

VERVET

FRAM F-701



Fram F-701

Salgsoppgave

Selger
Vervet AS, org.nr. 883 767 012

Megler
Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS
org.nr. 931 262 041,
Storgata 65 (Rødbanken),
9008 Tromsø.

Kontaktpersoner
Wenche Odden Kvamme
Eiendomsmegler
E-post: wenche.odden.kvamme@em1nn.no
Tlf.: +47 952 12052

Dag Little
Eiendomsmegler
E-post: dag.little@em1nn.no
Tlf.: +47 930 11 511

Ansvarlig megler
Wenche Odden Kvamme
Eiendomsmegler
E-post: wenche.odden.kvamme@em1nn.no
Tlf.: +47 952 12052

Oppdragsnummer
12010149

Salgskontor Vervet/åpningstid
Salgskontor på Vervet med adresse Skansegata 11. Salgskontoret er åpent hver torsdag kl. 08.30 – 16.00. Det kan også avtales privatvisning.

Beliggenhet
Velkommen til Tromsøs nye bydel. Vervet vokser fram der Tromsø er på sitt aller vakreste. Rett ved havet. Rett ved Tromsøbrua. Midt i sentrum – med utsikt mot Tromsdalstinden og indre havn.

Vervet utvikles som en helhetlig bydel. Den skal være åpen og inkluderende med sin nærhet til sentrum og alt Tromsø har å by på. Vervet er en bydel for alle generasjoner, og byr på flotte utearealer, havnepromenade med flere restauranter, småbåthavn, et populært bakeri, gode felles-arealer, frisør og lekeplass. Dette er bare noen av tilbudene på området som vil forenkle hverdagen for liten og stor.

Adkomst
Vervet ligger i Tromsø sentrum, ved indre havn på den tidligere tomten til Tromsø Skipsverft.

Leilighet
Leilighetens betegnelse i prosjektet er Fram F-701

Adresse
Gjøastredet 29, leilighet H0601, 9008 Tromsø.

Matrikkel
Gnr. 200, bnr. 4116, snr. 88 i 5401 Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	Kr 16 450 000
Omkostninger	Kr 412 420
Totalpris inkl. omk	Kr 16 862 420
Felleskostnader pr mnd.	Kr 3.130

Omkostninger
Totalt Kr 412 420

- Dokumentavgift til Staten (2,5 %) kr. 411.250,-
- Tinglysingsgebyr av skjøte kr. 585,-.
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-

Regnestykket forutsetter at det tinglyses kun et pantedokument.

Boligkjøperforsikring kr. 8.900,- (valgfritt tillegg)

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

Felleskostnader

P.t. kr 3.130 per mnd.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Akonto fjernvarme og oppvarming tappevann kr 333,73
- Vedlikehold/drift Vervets fellesarealer kr 500,00
- Internett kr 229,00
- Andel felleskostnader kr 2 067,92

Felleskostnadene omfatter da andel av sameiets driftskostnader (felleskostnader), fiber/internett i egen leilighet, andel av kostnader til drift- og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesområder på Vervet gjennom Vervet Drift AS samt a konto fjernvarme- og varmt tappevann i leiligheten. Sistnevnte vil avregnes mot faktisk forbruk iht. avlesninger av undermåler 1 – 2 ganger per år.

Felleskostnadene er fastsatt i form av vedtatt åpningsbudsjett på første ordinære årsmøte i sameiet per januar 2023. Åpningsbudsjettet er igjen basert på delvis stipulerte, delvis forslåtte, delvis erfaringsbaserte og delvis faktiske priser per salgstidspunktet for prosjektet i 2019; deretter kun justert for KPI frem til januar 2023. Det tas følgelig behørig forbehold om endring av budsjett og følgelig justering av felleskostnadene etter hvert som kostnadsnivået erfares etter en tids drift og evt. justert for evt. tiltak/poster/omfang som sameiet måtte beslutte i forhold til vedtatt budsjett.

Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet til enhver tid.

Kommunale avgifter

Kr 7058,- pr. år 2023 I tillegg kommer felles kommunale avgifter til sameiet med kr. 9.256,00 for år 2023. For å få en oversikt over seksjonens andel av disse avgifter bes sameiet kontaktes direkte. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Avgiften betales over 2 terminer.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS, org.nr. 995 366 517, Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret – Brønnøysundregistrene (brreg.no)

Sameiets eiendom

Gnr 200 bnr 4116 i Tromsø kommune.

Anleggseiendom, eiet. Volumet på anleggseiendommen er ifølge matrikkelinformasjonen på ca. 58.243m3 og arealet på ca. 4.135m2.

Eiendommen følger formålsgrensen/vegglivet til bygningskroppen.

Sameiebrøk

Ideell andel 122/12250

Heftelser/servitutter

Heftelser i eiendomsrett:

1906/900165–1/97 23.07.1906
BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

1953/400283–1/97 14.04.1953
ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2017/1195597–2/200 01.11.2017 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Bestemmelse om rettigheter til omkringliggende sjøgrunn, innenfor og utenfor vanlige eiendomsgrenser i sjø.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2017/1195597–3/200 01.11.2017
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2017/1195597–4/200 01.11.2017
ERKLÆRING/AVTALE
Forbud mot industriformål
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2017/1195597–5/200 01.11.2017
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 645
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 647
Bestemmelse om tilflottsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2020/2286101–1/200 31.03.2020
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4095
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2020/2286101–2/200 31.03.2020
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4095
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2021/1461481–1/200 19.11.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4112
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2021/1461481–2/200 19.11.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4111
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2021/1461481–3/200 19.11.2021
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4112
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TROMSØ KOMMUNE
ORG.NR: 940 101 808
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2022/1157929–1/200 13.10.2022
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 1285
Bruksrett til sportsbod
Nødvendig adkomstrett til sportsbod
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2022/1157982–1/200 13.10.2022
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4095
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

2022/1158008–1/200 13.10.2022
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: VERVET AS
ORG.NR: 883 767 012
Overført fra: KNR: 5401 GNR: 200 BNR: 4116

GRUNNDATA:

2022/1167451–1/200 17.10.2022
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 122/12250

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Sameiet har legalpanterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av felleskostnader. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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.

