

KJØPEKONTRAKT FOR TOMANNSBOLIGTOMT - SELFALLET NORD- GNR 45, BNR 451

1. Partene

Selger: RR Ulvatn Eiendom AS
Org.nr: 990 024 219
c/o Rune Ulvatn
Radøyvegen 1560
5936 Manger
Tlf: 952 40 841

Kjøper: Helland Eiendom & Invest AS
Org.nr: 992 299 371
Idrettsvegen 3
5936 Manger

2. Tomten

Kontrakten gjelder tomt i boligfeltet Selfallet Nord.

Som vedlegg til kontakten følger matrikkelbrev for tomten, jfr. bilag 1. Tomten har gnr 45, bnr 451. Størrelsen er på 712,2 kvm.

Tomten er regulert til bygging av en tomannsbolig.

Som vedlegg til kontakten følger også takst av 18.09.14 for tomten, jfr bilag 2.

Tomten leveres med veg, vann, avløp, strøm og telekabler til tomtegrensen.

Vedlagt følger videre reviderte føresegner for feltet, samt reguleringsplankart, jfr bilag 3.

Selger har ansvar for opparbeiding/gjennomføring av felles tiltak og anlegg beskrevet i føresegnene.

Tomten eier 14 % av veg og uteområde i feltet i realsameie, og 12 % av felles parkeringsplasser i realsameie.

3. Veg, vann, avløp og tekniske installasjoner

Alle tomtene i feltet er forpliktet til å delta i grendelag/velforening som har felles drifts- og vedlikeholdsplikt for alle felles private anlegg i feltet. Dette blir tinglyst i skjøtet for alle eiendommene i feltet. Velforeningen må registreres i Brønnøysund og tildeles organisasjonsnummer.

3.1 Veg

Vegen i feltet er privat. Velforeningen vil bli ansvarlig for driften av denne.

3.2 Vann

Kjøper er forpliktet til å betale tilknytningsavgift for vann og årlige utgifter direkte til Radøy kommune i forbindelse med at boligen tas i bruk.

3.3 Avløp

Kjøper må betale tilknytnings- og årlige utgifter til Radøy kommune når avløpsanlegget blir kommunalt. Før den tid må brukerne betale til selger en andelsmessig andel av utgifter med tømming.

3.4 Strøm og tele

Kjøper betaler tilknytningsavgifter her direkte til leverandør.

3.5 Veglys, fellesområder m.v. m.v.

Selger anlegger veglys i feltet. Velforeningen overtar drift og utgifter knyttet til dette.

3.6 Vann- spillvann og overvannsledninger

Disse ledningene mellom hovedledninger og fram til hver enkelt tomt, er i tomtekjøperenes/velforeningens eie. Tomteeierne/velforening har ansvar for og vedlikehold av disse ledningene.

4. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for tomten er avtalt til kr 660 000.- + omkostninger.

Dette er prisen for råtomt, samt for veg, vann, avløp, strøm og tele til tomtegrensen..

Omkostningene er:

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdien:	kr 16 550.-
- Fradeling	kr 25 000
- Tinglysningsgebyr for skjøtet:	kr 525.-
- Tinglysningsgebyr egen panteobligasjon:	kr 525

Sum omkostninger:	kr 42 550.-

I tillegg kommer kr 375 000.- inkl. mva for grovplanering av tomten.

Samlet kjøpesum og omkostninger: kr 1 077 550.- ✕

5. Betaling og overskjøtning

Etter innbetaling av kjøpesum og omkostninger til klientkonto, blir skjøte sendt til tinglysning av advokat Mundal.

Etter anmodning vil advokat Mundal overfor kjøpers bank legge fram inneståelseserklæring.

Adresse m.v. for advokat Mundal:
Hollendergaten 14, 5017 Bergen.
Tlf. 55 36 76 00 /936 38 097. E-post: advokat@m-mundal.net

Ved forsinket betaling betales forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

6. Overtakelse

Tomten overtas innen mandag ~~27. mars~~ 2017.

Tomten overtas slik den ligger i dag.

Kjøper kan ikke utføre noe arbeid på tomten før den blir overtatt.

7. Heftelser og tinglysning

Tomten selges fri for pengeheftelser.

8. Diverse

Partene er enig om at selger skal ha anledning til å legge fram et tilbud på planering av tomten. Kjøper står likevel fritt til å velge entreprenør.

Avhendingsloven gjelder mellom kjøper og selger.

Denne kontakten er signert i 2 eksemplarer; ett til hver av partene.

