

FRAM







Fram — C

# Innhold

|                          |     |                                   |     |
|--------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| <b>1 - Innhold</b>       | s2  | 502                               | s36 |
| <b>2 - Plantegninger</b> | s8  | 503                               | s38 |
| 201                      | s10 | 504                               | s40 |
| 202                      | s12 | 601                               | s42 |
| 203                      | s14 | 602                               | s44 |
| 204                      | s16 | 701                               | s46 |
| 301                      | s18 | 702                               | s48 |
| 302                      | s20 |                                   |     |
| 303                      | s22 | <b>3 - Teknisk</b>                | s50 |
| 304                      | s24 | Parkering                         | s55 |
| 401                      | s26 | Vedtekter,<br>Sameiet Fram Vervet | s78 |
| 402                      | s28 | Prisliste                         | s84 |
| 403                      | s30 | Stipulerte driftskostnader        | s86 |
| 404                      | s32 | <b>4 - Bindende kjøpetilbud</b>   | s88 |
| 501                      | s34 | <b>5 - Notater</b>                | s89 |



Fram — C

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Introduksjon

C-bygget, som er en del av det første salgstrinnet på Vervet – FRAM – ligger ganske langt vest på den flotte kaipromenaden. Bygget strekker seg over hele sju plan, og vil nyte majestetisk utsikt mot sør – både mot byen, og ikke minst ut Tromsøysundet.

Bygget vil være det tredje boligbygget når du går inn på området, og vil i likhet med resten av byggetrinnet være en del av pulsen på plan 1, hvor flere spennende næringsaktører vil etablere seg.

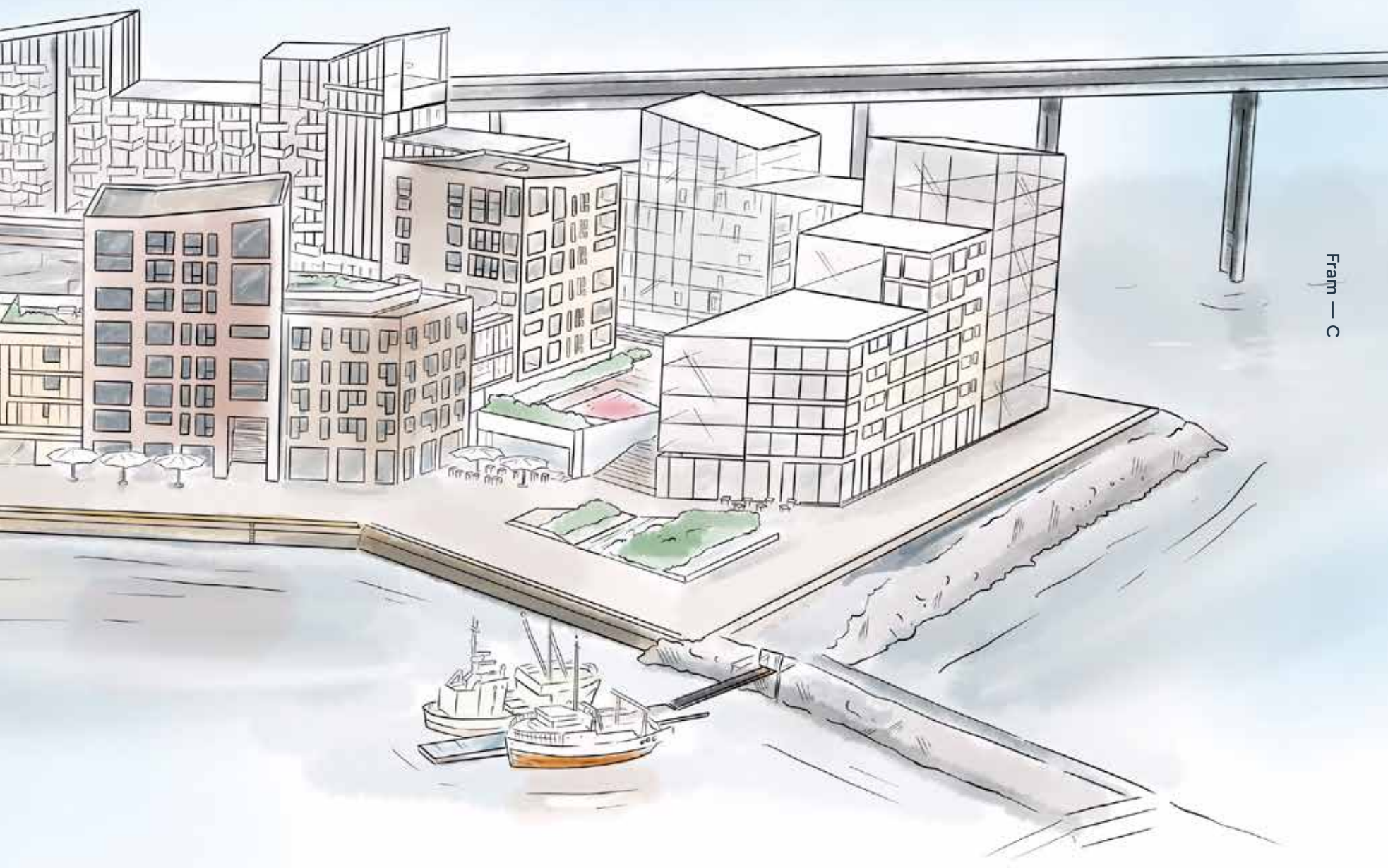
Fasadene på C-bygget er inspirert av industrihistorien på Vervet, og utføres i metallplater. Det gir et distinkt og moderne uttrykk, som samtidig har med seg historien.

C-bygget vil ha innglassede balkonger mot sør, hvor de fleste boligene er vendt.

# Bygg C







Fram — C

# Plantegninger

Fram — C



Det første salgstrinnet på Vervet – Fram – består av 138 boliger langs kaipromenaden mot sør. Det omfattende byggetrinnet er delt inn i åtte ulike bygningsdeler fra A til H, som samlet utgjør en lang bygningskropp som strekker seg fra Maskinverkstedet mot vest, og et stykke ut i Tromsøysundet mot øst.

I de neste sidene vil du se de individuelle plantegningene til hver enkelt leilighet i C-bygget.



# 201

kr. **6.580.000**

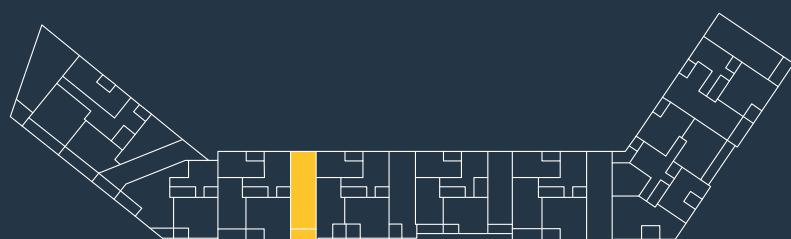
**BRA:** 84m<sup>2</sup>

**P-rom:** 75m<sup>2</sup>

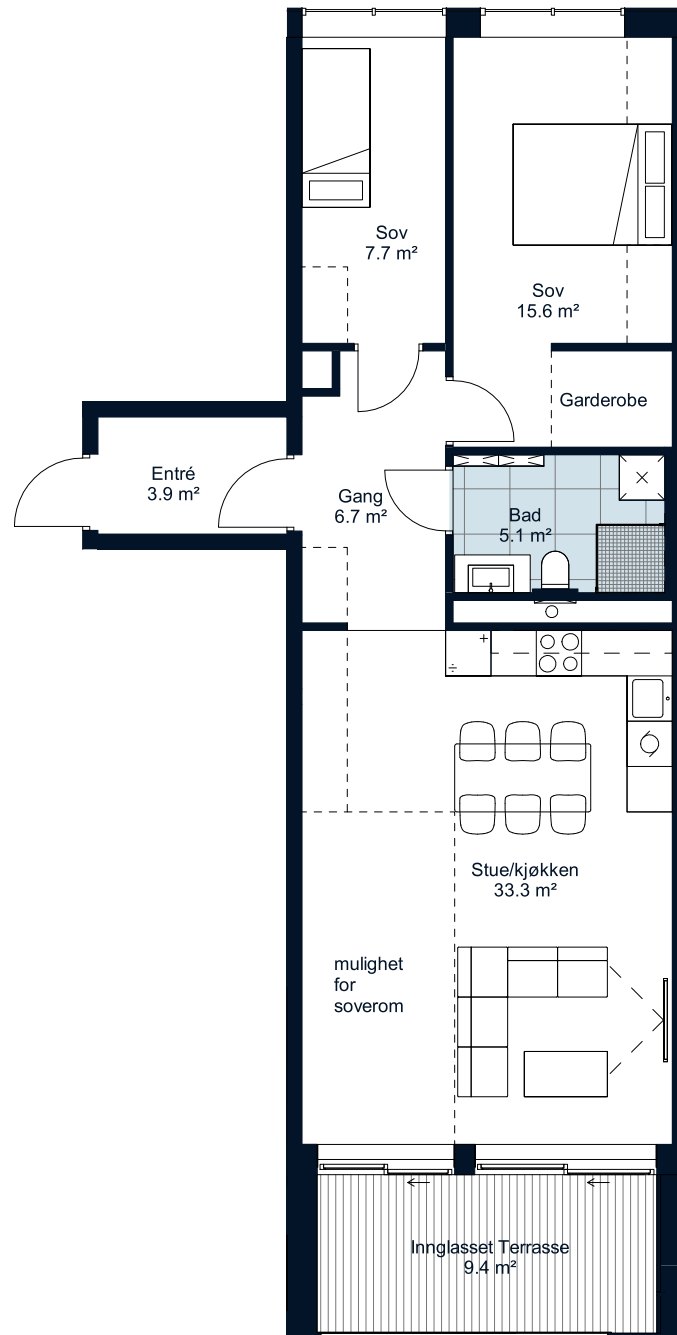
**Ant. rom:** 3/4

**Innglasset terrasse:** 9m<sup>2</sup>

Fram — C

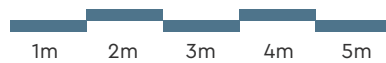


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 202

kr. **4.980.000**

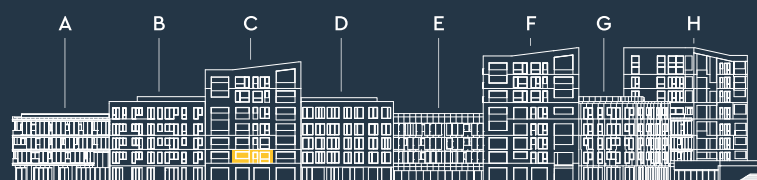
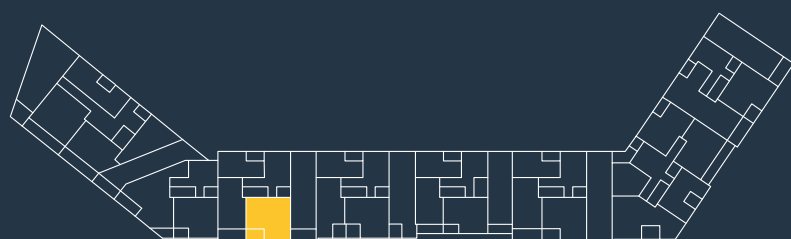
**BRA:** 67m<sup>2</sup>