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

Kopi av komplett grunnboksutskrift for eiendommen/seksjonen, kan fås ved henvendelse til megler.

Regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 1891, «Vervet», godkjent av kommunestyret i Tromsø den 27. februar 2019. I reguleringsplanen er eiendommen benevnt som «BKB2» og er regulert til bolig- og forretningsformål. BKB5 (næringsarealer) og BKB8 (sportsboder under f_BUT2) omfattes også av sameiets eiendom.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

Ta kontakt med megler ved spørsmål knyttet til reguleringsmessige forhold eller dersom reguleringsplanen med bestemmelser ønskes utlevert.

Boligtype
Leilighet

Etasje
Leiligheten ligger i byggets plan 7, sjette boligplan.

Areal
BRA/P-rom: 130 m²/118 m²

P-rom ca. 118 m²: VF/entre, gang, kjøkken, stue, grovkjøkken, 2 bad og 3 soverom.
S-rom ca.11 m² Inn glasset balkong.

Bygningssakkyndig Byggtakst Nord AS har målt opp boligens innvendige mål den 19.09.2022, og har oppgitt arealet for innvendige mål som fremkommer av denne oppgave.

Kopi av tegninger og arealmåling følger vedlagt.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler

Arealene oppgitt på tegninger og i markedsføringen er angitt i bruksareal (BRA), som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet boligens omsluttende vegger.

Innglasset balkong er omfattet av boligens BRA. Utvendige balkonger, terrasser, evt. andre private uteområder mv., er imidlertid ikke medregnet i BRA. På salgstegninger/ boligvelger er BRA angitt inkludert innglassede balkonger og ca. størrelse på balkonger og terrasser er også angitt særskilt på salgstegninger/boligvelger. I tillegg er boligens primærrom oppgitt særskilt. Boligens sportsbod skal tilfredsstille forskriftskrav mht. størrelse, men er heller ikke medregnet i bruksarealet (BRA).

NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet.

Arealene er for øvrig oppgitt på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen 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 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 godkjent til dagens bruk.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold»-feltet.

Byggeår
2022

Innhold
Plan 7/ boligplan 6:
VF/entre, gang, moderne åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til innglasset balkong, grovkjøkken, 2 bad/vaskerom og 3 soverom.

Sportsbod i felles bod anlegg.

Beboerne på Vervet har tilgang til det såkalte Fellesareal-bygget beliggende i Gårdsrommet. I bygget finner du blant annet stort treningsrom med garderobe og badstu, spillrom, egen smørebod for ski og sykkelverksted, 5 hybler som beboere kan benytte seg av når tilreisende gjester skal besøke Vervet, et bibliotek for bøker og et for tegneserier. I tillegg er det et sosialrom med stort utstyrt kjøkken som også kan benyttes som selskapslokale for alle beboere på Vervet. Her kan det dekkes opp til ca. 60 gjester.

Standard
GULV:
1-stavs lys eikeparkett, og flis.

VEGGER:
Malte gipsplater og fliser.

HIMLING:
Nedforet himling i gips. Listefri overgang mellom vegg og tak. Downligts.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite innerdører. Hovedinngangsdør til boligene (dør fra trapperom til leilighet) leveres som lyd- og branndør i fabrikkmalt utførelse. Det er kikkhull i døren. FG-godkjent sikkerhetslås.

KJØKKEN:
Kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH med moderne design i en lys gråfarge. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder; oppvaskmaskin, innbyggingsovn i høyskap, kombiskap og induksjonstopp. Ventilator. Integrert kaffemaskin i høyskap,

SANITÆR:
Badet leveres som modul fra leverandøren Boxen. Modulen fremstår som plassbygde bad både i kvalitet og uttrykk. Moderne design med lyse offwhite 40 × 80 cm fliser. Vegg fliser 20 × 120 mørk trestruktur. Hvit innredning med speilskap med integrert belysning i hoved bad. Luktfritt system gjestetoalett. Toalett, blandebatteri og dusjsystem fra kvalitetsleverandøren Grohe. Elektrisk håndkletørker i hoved bad.

ELEKTRO:
Det elektriske anlegget har lysbrytere og stikk i design Elko pluss farge sort. Skjult elektrisk anlegg med unntak ved noen av betongveggene. Svakstrømskap/sikringsskap

med automatsikringer. Hovedsikring og måler til hver bolig plasseres i felles sikringsskap iht. gjeldende krav.

Innfelte downlights med dimmer stue/kjøkken, soverom og gang. Lys under overskap på kjøkken.

Solavskjerming på sør- og vestvendte vinduer i stue på fasadelivet (gjellder ikke vinduer/skyvedører innenfor innglasset balkong)

VENTILASJON:

Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget plasseres over himling i vindfang. Kjøkkenvifte leveres med filter fra PlasmaMade. Dette er basert på resirkulering og rensing av luft. Et PlasmaMade-filter ødelegger ikke bare matlagingslukt, men også pollen, bakterier, fint støv etc. slik at avtrekksviften kan fungere som en luftrenser.

Generell byggemåte

BYGGERI

Bærende konstruksjoner, samt etasjeskillere, er utført i stål og betong/hulldekker. Yttervegger er utført i bindingsverk og/eller betong. Skillevegger mellom boligene er utført i betong eller lettvegg. Yttertak er tekket med sveisemembran, flate tak med fall mot sluker.

FASADER

Fasadeplater.

Balkongen er innglasset/skjermet

VINDUER OG DØRER I FASADEN

Vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører er levert med forskjellig utførelse avhengig av hvilken bygningsdel de står i. Balkongdører skal tilfredsstille lydkrav og i hovedsak ha tilnærmet helt glass.

Vinduer har soldempende glass. Vinduene er i hovedsak med støydempende glass utover lydkrav i gjeldende forskrifter basert på beregninger fra rådgivende ingeniør innenfor lyd- og brann. Utvendig farge og materialbruk står i stil med arkitektens design for fasaden. Vinduene har hvite foringer og listverk i hvit utførelse med synlig innfesting. Vinduskarmene er sorte.

Som følge av gode u-verdier (isoleringsevne) på vinduene i nye bygg, vil det enkelte dager i året kunne forekomme rim/frost på utsiden av vinduene. Dette er likt for fasader og alle utvendige overflater vinterstid i Nord-Norge (kalde klima), og kan forekomme når det vinteren er på sitt kaldeste.

BALKONGER/TERRASSER

Balkongen er levert som ferdige elementer av betong og med ubehandlet betong på undersiden. Dekket på balkongen er tremmegulv. Avrenning fra balkong går i renner som leder til nedløp.

Innglasset balkong har enkle glass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene og skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes i front av balkongen. Det kan ikke forventes en tett og klimatisert sone på balkong da dette er definert som balkong og ikke oppholdsrom.

Oppvarming

Leiligheten forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Det vil være felles måling av totalt energiforbruk tilknyttet fjernvarme. Felles varmesentral er plassert i plan 1.

Distribusjon av varme i leiligheten skjer i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Gulvvarme vil kunne styres over termostat i leiligheten. I leiligheten er det montert undermåler med automatisk avlesning som avregnes periodisk. Evt varmetap som vil følge av avvik mellom total forbruk og summen av alle avlesninger, fordeles mellom seksjonseirne ihht sameiebrøk. Soverom har panelovn som varmekilde.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Vei, vann og Avløp

Offentlig veg inn til området. Private interne veger/gangveger. Privat vann og avløp hvor drift- og vedlikehold planlegges å omfattes av Vervet Drift AS.

Adgang til utleie

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie disponerer man fritt over egen seksjon med de begrensninger som måtte følge av sameieforholdet og eierseksjonsloven. En seksjonseier kan følgelig fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon innenfor formålet. Avhengig av organisering, omfang og hyppighet av utleie, kan utleie grense mot næringsvirksomhet med de begrensinger dette kan medføre.

Når det gjelder korttidsutleie, følger det av eierseksjons-loven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig, ikke er tillatt. 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. I Sameiet Fram Vervet er det vedtektsfestet adgang til korttidsutleie i inntil 120 døgn per år.

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

Skattemessig formuesverdi

Da boligen nettopp er ferdigstilt, foreligger det p.t. ingen formuesverdi for leiligheten. Ligningsverdiene for leiligheten vil være avhengig av om det er en primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 % av markedsverdien/ kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 % for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med

utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 02.11.2022. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Midlertidig dispensasjon fra støykrav knyttet for BKB2 er gitt i vedtak BYGG20/00425–37.

– Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav VII h) og j) om adkomstvei fra krysset i Hansjordnesbukta til verftstomta før midlertidig brukstillatelse BYGG-20/00425–57. Med vilkår om at adkomstveg skal være ferdigstilt innen den 31.07.2023.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Når prosjektet er ferdigstilt i sin helhet, vil selger søke om ferdigattest for eiendommen.

Parkering

Det følger ikke parkering med leiligheten.

I bakkant av næringsarealet i plan 1, er det et innendørs parkeringsanlegg (under Gårdsrommet) for ca. 250 biler. Parkeringsanlegget er fradelt som en egen anleggseiendom (volum under bakken) og vil eies og driftes av selger/ utbygger. Her kan det være mulig for beboere på Vervet å inngå avtale om leie av fast(e) parkeringsplass(er). Dette forutsetter imidlertid at det er ledig kapasitet/p-plasser til dette formålet.

Det er tilrettelagt for ladding på alle p-plassene i p-anlegget.

Eierform/organisering

Selveier, eierseksjonssameie.

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 felleskostnadene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.

Hva er et eierseksjonssameie

Et eierseksjonssameie er en eiendomsform hvor den enkelte seksjonseier eier en ideell andel av eiendommens totale bygningsmasse og eventuelle utvendige tomteareal, med en tilhørende enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen (bruksenhet pluss evt. tilleggsarealer). Hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med de øvrige seksjonseiere.

Hver bruksenhet (bolig eller lokale) kalles en eierseksjon, det øvrige kalles fellesareal. Eierseksjonssameier oppstår ved seksjonering av eiendommen og er som nevnt lovregulert i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Nærmere om «Sameiet Fram Vervet»

Eierseksjonssameiet *«Sameiet Fram Vervet»* (https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=930516708) er etablert og skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av en eierseksjon i sameiet, blir kjøperne sameiere iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Det foreligger sameievedtekter for Sameiet Fram Vervet. Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven og/eller kan fås ved henvendelse til megler.

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på nett, blant annet på www.eiendomsmegler1.no og på www.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

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, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Selger er ikke forbruker og regulatoriske regler om budfrist til kl.12.00 dagen etter siste annonserte visning kommer ikke til anvendelse. For å sikre en forsvarlig håndtering av budprosessen, er det likevel ønskelig at det ved annonserte visninger settes en frist til minst kl.12.00 dagen etter.

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

Etter avtale med selger Vervet AS. Innta ønsket overtagelsesdato ved budgivning.

Lovgrunnlag og garantier

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og vedlegg. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene m/vedlegg, kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det opplyses i denne anledning om at leiligheten etter ferdigstillelse og overtakelse, er benyttet til korttidsutleie.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3–9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3–3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3–8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. 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

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring, stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadsoppføringslova § 12.

Garantien gjelder i fem år gjeldende fra 23.11.2022 og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen.

Konsesjon

Kjøp av eiendomsleilighet (selveierleilighet) er unntatt fra konsesjonsplikt jfr. «Forskrift om konsesjonsfrihet mv.» § 1.

Energiattest

Energiklasse grønn C

Utomhus/fellesarealer området/ *«Vervet Drift AS»*

Felles for alle prosjektene på Vervet, er at eiendoms-grensene vil gå så nært vegglivene til de respektive byggene som mulig. Dette innebærer at de enkelte prosjektene (eks. eierseksjonssameiene), vil ha ingen eller marginalt uteområde innenfor egen eiendom. De øvrige utomhusarealene på hele Vervet; altså restarealet etter at det er fradelt tomter til alle prosjektene, skal i utgangspunktet disponeres i fellesskap av alle eiendomsbesitterne (sameiene/næringseiendommene) på Vervet. Selger/utbygger er opptatt av å sikre god og helhetlig drift- og vedlikehold av disse arealene til beste både for trivselen for brukerne og verdien på eiendommene.

I Gårdsrommet er det regulert en barnehage. På nåværende tidspunkt har imidlertid kommunen uttrykt at det ikke er behov for eller ønskelig med barnehage på Vervet og dermed heller ikke funnet å kunne gi nødvendig tilskudd til drift av en slik barnehage. Det vil følgelig ikke bli etablert barnehage på Vervet med det første. I den delen av Fellesarealbygget hvor barnehagen var planlagt etablert, vil det inntil videre bli alternativ bruk av de arealene.

Dersom det på et senere tidspunkt likevel skulle bli etablert en barnehage i Fellesarealbygget i Gårdsrommet slik regulert og opprinnelig planlagt, vil barnehagens inngjerdede uteareal disponeres av barnehagen innenfor barnehagens åpningstid og kan benyttes av beboere på Vervet utenom barnehagens åpningstid. Særskilte regler (f.eks. ikke tillatt med dyr) vil kunne gjelde for barnehagen sitt uteareal. Dette vil framkomme i reglene for bruk av fellesarealene.

Det er også etablert innvendige fellesarealer i tilknytning til Fellesarealbygget i Gårdsrommet som i all hovedsak vil være til bruk for beboerne på Vervet; men alternativt også til bruk for en evt. fremtidige barnehage i dens åpningstid.

Det er videre etablert et eget driftsselskap, Vervet Drift AS, hvor formålet er å besørge og forestå nødvendig drift- og vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer for området, VA-anlegget samt organisere andre tjenester («goder og muligheter») som ikke er satt bort til andre samt levere andre relevante tjenester til beboere, næringsdrivende og andre brukere av Vervet; eksempelvis vaktmestertjenester. Sameiene/sameierne og øvrige eiendomsbesittere på Vervet, må svare en forholdsmessig andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av de innvendige og utvendige fellesarealene for området, men dette skal i hovedsak skje etter selvkostprinsippet. Disse kostnadene er omfattet av felleskostnadene i Sameiet Fram Vervet.

På sikt kan det bli aktuelt å overføre Vervet Drift AS og/ eller de innvendige- og utvendige fellesarealene for området, eller deler av disse, til sameiene/sameierne/ eiendomsbesitterne som da ikke kan motsette seg dette. For et slik tilfelle kan også annen organisering være aktuelt; eksempelvis ved organisering av en velforening, et realsameie el. Ved slik overføring til sameiene/sameierne/ eiendomsbesitterne, tas det imidlertid forbehold om at deler av områdene og øvrige tjenester kan beholdes av utbygger eller settes bort til tredjepersoner.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Seksjonseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av disse utearealene (sette opp gjerde, fast innretning, endring av dekket, plante busker etc.).

Forsikring sameiet

Bygningen/sameiet er forsikret i form av standard bygningsforsikring gjennom Gjensidige. Beboerne må selv besørge innbo- og evt. særforsikringer.

Diverse/selgers forbehold

Det gjenstår fortsatt noen mindre innvendige eller utvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Det orienteres videre om at det ved overtakelse fortsatt vil gjenstå betydelige bygningsarbeider i forhold til ferdigstillelse av alle planlagte prosjekter innenfor reguleringsområdet; herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene og næringsarealene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeidene, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele området i mange år fremover og fraskriver seg retten til å klage på tiltakene. Utbygger/selger forbeholder seg følgelig retten til å ha stående maskiner og utstyr på området samt visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt og overlevert. Det tas for øvrig også generelt forbehold om endringer av området.

På et senere tidspunkt, kan det bli aktuelt å fylle ut området utenfor salgstrinn 3 (Maud) mot Ishavskatedralen (øst) ytterligere. Dette for etablering av et nytt **spahotell el**. Dette området er p.t. ikke regulert og vil i så tilfelle være blant de siste utbygginger som gjøres på Vervet. Kjøper er herved gjort kjent med dette og fraskriver seg retten til å påklage evt. søknader og tillatelser knyttet til et slikt prosjekt.

Det tas generelt forbehold om skrive- og trykkfeil i prospekt, salgsoppgave og annet salgsmateriale; herunder også nettsider, digitale versjoner og annen markedsføring.

Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, salgsoppgave, tegninger og øvrige salgsdokumenter nøye for å forsikre seg om at hun/han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet, arealer, leveranseomfanget, samt egne forpliktelser. Materiellet kan fortsatt inneholde flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder som kan avvike fra faktisk oppført bygning mht. arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten/området og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Boligen overtas med integrert komfyr med platetopp, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin. Det gis ingen garanti på hvitevarene foruten alminnelig leverandørgaranti.

Hvitevarer/brunevarer på bad medfølger ikke selv om dette kan være utstilt på visning.

Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har innhente tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova siden boligen nylig er ferdigstilt. Selger har heller ingen plikt til å innhente tilstandsrapport. Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet opplysninger i en tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Manglende tilstandsrapport samt at selger er næringsdrivende innebærer at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representanter ikke har bebodd eiendommen. Selgers representanter har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, slik en alminnelig beboer vil få ved beboelse av en eiendom. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke boligen nøye før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet 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. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene.

Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Vedlegg

Kjøper bes sette seg inn følgende dokumenter for utfyllende informasjon om salgsobjektet:

- Prospekt/salgsoppgave
- Salgstegninger
- Plantegninger
- Kjøkken- og baderomstegninger
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Boligopplysninger fra forretningsfører Agio Forvatning
- Arealrapport fra Byggtakst Nord
- Årsmøteprotokoll fra Sameiet Fram Vervet
- Sameievedtekter
- Grunnboksutskrift
- Energiattest
- Avhendingsloven
- Eierseksjonsloven
- Produktark Help forsikring
- Tilbehør og løsøre
- Budskjema
- Gratis forsikring i 2 mnd hos Fremtind ved kjøp av bolig
- Forbrukerinformasjon om budgivning

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i prospekt, salgsoppgave, reguleringsplaner, vedtekter, tegninger og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. 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 dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Verdivurdering

EiendomsMegler 1 tilbyr verdivurdering av din bolig dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Finansiering

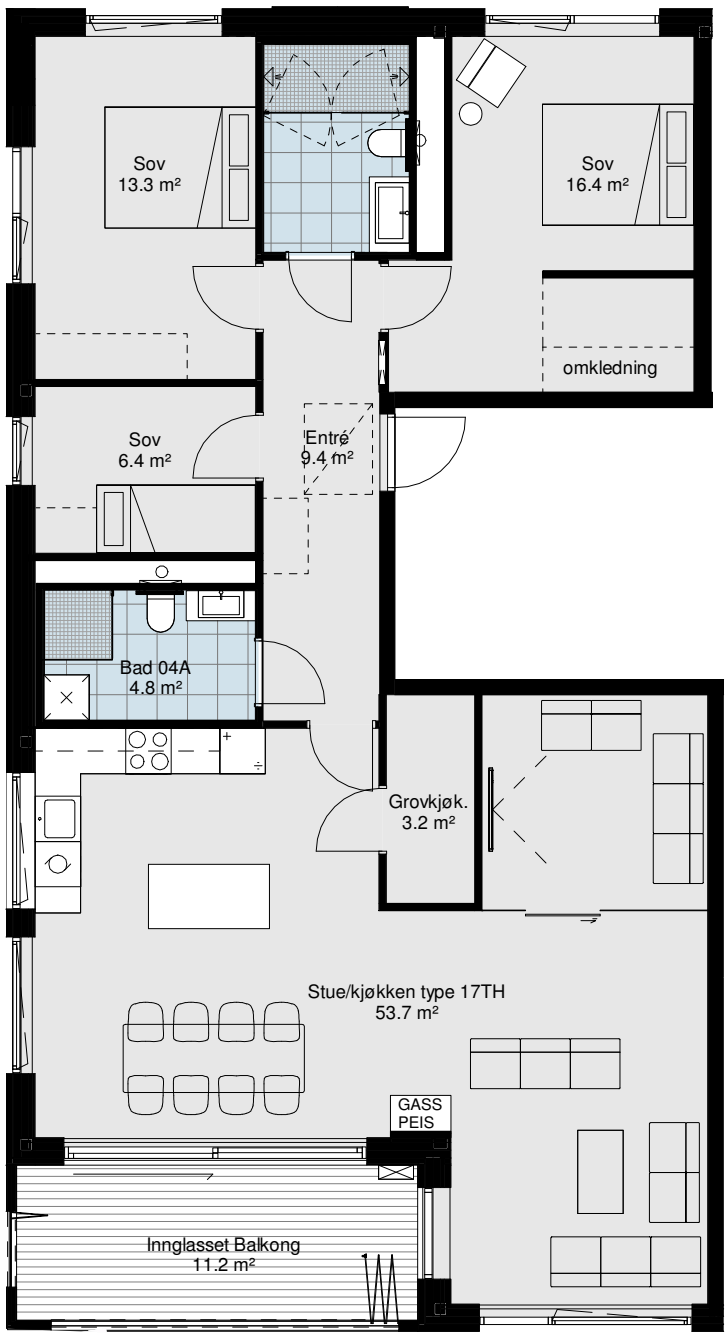
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank1. Kontakt din megler om dette.

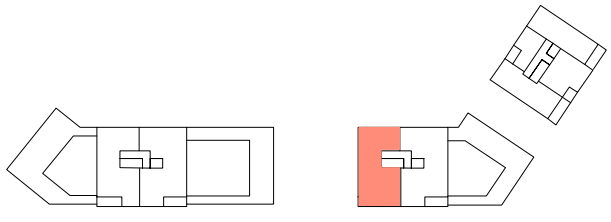
Forsikring

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

Plantegning

Skala: 1:100





Etasje 7



Fasade, sør-vest

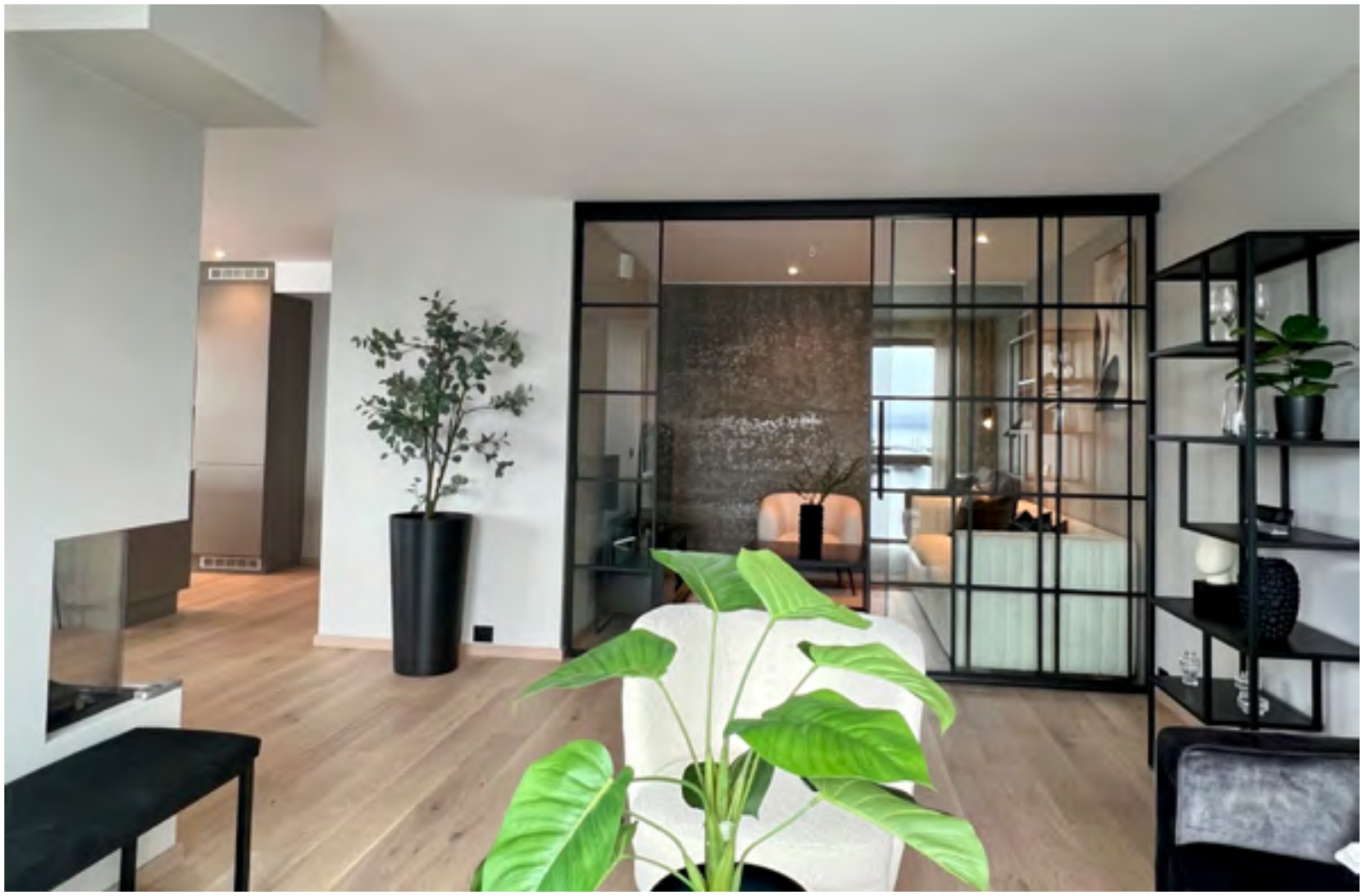
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme.



Velkommen til F-701 på Vervet.
4-roms leilighet med unike detaljer











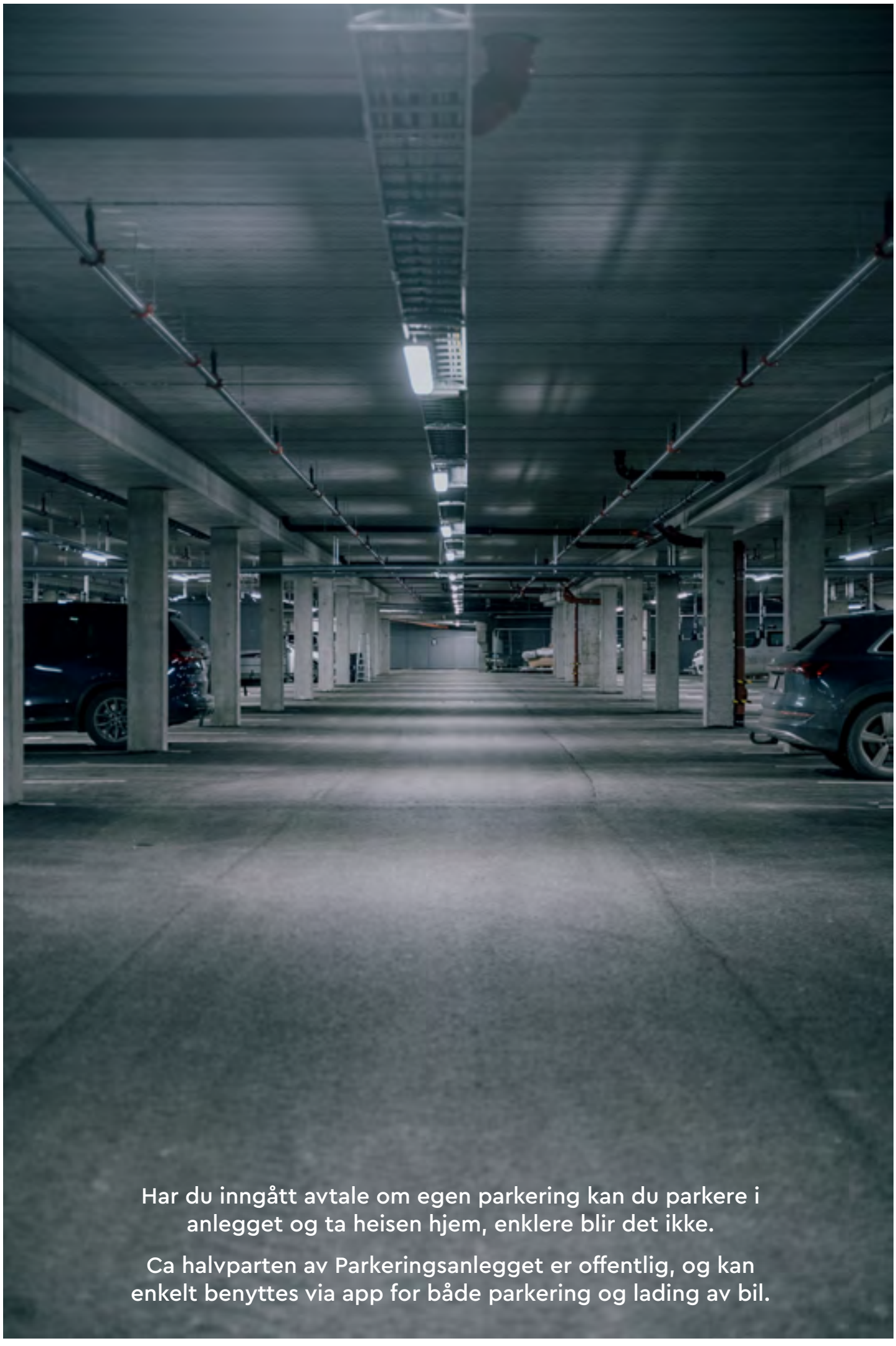












Har du inngått avtale om egen parkering kan du parkere i anlegget og ta heisen hjem, enklere blir det ikke.

Ca halvparten av Parkeringsanlegget er offentlig, og kan enkelt benyttes via app for både parkering og lading av bil.

GJØASTREDET 37

Nabolaget Nordbyen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skippergata	**5 min**
Totalt 15 ulike linjer	0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**9 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**14 min**
325 elever, 14 klasser	1.1 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.)	**16 min**
479 elever, 23 klasser	1.2 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**22 min**
360 elever, 16 klasser	1.6 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**23 min**
500 elever, 21 klasser	1.8 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	**6 min**
280 elever, 12 klasser	3.2 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**13 min**
Kongsbakken videregående skole	**16 min**
620 elever, 23 klasser	1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seminaret P-hus, Tromsø	**7 min**
Stakkevollvegen	**15 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

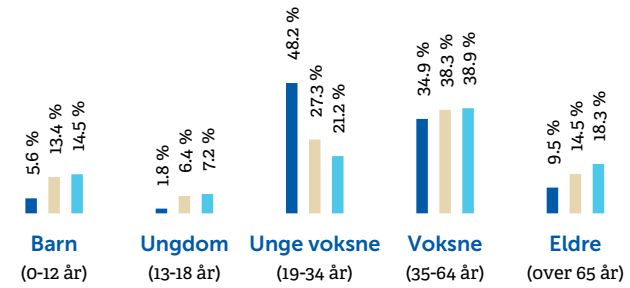
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 68/100

NABOSKAPET

Høflige 52/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyen	1 649	1 222
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvamstykket kommunale barnehage (0-...	**12 min**
44 barn, 3 avdelinger	0.9 km
Kråkeslottet barnehage (1-5 år)	**18 min**
39 barn, 3 avdelinger	1.4 km
Tromsdalen barnehage (1-6 år)	**18 min**

DAGLIGVARE

Joker Storgatbakken	**6 min**
Søndagsåpent	0.5 km
Coop Prix Kystens Hus	**9 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Rødbanken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

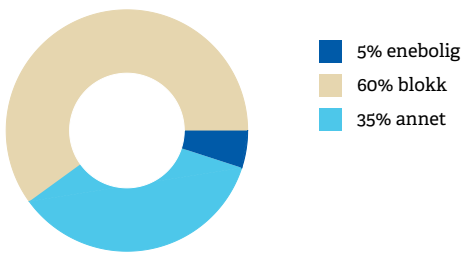
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 70/100

SPORT

Gyllenborg skole Ballspill	**13 min** 1 km	
Elvebakken flerbruksbane Ballspill	**13 min** 1 km	
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**7 min**	
Feel24 Tromsø sentrum	**7 min**	

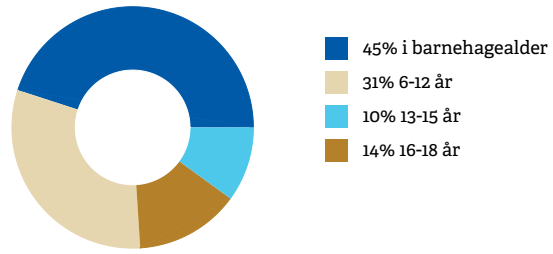
BOLIGMASSE



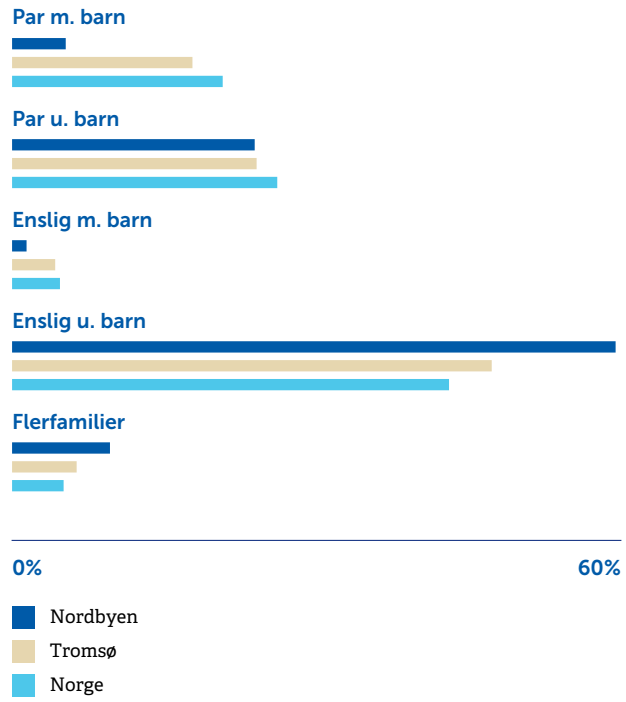
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**9 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Rødbanken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Fellesarealbygget

Å bo på Vervet gir deg tilgang til fellesarealer på 750 kvm. En sosial arena med unike og utsøkte rom for flere aktiviteter. Treningsrom på 250 kvm med garderobefasiliteter, hobbyrom og bibliotek, spillerom og golfsimulator, 5 hybler til dine gjester og et selskapslokale for 60 personer. Så kan du også bruke et verksted for ulike snekkerier og mekking. Alt tilgjengelig i appen og noen soner må bookes på forhånd slik som hybler og selskapslokalet. Her har vi antageligvis Norges flotteste fellesarealer i et bydelsprosjekt, kun for deg.


VERVET









Det er mange grunner til at vi satser på fellesfasiliteter

- **Sosialt bomiljø** hvor man kjenner sine naboer og alle tar litt vare på hverandre.
- Bo i leilighet samtidig som man har **mulighetene** som i en enebolig.
- **Ekstra soverom** i bolig kan reduseres da man har flere gjestehybler.
- Fellesarealbygget på Vervet driftes av egen ansatt **vaktmester** som har kontor i samme bygg – dette skaper **trygghet for beboerne**.
- **Heis** i Fellesarealbygget gjør at alle kan benytte arealene – også til taket.
- Tilbudene i fellesareabygget bookes gjennom **Vervet-appen** som gir oversiktlig og rettferdig bruk.




STRETCHING









På Vervet får du utearealer som er gjennomtenkte slik at du skal nyte, trives og ha et godt sosialt tilbud og friluftsområder tilgjengelig. Takterrasser på fellesarealbygget, bygg A for FRAM og bygg I for GJØA. Kaipromenade med ulike serveringssteder og næringsaktører samt et uteareal som frister til lek, rekreasjon og hygge.




VERVET
BAKERI
ANNO 1911
MASKINVERKSTEDET
VERVET - TROMSØ
VINSMAK
Tromsø
Vin til folket
BREWYARD
Brewpub
HØST FRISØR
ETB. 2007
VERVET
ADVENTURES
sumo
Restaurants
DELICATESSEN
TAPASBAR

Ny bydel

Vervet bygges som en helhetlig bydel. Åpen og inkluderende med sin nærhet til sentrum og alt Tromsø har å by på.

Vervet er en bydel for alle generasjoner – også de med små barn. Egen nærbutikk, bakeri, gode fellesarealer og lekeplass er bare noen av tilbudene på området som vil forenkle hverdagen for liten og stor.

Vervet vil kunne huse ca. 1000 mennesker i ca. 440 nye boliger når bydelen er ferdig utbygget.





1 **FRAM**
Salgstrinn 1

2 **GJØA**
Salgstrinn 2
Ferdigstilles 2023–2024

3 **MAUD**
Salgstrinn 3
Ferdigstilles 2026–2027

4 **Maskinverkstedet**

5 **Cortenbygget**

6 **Slipptorget**

7 **Scandic Vervet Hotell**
Ferdigstilles 2025

8 **Fellesarealbygget**

9 **Kaipromenade**
Ferdigstilles 2023–2024

10 **Småbåthavn**
Ferdigstilles 2023–2024

11 **Skansegata 11**

12 **Skansegata 13**

13 **Vervet Bakeri**

14 **Parkeringsanlegg**

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gjøastredet 29
Postnr	9008
Sted	TROMSØ
Leilighetsnr.	
Gnr.	200
Bnr.	4116
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300751320
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2022-1442357
Dato	22.09.2022



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Daniel J. Jettli

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 for beholdet 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 uoppfordret 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 angrerett 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 EIENDOMMEN

EiendomsMegler 1

Vervet, Fram
Oppdragsnr:

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 ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse 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)

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken, Storgata 65, 9008 Tromsø, T , E tromso@em1nn.no

En tryggere bolighandel med EiendomsMegler 1

Hver dag er våre mer enn 90 ansatte i full sving med å hjelpe folk over hele Nord-Norge. Vi geleider deg trygt gjennom kjøpet av ditt nye hjem her på Vervet, og er mer enn gjerne behjelpelig med salg av din nåværende bolig dersom du ønsker det. Når du selger bolig gjennom oss får du:

• E-takst (verdivurdering) inkludert i prisen

• Ingen regning før bogen er solgt – vi legger ut for alle løpende kostnader og trekker det fra i oppgjøret når boligen er solgt

• Markedsføring med Effekt – et unikt samarbeid med Finn.no

• Videovisning – som lar interessenter gå på visning når og fra hvor de vil

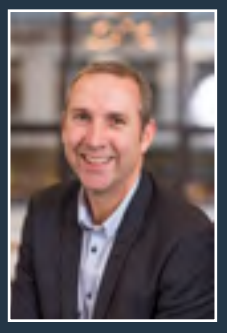
Som Tromsø, og Nord-Norges, største eiendomsmegler har vi god innsikt i markedet, og er i kontakt med de fleste potensielle boligkjøpere. Jo flere interessenter, jo flere potensielle budgivere, jo høyere pris kan du oppnå i en eventuell budrunde.

Vi er et heleiet datterselskap av SpareBank 1 Nord-Norge, og setter deg gjerne i kontakt med bankrådgivere som kjenner Vervet godt, og raskt kan hjelpe deg med finansiering av din nye bolig.

Kontakt oss i dag, så hjelper vi deg med en trygg og god bolighandel.



Wenche Odden Kvamme
Eiendomsmegler
E-post: wenche.odden.kvamme@em1nn.no
Tlf: +47 952 12 052



Dag Little
Eiendomsmegler
E-post: dag.little@em1nn.no
Tlf: +47 930 11 511

EiendomsMegler 1