Manger, ^{7.} mars 2017

For RR Ulvatn Eiendom AS


Rune Ulvatn

Manger, ^{28.} mars 2017

For Helland Eiendom & Invest AS


Gaute Helland


Thore Helland

* Korrigeret av adv.
Mundal 15.03.17
eller sendt med
Gaute Helland 24.03.17



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstifelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601698289
Vedlegg: Nei

Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 954748634 Navn RADØY KOMMUNE

Adresse Radøyvegen 1690, 5936 MANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 110459 Navn ULVATN RUNE

Bruksenhet Adresse RADØYVEGEN 1539, 5936 MANGER
Ulik hjemmelshaver: JA

Avgivereiendom(mer)

Knr 1260 Gnr 45 Bnr 446 Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr 1260 Gnr 45 Bnr 451

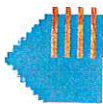
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Elin Østby Glemmestad

Bilag

1



For matrikkelenhet:

Kommune: 1260 - RADØY
Gårdsnummer: 45
Bruksnummer: 451

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.03.2015 kl. 08:41
Produsert av: Robert Mjøs
Attestert av: Radøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

03.03.2015

Etableringsdato:

0

Er tinglyst:

Ja

Har festegrønner:

Nei

Er seksjonert:

Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 45 / 451

Areal (m2)

712,2

Ikke fullført oppmålingsforretning, jfr matrikkelloven § 6: 12.02.2017 (frist for fullføring)

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110459	ULVATN RUNE		RADØYVEGEN 1539 5936 MANGER	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	06.03.2015	12.02.2015	19.02.2015	1260mek
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	1260 - 45/446		-712,3
			Mottaker	1260 - 45/451		712,2