**P-rom:** 60m<sup>2</sup>

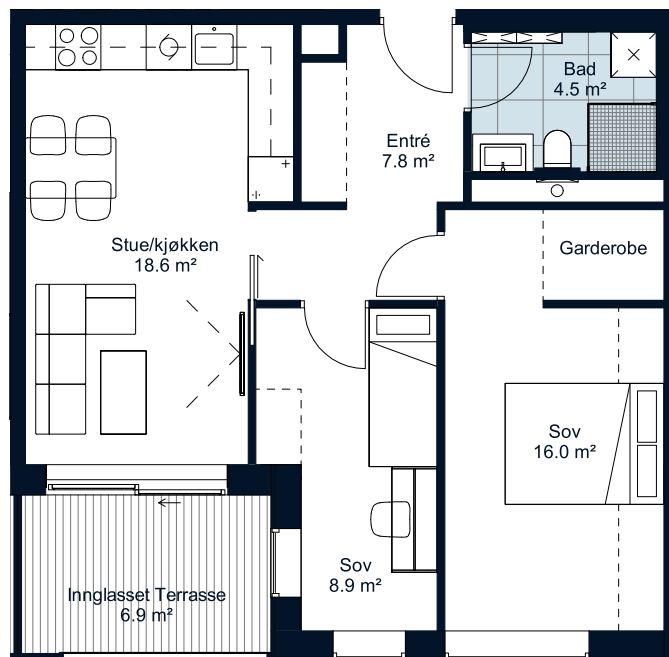
**Ant. rom:** 3

**Innglasset terrasse:** 7m<sup>2</sup>

Fram — C

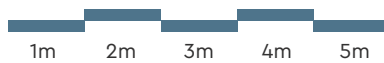


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 203

kr. **4.090.000**

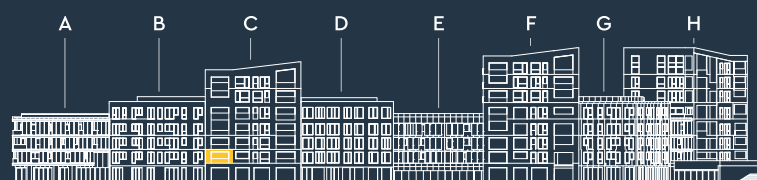
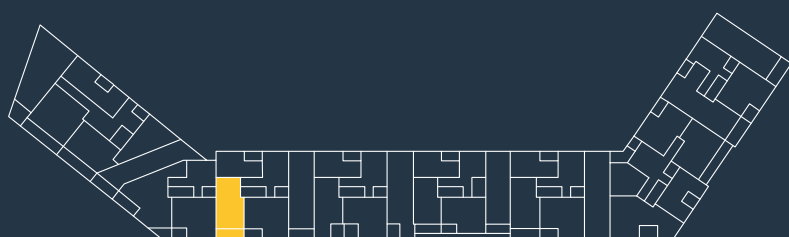
**BRA:** 59m<sup>2</sup>

**P-rom:** 48m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 2

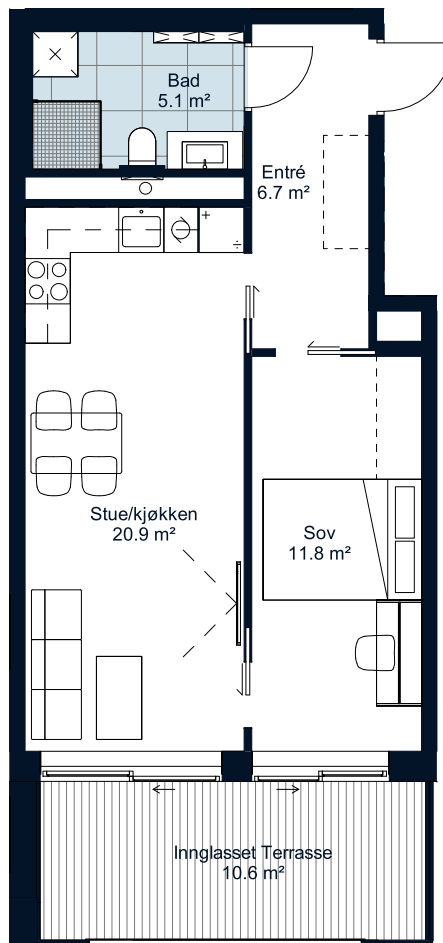
**Innglasset terrasse:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C



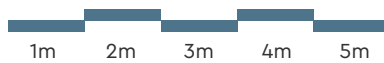
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.





Fram — C

Skala: 1:100



# 204

kr. **2.970.000**

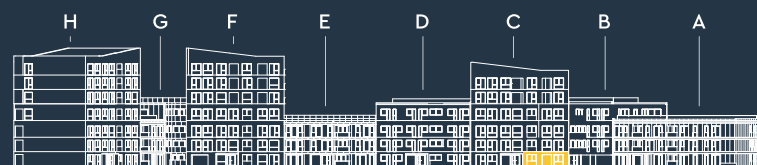
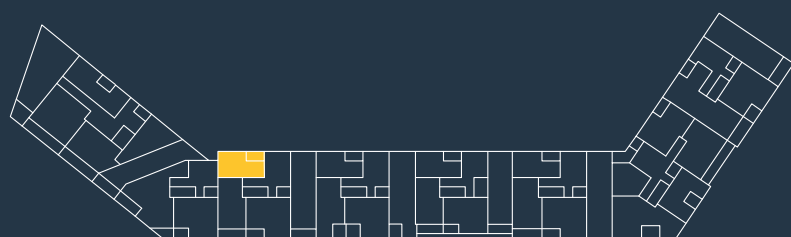
**BRA:** 35m<sup>2</sup>

**P-rom:** 35m<sup>2</sup>

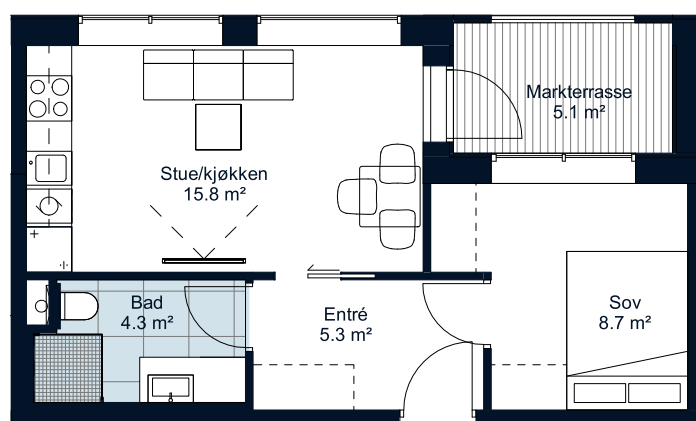
**Ant. rom:** 2

**Markterrasse:** 5m<sup>2</sup>

Fram — C



Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.  
Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelighet for rullestolbruker.



Fram — C

Skala: 1:100



# 301

kr. **6.640.000**

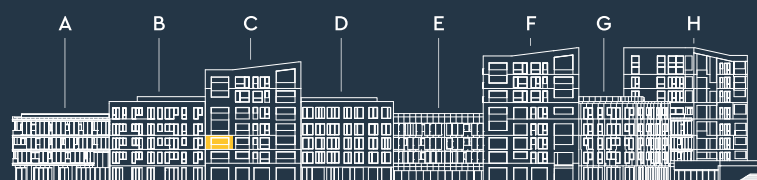
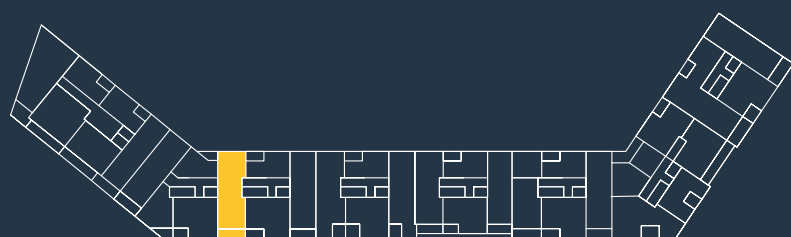
**BRA:** 84m<sup>2</sup>

