



SARAS HAGE-LEILIGHET/ REKKEHUS

SENTRUM

SARAS HAGE/HJØRNEGÅRDEN

Flotte leiligheter og rekkehus i gangavstand til sentrum og alle fasiliteter Tromsø by kan tilby. Ta kontakt for visning





Adresse	Saras Hage/Solseilet, 9008 Tromsø	
Totalpris inkl. omkostninger	Fra kr 3.815.190	til kr 5.821.490
Pris	Fra kr 3.790.000	til kr 5.790.000
Omkostninger	Fra kr 25.190 til kr 31.490	
Felleskostnader pr. mnd. Leilighet 107 og 307 og Rekkehusene	kr	2.613 -3.923,-
Bra/P-rom	Fra ca 63/61 - 99/96 m ²	
Ant. sov.	2-3	
Tomteareal	Felles eiendomstomt på ca. 2589m ²	
Eiendomstype	Rekkehus/leilighet	
Selger er ansvarlig for å energimerke boligen senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.		

INNHold

Informasjon om prosjektet	6
Bilder	12
Andre opplysninger	22
Bilder	25
Vedlegg	31
Bilder	46
Vedlegg	47
Tilbehørsliste	49
Forbrukerinformasjon om budgivning	50
Kjøpsbekreftelse	51



Trond-Erling Jensen

982 80 882

trond-erling.jensen@emlnn.no



Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

Da er det kun få leiligheter og rekkehus igjen i Saras Hage. Rekkehusene er over 2 plan og inneholder stue, kjøkken, bad, gang, vf, bod og 3 soverom. I tillegg er det en sørvendt balkong og sportsbod.

Gjenstående leiligheter er 3 roms og inneholder stue, kjøkken, gang, 2 soverom og teknisk rom /bod.

Det er mulig og få kjøpt garasje plass til de gjenstående rekkehusene og leilighetene.

Besøk prosjektets nettside:

<https://thoneiendom.no/bolig-til-salgs/tromso-saras-hage/>

ADRESSE

Elvegata 8 og 10, 9008 Tromsø

REGISTERBETEGNELSE

Boligprosjektet ligger i Tromsø kommune på gnr. 200, bnr., 4105

Hjemmelshaver er Thongård AS (org.nr. 917307 318)

BELIGGENHET

Saras Hage ligger i området Nordbyen, mellom Storgata, Elvegata og Rektor Steens gate. I dag er dette det mest spennende byutviklingsområdet i Tromsø. Fra gammelt av gikk denne tomten under navnet Saraholla, oppkalt etter kvinnen som holdt til her i det sørvestre hjørnet av kvartalet, der skrenten ned fra Rektor Steens gate er på sitt høyeste. Nordbyen har tidligere vært en ærverdig del av sentrum og nå skjer det en eventyrlig utvikling i området for å ta tilbake denne statusen. På den såkalte Verftstomta er det også igangsatt utbygging av en rekke leiligheter og næringsbygg. Utviklingen av området rett ved sørsiden av Tromsøbrua er i ferd med å gi et løft for Tromsø generelt og Nordbyen spesielt.

Det er kort gangavstand til alle Tromsøs shopping- og kulturtilbud. Du sykler til Universitetet eller Fjellheisen på 20 minutter, bruker du bil tar det 10 minutter. Fra Saras Hage vil det også være kort gåavstand til både ski- og turløyper. Med andre ord ligger alt godt til rette enten du foretrekker det urbane eller det naturlige landskapet.

AREAL

Leilighet 107 og 307 i hjørnegården BRA/P-rom: ca. 63/61 m²

Rekkehusene - BRA/P-rom: ca 99/96 m²

Alle viste arealer er tatt med i BRA inkludert viste sjakter på tegning. Arealene er hentet fra utbyggers tegninger.

Arealene som er oppgitt i prospekt er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom), slik dette er definert nedenfor:

Bruksareal er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv innvendig bod og sjakter.

Primærrom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderobe/WIC og veggene til disse. I primærrom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er) og teknisk rom. Også arealer for ganger/trapperom i boligen inngår i beregning av primærrom.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene kan ha mindre arealavvik.

INNHold

Rekkehusene: 3 soverom, stue, kjøkken, bad, bod, gang, vindfang, sportsbod og balkong.

Leilighetene: 2 soverom, stue, kjøkken, bad, gang, teknisk rom/bod, sportsbod.

STANDARD

Her er det utnyttet hver eneste kvadratmeter så godt som overhodet mulig. Smarte kjøkkenløsninger, riktig farge- og materialbruk og solid kvalitet er også viktig for boligkjøpere, og alt dette er godt ivarett i Saras Hage.

Standard i HJØRNEGÅRDEN OG REKKEHUSENE

KJØKKENINNREDNING

Kjøkkeninnredning fra HTH KP Mono hvit eller tilsvarende. Håndtak i metall/stål.

Benkeplate i laminat med rett kant, type «Surface» (grå) fra HTH
Nedfelt stålbeslag og fulldempede dører og skuffer.

Avtrekksvifte over komfyr. Komfyrvakt monteres på vegg over komfyr. Ett grepsblandebatteri. Lyslist eller downlights under overskap.

BAD:

Innredning med fronter i hvitkalket eikeoverflate, 60 cm ev 90 cm med 2 stk servantskuffer. Heldekkende servant, speilskap med lys over





servanter som har 60cm bredde.
 Ettgreps blandebatteri. Bad leveres som prefabrikerte baderomskabiner.
 Innefellbare dusjvegger i klart glass med profiler i aluminium.
 Dusjarmatur monteres på vegg.
 Dusjnise med en flishøyde nedsenk i gulvet.
 Vegghengt toalett i hvit porselen, innbygd sisterner. Downlights i tak.
 Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel med ferdig opplegg.