6729100

45 / 440

Oversiktskart for 45 / 451

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32

6729050

45 / 442

45 / 436

45 / 435

45 / 67

45 / 225

45 / 5

45 / 225

45 / 226

45 / 221

45 / 222

45 / 172

45 / 451

45 / 450

45 / 454

45 / 452

45 / 446

45 / 449

45 / 110

45 / 454

45 / 453

45 / 273

N

45 / 395

40m

282700

282750

45 / 447

282800

282850

282900

6729000

45 / 63.101

45 / 371

45 / 233

45 / 223

45 / 328

45 / 448

45 / 225

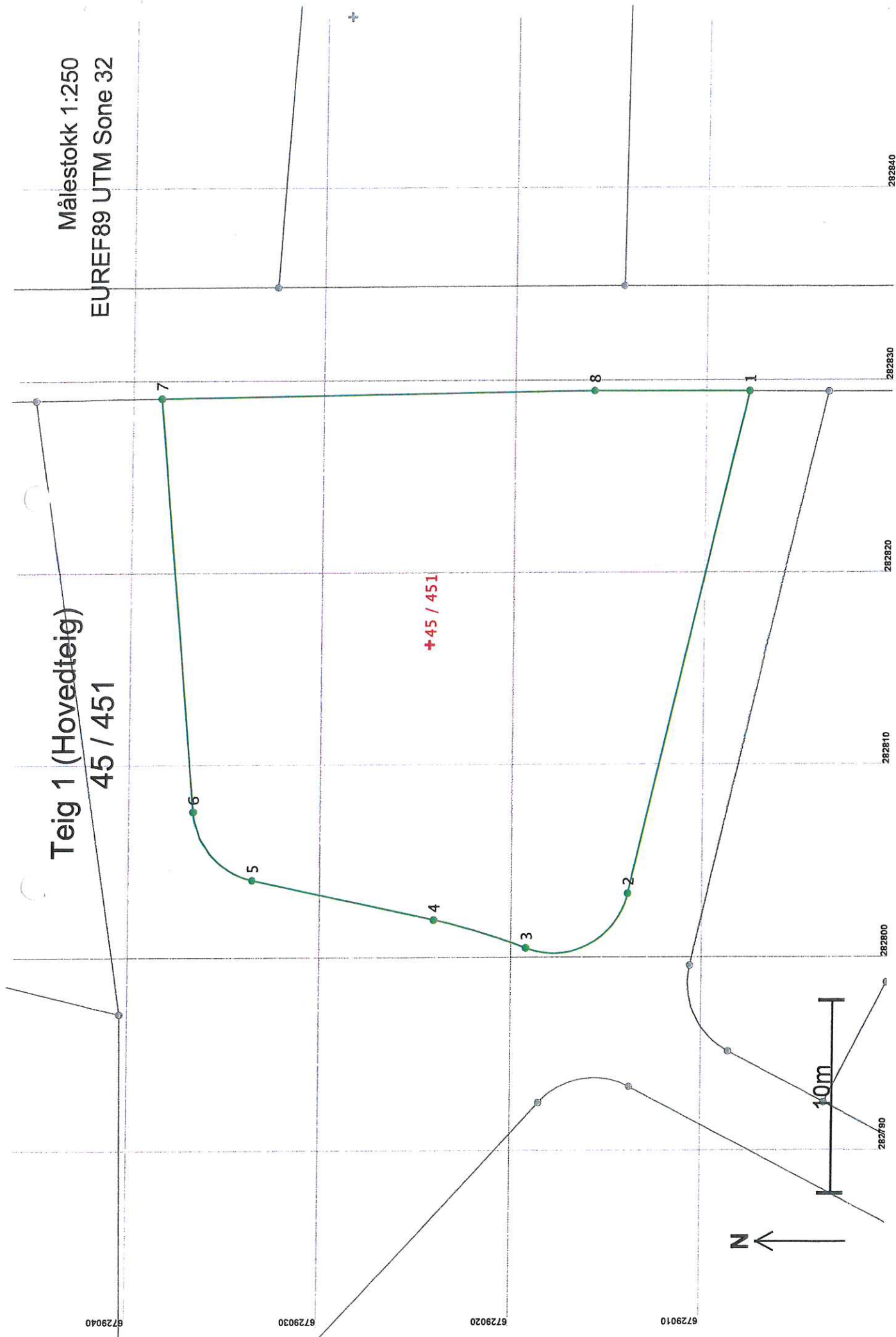
45 / 5

45 / 328

6728950

Teig 1 (Hovedteig) 45 / 451

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 712,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6729025 Øst: 282816

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6729007,99	282829,38	Jord Offentlig godkjent grensemerke 26,81 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6729014,08	282803,27	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 6,86 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	4,00
3	6729019,43	282800,45	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 5,05 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-32,50
4	6729024,26	282801,92	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 9,69 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
5	6729033,73	282803,99	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 5,07 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	4,00
6	6729036,86	282807,55	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 21,58 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
7	6729038,72	282829,05	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,64 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6729016,08	282829,40	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 8,09 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	

Denne matrikkelenheten har andel i følgende fellesareal: 1260 - 45 / 446 og 1260 - 45 / 454
Det vises til egne matrikkelbrev for disse fellesarealene.

R R ULVATN EIENDOM AS

RADØYVEGEN 1539

5936 MANGER

KLEIVDAL TAKSERING

BYGGM. TERJE KLEIVDAL

VASSBYGDVEGEN 119

5912 SEIM

Org. Nr 954 702 308

TLF. 90723878

tekl@online.no

Hjemmeside. www.terjekleivdal.no

TAKSERING AV BOLIGTOMT



Deres ref.

Adv. Mikkel Mundal

Vår ref. T.K

TAKSERING AV BOLIGTOMT BK 03, TOMANNSBOLIGTOMT

GNR 45, BNR 371 m.fl., SELFALLET, B4 URHAUG I RADØY KOMMUNE

OPPDRAKSGIVER: R.R ULVATN EIENDOM AS

MANDAT Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal markedsverdi på tomten

DEFINISJONER: Markedsverdi beskrevet i rapporten er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige intresenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg

Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eks. naboer o.l.

VURDERINGSTIDSPUNKT

Markedsverdien er henført til dagens dato.

FORUTSETNINGER OG RESERVASJONER:

Vi forutsetter:

at tomten tenkes solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter, eller liknende som kan påvirke eiendommens verdi

at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

GRUNNLAGSDATA/GENERELL INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BESIKTIGELSDATO: 21.08.2014

TIL STEDE: Adv. Mikkel Mundal, Rune Ulvatn og undertegnede

MOTTATTE OPPLYSNINGER:

Situasjonskart

Detaljplan for B4 Urhaug

Opplysninger fra eier og rekvirent

REGULERINGSPLAN: Det er en godkjent reguleringsplan og detaljplan over tomteområdet

Bygninger på eiendommen

Det er ikke bygninger på tomten, det forutsettes at det bygges en tomannsbolig på tomten

Adresse: Selfallet, 5936 MANGER

Hjemmelshaver: R. R. Ulvatn Eiendom as

Beliggenhet: Fin beliggenhet på Selfallet i Radøy kommune, vestvendt, fin sjøutsikt, gode solforhold, kort avstand til skole og barnehage og Manger senter, 25 min kjøring til Knarvik senter som er regionsenter.

Tomteareal: Ca 700 m², nøyaktig oppmåling er ikke utført
%-BYA=40%

Tomtebeskrivelse: Forholdsvis flat tomt. Som ligger i fremste rekke i et nyetablert byggefelt med gode solforhold. For det meste jord og grasdekt tomt

Parkering Egen parkeringsplass pr. bolig + felles gjesteparkering

Vei Off. vei fram til tomtegrensen

Vann Off. vann fram til tomtegrensen.

Kloakk Off. kloakkanlegg til tomtegrensen.

