelfaste.
- 7.2 Eiendeler som ikke er fjernet senest 14 dager etter leieforholdets opphør tilfaller utleier vederlagsfritt.

#### 8. ANNET

- 8.1 Denne leiekontrakt kan tinglyses på gnr. 4 bnr. 1 i Meland kommune.
- 8.2 Overdragelse og pantsettelse av leieretten må godkjennes av utleier.
- 8.3 I tilfelle tvist mellom partene om forståelsen av denne leieavtalen, skal tvisten avgjøres ved frivillig voldgift der voldgiftsretten består av 3 dommere, der partene oppnevner hver sin og disse i felleskap oppnevner den tredje som skal være rettens formann. Formannen skal være jurist.
- 8.4 Denne leiekontrakten er utformet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Hordaland fylkeskommune *Bergen 28/09-2001* Stiftelsen Meland Golf og Naturpark  
*Faus Olov Ingebjørn*  
FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND  
*Knut Håll*

1:BYGGAVTALER\LEIEKONTRAKT Meland golf og naturpark.doc

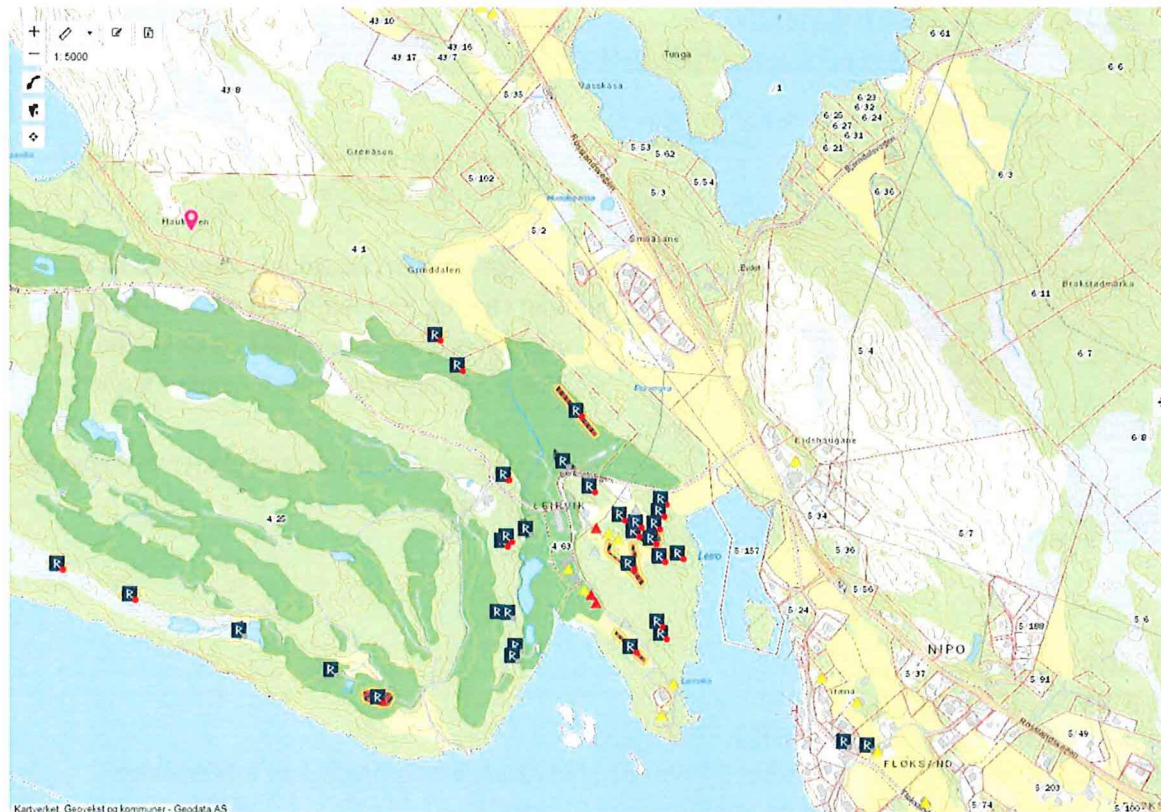
## Kulturminner

Fylkesmannens 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 omsynssonar for bevaring av kulturminne og kulturmiljø med tilhøyrande føresegner».