**P-rom:** 73m<sup>2</sup>

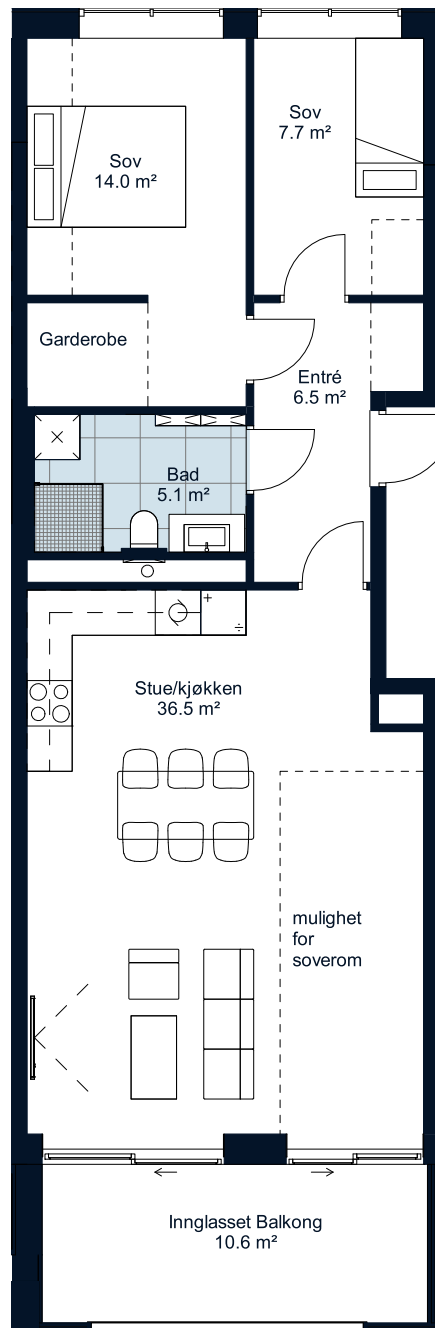
**Ant. rom:** 3/4

**Innglasset balkong:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C

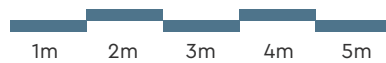


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 302

kr. **3.270.000**

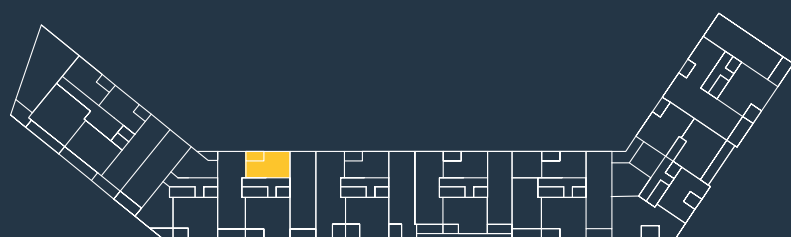
**BRA:** 34m<sup>2</sup>

**P-rom:** 34m<sup>2</sup>

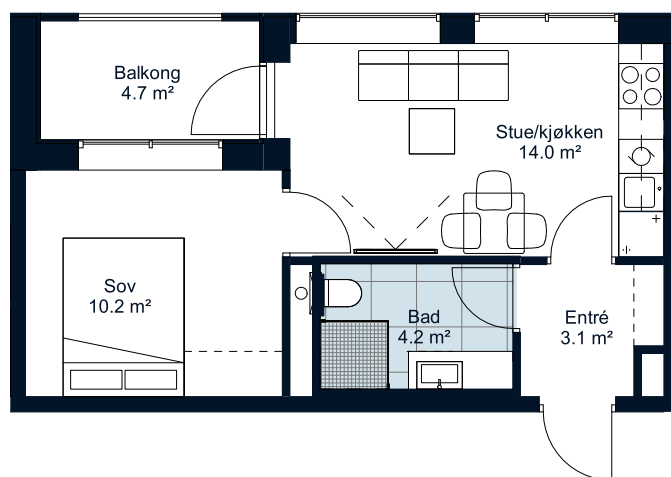
**Ant. rom:** 2

**Balkong/Terrasse:** 5m<sup>2</sup>

Fram — C



Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.  
Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelighet for rullestolbruker.



Fram — C

Skala: 1:100



# 303

kr. **6.550.000**

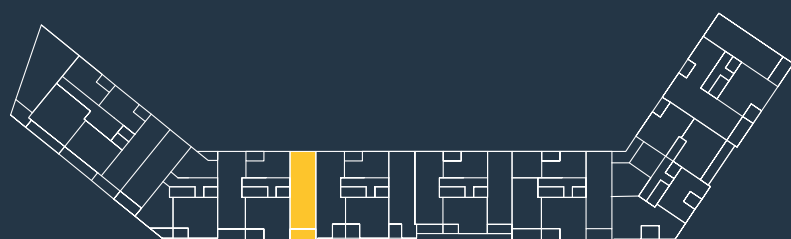
**BRA:** 81m<sup>2</sup>

**P-rom:** 71m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 3/4

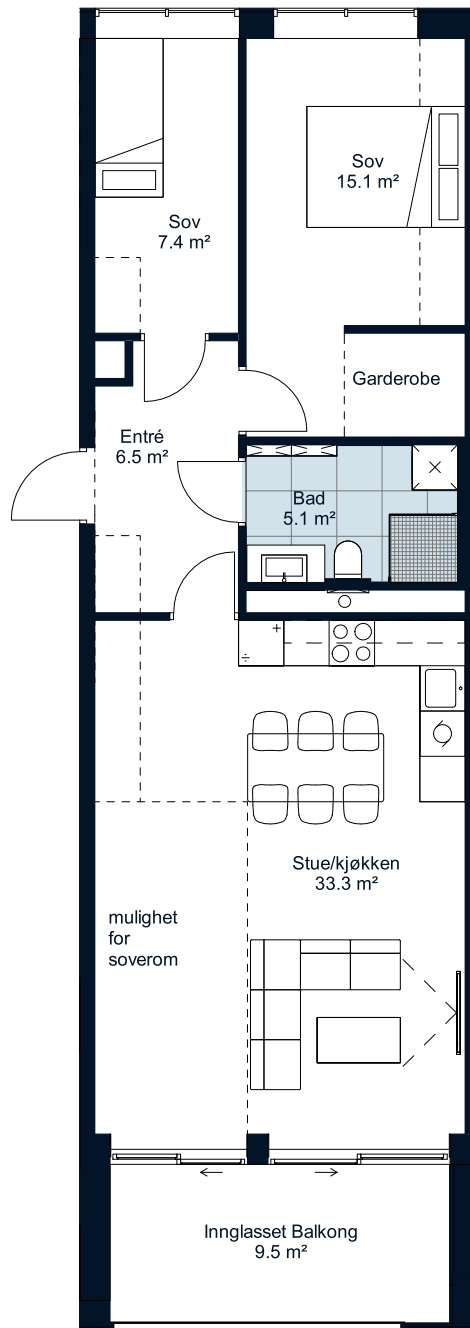
**Innglasset terrasse:** 10m<sup>2</sup>

Fram — C



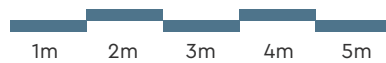
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.





Fram — C

Skala: 1:100



# 304

kr. **5.480.000**

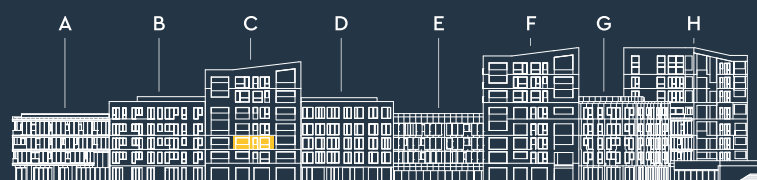
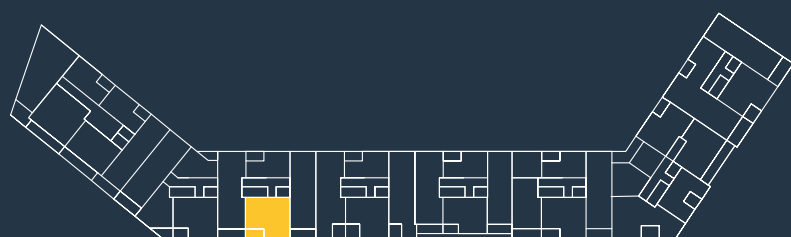
**BRA:** 67m<sup>2</sup>

**P-rom:** 60m<sup>2</sup>

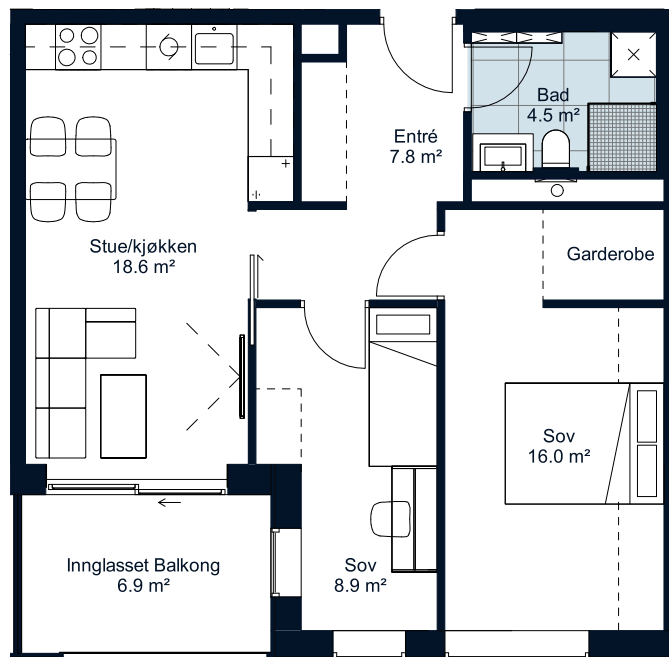
**Ant. rom:** 3

**Innglasset balkong:** 7m<sup>2</sup>

Fram — C

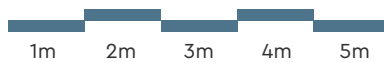


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 401

kr. **6.960.000**

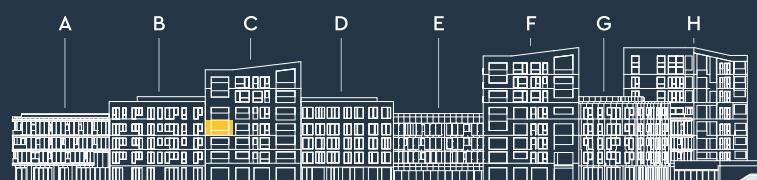
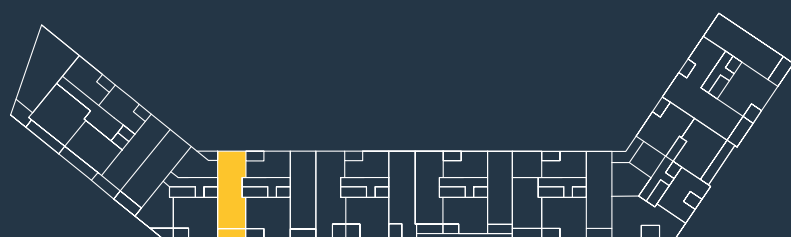
**BRA:** 84m<sup>2</sup>