Normal markedsverdi for tomten vurderes til kr. 660 000

Kleivdal 18.09.2014

Takstmann Terje Kleivdal



Reviderte føresegner

Gnr 45/bnr 371 m.fl. – Reguleringsplan Selfallet nord – bustad Føresegner

Dato sist revidert: 20.05.14

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Byggegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1. Byggegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2. Byggegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur.
- 1.1.3. Det kan ikkje etablerast tiltak nærare felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.4. Det kan ikkje etablerast tiltak nærare offentleg vegføremål, o_AVG1 – o_AVG3, enn 2 meter.

1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1. Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område.
- 1.2.2. Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1. Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av Radøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.
- 1.3.2. Leikeområde, f_LEIK01, skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadane innanfor BK01 og BK03 søndre del.
- 1.3.3. Leikeområde, f_LEIK02, skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadane innanfor BK02, BK03 nordre del og BK04.
- 1.3.4. Køyrevegar, gangvegar og parkeringsplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadane i området.
- 1.3.5. Vegbom skal etablerast samstundes med veg f_KV06.

1.3.6. Grønstruktur innanfor planområdet skal være opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadene i området.

2. BUSETNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr 1)

2.1. Bustad – frittliggande (BF01)

- 2.1.1. Arealformål BF01 er område for to frittliggjande bustader, med tilhøyrande anlegg.
- 2.1.2. Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er 30 % BYA.
- 2.1.3. Maksimal mønehøgde er 9 meter og maksimal gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.4. Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 plasser per bustadeining.

2.2. Bustad – konsentrert (BK01-BK04)

- 2.2.1. Arealformål BK01 – BK04 er område for konsentrerte bustadeiningar, med tilhøyrande anlegg.
- 2.2.2. Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for BK01 er 60 % BYA.
- 2.2.3. Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for BK02 er 60 % BYA.
- 2.2.4. Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for BK03 er 40 % BYA.
- 2.2.5. Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for BK04 er 60 % BYA.
- 2.2.6. Maksimal mønehøgde er 9 meter og maksimal gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.2.7. Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 plasser per bustadeining. 14 parkeringsplasser skal vere på eiga grunn og resten på parkeringsplass f_PP01/02.

2.3. Renovasjonsanlegg

- 2.3.1. Innanfor f_RA01 kan det etablerast fellesplass for post/boss.

2.4. Uteopphald

- 2.4.1. Uteopphaldsareal, f_UA01-f_UA02, er felles uteopphaldsareal for bustadane innanfor planområdet.
- 2.4.2. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i område for uteopphaldsareal.

2.5. Leikeplass

- 2.5.1. Leikeplass f_LP01- f_LP02 er felles for bustadene innanfor planområdet.
- 2.5.2. Alle leikeområde skal vere opparbeidd med minst to apparat (sandkasse, klatrestativ og likande) samt med bord og benkar.
- 2.5.3. Areal avsett til leik skal ha solrik plassering og skjermast mot ver, vind, støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
- 2.5.4. Areal avsett til leik skal ha ei funksjonell form og ikkje vere brattare enn 1:3.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr 2)

3.1. Kjøreveg

- 3.1.1. Kjøreveg f_KV01 er felles veg og tilkomst til parkeringsplass f_PP01/02 og BF01.
- 3.1.2. Kjøreveg f_KV02 er felles veg for BK01.
- 3.1.3. Kjøreveg f_KV03 er felles veg for BK02.
- 3.1.4. Kjøreveg f_KV04 er felles veg for BK03.
- 3.1.5. Kjøreveg f_KV05 er felles veg for BK04.
- 3.1.6. Kjøreveg f_KV06 er felles veg for BK03 sin nordlege del.
- 3.1.7. Det skal monterast vegbom på f_KV06.

3.2. Gangveg

- 3.2.1. Gangveg f_G01 er felles gangveg mellom vegen Selfallet og f_KV05.
- 3.2.2. Gangveg f_G02 er felles gangveg mellom vegen Selfallet og f_KV03.

3.3. Anna veggrunn - grøntareal

- 3.3.1. Annan veggrunn - grøntareal o_AVG01/02 er fyllingar og skjeringar langs kommunal veg Selfallet.
- 3.3.2. Annan veggrunn - grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

3.4. Parkeringsplass

- 3.4.1. Parkeringsplass f_PP01/02 er felles parkeringsplass for BK01 - BK04. Her skal det opparbeidas 14 parkeringsplassar.
- 3.4.2. Ein parkeringsplass skal ha utforming for rørslehemma.
- 3.4.3. Det vert høve til å etablere felles carport innanfor f_PP01/02.

4. OMSYNSSONER - Sikrings-, støy og faresoner (Pbl § 12-6, jf. § 11-8)

4.1. Sikringssone - Frisiktssone veg

- 4.1.1. I området for frisiktssone veg (H140) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