## Kartillustrasjon



**Geir O. Stenhjem**  
BYGNINGSINGENIØR · BEDRIFTSØKONOM

Hordaland fylkeskommune  
03 JUN 2014

**NITO Takst**  
- tryggers bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:  
Divisa Holding AS  
Geir O. Stenhjem  
Kanalveien 50, 5068 BERGEN  
Tlf: 99 26 26 15  
E-post: geir@stenhjem.no

## VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM FORHÅNDSTAKST

Adresse  
Matrikelnr.  
Kommune  
Hjemmelshaver(e)  
Dato for befaring

Beitingsvegen 32, 5918 FREKHAUG  
Gnr. 4 Bnr. del av 1  
MELAND  
HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
12.05.2014

Markedsverdi:

kr 3 200 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

## Verdivurdering Haugahuset



### Guro Klyve

**Fra:** Fotland Anne Mette  
<anne.mette.fotland@fanasporebank.no>  
**Sendt:** 2. august 2016 20:23  
**Til:** Kristoffer Gilhus  
**Kopi:** Guro Klyve  
**Emne:** Verdivurdering Fløksand / Meland

Hel,

Viser til mail fra dere vedr verdivurdering av bolig samt naust på Fløksand/ Meland.  
Jeg har befart hus, naust og tomt.  
Begge byggene har god størrelse og ligger pent til. Men de trenger betydelig oppgradering.  
Jeg har konferert med kollegaer om verdi.

Grunnboken og reguleringsbestemmelser er ikke kontrollert.

Med bakgrunn i vår erfaring og kunnskap til boligmarkedet, opplysninger gitt av oppdragsgiver, samt ut ifra eiendommens beliggenhet og standard er vi kommet frem til følgende:

#### Verdivurdering #1

Hus og naust samlet, men begrenset til en naturlig («nøktern») tilhørende tomt for hvert av byggene, slik at ikke hele kystlinjen og arealet mellom byggene følger med.  
Verdi kr 1.700.000,-

#### Verdivurdering #2

Huset alene.  
Verdi kr 1.300.000,-

#### Verdivurdering #3

Hus og naust samlet, med naturlig tilhørende tomt. (Grense som vist på vedlegg 4, dere ga oss, slik at hele delen av neset sør for 4/7 inkludert naustet tas med)  
Verdi kr 2.400.000,-

Med vennlig hilsen  
Anne Mette Fotland

Anne Mette Fotland  
Megler MNEF  
Tlf. 03411 - Mobil 41 41 67 68  
Faks 55 91 99 69  
anne.mette.fotland@fanasporebank.no  
www.fanasporebank.no/eiendom

Fanasporebank  
Eiendom

[Side #]

VERDI- OG LÅNETAKST  
NÆRINGSEIENDOM  
FORHÅNDSTAKST



### Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er satt som FORHÅNDSTAKST. Den omhandler kun en mindre del av eiendommen.

Tomtearealet som omfattes av taksten er beregnet på kart til ca 5,2 daa dersom fremlagt skisse legges til grunn. Dette kan avvike ved oppmåling på stedet. Det er lagt til grunn et areal på ca 5 daa.

Bygningene er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Det var ikke tilkomst til alle rom, kun et utvalg av rom er således besiktiget. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst. Taksten gir en kun kort beskrivelse av eiendommen og angjeldende bygninger.

Fremlagt teknisk rapport, branntilsynsrapport og el.anleggsrapport. Det henvises til rapportene i forbindelse med skader, feil og mangler.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning brukt som i dag, med dagens standard. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks alders-/sykehjem, hybelhus, feireiendigheter, kontorer o.a. Annen bruk vil kreve mer omfattende ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk enn dagens.

Vedlikeholdskostnader er beregnet som for å opprettholde dagens standard.

Areal er beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. Tegningene viser 1. og 2.etg på husmorskolen. Loft er oppmålt. Det er fremlagt ikke målsatte branntegninger på kjeller. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen, samt veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg.

### Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Den takserte del av eiendommen er en del av golfbanen på Fløksand i Meland. Området ligger ca 40 min kjøring fra Bergen sentrum og ca 10 min kjøring fra kommunesenteret på Frekhaug. På Frekhaug er et godt utvalg av butikker, bank og post.

Området er småkupert. Kort vei til sjø. I området er det en rekke vernverdige forminner, men det er ikke kjent at noen av disse berører den takserte parsellen.

