

Kommune		Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3	
MELAND KOMMUNE KOMMUNALAVDELING FOR TEKNISKE TENESTER 5918 FREKHAUG			
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)	
Artec AS Postboks 344 Minde 5826 Minde		Wågenes Eiendom A/S v/Bjørn Johny Wågenes 5918 Frekhaug	
Mellombels bruksløyve er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festener
Frekhaug Torg	24	24	
SPESIFIKASJON			
Kva slag bygg/tiltak			
Forretningsbygg med leiligheter.			
Vedtatt gjort av		Vedtatt dato	Saksnr
Komite for kommunalteknikk miljø og landbruk		17.08.1999	KML.069/99
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:			
<input type="checkbox"/> helle bygget <input checked="" type="checkbox"/> følgjande del av bygget: Plan 3 leiligheter, plan 4 loft, trapperom sør og nord inkl. heis.			
Merknader	Ferdigattest må krevjast når nedanstående arbeid er utført		Må vere fullført innan (dato)
Garanti for at manglane blir retta <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
UNDERSKRIFT			
Stad	Dato	Stempel/underskrift	
Frekhaug	05.03.2001	Jens Bjordal	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Namn	Adresse	
Utførande	Larsen Atterås &	Brosvik	
Funksjon	Namn	Adresse	
	Byggmesteren Vest		
Funksjon	Namn	Adresse	
	Veidekke ASA		
Funksjon	Namn	Adresse	
	Arna og Åsane Rørl.		
Funksjon	Namn	Adresse	
	Hamstad AS		
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

Retureres etter finglysing til

Rema Eiendom Vest AS
Postboks 6044 Postterminalen
5892 BERGEN

Begjæring¹⁾ om

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering 4 DES 2000

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn
1256 | Meland

MELAND KOMMUNE
Kommunalevd. tekniske tjenester
primærrett og tlf.nr | Brnr

08 NOV. 2000

2000013857

24-24 Saknr AET

2000003129-1

SORENSKRIVAREN
I NORDHORDLAND

DA | Festeart | Nr | Snr
24 | | | 8550

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)
9811110951

Navn
Wågenes Eiendom AS

ideell andel 3)

VEDLEGG

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	SN	100	B	13	B	55	B	25				37				49			
2	SN	100	B	14	B	55	B	26				38				50			
3	B	100	B	15	B	55	B	27				39				51			
4	B	55	B	16	B	100	B	28				40				52			
5	B	55	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7	B	55	B	19				31				43				55			
8	B	55	B	20				32				44				56			
9	B	55	B	21				33				45				57			
10	B	55	B	22				34				46				58			
11	B	55	B	23				35				47				59			
12	B	55	B	24				36				48				60			
Sum tellere:						3060	= nevner:	3060											

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan finglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres



Doknr 8860 Tinglyst 14.12.2000 Erb.051
STATENS KARTVERK PASTEINDOM

Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

6/11-2000
Wågenes

Rettskopi bekreftefjes
J. Johnsrud



læring

de erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
- seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

- bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
- det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

- ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

- areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
- boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

- det er fastsatt vedtekter (§ 28).

egne er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (stra

er mv

g skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: sjonsplan (§ 7, annet ledd).
egninger over kjeller, alle etasjene og loft.
gningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (annet ledd).
med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
akter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
ykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

rifter

Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Frøekhaug 6/n - 2000

B. Wajanus



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ^{a)}

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

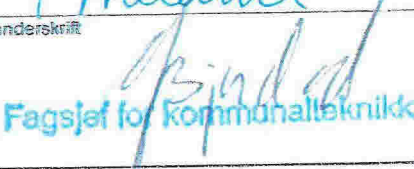
Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)}
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt


Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gilt for:

Gnr	Bnr	Festnr	Snr	kommune
24	24			Meland

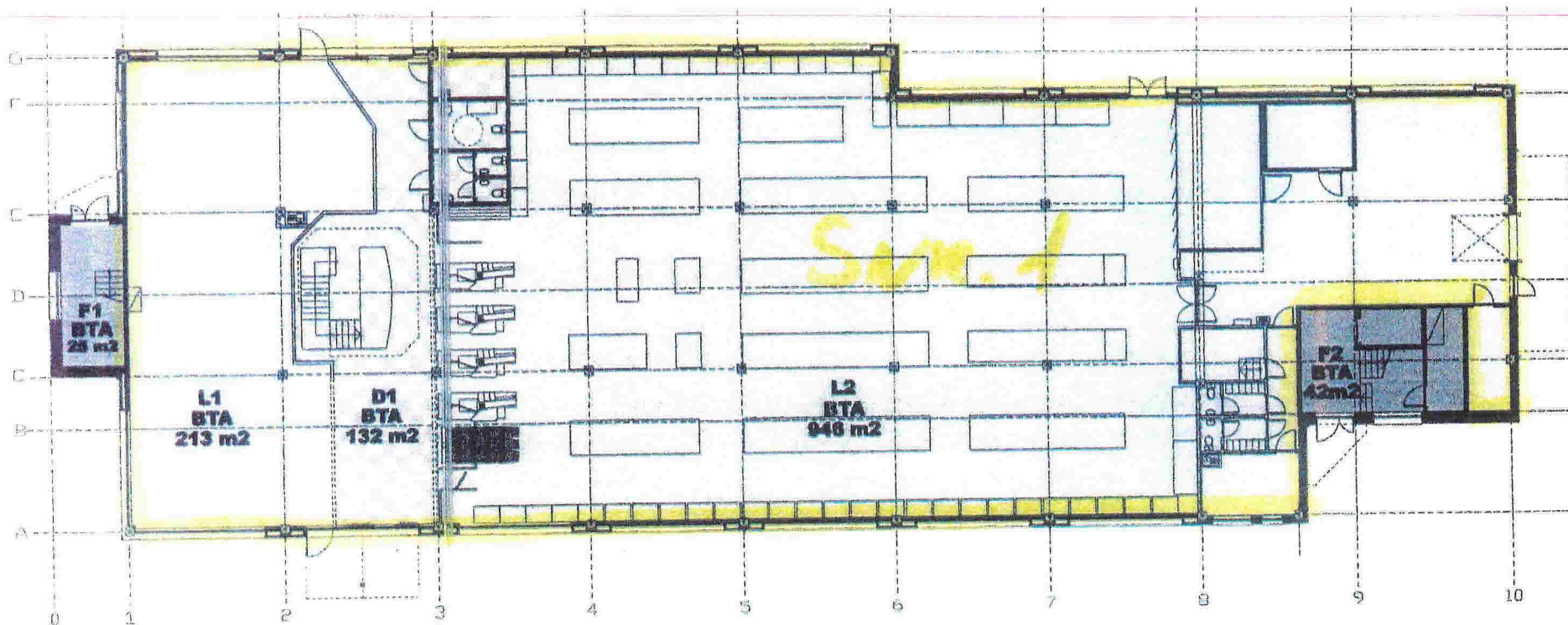
Date: 21.11.2000 Stempel og underskrift:  Fagsjef for kommunalteknikk