**P-rom:** 73m<sup>2</sup>

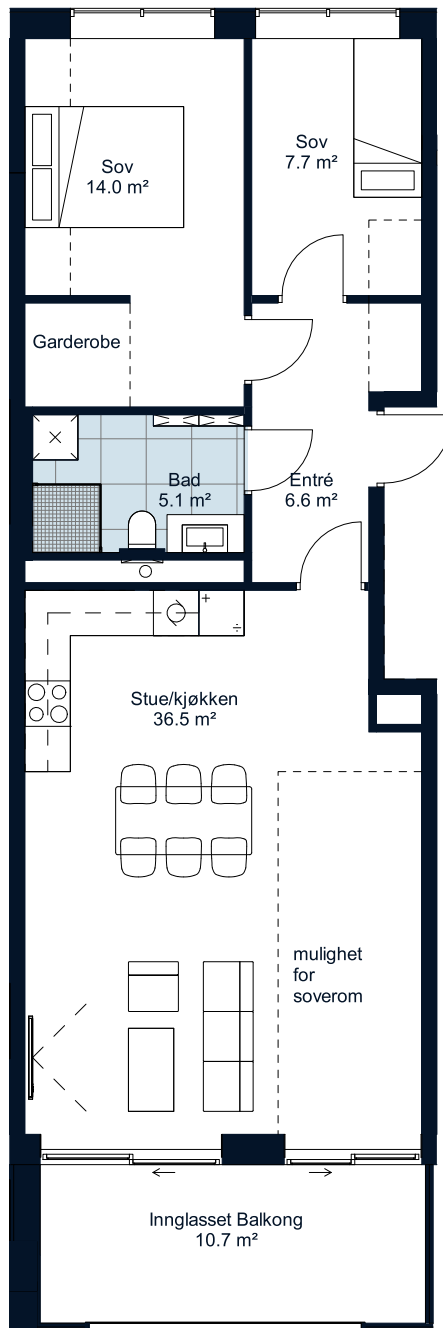
**Ant. rom:** 3/4

**Innglasset balkong:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C

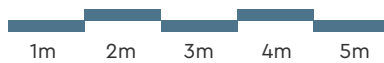


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 402

kr. **3.420.000**

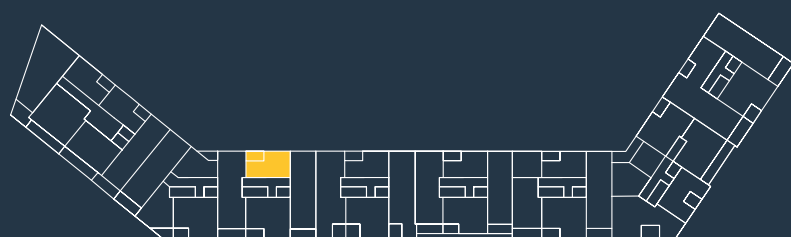
**BRA:** 34m<sup>2</sup>

**P-rom:** 34m<sup>2</sup>

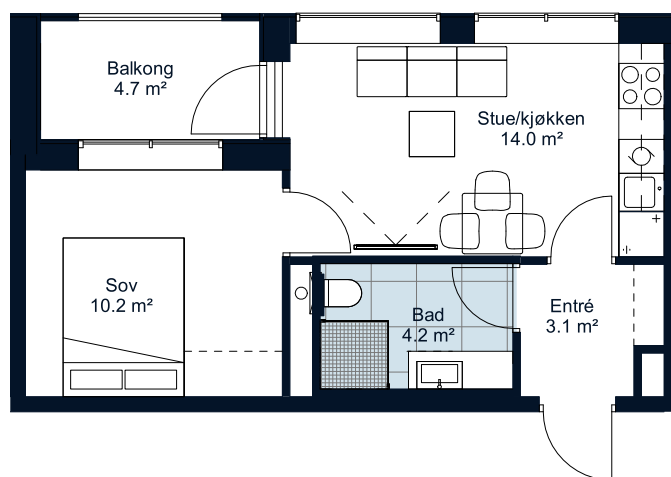
**Ant. rom:** 2

**Balkong/Terrasse:** 5m<sup>2</sup>

Fram — C



Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.  
Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelighet for rullestolbruker.



Fram — C

Skala: 1:100



# 403

kr. **6.840.000**

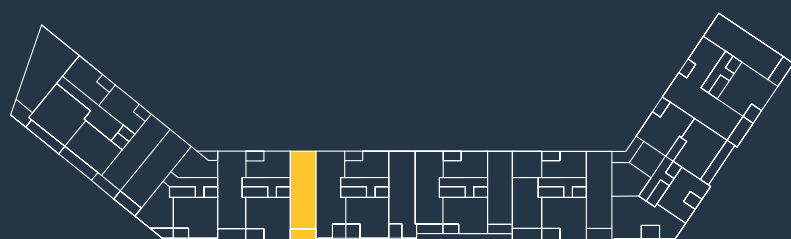
**BRA:** 80m<sup>2</sup>

**P-rom:** 71m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 3/4

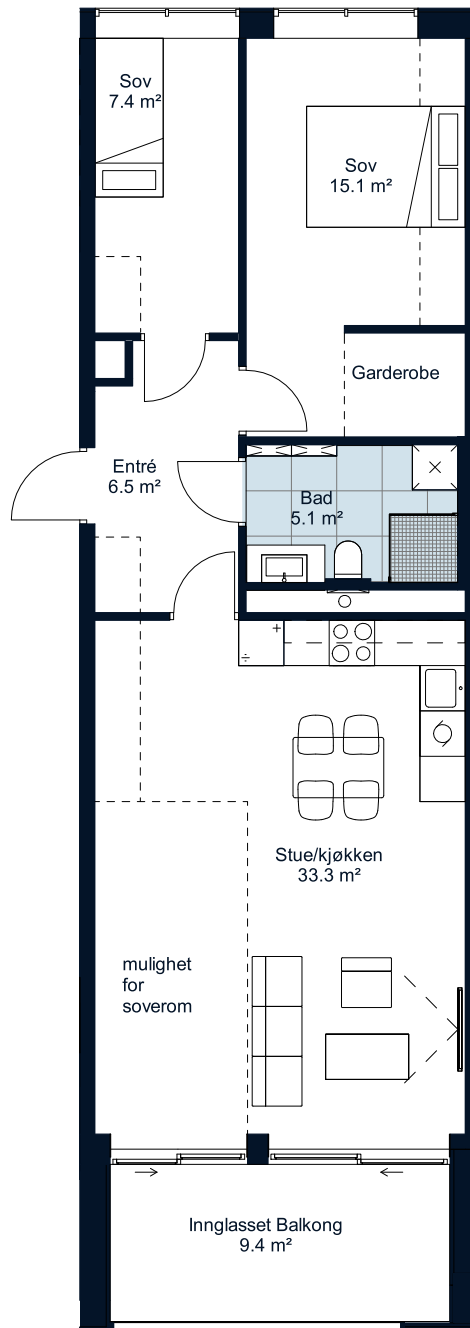
**Innglasset balkong:** 9m<sup>2</sup>

Fram — C



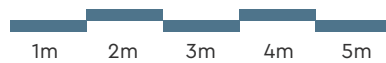
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.





Fram — C

Skala: 1:100



# 404

kr. **5.670.000**

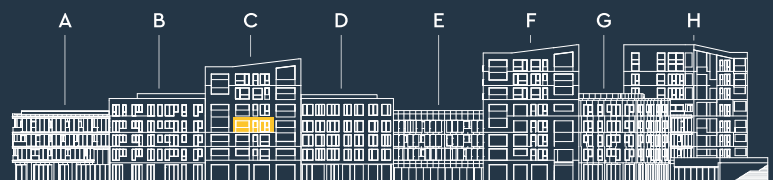
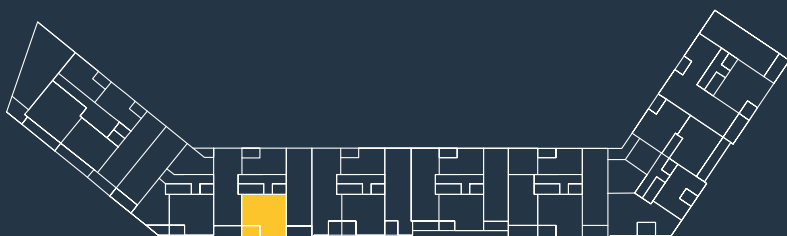
**BRA:** 67m<sup>2</sup>

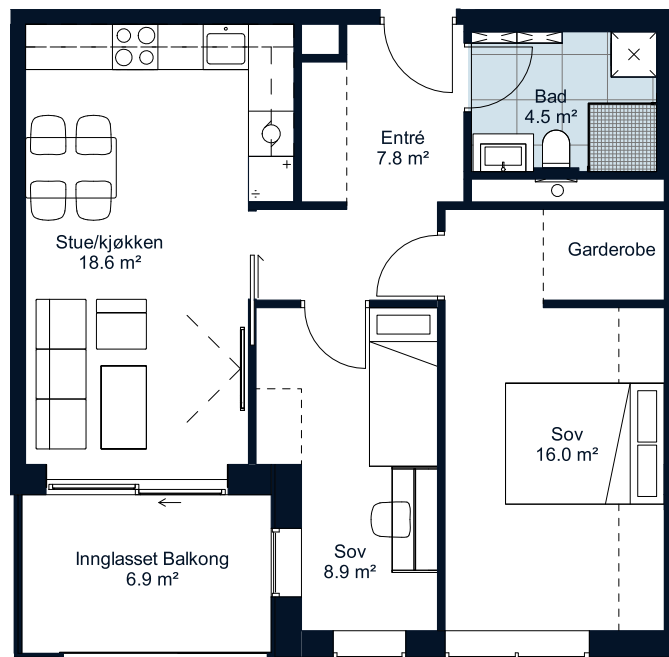
**P-rom:** 60m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 3

**Innglasset balkong:** 7m<sup>2</sup>

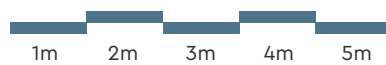
Fram — C





Fram — C

Skala: 1:100



# 501

kr. **7.370.000**

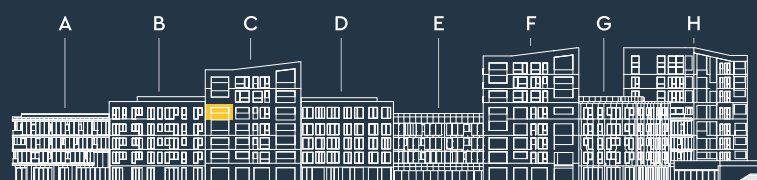
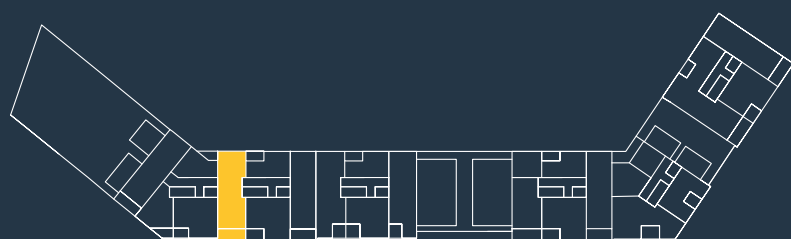
**BRA:** 84m<sup>2</sup>

