



SOLSEILET - SENTRUM NORD 1302

9008 TROMSØ

Solseilet - Sentrum Nord

1302

Er du på jakt etter noe med det lille ekstra? Nå har du en unik mulighet til å sikre deg en toppleilighet i Tromsøs nye signaturbygg. Her bor du i 13. etasje fordelt på 142 kvm og 34 kvm takterrasse. Her ifra kan byens beste utsikt kan nytes enten det er i solsteiken på varme sommerdager eller på utkikk etter nordlys i vinterhalvåret. 2 parkeringsplasser medfølger.





Adresse	Solseilet - Sentrum Nord 1302, 9008 Tromsø		
Prisantydning	kr	12 730 000	
Omkostninger	kr	26 020	
Totalpris inkl. omk.	kr	12 756 020	
Felleskostnader	kr	5 964 pr. mnd.	
Bra/P-rom	ca. 142 /137 m ²		
Ant. sov.	3		
Eiendomstype	Leilighet		
Eierform	Eierleilighet		
Byggeår	2020		
Etasje	13		

Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

INNHOLD

Informasjon om eiendommen	6
Andre opplysninger	17
Bilder	21
Vedlegg	31
Tilbehørsliste	49
Forbrukerinformasjon om budgiving	50
Budskjema	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!

**ADRESSE**

Elvegata 14, 9008 Tromsø

REGISTERBETEGNELSE

Boligprosjektet ligger i Tromsø kommune på gnr. 200, bnr., 1164
Hjemmelshaver er Thongård AS (org.nr. 917307 318)
Seskjonering pågår.

PRIS

Prisantydning	kr	12 730 000
Omkostninger	kr	26 020
Totalpris inkl. omk.	kr	12 756 020
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 964

OMKOSTNINGER

1. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585
 2. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 585
 3. 2,5 % av tomteverdi tilsvarende kr. 24 850
 - 4.. HELP forsikring kr 7 400 - valgfritt
- Sum omkostninger kr 26 020,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Tillegg Boligkjøperforsikring PLUSS kr 2 800 (valgfritt).

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 5.964 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Tot. Innev. Måned: kr 5,964,00

Fellesutgifter:

Andel felleskostnader 3,252,00

Fjernvarme 935,00

Oppvarming vann 401,00

Vedlikehold 356,00

Internett 220,00

Velforening 100,00

Garasje 2 plasser kr 700,00

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Årsmøtet skal avholdes i vår, og da vil det tas opp hvor vidt sameiet skal inngå avtale om vedlikeholdsplan og medlemskap i Huseiernes Landsforbund. Dette kan da øke kostnadene knyttet til seksjonen.

I tillegg betaler sin del av startkapital til sameiet. I startkapitalen inngår det 2 x totale felleskostnader.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Eiendomskatt kommer utenom, og er pr. i dag ikke fastsatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

FORRETNINGSFØRER

Agio Forvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: ca. 142 m²/137 m²

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

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

3





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

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

ETASJE

13

PARKERING

Parkeringsplasser i parkeringskjeller med et automatisk parkeringssystem (APS. Innkjøring til parkeringskjeller blir fra Elvegata. 2 parkeringsplasser medfølger leiligheten.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

SAMEIETS EIENDOM

Tomteareal er estimert til ca. 2589 m² på eiet 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.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

Seksjonering pågår.

BYGGEÅR

Ca. 2020

INNHold

13. Etasje P-rom:

Entre, 3 soverom, gang, 2 bad og stue/kjøkken.

13. Etasje S-rom:

Bod.

I tillegg medfølger sportsbod.

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

STANDARD

GULV:

1-stavs parkett.

VEGGER:

Sparklet og malt.

HIMLING:

Soverom, Stue og kjøkken: Nedforet gipshimling m/spotter.

Gang og entre: Nedforet gipshimling, ikke taklist.

Bod: Nedforet systemhimling, ikke taklist.

Det vil til dels bli nedsenkede himlinger

(entre, gang, bad og bod). Det vil til dels bli innkassing av kanaler og rør der hvor tekniske installasjoner krever dette

(gjelder alle rom). Overflatene på innkassinger blir sparklet og malt gips eller tilsvarende. Takhøyde generelt blir ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling blir høyden

ca. 2,20 meter.

KJØKKEN:

HTH Focus med fulldempede dører og skuffer. Håndtak i stål.

Heltre benkeplate med rett kant og vask med ett greps blandebatteri.

Avtrekksvifte over komfyr og komfyrvakt. Lyslist med downlights under overskap.

Induksjonstopp, stekeovn i stål samt integrert kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

BAD:

Plassbygget bad. Innredning med fronter i hvitkalket eikeoverflate 60 cm med 2 stk servantskuffer og heldekkende servant. Speil over servant i samme bredde som innredning med lyslist og stikk. Ettgreps blandebatteri. Innfellbare dusjvegger i klart glass med profiler i aluminium. Dusjnise med en flishøyde nedsenk i gulvet. Vegghengt toalett og downlights i tak. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) med ferdig opplegg.

Varmtvann distribueres fra felles fjernvarmesentral i teknisk rom i kjeller.

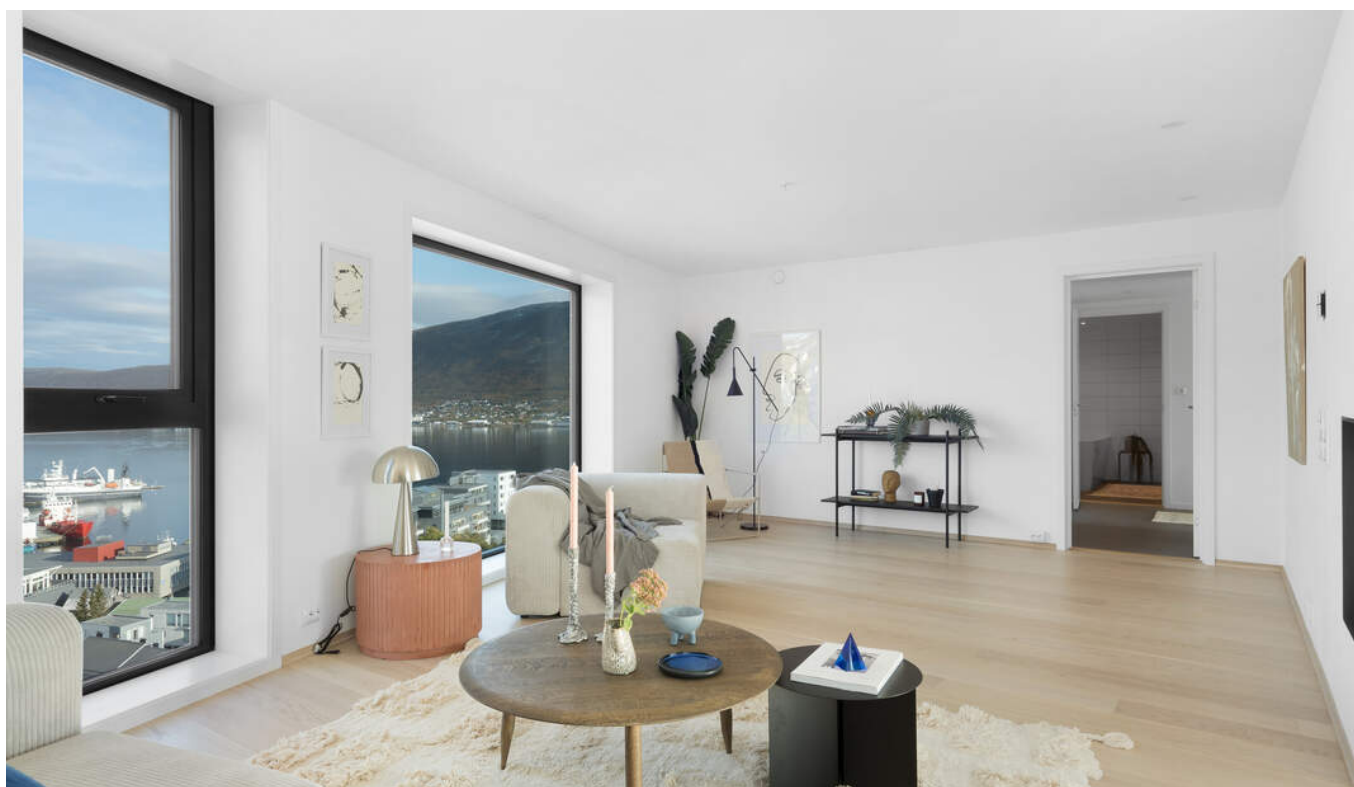
BELIGGENHET

Solseilet 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 Solseilet 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.

ADKOMST

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.



BYGGEMÅTE

UTDRAG FRA LEVERANSEBESKRIVELSE. SE LEVERANSEBESKRIVELSE FOR KOMPLETT INFOMRASJON.

GENERELT:

Bygningen fundamenteres til fjell med borede stålkjernepeler. Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp. Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med fasadeplater og enkelte felt med tre, metall. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

DØRER:

Inngangsdør til leiligheter leveres sorte med sorte karmen, føringer og gerikter. Dørene er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres hvite glatte innvendige dører med vridere i stål og hvite karmen og gerikter. Gerikter leveres fabrikk malt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

VINDUER/VINDUSDØRER:

Det leveres vinduer med energiglass iht. forskriftskrav. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse må pusses fra vindusfelt ved siden av, eller fra lift (vinduer som må pusses fra lift utføres av sameiet). Gerikter og foringer leveres fabrikk malt i hvit, med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduer leveres med lik farge på innside og utside (sort).

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres 1 stk aggregat pr leilighet. Inntak og avkast av luft skjer i byggets fasade alt over tak. Fra kjøkkenvifte medtas eget avkast over tak. Boder og fellesareal ventileres ihht. forskrifter. Ventilasjonsalegg for hver enkelt leilighet plasseres primært i innvendig bod og vil evt. påvirke disponibel plass i boden.

ELEKTRISK:

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføringer for stikk under overskap, stikk utvendig og på betongvegger og i den invendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Alle rom får stikkontakter iht. NEK400-2014.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.08.2020. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

OPPVARMING

Byggets varmeanlegg forsynes fra fjernvarme levert av KvitebjørnVannbåren varme i gulv Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver leilighet. Elektriske varmekabler på baderomsgulv og vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken. Gasspeis i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Fiber fra Homenet

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.

REGULERING

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

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og kloakk.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kunne ikke innhentes.





Andre opplysninger

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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 oppgjøret, 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.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom

selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Leiligheten er klar for overtagelse. Etter avtale.

EIER

Thongård AS

HEFTELSE

Bygget er under seksjonering.

1985/405704-3/97

01.07.1985 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: 1797

1985/406764-2/97

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

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.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Diverse:

Prosjektet ligger i Tromsø kommune på gnr. 200, bnr., 1164

Hjemmelshaver er Thongård AS (org.nr. 917 307 318) og

Thon Hotellbygg AS (org.nr. 830 898 042). Vi gjør oppmerksom på at matrikkelbetegnelse endres ved reoppdeling av eiendommene og kvartalet, herunder ved gjennomføring av fradeling, sammenføring og grensejustering i forbindelse med den pågående utbyggingen. Endelig adresse er foreløpig ikke tildelt av Tromsø kommune. Seskjønering pågår.

- Forretningsfører er Agio Forvaltning AS og selger har på vegne av sameiet inngått avtale om forretningsførsel.

Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

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

Meglers vederlag:

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

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Henvises til prosjektets leveransebeskrivelse.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. .

BOLIGKJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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 ufravikelige 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 eiendomsmevlingsforskriften 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.

VEDLEGG

Boligopplysninger

Vedtakter og husordensregler

Midlertidig brukstillatelse

Tegning

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 planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Trond-Erling Jensen

Eiendomsmegler/Leder nybygg

Telefon: +47 982 80 882

E-post: trond-erling.jensen@em1nn.no

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.













SOLSEILET - SENTRUM NORD 1302





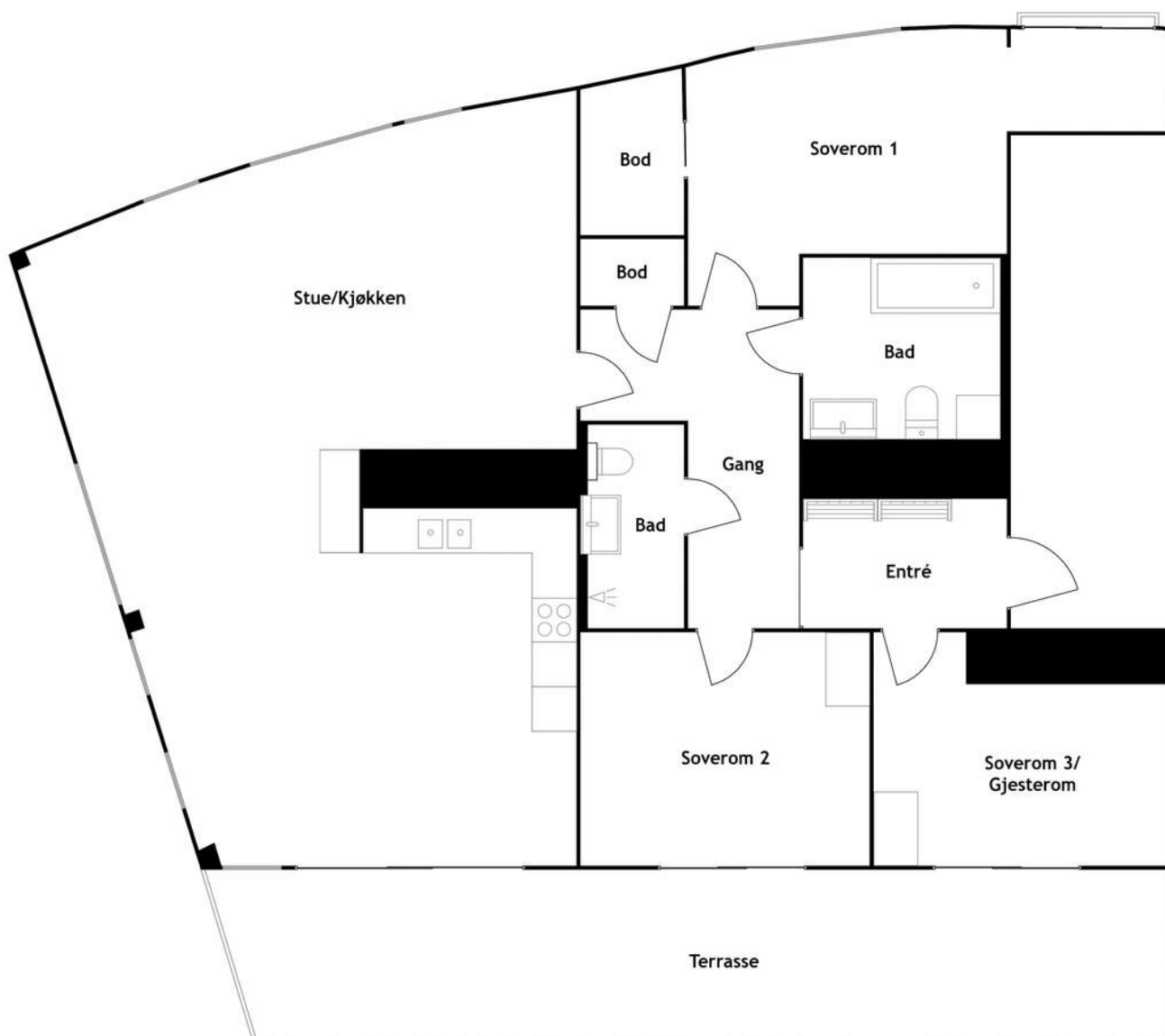






SIKT

SOLSEILET - SENTRUM NORD I302



13. Etasje

Solseilet 1302

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

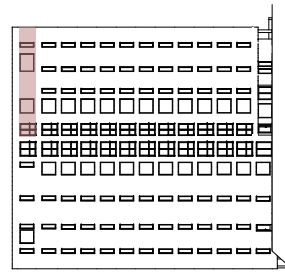
Solseilet

Leilighets nr. : **1302**

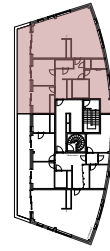
Sist utsendt: 16.10.2020

Antall rom : 4- roms
BRA ca : 141,9 m²
P-rom ca : 136,5 m²
Etasje : 13

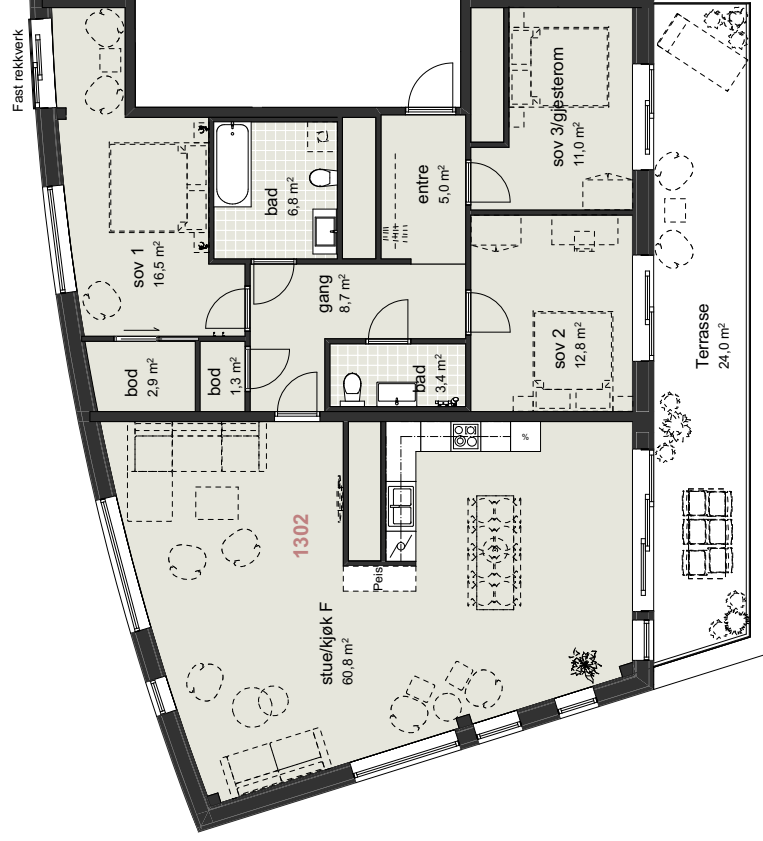
Type : K (terrasse: 24,0 m²)



Fasade nord-øst



13. etasje



Hovedendringer

- Vinterhage fjernet.
- Søyle i leilighet oppdatert.
- Fast rekkverk ved skyvedør flyttet til utsiden.
- Stue utvidet mot terrasse.

NB. Avvik i romsareal forventes etter detaljprosjektering
Alle viste arealer er tatt med i BRA inkludert viste sjakter

Boligopplysninger:

Sameiet Solseilet	Vår ref.:	BO-2020-096-074	Seksjoner totalt: 48
TROMSØ	Type:	Eierseksjonssameie	
Organisasjonsnr: --	Eier 1:	Thon Eiendom	
	Eier 2:	--	
	Seksjonsnr.:	--	

1: Felleskostnader etter godkjent seksjoneringsbegjæring

Tot. Innev. Måned: kr 5,628,00 Se budsjett for spesifikasjoner

Fellesutgifter:	Andel felleskostnader	3,252,00
	Fjernvarme	935,00
	Oppvarming vann	401,00
	Vedlikehold	356,00
	Internett	259,00
	Velforening	75,00
	Garasje	350,00

Sikringsfond: Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsfond

2: Regnskap og protokoller 01.10.2020

Åpningsbudsjett

Innkalling stiftelsesmøte

Protokoll stiftelsesmøte

Øvrig Informasjon

3: Fellesgjeld pr. 01.10.2020

Ajour. Andel f.gj. (lån) - Gjeld andel -

Klient ajourf. Lån: - Gjeld klient -

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer:

Innfrielse:

Avdrag klient f. år:

Avdrag andel f. år:

Betingelser:

Særskilt: Sameiet har ikke felles lån

4: Forretningsfører

Selskap: Agio Forvaltning AS Eiendomsinfo.: 3 300,- inkl. mva

Org. nummer: 995,366,517 Eierskiftegebyr: 5 860,- inkl. mva

Adresse: Postboks 113

Postnummer: 9252 Tromsø

Telefon: 922 06 655

E-post: post@agioforvaltning.no

5: Særskilte opplysninger

Klausuler: Ukjent

Styreleder: Kristina Bratrein
Adresse:
Postnr/sted:
Telefon: 924 24 163
E-post: kristinia.bratrein@tffk.no

Vedtak:
Off. pålegg:
Nabovarsel:
Rapport:

6: Restanse fellesutgifter pr. 01.10.2020

Utestående saldo:	0,00	Overdekning:	0,00
Fellesutgifter:	0,00	Restanse:	0,00
Gebyr:	0,00	Forskudd:	0,00
Rente:	0,00	Annet:	

7: Ligning - 2019

Annen formue:	--	Utgifter:	--	Ligningsverdi:	--
Gjeld:	--	Andre inntekter:	--		

8: Pålydende

Andelsens pålydende	--	Opprinnelig kost.:	--
Andelsnr:	--	Partialobligasjon:	--

9: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020	Vedlegg:	
Kom/Gårds/bruksnr:	--		
Bygningstype:	--		
Feste/eiet tomt:	--		
Pågående regulering:	--		

10: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	89695064
--------------	-----------------------	-----------	----------

11: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	13	Godkjenning styret	Nei
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	FV
Parkeringstype:	--	BOA	Ukjent
Systemlås:	Ja	BRA	141
Husdyrhold tillatt:	Se ordensregler	Antall rom:	4
Livsløp standard:	Ja	Oppr. Antall rom:	4
Forkjøpsrett:	Nei	Annet:	--
Fremleie:	Se vedtekter		

CONSTO AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/02388-8

Saksbehandler
Ask Rødahl Nygaard
+47 48216251

Dato
25.08.2020

200/1164 - Elvegata 14 - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 1164 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSTO AS
Tiltakshaver: THONGÅRD AS

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis **midlertidig brukstillatelse** for boligbygg med tilhørende uteareal, samt parkeringsanlegg, på eiendommen 200/1164.

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen er bekreftet oppfylt.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering vedlagt om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Pål Lyngstad
Enhetsleder byggesak
Seksjon for byutvikling

Ask Rødahl Nygaard
Ingeniør, fagansvarlig system og
rutiner
Enhet byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
204643912_Gjennomfoeringsplan.pdf

Kopi til:
THONGÅRD AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Tidligere vedtak

Vedtaksnr.:	Sak:	Vedtaksstype:	Datert:
1302/18	18/5246	Rammetillatelse	13.08.2018
1795/18	18/5246	IG grunnarbeid	31.10.2018
259/19	18/5246	IG ferdig råbygg	19.02.2019
1426/19	18/5246	IG innredning og tekniske fag	17.09.2019
	BYGG-20/02388	IG VA	21.08.2020

*Grunnet overgang til nytt saksbehandlingssystem har alle tidligere saker fått nytt saksnummer, og det opprettes ikke eget vedtaksnummer i vedtakene.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeid før det kan gis ferdigattest:

1. Utomhus belysning
2. div. plenareal og beplantning

Søker oppgir at gjenstående arbeider skal ferdigstilles innen 01.07.2021, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

I søknad er det i tillegg oppgitt at montasje av brann og nødlys i plan 0 og idriftssettelse av brannalarmanlegget mangler før bygget har tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Dette er bekreftet utført 17.08.2020. Bekreftelse på ferdigstillelse av fortau i Elvegata (FTA4), og dermed ferdigstillelse av rekkefølgekrav, er mottatt 25.08.2020.

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SOLSEILSET

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Solseilet. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, [gnr., bnr.] i Tromsø kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 74 seksjoner i henhold til seksjoneringsøknad tinglyst den [●]. Sameiets adresse er [adresse].

Eierseksjonenes brøk:

1	46	26	76	51	68
2	76	27	62	52	45
3	62	28	45	53	77
4	45	29	77	54	38
5	55	30	38	55	46
6	25	31	46	56	76
7	46	32	76	57	62
8	76	33	62	58	45
9	62	34	45	59	77
10	45	35	77	60	38
11	77	36	38	61	46
12	38	37	46	62	76
13	46	38	76	63	62
14	76	39	62	64	45
15	62	40	45	65	77
16	45	41	77	66	38
17	77	42	38	67	46
18	38	43	46	68	76
19	46	44	76	69	62
20	76	45	62	70	45
21	62	46	45	71	77
22	45	47	77	72	38
23	77	48	38	73	157
24	38	49	46	74	141
25	46	50	76		

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 Saras Hage.

§ 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 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 unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

§ 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 seksjonseieren 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. 3.3 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.

3.1 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Internett, TV, garasje plass og velforening

3.2 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Oppvarming tappevann
- Oppvarming leilighet
- Strøm

3.3 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 beslattes 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 [fellesbetegnelse], 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 årsmelding.
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. Hver seksjon har én stemme. 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 seksjonseiernes 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 forsikrings-selskapet) 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 og installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheterne 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 persiener, 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.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet 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 nærstående 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 forretningsfører 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.

Parkeringsplasser for Sameiet ligger på anleggseiendom gnr. X, bnr. X, som eies av Sameiet og Sameiet Saras hage 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 med siste endring av 1. januar 2020.

Tromsø, 17.08.2020

Husordensregler for Sameiet Solseilet

1. Innledning

Sameiet Solseilet er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr X bnr X i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte eierne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt eiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av årsmøte.

2. Almennelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.
- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

- 3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørrydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snørrydding i forståelse med de involverte eierne (de som bor under snø rydderen) eller på faste snøryddingsdager
- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

4. Bygningsmessige forandringer

- 4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- 4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

- 5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.
- 5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

6. Renhold, barnevogner og sykler

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene
- 6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

7. Sjøppel

- 7.1 Sjøppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

- 8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Sameiet Solseilet".

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

- 9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

- 9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.
- 9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.
- 9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjeanlegg må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.
- 9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.
- 9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskilte motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauert uten varsel for eiers regning.

10 Dugnad

- 10.1 Styret kan innkalle til dugnad for de enkelte seksjoner til å delta.

Tromsø, 17.08.2020

Sameiet Solseilet

Regler for dyrehold i Sameiet Solseilet.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

"1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor egen inngang.

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

- b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- d) Eier av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg med mer.
- e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Solseilet.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

Tromsø, 17.08.2020



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 håndverktjenester
- 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.

Solseilet - Sentrum Nord 1302, 9008 Tromsø
Oppdragsnr: 1200362 / Trond-Erling Jensen

Bud stort kr.: _____ Skriver kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besikket eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

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)

OPPDAGSNR: 1200362 - SALGSOPPGAVEN ER SIST OPPDATERT 03.03.2021



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@emlnn.no

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

Oppdragsnr: 1200362