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



Dato: 6/11-2000 (Hjemmelshaverens/ens) underskrift(er): 

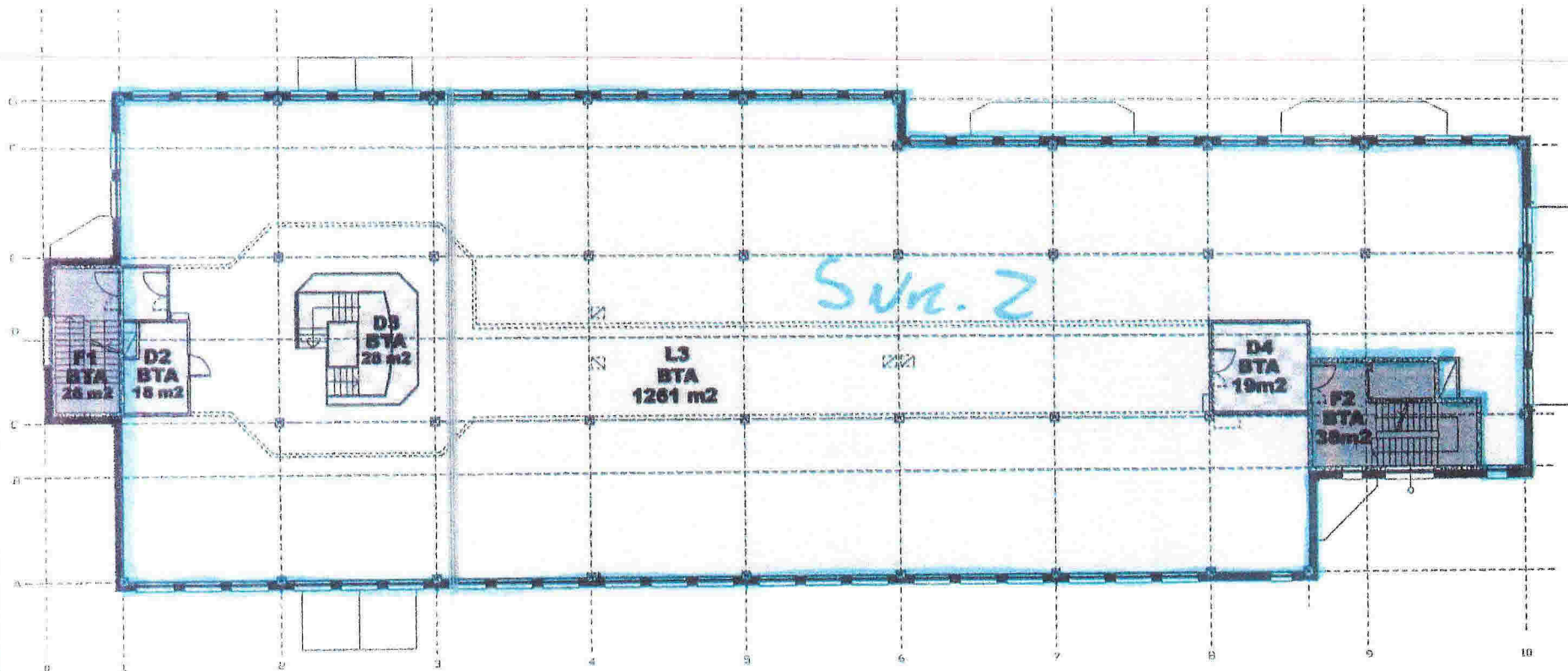


PLAN 1 - SEKSJON 1




	FELLES AREAL	F1,F2	67 m2 BTA	(ALLE SEKSJONER)
	FELLESDEL	D1	132 m2 BTA	(SEKSJON 1)
	UTLEIE AREAL 1	L1	213 m2 BTA	(SKRUEN FREKHAUG AS)
	UTLEIE AREAL 2	L2	946 m2 BTA	(REMA 1000 NORGE AS)
TOTAL AREAL			1358 m2 BTA	

P98072 - 10.08.00

ARTEC*
arkitekter og ingeniører mpa



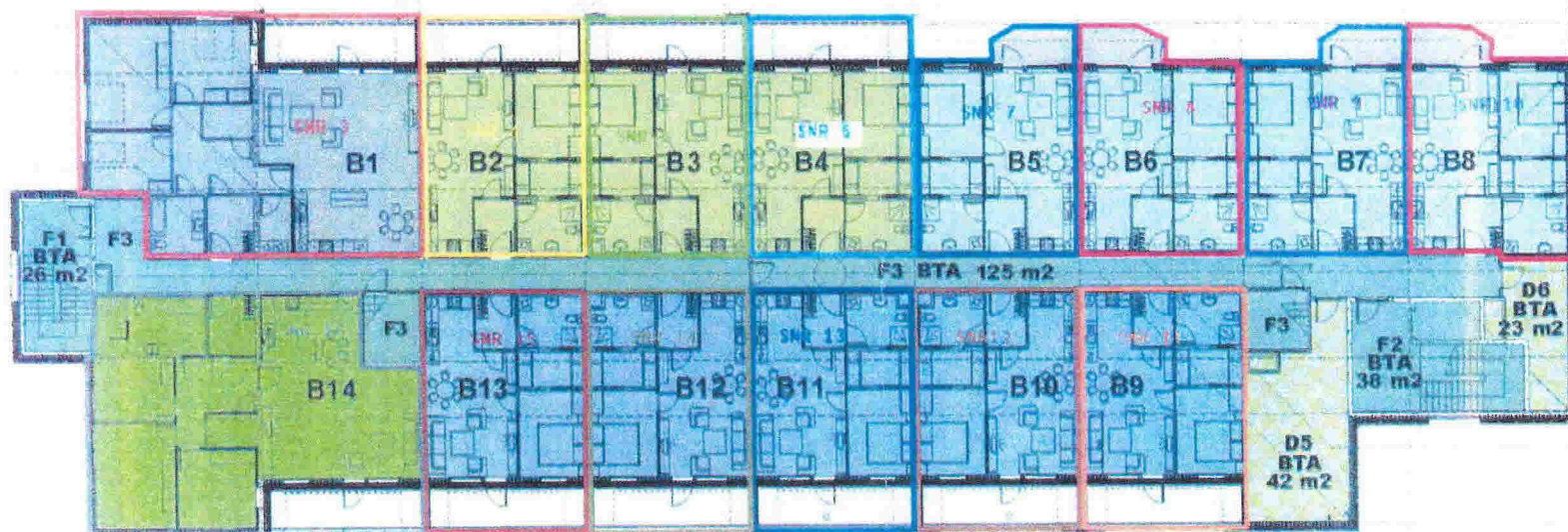
PLAN 2 - SEKSJON 2

	FELLES AREAL	F1,F2	64 m2 BTA	(ALLE SEKSJONER)
	FELLESDEL	D2,D3,D4	60 m2 BTA	(SEKSJON 2)
	UTLEIE AREAL 1	L3	1261 m2 BTA	(LEDIG)
<hr/>				
	TOTAL AREAL		1391 m2 BTA	