### Reguleringsmessige forhold

I kommuneplanen er området definert til bruk som idrett, friluftsområde og golfbane.

Reguleringsplan for del av Leirvik gard. De takserte bygningene ligger i område definert som serviceområde for golfanlegg/hotell mm.

Se vedlagte arealplankart og bestemmelser.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

Bollingsvegen 32, 6918 FREKHAUG | Befaringsdato: 12.05.2014 | Initialer: [Signature]

Divisa Holding AS  
Side 2 av 12 | GOLF O. STENHJEM

### Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Den takserte del av eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser, like ved sjø. Småkupert terreng med spredt bebyggelse. Den takserte parsellen ligger i forbindelse med golfanlegget på Meland, og brukes i dag av golfklubben til bl.a. klubbhus og verksted/garasje/lager.

Markedet for denne parsellen antas å være begrenset. Eiendommen ligger i regulert område. Den kan egne seg som hotell/overnatting, eventuelt med leiligheter. Størrelsen på bygningene er normal for liten for større utbyggere; dvs man får for lite antall leiligheter og derved høyere risiko. Eventuelt må leilighetene selges i høy prisklasse.

Det er ikke registrert tilsvarende salg i området. Taksten tar utgangspunkt i leieberegning med dagens standard. Beliggenheten anses som god med kort vei til sjø og like ved golfbane, samt kort vei til kommunesenteret med nødvendige fasiliteter.

Taksten er ikke en tilstandsrapport; det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten. Ved eventuelt salg anbefales at potensielle kjøpere undersøker bygget nøye.

### Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!  
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi: kr 3 200 000**

### Underskrifter

Sted og dato

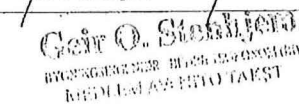
02.06.2014

Takstingenør



Geir O. Stenhjem

stenhjem.no



Over grunnmur er det trekonstruksjon. Utvendig liggende trepanel. Slitasje og skader på utvendig kledning.

Vinduer dels som gamle, koblede glass. Dels 2-lags isolerglass skiftet ca -91, dels på 80-tallet. Slitasje og skader.

På sørligste fløy er det murt vegg, pusset utvendig. Avskalling og fuktskader utvendig. Vertikalt riss i murvegg.

Mellombygg er i murt konstruksjon.

Gamle ytterdører.

Gamle balkonger i 2.etg.

### Innervegger

Tradisjonelle plassbygde trevegger.

Det er påregnelig med oppussing.

### Tekniske installasjoner

Eldre vann og avløp. Eldre sanitærutstyr.

Montert 3 stk VV-tanker á ca 300 L (-03).

D/H-garderobe i kjeller er oppusset. Gulvvarme. Fliselagt dusjområde. Mekanisk avtrekk.

Felles bad med toaletter og vask, dels med dusj. Eldre standard.

For å kontrollere rør og avløp anbefales å ta kontakt med aut rørlegger.

Kjøkken i 2.etg har eldre innredning, slitasje.

Storkjøkken i 1.etg.

Montert matheis mellom kjøkken og u.etg.

Montert brannslanger.

Montert enkelt brannalarmanlegg type Elotec.

Det henvises også til Brannforebyggende avdelings Tilsynsrapport av 18.09.2012.

Generelt elektrisk oppvarming.

Det er peis i ene stue i 1.etg. Opplyst at den ikke er i bruk.

Montert balansert ventilasjon ca 2006/-07 på deler av bygget: type Flexit L20. Anlegget er ikke prøvd eller funksjonstestet. Anlegget plassert i eget rom i 2.etg i nordfløy. Det anbefales å kontakte fagfolk for å teste ventilasjonsanlegget.

Eldre el.anlegg; eldre materiell og utstyr, men noe er oppjustert. Dels ikke i hht dagens forskrifter. Det er påregnelig med oppgradering. Se også fremlagt tilsynsrapport fra el.firma. For å kontrollere det elektriske anlegget anbefales å ta kontakt med aut elektriker.

I kjeller er det gamle, plassbygde kjøll og fryserom. Det anbefales å få disse kontrollert av fagfolk.

**Innvendig standard**

**Spesielle forhold**

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
--	---

Evt. kommentarer  
Meland Golf og Naturpark har forkjøpsrett i hht leicavtalen.  
I leiekontrakten ligger også avtale om at leietaker har ansvar for inn- og utvendig vedlikehold.