Gulv: 3-stavs 14 mm parkett, hvitpigmentert eik med mattlakkert overflate.
 Gulvlist i eik med synligeskruer/stifter.

Vegger: Sparklet og malt. Tre og gips.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
 Det leveres 1 stk aggregat pr leilighet.
 Inntak og avkast av luft skjer i byggets fasade alt. over tak. Avkast over tak for kjøkkenvifte.

Det medfølger steketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap i både leilighetene og rekkehusene.

ANTALL SOVEROM

2-3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

ETASJE

Leilighetene ligger i 1 og 3 etasje.
 Rekkehusene er over 2 plan.

EIERFORM

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til

bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet/rekkehus

BYGGEMÅTE

HJØRNEGÅRDEN: 3-roms leiligheter:

GENERELT

Prosjektet er byggemeldt og bygges i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Prosjektet direktefundamenters, såle-/punktfundament. Bærekonstruksjon i betong og stål.

Tak er i betong med fallisolasjon, papptekking eller folietekking og sluk med innvendige nedløp.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med fasadeplater. Innvendig er de kledd med gips.

Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

REKKEHUSENE:

Prosjektet direktefundamenters, såle-/punktfundament.

Bærekonstruksjon i betong og stål.

Dekke mellom plan 1 og 2 i betong med synlige V-fuger, dekke mellom plan 2 og 3 er trebjelkelag med gipshimling.

Himling i plan 3 med plant tak blir i betong med synlige V-fuger, skråtaket vil bli slett gipshimling.

Plant tak med fallisolasjon, papptekking eller folietekking og sluk med innvendige nedløp.

Skråtakskonstruksjon i tre og isolasjon med blikkkledning, utvendige takrenner og nedløp.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med fasadeplater og trekledning Innvendig er de kledd med gips.

Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

TOMT

Selgers tomter er selveiet og på totalt ca. 2.589 kvm. Etter reoppdeling er det planlagt at det skal sammenføres til en eiendom. Selger tar forbehold om at det kan deles opp på annen måte dersom det viser seg mest hensiktsmessig. Selger tar følgelig forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretning, seksjonering mv. er gjennomført.

PARKERING/GARASJE

Parkeringsplasser i parkeringskjeller med et automatisk parkeringssystem (APS. Innkjøring til parkeringskjeller blir fra Elvegata.

Lading av El-bil/Hybrid. I anlegget er det tilrettelagt for lading av el-bil/hybrid. Kjøper må selv bestille og betale for montering av ladepunkt.

Parkering kan kjøpes til kr. 350.000,-

BYGGEÅR

Ca. 2020

PRIS

Pris fra 3.790.000 - til kr 5.790.000

Omkostninger Fra 19.240 til kr 31.490

Totalpris inkl. omk. fra 3.809.240 til kr 5.821.490

Spesifisert prisliste på den enkelte enhet følger vedlagt.

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til Statens kartverk med 2,5 % av andel salgsverdi av tomt. Avgiftsgrunnlag beregnes til ca. kr. 7.000,- pr. kvm BRA. Andel dokumentavgift varierer fra 11.025 til kr. 17.325,- avhengig av leilighetens størrelse.

2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 585,-.

3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon kr. 585,-.

4. Tilknytningsavgift fiber kr. 5.000,-.

5. Stiftelse av sameie/seksjonering kr. 5.000,-.

Anleggsbidrag vannbåren varme kr. 3.000,-.

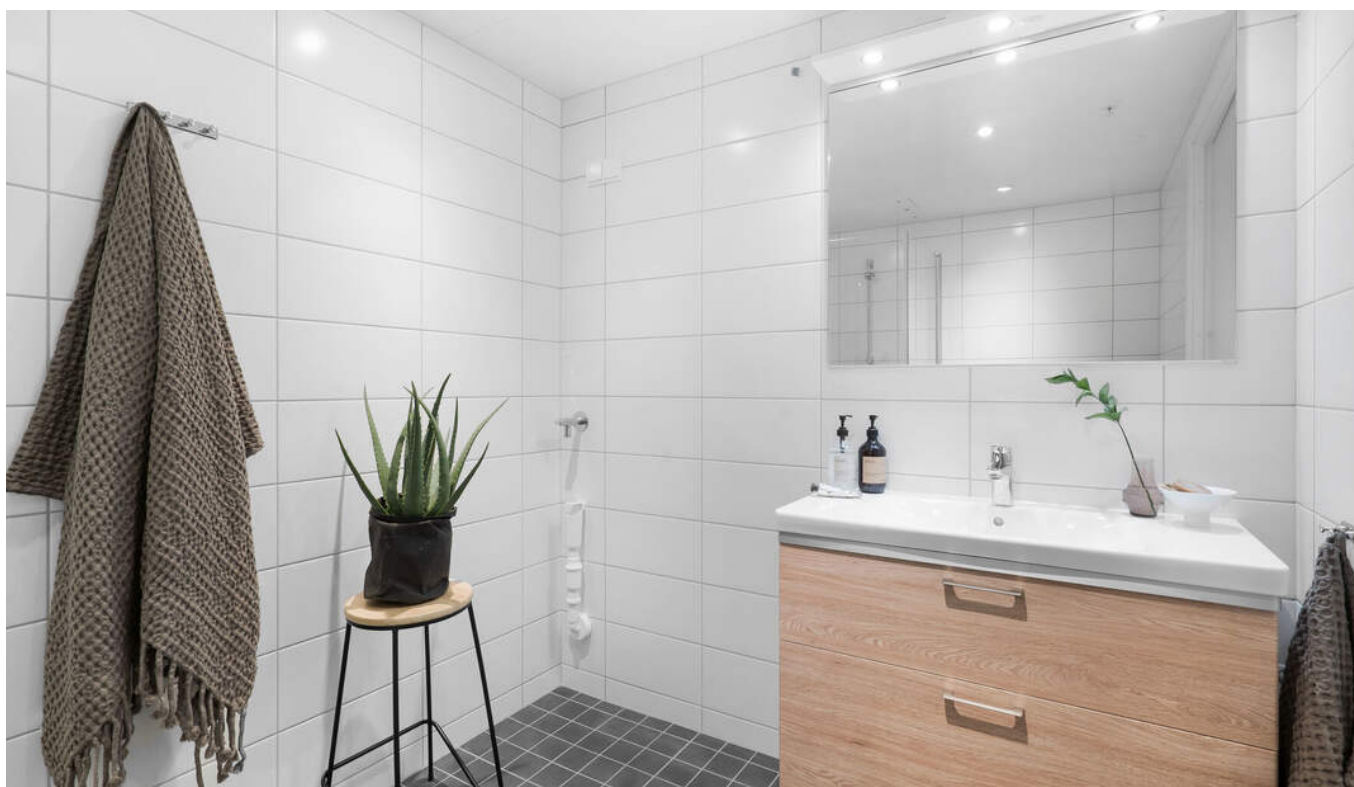
Omkostninger totalt fra kr. 25.190,- til kr. 31.490,-.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader som oppstartskapital til sameiet, samt kr. 750 som oppstartskapital til velforening. Dette kreves inn fra forretningsfører sammen med de ordinære felleskostnadene ved overtagelse.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum skal betales + omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.



MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon er inkl. i felleskostandene. Eiendomsskatt vil komme i tillegg.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstilling/overtakelse.

FELLESKOSTNADER/FELLESKOSTNADENE INKLUDERER

Tot. Innev. Måned: kr 3,923,00 For rekkehusene

Fellesutgifter:

Andel felleskostnader 2,423,00

Fjernvarme 659,00

Oppvarming vann 281,00

Vedlikehold 240,00

Internett 220,00

Velforening 100,00

Om mann velger og kjøpe garasje vil fellesutgiftene øke med kr. 350,- pr. mnd

Fellesutgifter for leilighet 107 og 307:

Tot. Innev. Måned: kr 2,613,00

Fellesutgifter:

Andel felleskostnader 1,542,00

Fjernvarme 419,00

Oppvarming vann 179,00

Vedlikehold 153,00

Internett 220,00

Velforening 100,00

Om mann velger og kjøpe garasje vil fellesutgiftene øke med kr. 350,- pr. mnd

VEI, VANN OG AVLØP

offentlig

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Homenet

REGULERINGSFORHOLD

Området omfattes av reguleringsplan vedtatt 18.06.2014 og er regulert for: boligbebyggelse, sentrumsformål, veg, fortau, gatetun, felles adkomst/lasteområde og felles uteoppholdsareal/park. Reguleringskart.











Andre opplysninger

SELGER

Thongård AS

OVERTAKELSE

Leiligheten er klar for overtagelse. Etter avtale.

FERDIGATTEST/MIDLERTID BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leilighetene ved kjøpers overtagelse. Kjøper er kjent med og aksepterer at leilighetene vil kunne ferdigstilles før hele kvartalsutbyggingen ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

OPPVARMING

Fjernvarme levert av Kvitebjørn. Det benyttes viftekonvektor i leiligheter og rekkehusene. Soverom oppvarmes ikke. Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver leilighet. Elektriske varmekabler på badrom og i vindfanf/entre.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er ingen restriksjoner vedrørende utleie, styret må dog varsles.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

SAMEIE/STYRE

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for eiendommen.

HEFTELSER

31.07.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 1165 1985/407272-2/97

16.08.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

1985/409230-2/97

08.10.1985 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 1162 1997/16175-2/97

10.12.1997 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepterer disse av budgiver/kjøper. vedlikeholde ledninger m.m.

2015/392306-1/200

06.05.2015 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 3979

Rett til å anlegge og drive rørnett for framføring av fjernvarme med tilhørende signalkabel.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

2019/202528-1/200

18.02.2019

BESTEMMELSE OM

JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 124 BNR: 106

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 1162

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Det kan tinglyses servitutter på seksjonen i from av vann/avløp/fiber ledning i ettertid.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen

tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Selger vil fortsatt stille garantier ihht Bustadføringsloven. Selv om leiligheten selges etter avhendingsloven.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

- Forretningsfører er Agio Forvaltning AS

- Alle viste arealer er tatt med i BRA inkludert viste sjakter på tegning

Noen bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner.

Meglers vederlag:

Fastprovisjon kr 56 250,- (inkl. mva). Selger dekker direkte utlegg og markedsføring.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

Selger vil fortsatt stille garantier ihht Bustadføringsloven. Selv om leiligheten selges etter avhendingsloven.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

VEDLEGG

Budsjett

Vedtakter

Tegninger

Situasjonskart

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle.

I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettleddning på kjøpsbekreftelsen.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

ANSVARLIG MEGLER

Trond-Erling Jensen
EiendomsMegler/Leder nybygg
Telefon: 982 80 882
E-post: trond-erling.jensen@em1nn.no









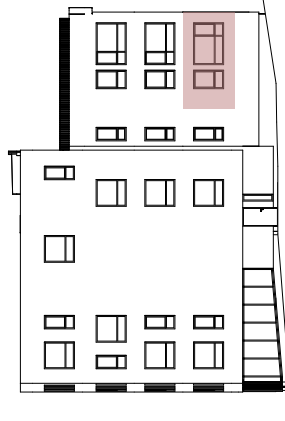
Hjørnegård

Leilighets nr. : **107**

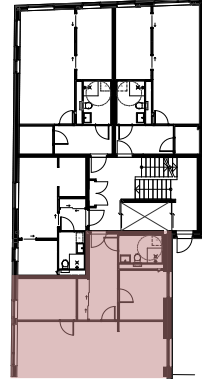
Sist utsendt: 27.02.2020

Antall rom : 3- roms
BRA ca : 63,3 m²
P-rom ca : 61,3 m²
Etasje : 1

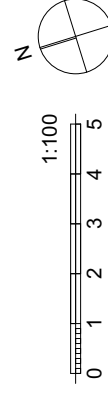
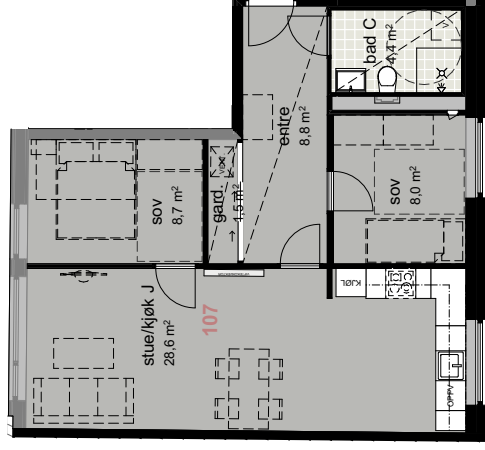
Type : M



Fasade nord



1. etasje



NB. Avvik i romsareal forventes etter detaljprosjektering

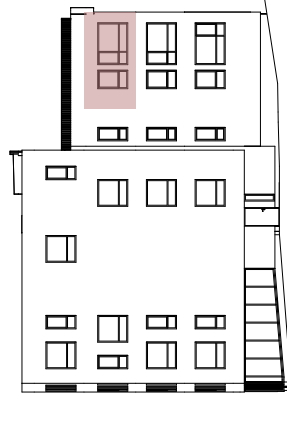
Hjørnegård

Leilighets nr. : **307**

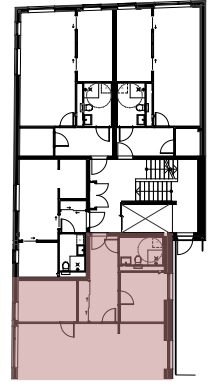
Sist ulsendt: 27.02.2020

Antall rom : 3- roms
 BRA ca : 63,3 m²
 P-rom ca : 61,3 m²
 Etasje : 3

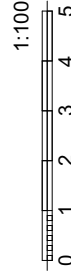
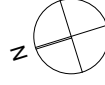
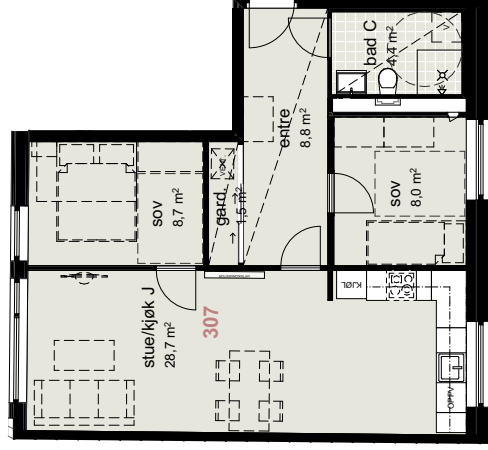
Type : M



Fasade nord



3. etasje



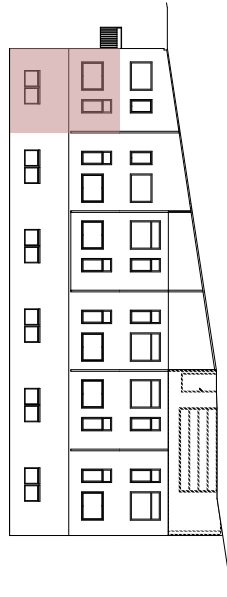
Rekkehus

Leilighets nr. : 201

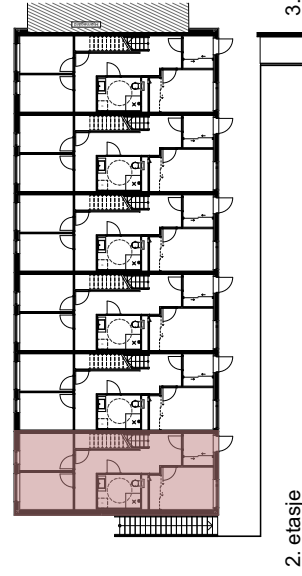
Sist utsendt: 11.05.2020

Antall rom : 4- roms
BRA ca : 99,3 m²
P-rom ca : 94,7 m²
Etasje : 2 og 3

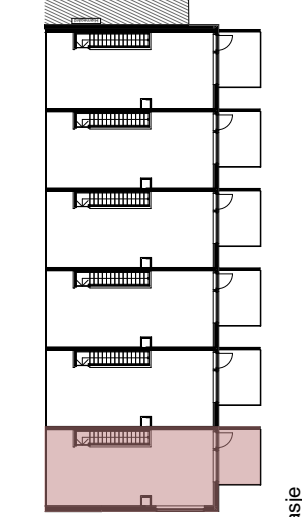
Type : I (Balkong 8,2 m²)



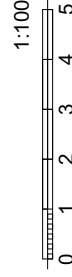
Fasade nord



2. etasje



3. etasje



NB. Avvik i romsareal forventes etter detaljprosjektering

Rekkehus

Leilighets nr. : **202**

Sist utsendt: 11.05.2020

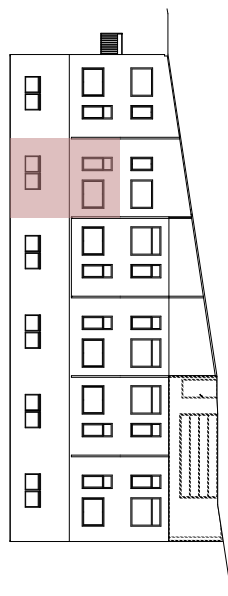
Antall rom : 4- roms

BRA ca : 99,3 m²

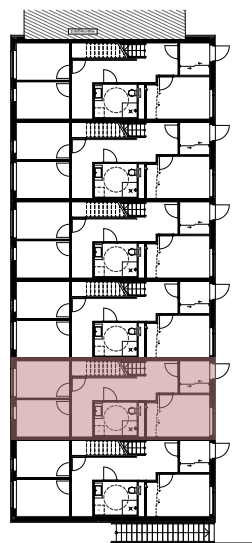
P-rom ca : 94,7 m²

Etasje : 2 og 3

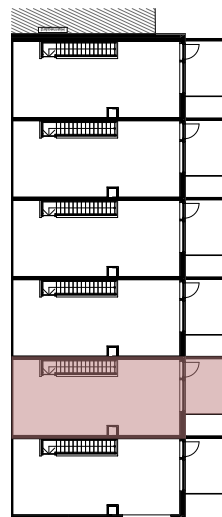
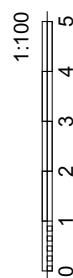
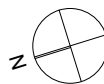
Type : I (Balkong 8,2 m²)



Fasade nord



2. etasje



3. etasje

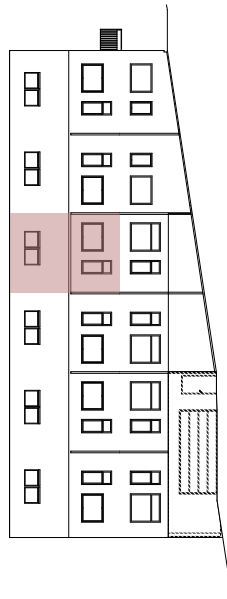
Rekkehus

Leilighets nr. : **203**

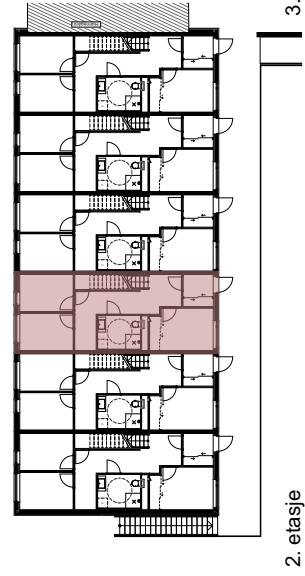
Sist utsendt: 11.05.2020

Antall rom : 4- roms
BRA ca : 99,3 m²
P-rom ca : 94,7 m²
Etasje : 2 og 3

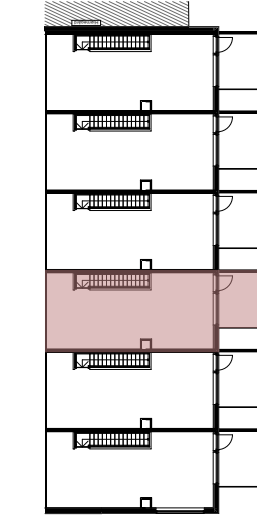
Type : I (Balkong 8,2 m²)



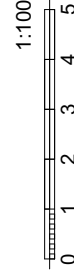
Fasade nord



2. etasje



3. etasje



NB. Avvik i romsareal forventes etter detaljprosjektering

Rekkehus

Leilighets nr. : **204**

Sist utsendt: 11.05.2020

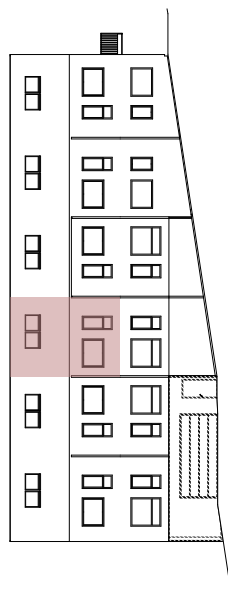
Antall rom : 4- roms

BRA ca : 99,3 m²

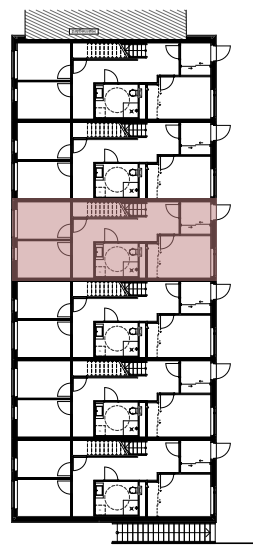
P-rom ca : 94,7 m²

Etasje : 2 og 3

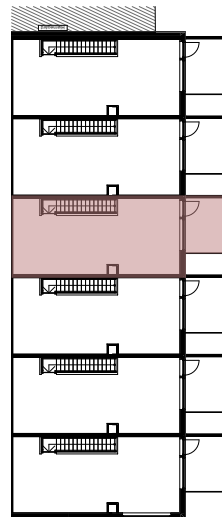
Type : I (Balkong 8,2 m²)



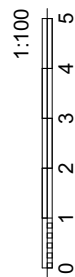
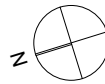
Fasade nord



2. etasje



3. etasje



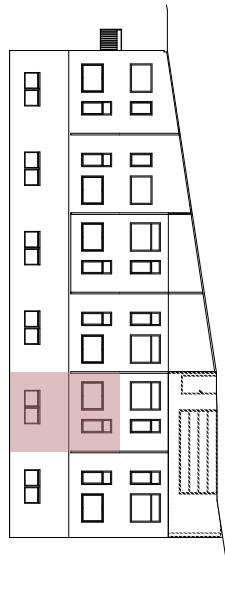
Rekkehus

Leilighets nr. : 205

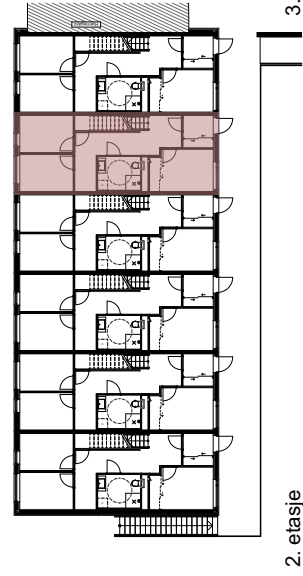
Sist utsendt: 11.05.2020

Antall rom : 4- roms
BRA ca : 99,3 m²
P-rom ca : 94,7 m²
Etasje : 2 og 3

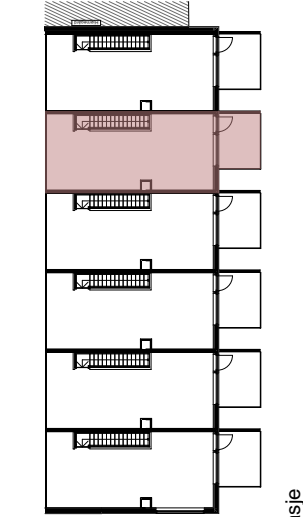
Type : I (Balkong 8,2 m²)



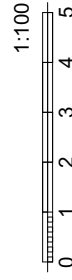
Fasade nord



2. etasje



3. etasje



NB. Avvik i romsareal forventes etter detaljprosjektering

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARAS HAGE

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Saras Hage (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 200, bnr. 4105 i Tromsø kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsøknad tinglyst den 01.02.2021. Sameiets adresse er Elvegata 8-10, 9008 TROMSØ.

Seksjonseierens brøk er som følger:

Seksjonsnummer	Brøk	Seksjonsnummer	Brøk
1	53	15	99
2	53	16	99
3	53	17	63
4	53	18	29
5	53	19	48
6	53	20	50
7	63	21	63
8	29	22	29
9	48	23	48
10	45	24	45
11	99	25	68
12	99	26	45
13	99	27	92
14	99		

Sameiet er en del av Solseilet og Saras Hage Velforening (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i kvartalet Solseilet, samt å regulere og forvalte fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen, herunder Sameiet Solseilet.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret, samt eventuelle vedtekter og ordensregler for Velforeningen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes i samråd med Velforeningen. Velforeningen disponerer fellesfunksjoner som tjener [navn på området], og nærmere regulering av bruken av disse arealene og funksjonene fastsettes av Velforeningen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

§ 3 **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløpene som den enkelte boligseksjonseieren skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra seksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.5 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier. Næringsseksjonen faktureres månedlig så fremt tjenestene leveres gjennom sameiet.

3.1 Følgende kostnadselementer skal dekkes av eierne av næringsseksjonen:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold som nødvendig gjøres av varelevering.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsseksjonen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til anlegg i næringsseksjonen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører næringsseksjonen og som næringsseksjonen naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnadselementer skal dekkes av eierne av boligseksjonene:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
- Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjonene.
- Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til anlegg i boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som boligseksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Internett, TV, garasjeplass og velforening

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Oppvarming tappevann
- Oppvarming leilighet

3.5 Annen fordeling

For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser betales et månedlig akontobeløp a kr 350,- per parkeringsplass. Se §19 for særskilt om parkeringsplasser. Når sameiet mottar regnskap fra forretningsfører gjøres en årlig avregning. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til avsetning vedlikehold. Ved ytterligere fakturering eller økning av fellesutgifter til parkering tas det utgangspunkt i ovennevnte fordelingsnøkkel.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan eier av den aktuelle seksjonen pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Dersom areal i parkeringsanlegget benyttes av også andre sameier, fordeles utgifter til drift og vedlikehold av dette arealet mellom sameiene i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt av Velforeningen.

3.4 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

3.5 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

3.6 Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, men med følgende presiseringer:

Ettersom Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i kvartalet Solseilet vil Sameiets andeler av kostnadene til Velforeningen variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved kvartalsvis akontobeløp og direkte fakturaer fra leverandør. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av

vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5

Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Ingen kan erverve flere enn to seksjoner i Sameiet, verken gjennom direkte eller indirekte erverv, jfr. Eierseksjonsloven § 23. Det er opp til hver enkelt erverver å vurdere om begrensningene i eierseksjonsloven § 23 hindrer erverv av seksjoner i Sameiet.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 leder og 2 til 4 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge inntil 2 varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanliggender i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Minst ett av styrets medlemmer skal være sameiets representant i styret i Velforeningen. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Velforeningens årsregnskap
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende optelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Ovennevnte krav om kvalifisert flertall gjelder tilsvarende for fastsettelse av årsmøtets instruks til styret ved behandling av og avstemming i tilsvarende saker i Velforeningens årsmøte.

§ 11

Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Agio Forvaltning er sameiets forretningsfører.

§ 13

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 37.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 15

Erstatning

Punkt 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonen har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på sameiets eiendom for egen regning. Styret kan pålegge næringsseksjonen å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseier av snr. 27 har eksklusiv bruksrett til fettutskiller som ligger på Sameiets fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for tømning, vedlikehold og kostnader forbundet med fettutskilleren.

Parkeringsplasser for Sameiet ligger på anleggseiendom gnr. X, bnr. X, som eies av Sameiet og Sameiet Solseilet i fellesskap. Parkeringsplassene er organisert som en automatisk systemparkering over flere nivåer.

Styret i Sameiet har ansvar for å fordele parkeringsplasser i henhold til avtale med de respektive seksjonseierne, og skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen. Styret kan endre fordelingen av parkeringsplasser på bakgrunn av dokumentert behov for HC-plass eller ved samtykke fra den berørte seksjonseier. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av parkeringsplasser sameiet til enhver tid disponerer.

Parkeringsplasser driftes og vedlikeholdes av Velforeningen.

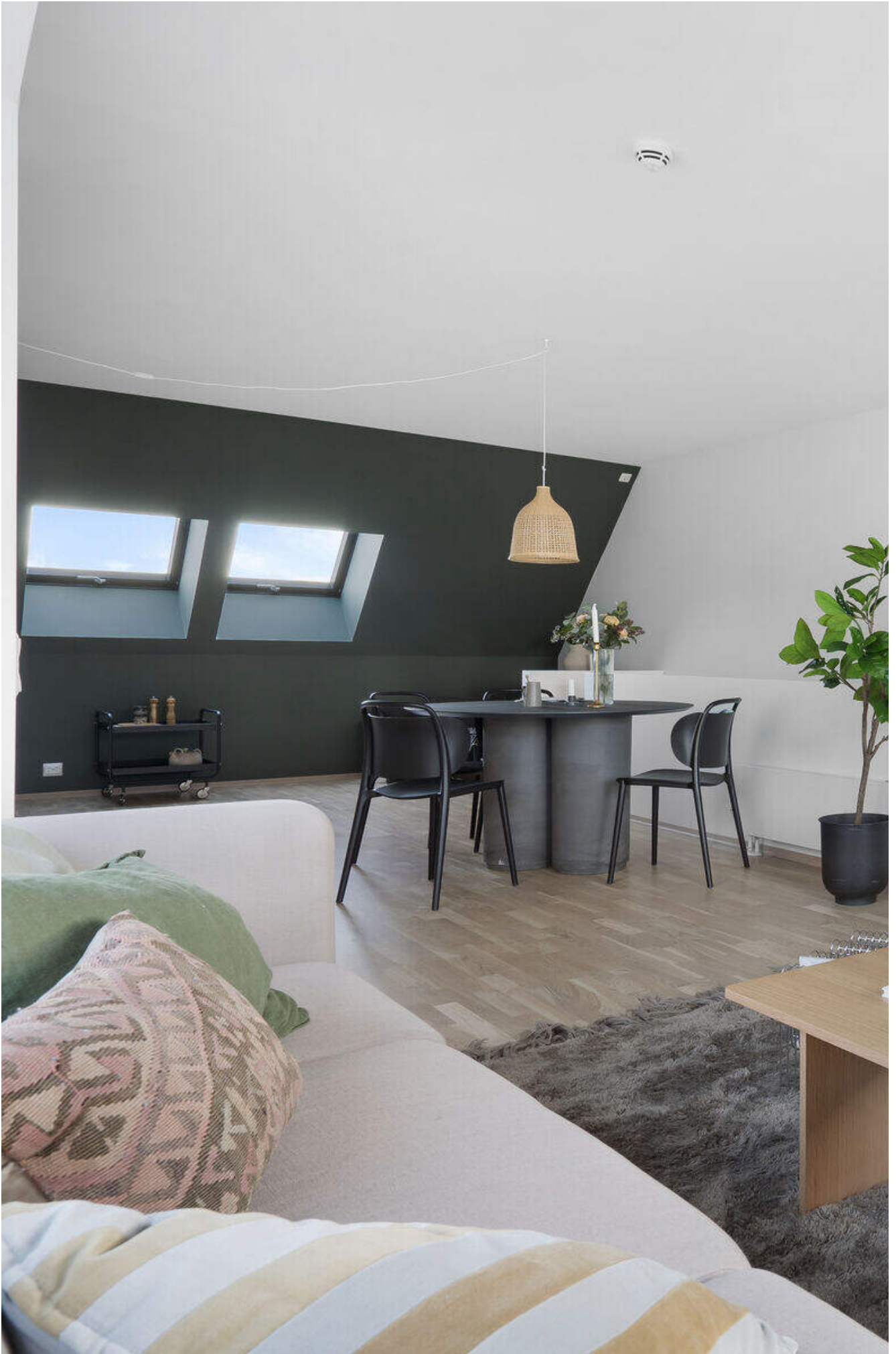
Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 17.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2020.

Tromsø, 26.10.2020





Vi gjør flyttingen enklere for deg!



Fremtind Forsikring gir deg to måneder gratis forsikring for din nye bolig- eller fritidsbolig, innbo og flytteforsikring*

Navn	Etternavn
Gateadresse	Sted
Mobil	E-postadresse
Boligtype	Byggeår
Overtakelsesdato	Fødsel- og personnummer

Topp bolig- og fritidsboligforsikring

Du får vår aller beste forsikring som dekker det meste. Skulle uhellet være ute og boligen/fritidsboligen blir totalskadet, bygger vi nytt uten fratrekk for alder og slitasje. I tillegg får du også rettshjelp hvis det skulle bli nødvendig. Dersom du ønsker egen dekning for insekter, sopp og råte kan denne kjøpes som tillegg. *Tilbudet gjelder for kjøp av enebolig og fritidsbolig.*

Topp innboforsikring og flytteforsikring

Topp innboforsikring dekker tingene du har innenfor husets fire vegger. Forsikringen har ubegrenset forsikringssum, noe som betyr at du får tilbake det tingene dine faktisk er verdt. I tillegg dekker forsikringen for eksempel også tyveri av sykkel, selv om den ikke står i hjemmet ditt.

Flytteforsikring dekker skader på innbo som oppstår under transport, samt inn- og utbæring mellom bolig og bil. *Tilbudet gjelder for kjøp av enebolig, fritidsbolig og leiligheter.*

Jeg ønsker å benytte meg av dette tilbudet

Ja Nei

Forutsetning for tilbudet

- Boligen må være normalt vedlikeholdt og beboelig.
- Boligen kan ikke være over 100 år.
Merk Fritidshus: ikke over 60 år
- Boligen skal ikke være over 350 kvm brutto.
- Boligen skal ikke leies ut.
- Gjelder kun privatkunder.

Forsikring kan avtales for enebolig, rekkehus, vertikaldelt tomannsbolig, leiligheter og fritidsbolig.

Tilstandsrapport TG3 på bygningselementer kvalifiserer ikke for EM1 gratis forsikring.

*Det er ingen oppsigelsestid på gratisforsikringen. Forsikringen forlenges automatisk etter to måneder. SpareBank 1 Nord-Norge AS vil ta kontakt med deg før gratisperioden går ut for å sikre at du får dekket hele ditt behov.

Hvis overtakelsesdatoen endres, vennligst ta kontakt med SpareBank 1 Nord-Norge AS på telefon 915 02244.

Signatur

Dato og Sted



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUSKoster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSK

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSK gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSK kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSK-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSK.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

TILBEHØR OG LØSØRE

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgssoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.
 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, medfølger.
 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. POSTKASSE medfølger.
 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier 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.
 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMENSaras Hage/Solseilet, 9008 Tromsø
Oppdragsnr: 1195408 / Trond-Erling Jensen

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ Skriver kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ Bekreftet av _____ Dato/kl. _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ja nei

Undertegnede gir med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Bindende bekræftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

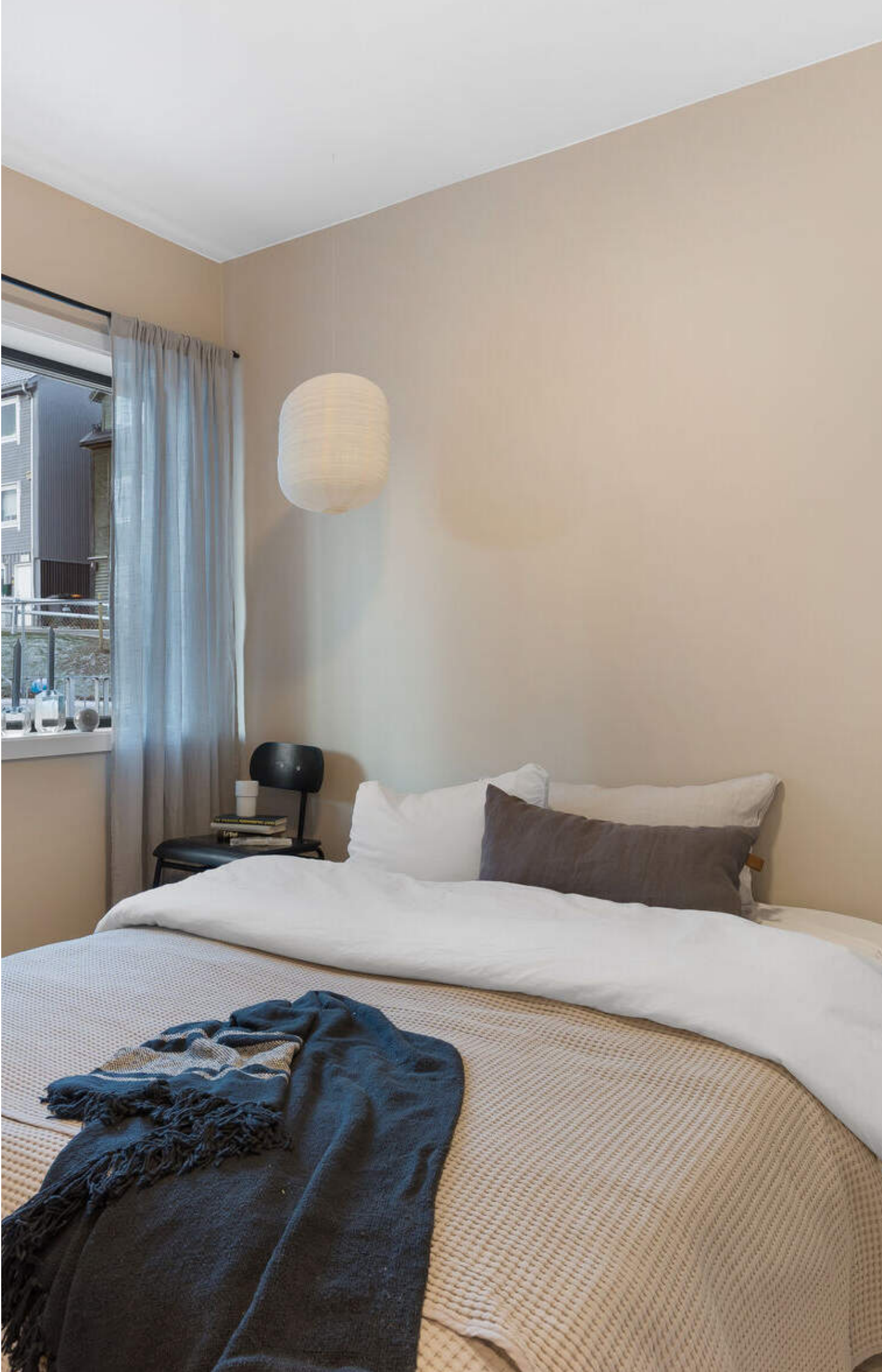
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

OPPDRAKS NR: 1195408 - SALGSOPPGAVEN ER SIST OPPDATERT 11.03.2021



VISSTE DU AT ...

Du har mange unike fordeler gjennom EiendomsMegler 1, enten du er boligkjøper eller boligselger.

Ta kontakt med oss for å høre mer.



EiendomsMegler 

Trond-Erling Jensen
Eiendomsmegler/Leder nybygg
Telefon +47 982 80 882 E-post trond-
erling.jensen@emlenn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken Org. nr. 931262041
Storgata 65 9008 TROMSØ Telefon 982 80882
eiendomsmegler1.no

Oppdragsnr: 1195408