P98072 - 10.08.00

FREKHAUG SENTER SØR

AREAL OVERSIKT



PLAN 3 - SEKSJON 3-16

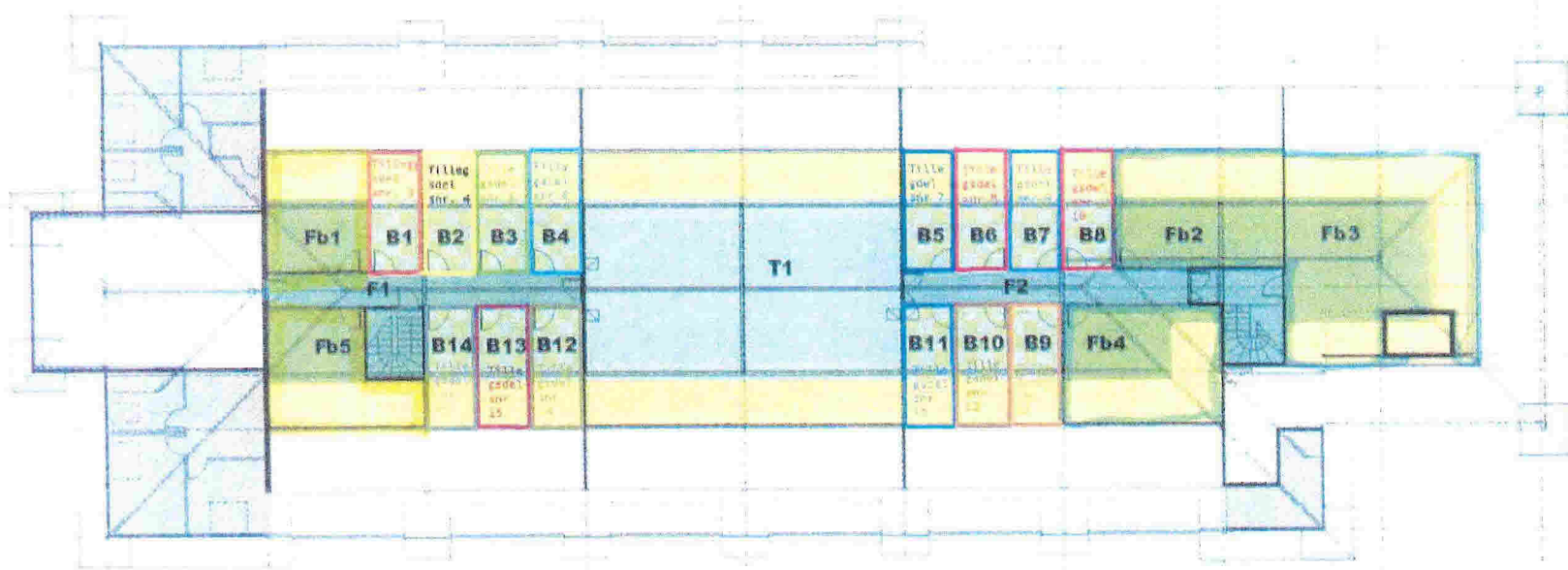
	FELLES AREAL	F1,F2,F3	190 m2 BTA (ALLE SEKSJONER)
	FELLESBODER	D5, D6	65 m2 BTA (SEKSJON 3-16)
	LEILIGHET A	B1	131 m2BTA (SEKSJON 3)
	LEILIGHET B	B2,B3,B4	59 m2 BTA (SEKSJON 3,4,5)
	LEILIGHET C	B5,B6,B7,B8	60 m2 BTA (SEKSJON 7,8,9,10)
	LEILIGHET B	B9,B10,B11,12,B13	59 m2 BTA (SEKSJON 11,12,13,14,15)
	LEILIGHET D	B14	129 m2BTA (SEKSJON 16)

P08072 - 10.08.00





ARTEC
arkitekter og ingeniører minip

FREKHAUG SENTER SØR

AREAL OVERSIKT

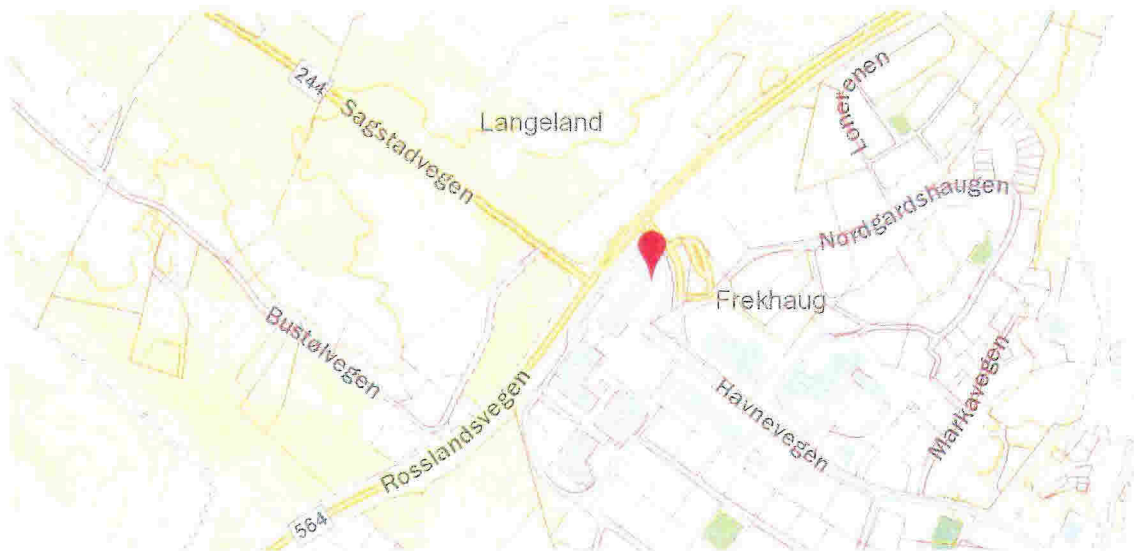


PLAN LOFT

	FELLES AREAL	F1,F2	67 m ² BTA	(ALLE SEKSJONER)
	LEILIGHETS BOD	B1-B14	14 x 7,5 m ² BTA	(SEKSJON 3,16)
	UTLEIE AREAL	Fb1-Fb5	113 m ² BTA	(SEKSJON 1,2)
	TEKNISKROM	T1	118 m ² BTA	(SEKSJON 1,2)