**Kommentarer til Grunnboksbladet**

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:  
1909: Det er registrert livsvarig bruk/disposisjonsrett. Det antas at rettighetshavere er død. Det er ikke tatt hensyn til denne heftelsen i taksten.

Følgende servitutter er registrert:  
1866 og 1918: Utskifting.  
1926: Best om vei. Rett.haver er gnr 4 bnr 4 og bnr 5. Rett til nøstomt ved Eikelandsvannet.  
1944: Utskifting.  
1955: Elektriske kraftlinjer.

Rettigheter på eiendommen:  
1926: Best om vei. Rettighet hefter i gnr 4 bnr 4.  
1926: Best om adkomstrett. Rettighet hefter i gnr 4 bnr 5.  
1926: Erklæring/avtale. Best om grøftevann. Rettighet hefter i gnr 4 bnr 5.

Dokumenter det henvises til er ikke fremlagt og ikke kontrollert/vurdert av takstmann.  
Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

**Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt**

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			25 927 600
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	65	16 852 940
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 9 074 660
Beregnete byggekostnader, Bygg B			6 800 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	30	2 040 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 4760000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 13 834 660
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 2 430 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 16 264 660

Kommentar til teknisk verdiberegning  
Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonssøkkelen. Det er hensyntatt høy standard.  
Lagt til for prisstigning.  
Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.

**Generelle kommentarer**

Bygningens standard pr. dato								
<input type="radio"/> 00	<input type="radio"/> 01	<input type="radio"/> 02	<input checked="" type="radio"/> 03	<input type="radio"/> 04	<input type="radio"/> 05	<input type="radio"/> 06	<input type="radio"/> 07	<input type="radio"/> 08

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.  
HOVEDBYGNING:  
Denne består av 2 fløyer med et mellombygg. Terrasse oppå mellombygget. Utenfor 1.etg er det anlagt terrasse.

Bygningene har mye opprinnelig standard. I 2.etg er det opprinnelig planløsning med bl.a. små hybelrom. På den sørlige fløyen er det registrert lekkasje i tak v/ pipe og skader innvendig i himling. Murvegg mot terrasse har fuktskader.

I 1.etg er det foretatt en enkel overflateoppussing, enkelte rom er malt, andre er ikke oppusset.

På loft er det boder. Her er det registrert fuktmerker og skader. I den nordlige fløyen er registrert lekkasje og råteskader på loft. I forbindelse med skade/lekkasje ved pipe er det også registrert skade i bl.a. innvendig himling.

Kjeller synes å ha den opprinnelige planløsningen. Det er kjøle-/fryserom i kjeller, samt diverse korridorer og rom. I den nordligste fløyen er det pusset noe opp i garderobes. Ut over det er vedlikeholdet minimalt.

Utvendig er det slitasje på kledning og vinduer. Registrert lekkasjer i tak. Det er påregnelig med skjulte skader. I forbindelse med denne rapporten er ingen konstruksjoner åpnet, og det er ikke foretatt fuktmålinger. Det henvises ellers til omfattende rapport av Ing. Aarland AS. Rapporten er fra 2012. Det vedlikehold som utføres i dag er svært begrenset. Det er ikke foretatt utbedringer på grunnlag av rapporten til Ing Aarland AS.

DRIFTSBYGNING:  
Opprinnelig bygget som låve med dyrebåser i 1.etg og høylåve i etasjen over. Egen kjøtbro inn til 2.etg. I 1.etg dører ut til terreng. Bygningen har ok standard i forhold til dagens formål. Det er slitasje utvendig på kledning, også registrert enkelte skader/råteskader. Taket er forholdsvis nytt og i tilfredsstillende stand.

Eiendommens potensial  
Hovedbygningene har stort potensial i forhold til dagens bruk. I dag bruker golfklubben deler av 1.etg som klubblokaler. Enkelte rom i 2.etg brukes også som (midlertidig?) bolig. Ved oppussing kan bygget innredes til hybler eller hotellrom, eventuelt kontorer. I flg reguleringsplanen er området definert som serviceområde for golfbane/hotell. Eventuelt kan det lages leiligheter, da må det sannsynligvis foretas en reguleringsendring.

Bygningsmassen er forholdsvis stor, og det vil koste mye å få eiendommen i god stand, avhengig av omfang og hvilken type bruk man velger.

**Bygningenes arealdisponering**

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis