

# SALGSOPPGAVE

## **SELGER/UTBYGGER:**

Skipperhuset AS  
Org.nr.: 989 85 4518

## **SALGSANSVARLIG:**

Vibeke Pedersen  
E-post.: [vibeke@totalrenovering.no](mailto:vibeke@totalrenovering.no)  
Tlf.: 906 60 348  
Stine Nøtnes Pedersen  
E-post.: [stinen@totalrenovering.no](mailto:stinen@totalrenovering.no)  
Tlf.: 911 23 469

Kontorsted.: Skippergt. 52 A, 9008 Tromsø  
Åpningstid: mandag - fredag kl 10.00 -16.00

## **ADRESSE PROSJEKT:**

Storgata 112/114, 9008 Tromsø

## **BETEGNELSE:**

Gnr. 200, bnr. 1569/1571 i Tromsø kommune  
Skipperhuset borettslag.

## **TOMT:**

Eiet tomt på 880 kvm  
Storgata 112 og 114 skal grensejusteres, borettslaget vil eie 200/1569 (548 kvm) fullt ut og en ideell andel av 200/1571. Selger tar forbehold om endelig størrelse på totalt tomteareal.

## **EIERFORM/NÆRMERE OM PROSJEKTET:**

Andel, borettslag.

Prosjektet omfatter både bestående bygning på eiendommen 200/1569 (Skipperhuset) og påbegynt nybygg på eiendommen 200/1571. Eiendommene vil bli solgt i to salgstrinn hvor salgstrinn 1 består av Storgata 114 (200/1571) inneholdende 21 leiligheter/andeler og salgstrinn 2 består Storgata 112 (200/1569) inneholdende 14 leiligheter/andeler. Denne salgsoppgaven gjelder utelukkende salgstrinn 2.

Salgstrinn 1, Storgata 114 (200/1571) vil bli seksjonert i 2 seksjoner hvor borettslaget vil eie samtlige leiligheter på eiendommen i en samleseksjon bolig. Dette i sameie med

næringsseksjonen som også etableres på eiendommen. Næringsseksjon vil få adresse Storgata 116.

Det vil bli vurdert om Skipperhuset borettslag skal overta selskapet Skipperhuset AS. Dersom dette gjennomføres så vil selger ta alle merkostnader som dette eventuelt medfører.

#### **NÆRMERE OM SKIPPERHUSET BORETTSLAGET:**

Skipperhuset borettslag vil bli kontorstiftet av utbygger som etter stiftelse vil eie alle andelene i borettslaget. Utbygger vil etter stiftelsen utgjøre styret i laget og vil før overdragelse av leilighetene på vegne av Skipperhuset borettslag formalisere avtaler slik dette er beskrevet i salgsdokumentasjonen; herunder blant annet avtale med utbygger om kjøp av eiendommene, avtale med bank om finansiering av fellesgjelden, avtale med forretningsfører om forretningsførsel, avtale med kabel-tv selskap, avtale med forsikringselskap, avtale om IN-ordning m.m.

Skipperhuset borettslag vil overta eiendommen gnr 200 bnr 1569 (Storgata 112/Skipperhuset) inneværende år og eiendommen gnr 200 bnr 1571 (Storgata 114) ved ferdigstilling i løpet av 2015. Borettslaget vil overta ansvaret; herunder kostnadsansvaret, for de respektive eiendommene først ved respektive overtakelser av bygningene. Den enkelte kjøper sitt ansvar til å svare felleskostnader til laget, starter ved overtakelse av den enkelte leilighet/andel.

#### **HVA ER ET BORETTSLAG:**

Et borettslag er en såkalt indirekte eiermodell. Borettslag er et selskap (juridisk person) og skiller seg dermed fra eierseksjoner der man selv eier en egen seksjon. Her er det borettslaget som eier eiendommen, dvs. bygninger og eventuell grunn. Som andelseier eier du én andel i borettslaget, som gir deg borettslag til en bestemt bolig i laget.

Erverv av borettslagets eiendom kan finansieres på ulikt vis. Som regel finansieres dette delvis ved at laget som sådan delvis tar opp lån (felleslån) og hvor andelseierne delvis finansierer ervervene i form av innskudd (lån til laget). Innskuddene skal sikres med fellespant i borettslagets eiendommer med prioritet etter felleslånet.

Andelseierne svarer borettslagets lånekostnader gjennom de månedlige felleskostnadene.

#### **FELLESBJELD:**

Det er viktig at du er kjent med lånevilkårene for fellesgjelden til borettslaget. Det er borettslaget som sådan som tar opp felleslånet, er låntager og ansvarlig for lånet.

Som andelseier hefter du ikke personlig for fellesgjelden. Men lånekostnadene dekkes av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Rente- og avdragsvilkårene for borettslagets felleslån, avhenger av hva som er avtalt med långiver. Borettslag kan ha ulike betingelser og det er borettslagets styrende organer som beslutter hvilke avtaler man skal gå inn på.

I dette borettslaget er det valgt en modell hvor borettslaget finansierer ervervene med 50 % felleslån og 50 % innskudd fra andelshaverne. Dette er valgt for at borettslaget skal få best mulig vilkår på fellesgjelden og bidrar også til å redusere risikoen for øvrig.

**BYGGEÅR:**

Ca 1860 renovert i 2013/2014

**VEI, VANN OG AVLØP:**

Offentlig vei, vann og avløp.

**BYGGEMÅTE:**

Fundamenter er fra opprinnelig byggeår. Bygget er renovert og består både av opprinnelig bygningsmasse og ny bygningsmasse. Se leveransebeskrivelse datert 02.06.2014

Vi gjør oppmerksom på at skjevheter må påregnes da dette er et gammelt bygg som er restaurert og er ikke å anse som en reklamasjon.

**UTSTYR OG INNHOLD:**

Se leveransebeskrivelsen datert 02.06.2014

**OPPVARMING:**

Se leveransebeskrivelsen datert 02.06.2014

**AREALER:**

1-roms leilighet: fra 22 – 26 kvm

2-roms leilighet: fra 33 – 47 kvm

3-roms leilighet: fra 44 – 51 kvm

4-roms leilighet: 75 kvm

Arealene som er oppgitt er ca bruksareal (BRA). Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

**PARKERING:**

Det medfølger ikke parkering.

Selger har tilgjengelig 4 innendørsparkeringsplasser beliggende i annen sentrumsgård som er mulig å kjøpe for kr 300 000,- pr plass. Disse parkeringsplassene vil ikke omfattes av borettslaget og vil måtte kjøpes uavhengig av laget som egne seksjoner

Det er også mulig å kontakte Tromsø parkering og søke om ledig beboerplass i området.

**PRIS:**

Fra kr 1.340.000 – 4.990.000,- (innskudd + fellesgjeld)

Innskudd og fellesgjeld består begge av 50% av total pris.

Se prisliste for detaljerte priser på hver enkelt leilighet. Kjøpesummen er fast fra kjøp og frem til overtakelse, men selger forbeholder seg retten til å endre kjøpesum på usolgte enheter.

#### **OMKOSTNINGER:**

Det påløper generelle omkostninger med kr. 50.000,- per andel som blant annet skal dekke gebyr for hjemmelsoverføring, tinglysning av ett pantedokument på andelen, grunnboksutskrifter, utlagt andelskapital, etablering av borettslaget, andel av overdragelsesomkostninger for borettslaget (dokumentavgift og tinglysningsgebyrer), tilknytningsgebyr m.m.

Det tas forbehold om endring i de offentlige satsene.

Omkostningene innbetales til oppgjørsadvokat samtidig med sluttoppgjøret.

#### **KJØP- OG BETALINGSBETINGELSER:**

1. Fyll ut vedlagte bindende kjøpetilbud (budskjema).
2. Etter selgers aksept, innkalles det til kontraktsmøte hos salgsansvarlig. Til kontraktsmøte plikter kjøper seg til å fremlegge gyldig finansieringsbevis fra bank.
3. Det innbetales et forskudd av kjøpesummen på kr 50.000,- i forbindelse med kontraktsmøte. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Barentz Advokat AS avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Dersom det foretas innbetalinger i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra Kjøpers side.
4. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger, betales senest en virkedag før overtakelse.

#### **FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD/KJØP:**

Budskjema skal være skriftlige, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til salgsansvarlig. Budskjema skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson må oppgis samt andel egenkapital. Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert bud.

**FELLESKOSTNADER:**

Fra kr 3.592,-.

Felleskostnader inkluderer kapitalkostnader (renter og avdrag fellesgjeld), ordinære driftsutgifter og kommunale avgifter.

Se prisliste for felleskostnader for hver leilighet, og budsjett for felleskostnader.

**FELLESGJELD/LÅNEVILKÅR**

Borettslaget vil finansiere fellesgjelden i Handelsbanken hvor tilbudte lånevilkår er annuitetslån med flytende rente som pr 20 mai 2014 utgjør 3.22% p.a. Lånets løpetid er 50 år, og borettslaget betaler renter og avdrag fra første år, og har ingen avdragsfri periode. Rentene vil endres i takt med justeringer i rentemarkedet.

Borettslaget vil etablere avtale om individuell nedbetalingsordning «IN-ordning» på fellesgjelden. Dette gir hver enkelt andelseier mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden etter overtakelse.

Borettslaget vil bli innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) når alle leilighetene er solgt. Som andelseier er du forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges og Borettslagenes Sikringsordning (SBS) kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget

**OVERTAKELSE:**

Leilighetene vil kunne overtas rundt 15 september 2014.

Dette er som følge av arbeid med montering av nybygget Storgata 114.

**FERDIGATTEST:**

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil foreligge ved innflytting.

**FORRETNINGSFØRER:**

Vil bli Boligbyggelaget Nord (BONORD)

**ENERGIMERKING:**

Leiligheter har fått energimerking B/C/D på bakgrunn av leveransebeskrivelsen.

Ta kontakt med salgsansvarlig for utlevering av hele rapporten.

**LIKNINGSVERDI:**

Ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av skattemyndighetene.

**FORSIKRING:**

Frem til overtakelsen er eiendommen forsikret av utbygger. Etter overtakelsen vil borettslaget forsikre eiendommen. Hver enkelt må sørge for innboforsikring før overtakelse.

**OPPGJØRSANSVARLIG:**

Barentz Advokat AS v/Adv Tomas Norager Haugan vil forestå alt av oppgjør og tinglysning. Selger vil bistå oppgjørsansvarlig og forretningsfører med kontorstiftelse av borettslaget og sameiet.

**LOVGRUNNLAG/GARANTIER:**

Boligen selges som den er, jfr Avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter Avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. I forhold til mangler, er det kun Avhendingslovens § 3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesum og forholdene ellers, jfr Avhendingsloven § 3-9.

**FORBEHOLD:**

Selger tar forbehold om 60 % salg av prosjektverdien i prosjektet for å kunne garantere realisering av borettslaget. Dersom selger ikke løfter forbeholdet i henhold til ovenstående innen 31.08.2014, har kjøper rett til å fratrukke kontrakten. Gjøres forbeholdet gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten slik at alle forpliktelser som følger opphører.

**FORSINKELSER:**

Selger kan kreve tilleggsfrist for overlevering av leilighet dersom forsinkelsen skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd eller lignende, uten at kjøper har krav på kompensasjon. Selger gjør kjøper oppmerksom på at bygge forsikring ikke dekker erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse og kjøper bes ta hensyn til dette ved salg av nåværende bolig.

**UTEAREALER:**

Opparbeidelse av bakgård utføres i forbindelse med bygging av nybygg i Storgata 114 og ferdigstilles sommer/høst 2015.

Det skal graves ny drens mot sør inklusiv ny plen og dette utføres i august/september 2014.

Sportsboder i kjeller vil være ferdigstilt før overtakelsen, men er ikke mulig å besiktige før i august 2014. Sportsboder i kjeller er med en enkel standard slik dem fremgår av tegning. De som ønsker kan eventuelt notere på budskjema at sportsbod i kjeller ikke er besiktiget.

Utearealet og takterrassen i 6 plan i Storgata 114 er felles og ferdigstilles sommeren/høsten 2015. Dette gjelder også felles søppelrom.

Ovennevnte gir ikke kjøper adgang til å nekte å overta eller holde tilbake penger av oppgjøret.

Tromsø kommune skal renovere og oppgradere Storgata fra lyskrysset mot sør til Hansjordnesbukta med vei, fortau, vann og avløp osv i perioden 2014/2015. Det finnes nærmere informasjon om dette på hjemmesiden til Tromsø kommune.

### **UTLEIE AV LEILIGHET I BORETTSLAG:**

Det er et grunnleggende prinsipp at den som eier andelen i borettslaget også skal bo i leiligheten. For å ikke gjøre borettslagsleiligheter mindre attraktive enn eierseksjoner, har man funnet det fornuftig å løse litt opp på dette grepet. Nå skal det i større grad enn tidligere bli tillatt å overlate bruken av leiligheten til andre (det vi tidligere kalte fremleie).

Å overlate bruken av boligen til andre, krever styrets samtykke. Har man etter loven rett til å overlate bruken til andre, kan styret bare nekte der forhold ved den personen som bruken skal overlates til gir saklig grunn for det. Styret må svare på skriftlig søknad innen en måned, hvis ikke er tillatelse å anse som gitt.

Bor man i leiligheten selv, kan man ta inn i sin husstand hvem man vil. Man behøver ikke innhente styrets samtykke.

Foreldre som ønsker å kjøpe en leilighet til sine barn, kan nå trygt kjøpe en borettslagsleilighet. Man kan nemlig overlate bruken til nærstående rett opp- eller nedstigende linje, uten selv å ha bodd i leiligheten først.

### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyste bestemmelser/forhold pålagt av myndighetene. Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av salgsansvarlig

Troms Kraft har en evigvarende tinglyst rettighet til et traforom beliggende ved søppelrommet. Ta kontakt med salgsansvarlig for utlevering av den tinglyste avtalen.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, finansieringsforhold, lovgrunnlag, bygge- og leveransebeskrivelse og annen relevant dokumentasjon som kjøper har eller kunne ha fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til salgsansvarlig. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøper er eller burde vært oppmerksom på eller som kjøper tross oppfordring, har unnlatt å sette seg inn i.

### **DIVERSE:**

Alt av tegninger, 3d-tegninger og perspektiver er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer som ikke inngår i leveransen. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/illustrasjoner er det leveransebeskrivelse som gjelder. Mindre justeringer i detaljprosjektering må påregnes.

Alle opplysninger i salgsoppgaven er gitt med selgers forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den generelle standard blir dårligere.

Endringer som følge av nye offentlige krav, kan gi selger rett til å kreve prisøkning. Dersom det er nødvendig å gjennomføre større og vesentlige endringer ut over forannevnte, plikter selger å gi kjøper umiddelbar beskjed.

Det gjøres oppmerksom på at minst 50 % av leilighetene/andelene i borettslaget som helhet, må være ferdigstilt per 01.01 i kalenderåret for at man skal få rentefradrag på andel fellesgjeld, første året etter overtakelse.

Denne salgsoppgaven gjelder for Storgata 112. Det er utarbeidet egen salgsoppgave for Storgata 114.