 Tilleggsdel SW. 1
 Tilleggsdel SW. 2

Nabolagsprofil



SKOLER, BARNEHAGER

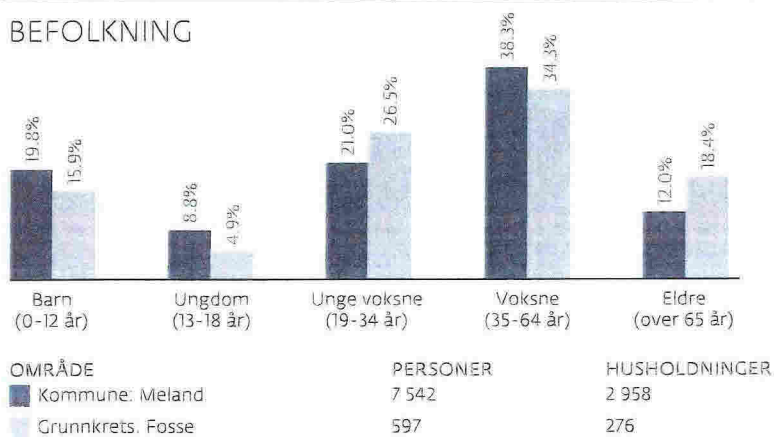
	Nivå	Klasser /avd	Elever /barn	Km
Sagstad skule	1-7 KL	14 KL	259	1,2 km
Meland ungdomsskule	8-10 KL	6 KL	150	0,5 km
Knarvik vidaregåande skule - Avd. Kvernhusmyrane	-	-	950	4,8 km
Knarvik vidaregåande skule - Avd. Juvikstølen	-	-	300	5,3 km
Marthons barnehage	0-5 ÅR	2 AVD	34	0 km
Leiketun barnehage	0-5 ÅR	5 AVD	79	0,8 km
Maurtua barnehage	0-6 ÅR	3 AVD	68	1,6 km

TILHØRIGHET

Kommune	Meland
Grunnkrets	Fosse
Kirkesogn	Meland

Tettstedet Frekhaug er kommune- og administrasjonssenteret i Meland Kommune i Nordhordland. Tettstedet ligger ved Salhusfjorden på sørøstsiden av Holsnøy. Næringslivet i Frekhaug omfatter stålproduksjon og en rekke andre detaljforetak. Frekhaug har både barneskole, ungdomsskole og folkehøgskole, foruten basseng og idrettsanlegg både på Frekhaug og en rekke andre steder i kommunen. Tettstedet Krossneset ligger på øya Flatøy, som ligger mellom Holsnøy og fastlandet, men hører til Meland kommune.

BEFOLKNING



DEMOGRAFI

- 38% er gift
- 30% er barnefamilier
- 24% har høyskoleutdanning
- 41% har inntekt over 300.000
- 81% eier sin egen bolig
- 7% eier hytte
- 44% har bolig på over 120 kvm
- 65% av boligene er nyere enn 20 år
- 54% bor i enebolig
- 48% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

Nabolagsprofil

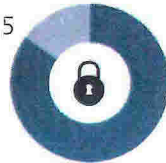
FREKHAUG VURDERT AV 72 LOKALKJENTE

SPESIELT ANBEFALT FOR



Familier med barn
Etablerere
Eldre
Godt voksne

8,5



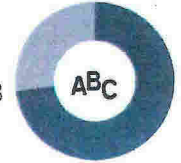
OPPLEVD TRYGGHET
VELDIG TRYGT

7,1



NABOSKAPET
GODT VENNSKAP

7,3



KVALITET PÅ SKOLENE
BRA

TRANSPORT

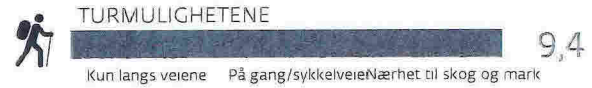
Bergen Flesland	42.2 km
Bergen	27.1 km
Arna	24.1 km
Frekhaug terminal	0 km*

SPORT

Nordhordland aktivitetsanlegg	0.7 km
Fossemyra idrettsplass	1.2 km
MaxFitness Frekhaug	0 km*
Nr1 Fitness Lindås	5 km

VARER/TJENESTER

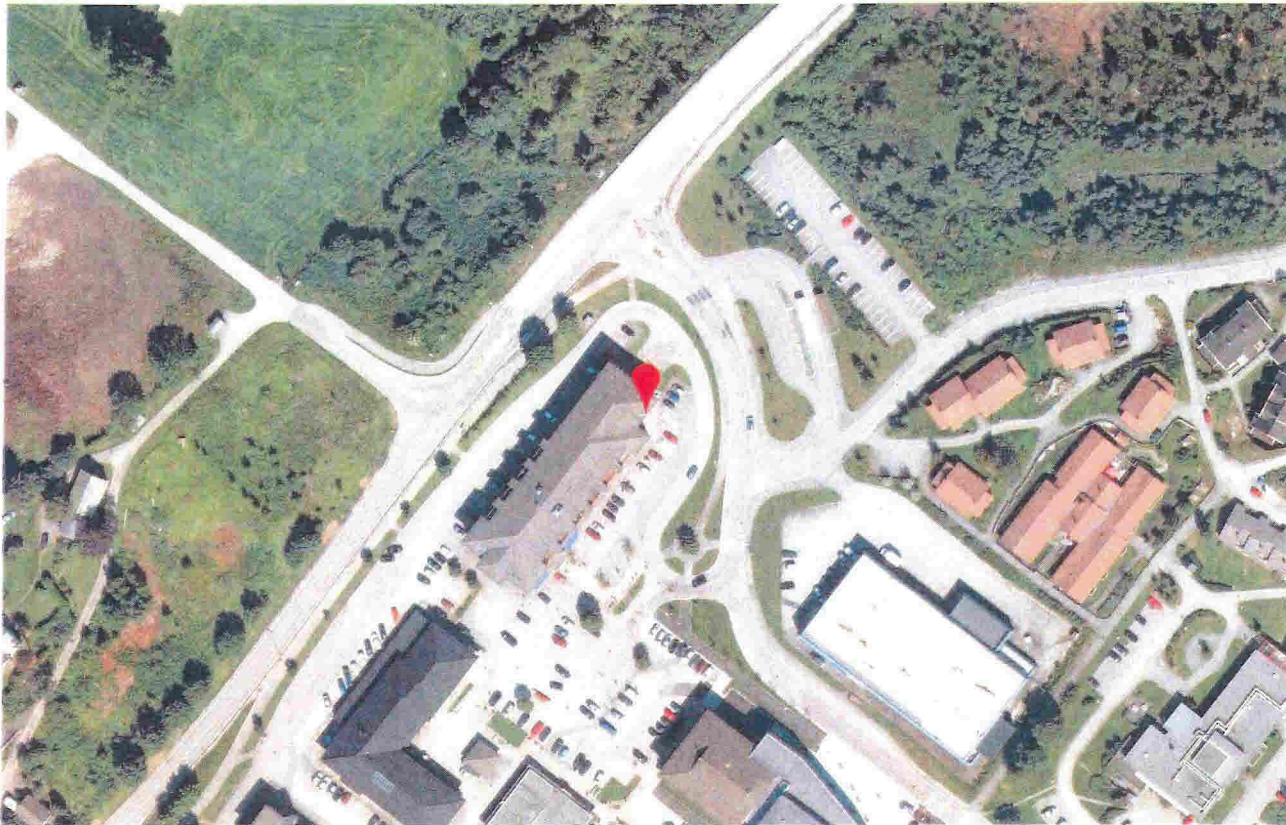
Knarvik Senter	5 km
Gullgruven Senter - Arena 1	15.1 km
Kiwi Frekhaug	0.1 km
Ica Knarvik	5 km
Vitusapotek Frekhaug	0.2 km
Apotek 1 Knarvik	4.9 km
Knarvik Vinmonopol	5 km
Horisont Vinmonopol	15.4 km
Rema 1000 Frekhaug	0 km*
Kiwi Frekhaug	0.1 km
Shell/7-Eleven Nyborg	15.2 km
Narvesen Åsane storsenter	16.3 km
Esso Frekhaug Bilsenter	1.1 km
1-2-3 Knarvik	4.9 km



LIVSSTIL (Fosse grunnkrets)

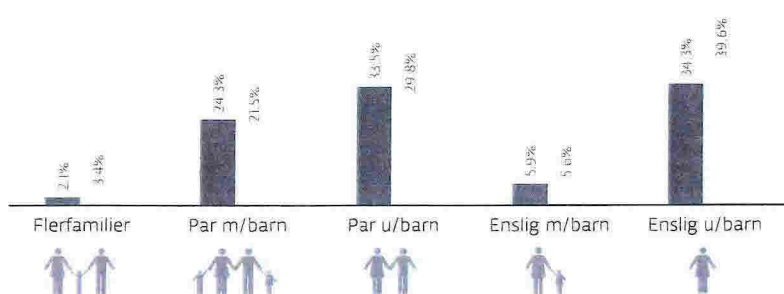
Aktiviteter:	Kultur, skisport, golf, løpeturer, båtliv, reise
Interesser:	Interiør, religion, musikk, kosthold, politikk
Radio & TV-varer:	Næringsliv, økonomi, utenriksnyheter, Talkshow
Lesevaner:	Finansaviser/blader på papir og nett, Fritidsmagasiner
Forbruk:	Interiør, moter, kultur, reiser, humanitære formål, blomster, hage, elektronikk
Ferievaner:	Temareiser, hytteferie, aktive ferier, sightseeing
Bilmerker:	Toyota, Volkswagen, Volvo, Opel, Ford