**P-rom:** 73m<sup>2</sup>

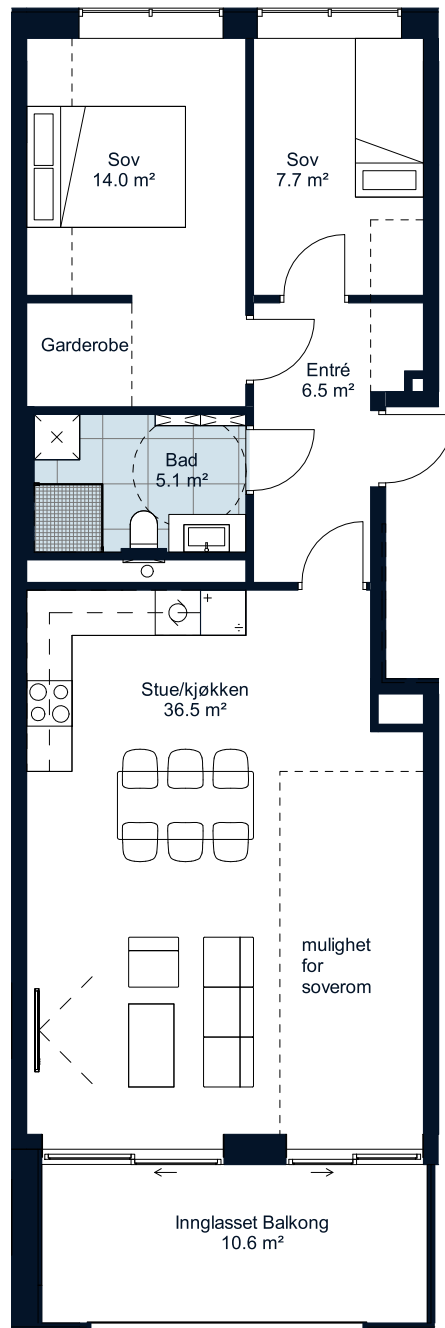
**Ant. rom:** 3/4

**Innglasset balkong:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C

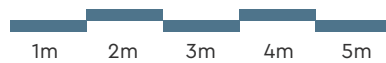


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 502

kr. **3.580.000**

**BRA:** 34m<sup>2</sup>

**P-rom:** 34m<sup>2</sup>

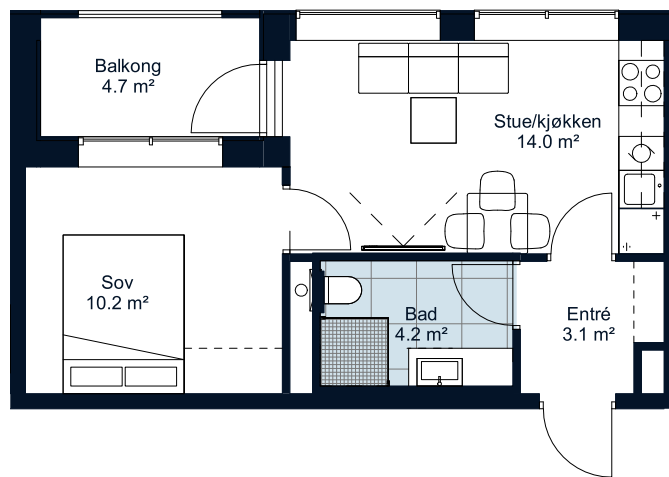
**Ant. rom:** 2

**Balkong/Terrasse:** 5m<sup>2</sup>

Fram — C

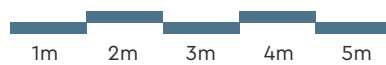


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.  
Leiligheten oppfyller ikke krav om tilgjengelighet for rullestolbruker.



Fram — C

Skala: 1:100



# 503

kr. **7.140.000**

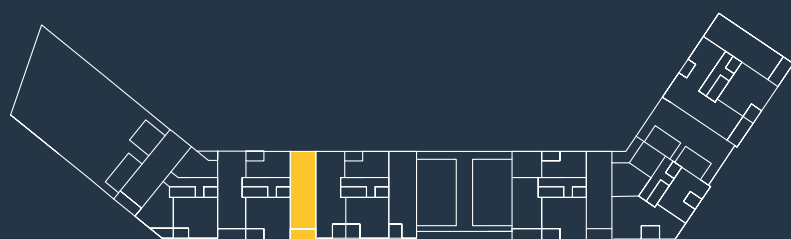
**BRA:** 80m<sup>2</sup>

**P-rom:** 71m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 3/4

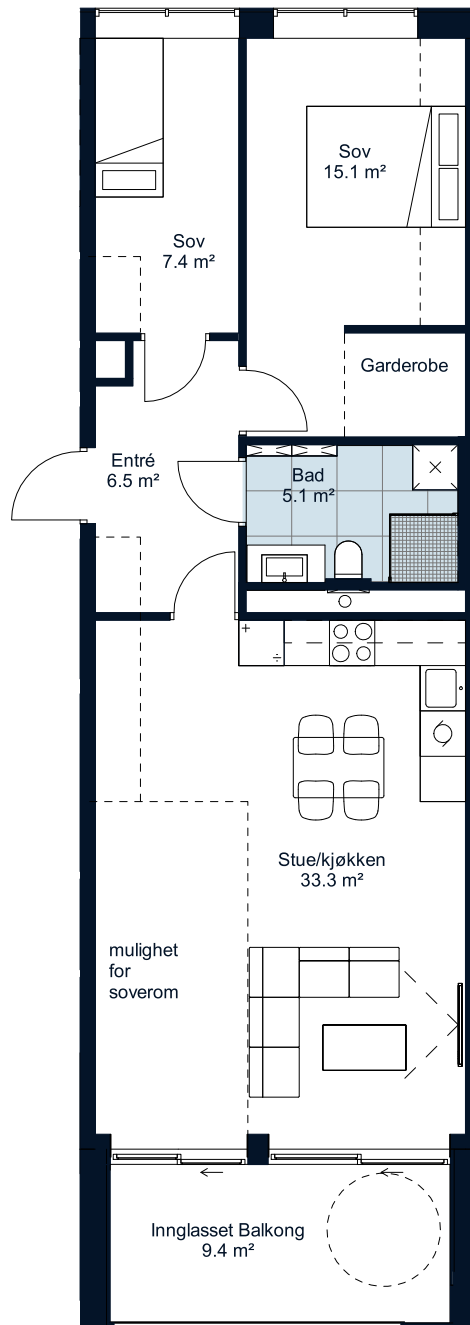
**Innglasset balkong:** 9m<sup>2</sup>

Fram — C



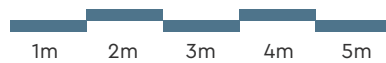
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.





Fram — C

Skala: 1:100



# 504

kr. **5.980.000**

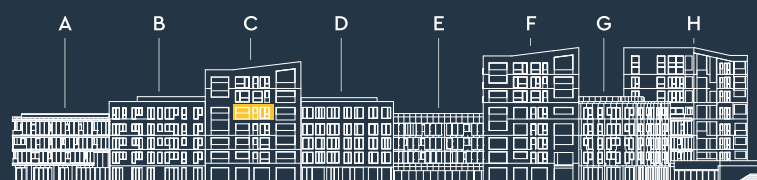
**BRA:** 67m<sup>2</sup>

**P-rom:** 60m<sup>2</sup>

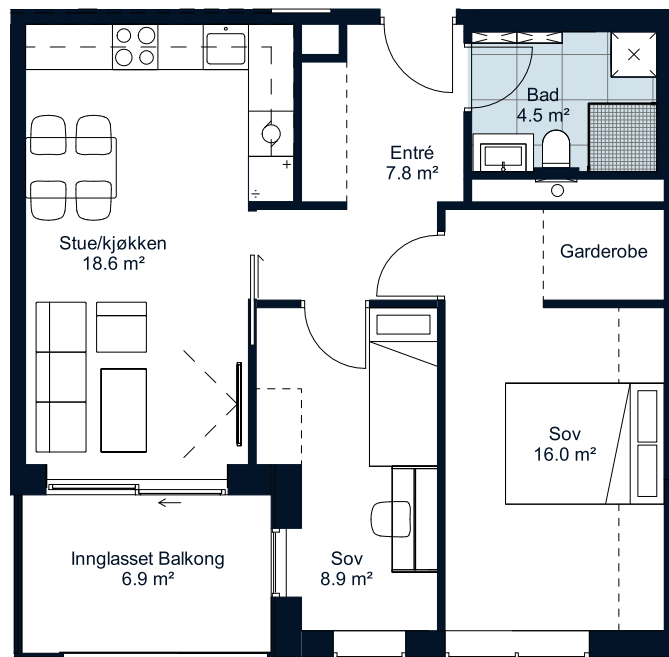
**Ant. rom:** 3

**Innglasset balkong:** 7m<sup>2</sup>

Fram — C

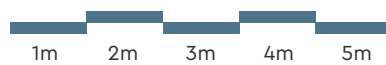


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 601

kr. **15.900.000**

**BRA:** 130m<sup>2</sup>

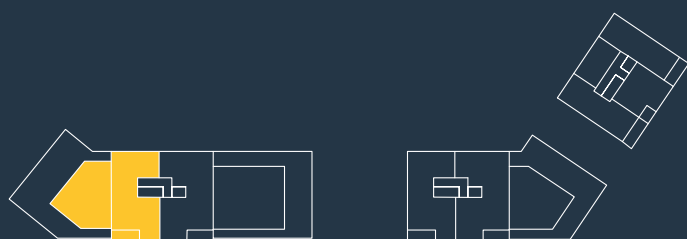
**P-rom:** 116m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 4