Nabolagsprofil

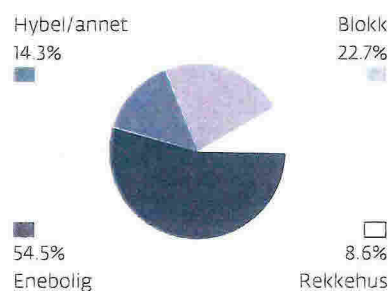


FAMILIESAMMENSETNING

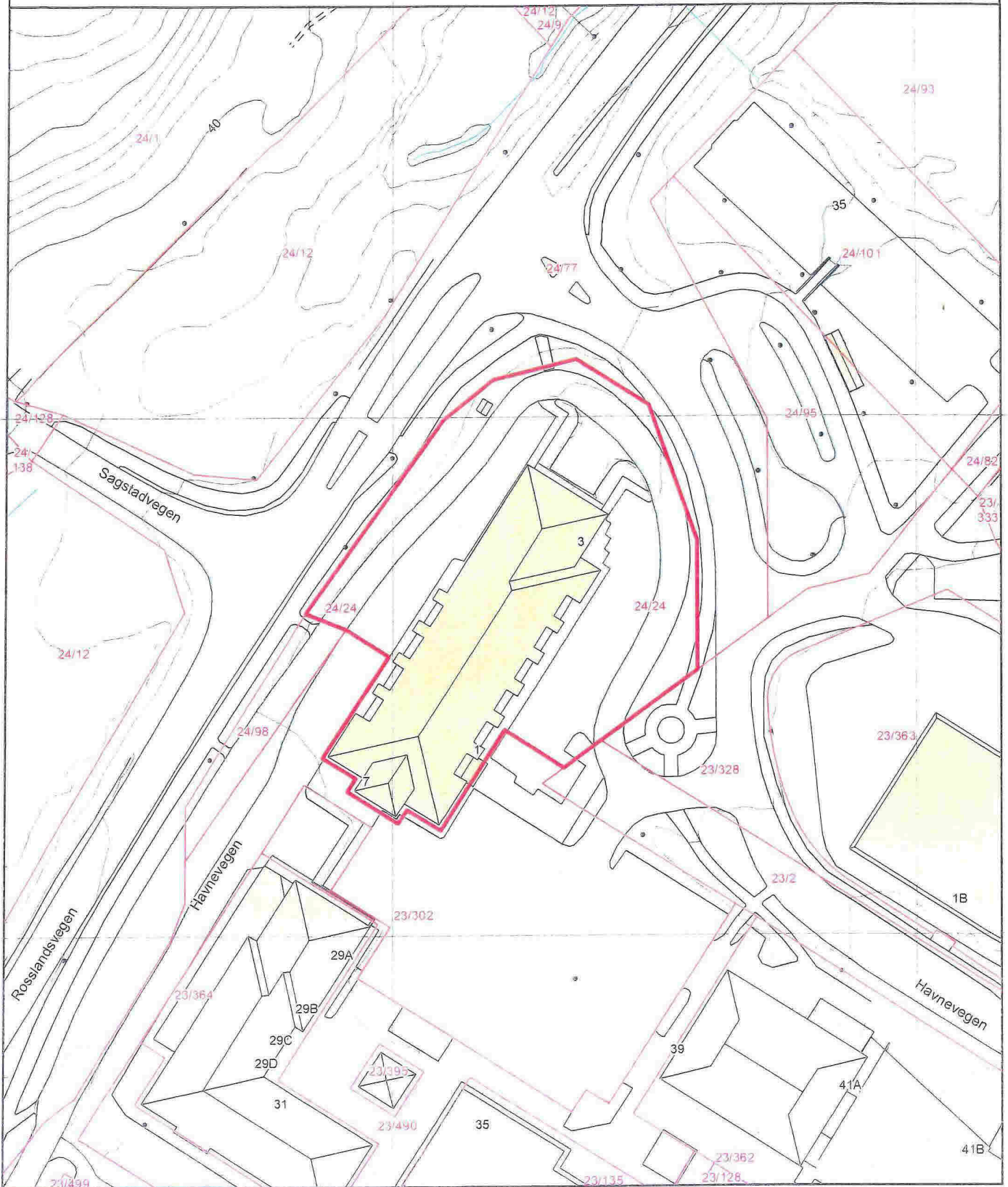
■ Nabolag Norge

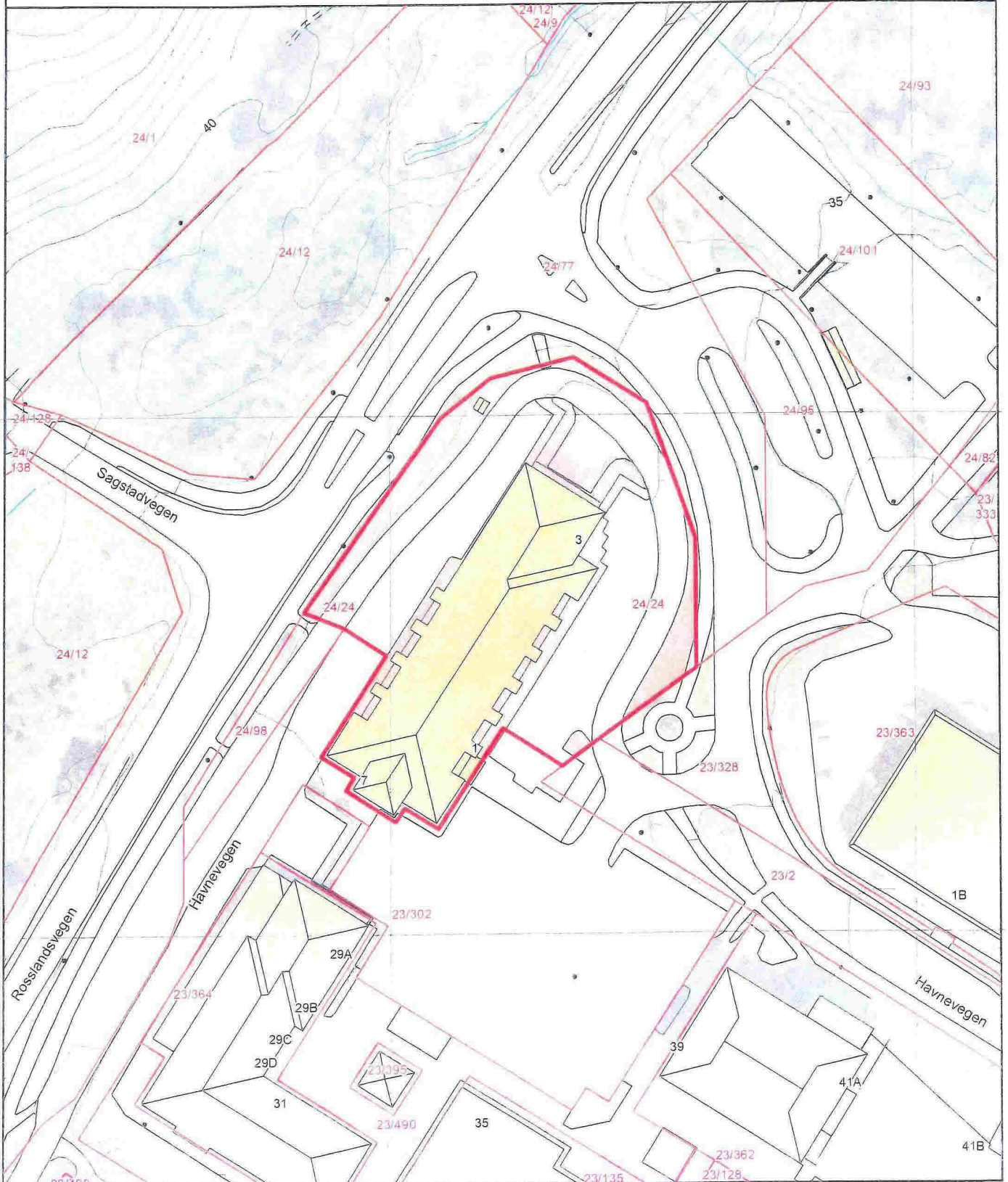


BOLIGMASSE



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(tm)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: InsightOne, SSB 2014, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2015