**Balkong/Terrasse:** 127m<sup>2</sup>

**Innglasset balkong:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C

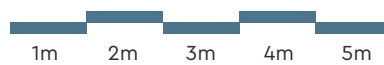


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# 602

kr. **16.500.000**

**BRA:** 150m<sup>2</sup>

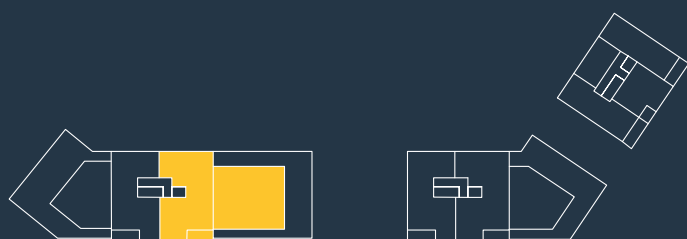
**P-rom:** 138m<sup>2</sup>

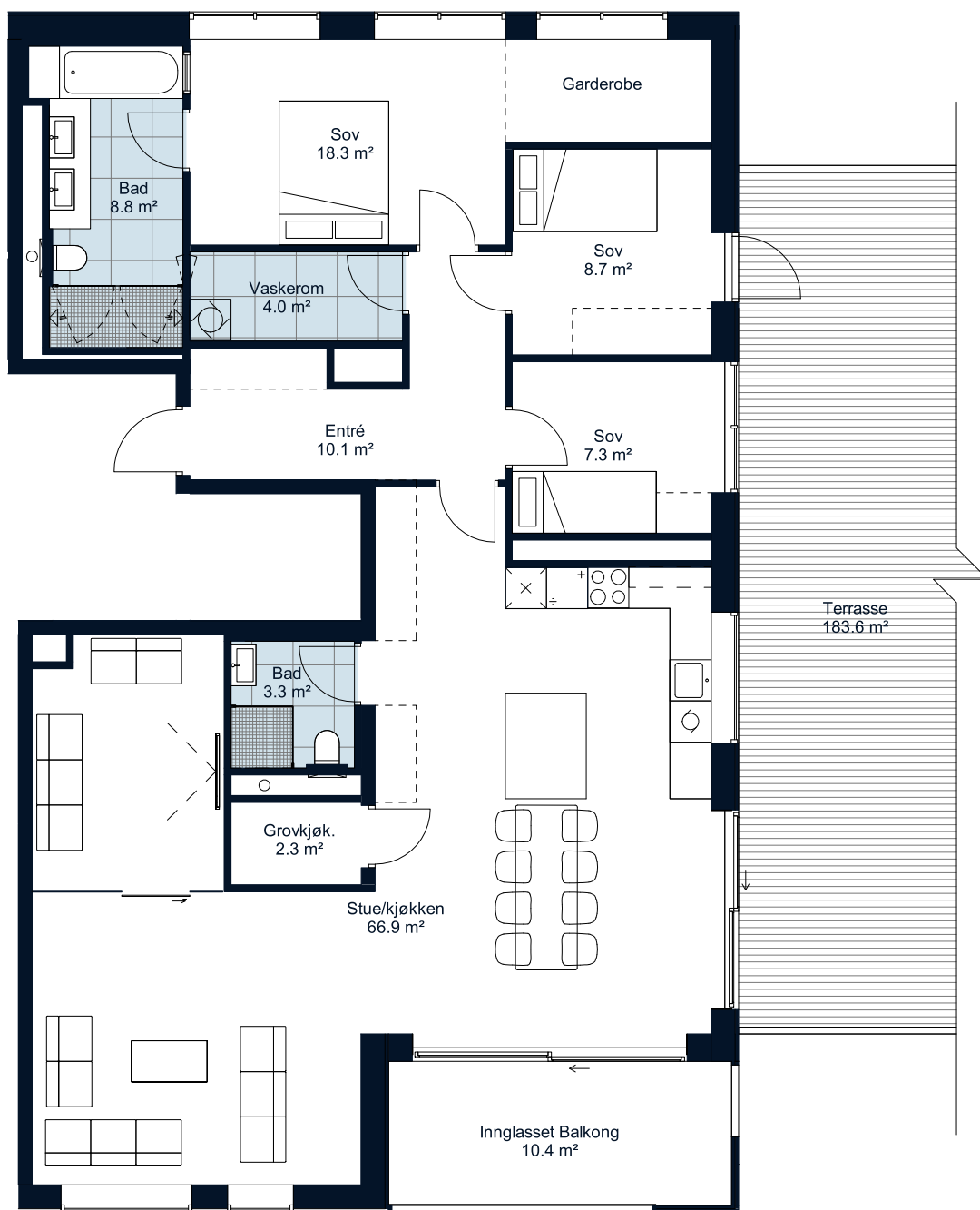
**Ant. rom:** 4

**Balkong/Terrasse:** 184m<sup>2</sup>

**Innglasset balkong:** 10m<sup>2</sup>

Fram — C





Fram — C

Skala: 1:100



# 701

kr. **15.900.000**

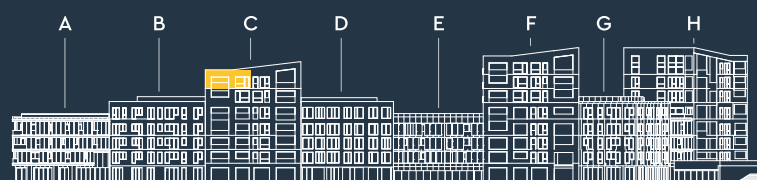
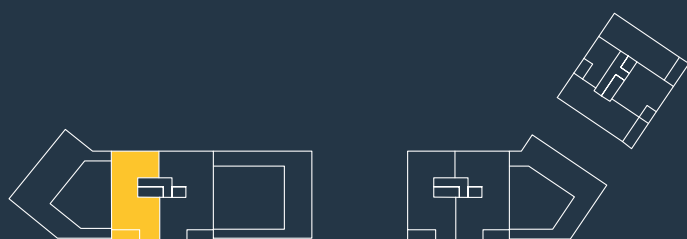
**BRA:** 130m<sup>2</sup>

**P-rom:** 116m<sup>2</sup>

**Ant. rom:** 4

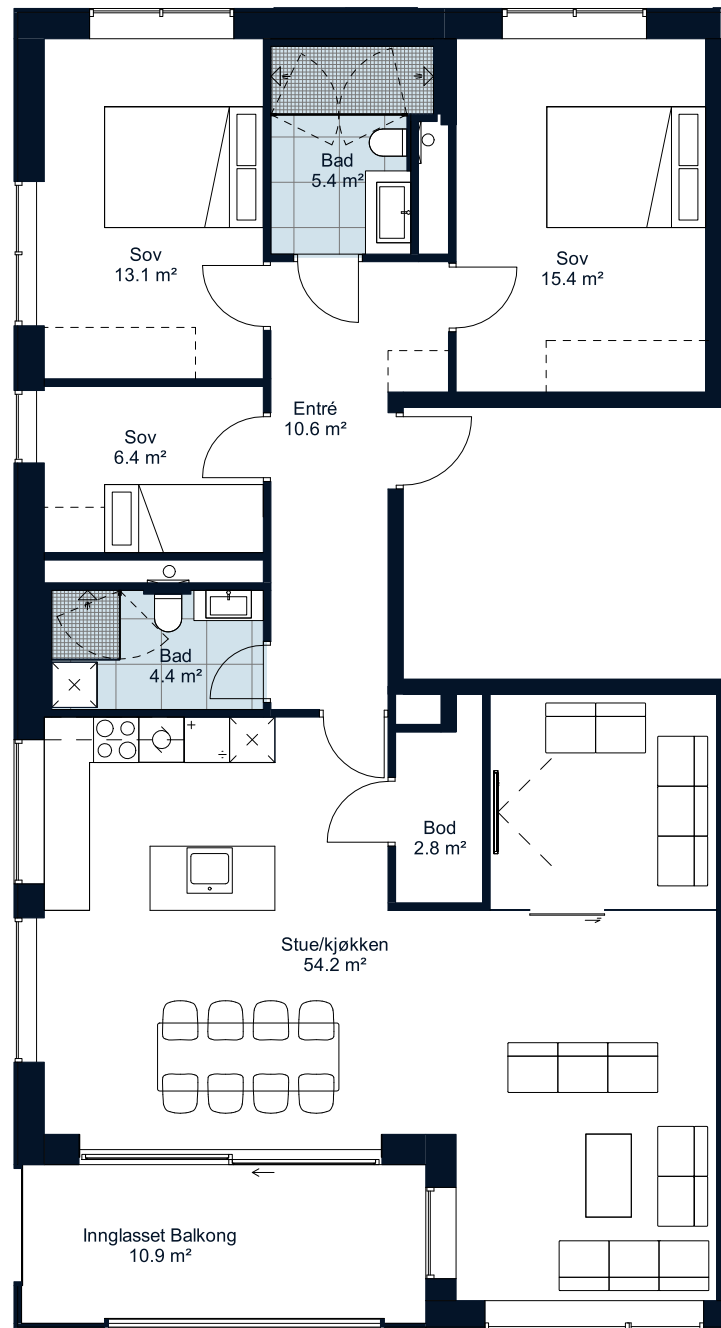
**Innglasset balkong:** 11m<sup>2</sup>

Fram — C



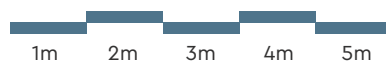
Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.





Fram — C

Skala: 1:100



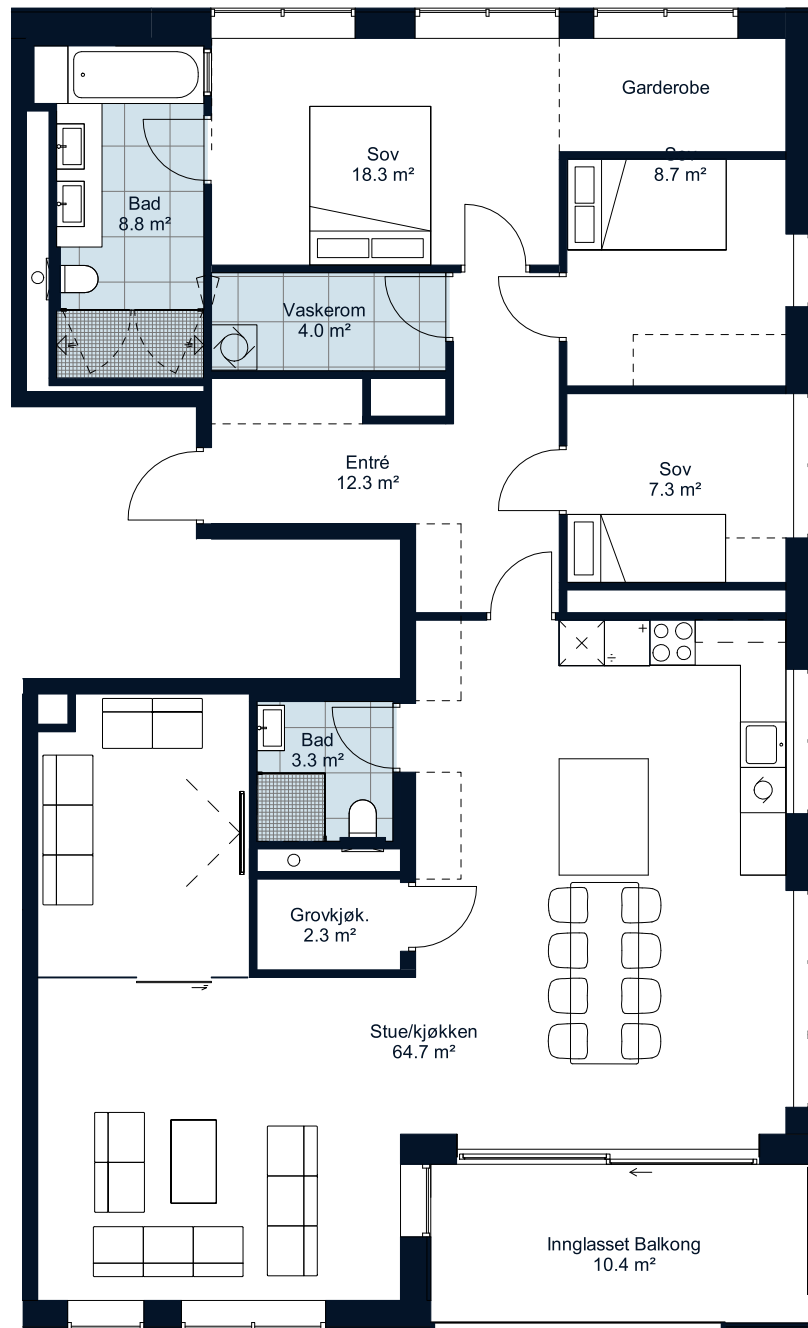
# 702

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| kr. <b>17.900.000</b>         |   |
| <b>BRA:</b> 150m <sup>2</sup> | <b>P-rom:</b> 136m <sup>2</sup>             |
| <b>Ant. rom:</b> 4            | <b>Innglasset balkong:</b> 10m <sup>2</sup> |

Fram — C

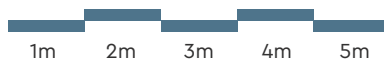


Mindre avvik i areal og løsning kan forekomme, det henvises til prospekt for forbehold.



Fram — C

Skala: 1:100



# Teknisk

Utomhusplan s52

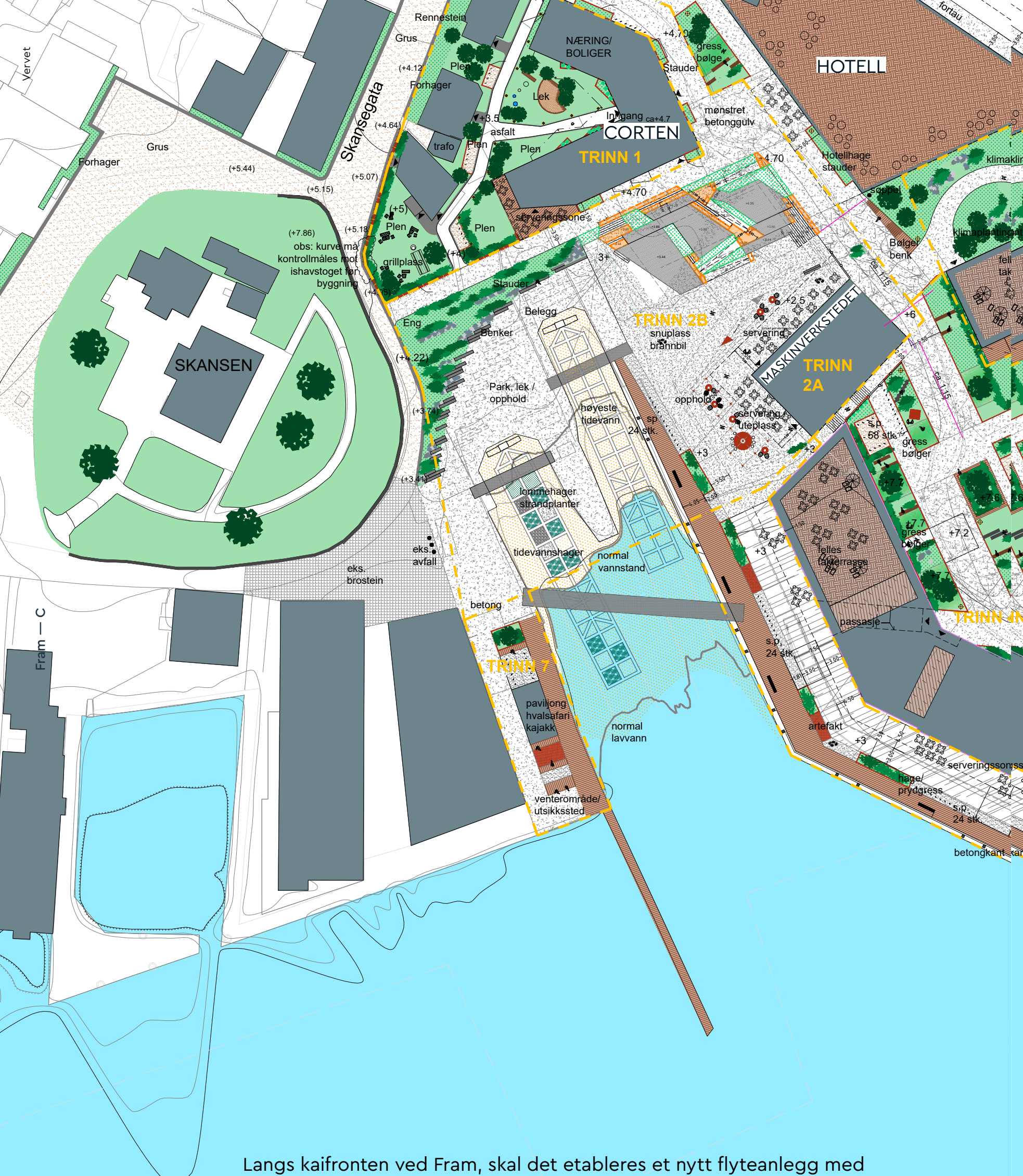
Parkeringsanlegg s54

Leveransebeskrivelse s56

Materialoversikt s70

Salgsoppgave s72

Vedtekter, Sameiet Fram s78



Langs kaifronten ved Fram, skal det etableres et nytt flyteanlegg med båt plasser for små og mellomstore fritidsbåter.

# Utomhusplan



Fram — C





# Parkering



# Leveransebeskrivelse

## 1. Prosjekt- og leveransebeskrivelse

Denne prosjekt- og leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å redegjøre for prosjektets viktigste konstruksjoner, installasjoner og funksjoner. Prosjektbeskrivelsen suppleres av vedlagte romskjema, der det redegjøres for materialbruk, overflater og tekniske installasjoner for boligene og bygget generelt.

### Generelt

Dette prosjektet er planlagt oppført på en del av eiendommen gnr 200 bnr 1285, i Tromsø kommune. Tomten ligger på et område hvor Tromsø Skipsverft hadde sin virksomhet, helt fra oppstarten i 1848, og frem til for bare få år siden. Sammens med øvrige tomter på området, utgjør arealet for hele området i underkant av 40 mål. Det er her planlagt utbygging av ca. 440 boliger, hotell, næringsarealer i form av forretninger, samt gode uterom som skal danne en helt ny bydel sentralt i Tromsø.

Salgstrinn 1 for området – prosjektet «Fram» som denne beskrivelsen omfatter – er følgelig en del av et større utbyggingsprosjekt innenfor reguleringsområdet til plan 1891 – «Vervet» og utgjør bygningsrekken som er planlagt langs hele kaipromenaden mot sør (BKB2). Prosjektet er planlagt som ett bygg med til sammen 9 forskjellige bygningsdeler/fasade-løsninger (bygg A – H), inneholdende sportsboder, sykkelparkering, ca. 2.000 m<sup>2</sup> næringsarealer i plan 1, samt 138 selveierboliger i plan 2 til 8. Bygget er tegnet med varierende boligtyper fra 2 til 5-roms boliger og med størrelse som varierer fra ca. 34 m<sup>2</sup> til 148 m<sup>2</sup> BRA hvor det også vil være mulig å slå sammen flere boliger til én. Under uteområdet («gårdsrommet») i bakkant av dette prosjektet, planlegges det etablert et parkeringsanlegg som vil være felles for hele området.

Prosjektet er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie (kombinasjonssameie) hvor organiseringen vil skje i samsvar med Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (Eierseksjonsloven). Det tas imidlertid forbehold om at prosjektet kan bli delt opp i flere eierseksjonssameier og det vil uansett kunne være om ulike overleveringstidspunkt for boligene i de respektive bygningsdelene med tilhørende fellesarealer. Ved oppdeling i flere eierseksjonssameier, tas det nødvendige forbehold om endringer/tilpasninger av salgsdokumenter; herunder blant annet vedtekter, stipulerte driftskostnader etc.

Det tas også forbehold om at sameiet/sameierne på sikt kan

komme til å bli sameiere av omkringliggende eiendommer som ikke skal omfattes av de enkelte prosjektenes tomtearealer – altså «restarealene» som skal utgjøre fellesarealer for hele området og som i stor grad også skal være til allmenn ferdsel. Dette vil typisk kunne være vegger, lekeareal, grøntareal etc. Uavhengig av organisering og eiendomsrett til disse arealene, må imidlertid sameiet/sameierne for ethvert tilfelle påregne å måtte besørge og bekoste forholdsmessige andeler av drift-, vedlikehold og påkostninger av slike fellesarealer i området. Dette for å sikre at området vedlikeholdes på en tilstrekkelig måte og at det opprettholdes en god standard som også vil ha stor betydning for både trivselen og verdien av boligene og næringsarealene på området.

Den bygningsmessige leveransen følger Byggteknisk forskrift (TEK17), mens tekniske installasjoner følger relevante gjeldende forskrifter og standarder. Generelt utføres arbeidet iht. NS 3420, som gjenspeiler normale krav til utførelse av bygningsmessige arbeider i Norge.

Arealer og tegninger i prospektet er basert på arkitektens tegninger. Mindre avvik mot ferdig bygg etter detaljprosjektering må påregnes og gir ikke rett til prisavslag eller andre beføyelser.

Det påpekes at illustrasjoner og skisser/tegninger i salgsdokumentene, kan avvike fra endelig leveranse. Disse er i hovedsak kun ment som en indikasjon på omfang. Avvik anses ikke som en mangel.

Terrasser, balkonger, plattinger og utearealer er ikke medregnet i boligens arealer med mindre dette er særskilt angitt. Vinterhagene er imidlertid omfattet av boligens BRA.

Møbler, utstyr og innredninger som er vist på plantegninger og øvrig illustrasjonsmaterieill inngår ikke i leveransen med mindre dette er særskilt spesifisert.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsmaterialer kan påvirkes av temperatur og fuktighet, noe som f.eks. kan medføre sprekkdannelse de første årene etter ferdigstilling. Dette gjelder normalt i hjørner og i overganger mellom vegg og tak/himling, uten at dette er å anse som en mangel.