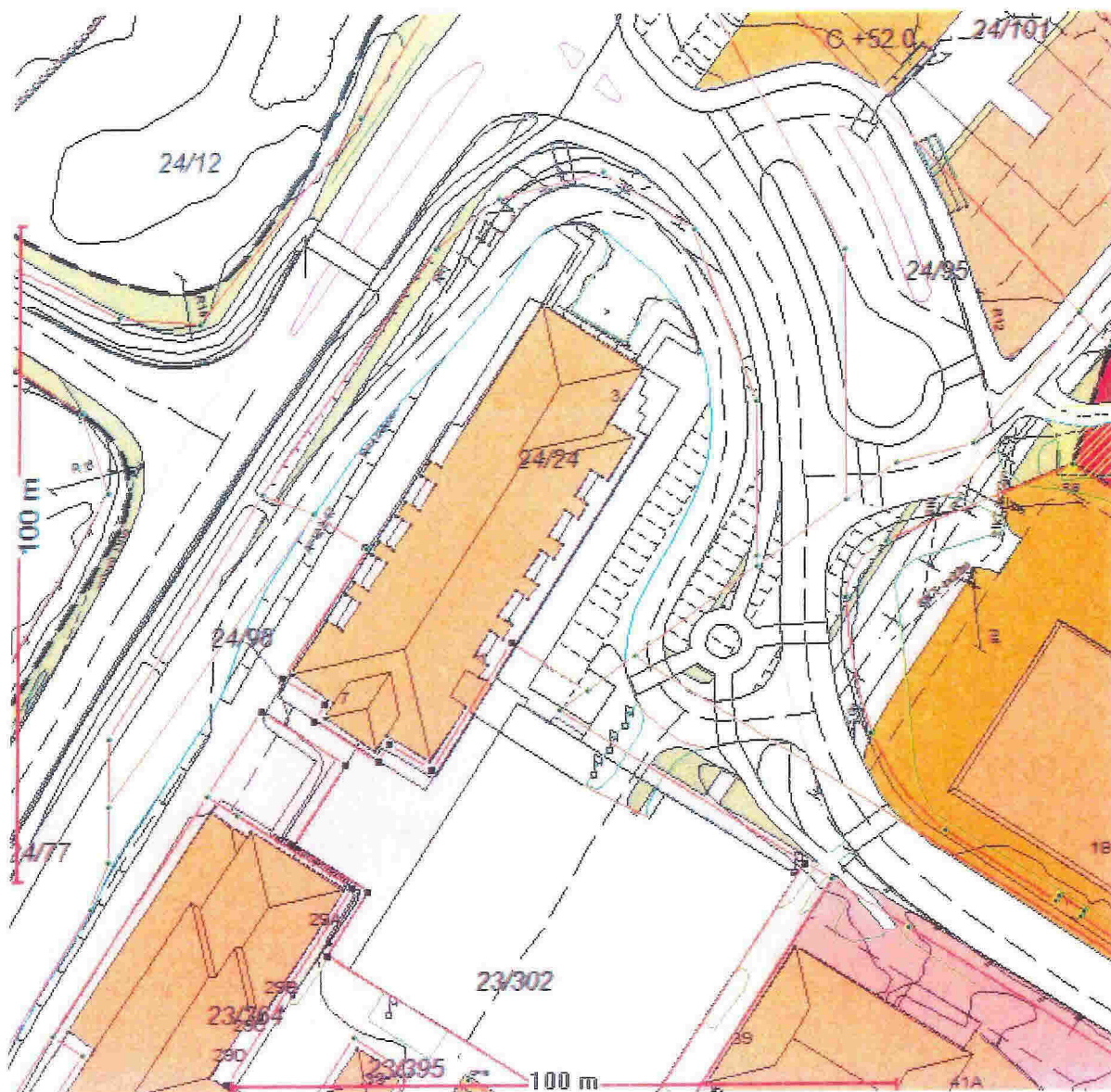
Meland Kommune

Telefon: 56171160

Telefax: 56171161

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utsnitt med eigedomsgrenser og arealplan



**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Eigedom:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
24	24		7

6. Planstatus, fredingstilhøve o.l.

For eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

1. **Kommuneplan for 2005-2017 for Meland Kommune**I følge dei overordna planane er arealbruken for eigedomen fastsett til:
SentrumsføremaalFinst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?Nei Ja Plankart og føresegner ligg offentleg tilgjengeleg på:
<http://braplan.geoweb.no/braplan/planInnsyn.jsp?kildeid=1256&planid=125620100004>

2. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei Ja

3. Ligg det føre utbyggingsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei Ja 4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei Ja

- Revisjon av kommuneplanens arealdel

Merknader til eigedomen (fornminner, kulturminner, fredning m.m.):

- Nei

Eigedomen si plassering i høve til registrerte faresoner, 100 m beltet mot sjø og kommunalt fastsett byggeforbodsbelte mot vassdrag.

Ligg eigedomen heilt eller delvis innafor restriksjonsgrensene?

Nei Ja Dersom ja, kva slags restriksjonsgrenser:



Meland kommune

Adresse: Postboks 79, 5906

Telefon: 56 17 10 00

Utskriftsdato: 28.04.2015

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilkopling til vatn og avløp/andre tilkoplingar

Kjelde: Meland kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1256 Gardsnr.: 24 Bruksnr.: 24 Seksjonsnr.: 7

Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Referanse: 72015038

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar.
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.

ATTENHÅLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Meland kommune
Adresse: Postboks 79, 5906
Telefon: 56 17 10 00

Utskriftsdato: 27.04.2015

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7.8 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Meland kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1256 Gardsnr.: 24 Bruksnr.: 24 Seksjonsnr.: 7
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG
Referanse: 72015038

Det finst mellombels bruksløyve på eigedomen. Det mellombelse bruksløyvet er vedlagt..

Vedlegg
Mellombels bruksløyve 24-24.pdf

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Viktig informasjon til kjøper og selger

Dette informasjonsskrivet har vi laget for deg som kjøper eller selger eiendom gjennom DNB Eiendom AS.

Vi ber deg gjennomgå denne orienteringen nøye og ta opp eventuelle spørsmål direkte med megler.

Selgers informasjonsplikt

Selger har en omfattende informasjonsplikt ovenfor kjøper. Det er viktig at selger oppfyller denne informasjonsplikten. Selger kan i verste fall risikere at kjøper hever avtalen dersom kjøper ikke har mottatt opplysninger som er vesentlige for kjøpet.

Megler har i henhold til lov om eiendomsmegling en egen opplysningsplikt overfor kjøper. Han skal skriftlig opplyse om følgende før avtale inngås:

- Registreringsbetegnelse og adresse
- Eierforhold
- Heftelser
- Tinglyste forpliktelser
- Tilliggende rettigheter
- Grunnareal tomt
- Bebyggelsens grunnarealer og angivelse av alder og byggemåte
- Evt. adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Ligningsverdi og offentlige avgifter
- Forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivning
- Spesifikasjon over faste løpende kostnader
- Hvis kjøpesum er fastsatt; totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader
- Hvis kjøpesum ikke er fastsatt; en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader
- Hva som er fastlagt om meglers vederlag

Ved salg av leiligheter skal det gis informasjon om:

- Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette
- Separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode
- Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet
- Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av adkomstokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler
- Vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet eller sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker

Megler som profesjonell fagmann skal selvsagt hjelpe selger med å gi de nødvendige opplysningene til kjøper. Men megler må også i vesentlig grad bygge sin informasjon på selgers opplysninger. Vær klar over at det å benytte eiendomsmegler ikke fritar selger for hans informasjonsplikt.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøper har en sterk forpliktelse til både å undersøke eiendommen fysisk, samt gjøre seg kjent med all skriftlig dokumentasjon i forbindelse med handelen.

Dette gjelder likevel ikke dersom selger har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro.

Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand.

Eiendommen kjøpes i henhold til beskrivelsen i prospektet, og forøvrig slik den fremstår på visning.

Heftelser

Bekreftet utskrift av grunnboken er en attest som viser; hjemmelshaver (eier), pengeheftelser, servitutter (andre bestemmelser, ikke pengeheftelser) og grunndata. Denne viser alt som er tinglyst pr. den dagen den er datert. Dersom selger skal overføre sine lån med pant i den solgte eiendom til sin nye eiendom, må dette snarest tas opp med lånegiver. Erfaringsmessig tar dette tid og skaper ofte forsinkelser i oppgjøret. Kontakt også megler om dette snarest mulig. Dersom selger har tatt opp nye lån siden salgsprosessen startet eller har/planlegger å ta opp mellomfinansieringslån, er det veldig viktig at disse også opplyses om. Husk å oppgi kontaktperson og kontaktinfo til kundekontakt i bank. Dette gjelder alle nye pant også evt. utleggsforretninger.

Enda viktigere er det å få avklart om det er tinglyst heftelser til privatpersoner mv. på eiendommen. Slike lånedokumenter må innleveres megler i original. Finnes de ikke må de mortifiseres (slettes) før oppgjør kan utbetales, og denne prosessen kan ta lang tid.

Avtalen mellom kjøper og selger - betaling av kjøpesum

All budgivning skal nå - så langt det er mulig - foregå skriftlig. Når et kjøpetilbud er akseptert av selger og dette er meddelt kjøper, er det inngått en bindende avtale mellom partene. Denne blir formalisert i en kjøpekontrakt som megler utarbeider, hvor bl.a. kjøpesum, omkostninger og overtagelsesdato fremkommer. I avtalen mellom kjøper og selger er kjøper ansvarlig for at kjøpesummen er inne på meglers klientkonto før overtagelsen, selv om det f.eks. skulle være kjøpers bank som er årsak til forsinkelsen. Det er viktig at kjøper tidligst mulig kontakter banken og avklarer dette. Videre er det viktig at KID-nummeret i kontrakten oppgis ved all betaling og at megler får beskjed om innbetalingen(e). Skal kjøper ha lån på eiendommen må også lånedokumentet fra banken være mottatt samtidig.

Overtagelse og oppgjør

På overtagelsestidspunktet møtes kjøper og selger på eiendommen. Kjøper kontrollerer rengjøring og sjekker at boligen er i samme stand som på visningen. Er han ikke fornøyd må han si i fra der og da, ellers er overtagelsen av eiendommen godkjent. Strøm, evt. vannmåler mv. leses av og overtagelsesprotokollen signeres av begge parter og sendes umiddelbart til megler.

Renter av innstående beløp utbetales dersom rentebeløpet overstiger et halvt rettsgebyr jf Eiendomsmeglerlovens forskrift § 3-10.

Dersom kjøpesummen er forsinket innbetalt eller tinglysingen blir forsinket f.eks. fordi kjøpers lånedokumenter ikke er mottatt, kan selger kreve forsinkelsesrente uansett årsak til forsinkelsen. Selger må imidlertid gi megler beskjed dersom man vil kreve dette. Forsinkelser kan i verste fall føre til at selger får rett til å heve kontrakten.

Opgjøret foretas av DNB Meglerservice AS som er et heleid datterselskap av DNB Bank ASA. Det presiseres at dette ikke endrer DNB Eiendom AS sitt ansvar overfor kjøper og selger for det oppgjørsarbeidet som utføres. Megler sørger for at selgers lån innfris og at forfalte avgifter knyttet til eiendommen er dekket. Fordeling av månedlige felleskostnader, festeavgift, kommunale avgifter mv. skjer direkte mellom kjøper og selger. Både kjøper og selger får en oppgjørsoppstilling hvor alle beløp fremkommer. Kjøper vil også få tilsendt en grunnboksutskrift som viser at skjøtet er tinglyst og at gamle heftelser er slettet. Selve skjøtet blir ikke sendt ut.

Etter at skjøtet er tinglyst vil kjøper få tilsendt en kopi av grunnboken som viser at kjøper har fått hjemmel og at selgers pengeheftelser er slettet. Selve skjøtet vil ikke bli oversendt.

Normalt vil oppgjøret skje i løpet av 14 dager etter overtagelsen. Imidlertid vil dette avhenge av bl.a. hvor mange overtagelser som skjer på samme dag, evt. ferietid i Kartverket mv. Erfaringsmessig er det svært mange overtagelser den 1. og 15. i hver måned. Dette kan gi forsinkelser med oppgjøret

Tilbehør

Gjenstander og løsøre som det har blitt opplyst følger med i handelen ved markedsføring av eiendommen, skal vederlagsfritt overlates til kjøper. I avhendingsloven er det inntatt bestemmelser om at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Loven slår også fast at varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen skal medfølge. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale.

Nedenfor følger en oversikt over hva som følger med i salget, forutsatt at dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse av eiendommen og annet ikke fremkommer av salgsoppgaven.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**
TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene (dersom tunerene ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aricondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER:**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIG SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT:**
Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom

Mangler

Hefter det mangler ved eiendommen, og dette ikke skyldes kjøper eller omstendigheter denne har risikoen for, kan kjøper:

- ikke motsette seg at selger retter mangelen for sin regning dersom rettingen ikke vil være til urimelig ulempe for kjøper, ei heller at han har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Retting må skje innen rimelig tid.
- kreve et forholdsmessig prisavslag dersom feilen ikke rettes.
- heve avtalen dersom mangelen er vesentlig.
- kreve erstatning for økonomisk tap kjøper lider som følge av mangelen.
- holde tilbake deler av kjøpesum tilsvarende det krav kjøper har som følge av mangelen.

Reklamasjon

Reklamasjon kan skje senest 5 år etter at kjøper har tatt over bruken av eiendommen. Oppdager kjøper noe han mener er en mangel må han snarest gi melding om dette ellers kan han tape sin reklamasjonsrett. Denne frist gjelder ikke dersom selger har handlet grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro.

Mislighold fra kjøpers side

Dersom kjøper ikke betaler eller oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan selger:

- kreve oppfyllelse
- heve dersom betalingsforsinkelsen er vesentlig
- kreve erstatning for økonomisk tap selger lider som følge av forsinkelsen
- kreve renter etter lov om morarenter
- utøve sin tilbakeholdsrett ved å la være å gi skjøte eller unnlate å overlate bruken av eiendommen til kjøper har oppfylt sine plikter

Mislighold fra selgers side

Gir ikke selger fra seg skjøte eller bruken av eiendommen i rett tid uten at dette skyldes kjøper eller omstendigheter kjøper har risikoen for, kan kjøper:

- kreve oppfyllelse
- heve avtalen dersom forsinkelsen er vesentlig
- kreve erstatning for økonomisk tap kjøper har som følge av forsinkelsen
- holde tilbake en del av kjøpesummen tilsvarende de krav kjøper har som følge av forsinkelsen

Har kjøper krav som følge av forsinkelsen, kan kjøper holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet dekkes.

Forsikring

For leiligheter er som regel bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene. For hus og hytter må eier besørge dette selv. Kjøper anbefales å sørge for tegning av forsikring av eiendommen straks overtagelsesdato er kjent og få dette skriftlig bekreftet fra forsikringselskapet. Selger bør vente med å si opp sin forsikring til etter at overtagelse er skjedd, slik at man ikke risikerer at eiendommen blir stående uforsikret i en periode.