Kjøper kan velge innredningsdetaljer fra tre forskjellige designpakker; **moderne**, **klassisk** og **eksklusiv**. **Eksklusiv** vil ha en høyere standard på materialer og design, og derfor et høyere

prisnivå.

## Bebyggelse

Salgstrinn 1 – Fram, vil bestå av 138 boliger + næringsarealer, fordelt over 9 bygningsdeler med inntil 8 etasjer. Næringsarealet vil utelukkende etableres i plan 1, mens boligene plasseres i plan 2 – 8. Plan 1 vil utgjøre bakkeplan mot kaipromenaden, mens plan 2 vil utgjøre bakkeplan mot gårdsrommet. Langs kaipromenaden legges det opp til et hyggelig byliv med en behagelig atmosfære. I gårdsrommet legges det til rette for et avskjermet og rolig fellesareal for beboerne på Vervet, men som også er åpen for allmenn ferdsel.

Næringsarealene i plan 1 skal bestå av tradisjonell sentrumsvennlig næring, type dagligvare, bakeri, mikrobryggeri, turistvirksomhet, spisested, frisør, klesbutikk, el. Det legges ikke opp til rene diskoteker/nattklubber, men det planlegges etablert restauranter/bar el. Ventilasjon fra næringsarealene vil da ved behov føres i sjakt opp over tak for å hindre lukt etc. Bokvaliteten på området vil være i fokus ved prosjektering av næringsarealene.

Parkeringsanlegget bygges i bakkant av næringsarealet (under gårdsrommet). Anlegget vil ha plass til ca. 255 biler. Hele plan 1 vil henge sammen med salgstrinn 1, 2 og 3 som vist på illustrasjon over området. Det blir direkteadkomst fra parkeringsanlegget til trapperommene tilknyttet boligene i salgstrinn 1, 2, 3 og muligens også hotellet. I tillegg vil anlegget få direkteforbindelse ut til kaipromenaden mot sør, og mot Maskinverkstedet. Parkeringsanlegget vil være et felles anlegg for alle salgstrinnene, hotellet og næringsarealene.

Hotellet mot nord skal bygges tilnærmet parallelt som salgstrinn 1, og vil gi området et skikkelig «Velkommen til Vervet» signal. Bygget vil stå fint mot nord og bidra til et yrende- og kulturelt liv i nordenden av Vervet. Bygget vil også fungere som en barriere mot biltrafikk og vil gi Slipptorget god skjerming.

Maskinverkstedet etableres og vil ventelig være ferdigstilt mot slutten av 2019. Lokalet planlegges å ha mulighet for allsidig bruk og vil framstå som noe helt unikt.

Slipptorget med tilhørende slipper ferdigstilles i forkant av salgstrinn 1 (Fram), og vil sammen med Maskinverkstedet utgjøre Vervets hjerte. Slipptorget utgjør utearealet mot Maskinverkstedet. Torget vil fungere som et bytorg hvor det legges opp til mulighet for forskjellig aktiviteter gjennom hele året. Slipptorget vil utsmykkes med historiske momenter fra tiden det var skipsverft på området i samspill nye moderne elementer.

Det skal bygges en barnehage med tilhørende dedikert uteområde innad i gårdsrommet. Her vil det bli gode arealer for lek og opphold, også for beboerne på Vervet. Utearealet til barnehagen på deler av gårdsrommet, vil følgelig også være tilgjengelig for alle beboerne utenfor barnehagens åpningstider.

Salgstrinn 2 (Maud) og 3 (Gjøa) vil være boligbygninger bygget på samme lest som trinn 1. Det legges også her opp til en variasjon av boliger, bygg og fasader, hvor disse også vil ha tilgang til samme utvendige fellesarealer som salgstrinn 1.

På et senere tidspunkt, kan det bli aktuelt å fylle ut området utenfor salgstrinn 3 (Gjøa) mot Ishavskatedralen (øst) ytterligere. Dette for etablering av et nytt spahotell. Dette området er p.t. ikke regulert og vil i så tilfelle være blant de siste utbygginger som gjøres på Vervet.

## Utomhus

Endelig utomhusplan er i hovedsak ferdigstilt (se foran). Utomhusplanen er prosjektert for å gi et tiltalende utomhusområde tilrettelagt for alle beboere og besøkende på Vervet. Det legges opp til god kvalitet på utomhusområdet hvor det spesielt nevnes tilrettelegging for sykkelparkering, lekeareal, gatevarme, oppholdsarealer og felles takterrasse for salgstrinn 1 (Fram) på vestsiden av bygget (bygningssdel A).

Det er lagt opp til at Tromsøs befolkning og besøkende også skal kunne benytte uteområdet på Vervet, med unntak av takterrasse over bygg A mot vest. Denne blir privat for boligene i sameiet som utgjør «Fram». Gangveger gjennom gårdsrommet vil følgelig være åpen for allmenn ferdsel og det samme gjelder kaipromenaden mot indre havn.

Det planlegges etablert videoovervåkning på området, samt i parkeringsanlegget. Dette vil gi en ekstra trygghet for beboerne. Etablering av slik videoovervåkning må tilpasses gjeldende regulering (lover med tilhørende forskrifter) og retningslinjer for personvern.

I gårdsrommet skal det på sikt etableres en barnehage som vil disponere et større uteareal. Dette utearealet vil utenom barnehagens åpningstid også være til bruk for beboerne på Vervet. Utomhusarealet planlegges ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater det, se for øvrig beskrivelse av Slipptorget.

Det planlegges etablert et eget driftsselskap, p.t. kalt «Vervet Drift AS», hvor formålet er å besørge og forestå nødvendig drift- og vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer for området, 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 må påregne å svare en forholdsmessig andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av de innvendige og utvendige fellesarealene for området, men dette skal skje etter selvkostprinsippet og dekkes over felleskostnadene i sameiene. 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 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, tas det imidlertid forbehold om at deler av områdene og øvrige tjenester kan beholdes av utbygger eller settes bort til tredjepersoner.

## Fellesareal; goder og muligheter

Det legges til rette med gode fellesarealer innvendig i barnehagebygget. Disse ferdigstilles i lag med BKB4/Gjøa. Foreløpige framdriftsplan tilsier ca. 1,5 – 2,5 år etter ferdigstillelse av BKB2/Fram. Det tas forbehold om endringer i framdriften (og forhåndssalg).

Beboerne på Vervet vil ha tilgang til leie av 5 stk. hybler lokalisert i barnehagebygget i gårdsrommet. Hyblene vil være tilgjengelig for alle beboerne og er sentralt plassert på området. Hyblene vil være utstyrt med 2 sengeplasser og eget bad. Leiepris for disse skal være lav (ca. selvkost), intensjon er å dekke drift og vedlikehold av disse.

Det planlegges etablert et felles treningsrom for alle beboerne lokalisert i barnehagebygget i gårdsrommet. Arealet avsatt til dette formålet vil være på ca. 200 m<sup>2</sup>, og vil være utstyrt med

et nødvendig utvalg av apparater og utstyr som hører til i et treningsrom. Apparater og utstyr er for privat bruk, dette er ikke å anse som et treningssenter.

Det planlegges også etablert et eget «gamingrom» i barnehagebygget tilgjengelig for alle beboerne. Dette med for eksempel bordtennisbord, shuffleboard, biljard, dart og golfsimulator. Noe for enhver smak.

I barnehagebygget vil det også etableres et oppholdsrom m/ kjøkken for arrangementer (bursdag, jubileum, etc.) for minimum 50 personer med tilhørende toalettfasiliteter.

Her vil det også være flere rom av mindre størrelse med mulighet for variert bruk (spillekveld, syklubb, møter, etc.) I tillegg planlegges det etablert eget hobbyrom, «verkstedrom» for reparasjon av sykler etc., samt smørebu for ski.

I fellesdelen i barnehagebygget planlegges det også etablert et felles vaskerom med plass til 2–3 vaskemaskiner, samt bøttekott med utslagsvask.

Det legges videre til rette for etablering av en felles kjøkkenhage på taket til barnehagebygget. Her tenkes det plantekasser/ drivhus, samt generell beplantning og sittebenker.

Det tas forbehold om sambruk med barnehagen i barnehagens åpningstid, både hva gjelder innvendige og utvendige fellesarealer i gårdsrommet.

Enkelte av de mulighetene/tjenestene som etableres på Vervet, vil kunne være betalingstjenester. Andre vil kunne være gratistjenester. Mulighetene/tjenestene vil i utgangspunktet organiseres og driftes av «Vervet Drift AS», men kan også bli satt bort til tredjepersoner/ekstern drift eller på sikt alternativt bli overført til sameiene/sameierne. Det presiseres at overnevnte generelt skal gjøres etter selvkostprinsippet.

## Vaktmestertjenester

Hele Vervet er planlagt tilknyttet en vaktmestertjeneste som vil være stasjonert på området. Vaktmestertjenesten planlegges omfattet av driftsselskapet («Vervet Drift AS») som skal etableres for området. Det tas imidlertid forbehold om at tjenesten kan bli organisert på annen måte, og at denne tjenesten (Vervet Drift AS) ikke stiftes før BKB4/Gjøa er bygget. Kontoret til vaktmestertjenesten vil være lett tilgjengelig i barnehagebygget i gårdsrommet. Vaktmestertjenesten skal ha en løpende oppfølging av bygningsmassene, tekniske anlegg og uteområdene. I det daglige vil tjenesten ha operative oppgaver i forbindelse med (blant annet):

### Bygningsmassene

Løpende ettersyn og vedlikehold av bygningsmassene, samt være involvert i større rehabiliteringsprosjekter når dette er nødvendig. Ellers jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold av dører, låser, tak, nedløp, utvendige sluker, ettersyn i fellesarealer, ettersyn av branntekniske installasjoner og forhold, felles belysning ute og inne, bistå ved problemer med tekniske anlegg i boligene, ivaretagelse av parkeringsanlegget, mm.

### Utomhus

I lag med beboerne og brukerne, sikre et ryddig og funksjonelt utomhusareal. Tømming av felles avfallsdunker, oppfølging av at søppelsystem brukes rett, ettersyn av sittegrupper og lekeapparater (særskilte regler vil gjelde for barnehagens egne installasjoner), montering og demontering av julebelysning, evt.

heise flagg, ettersyn ved sykkelparkeringer og andre arealer hvor det erfaringsvis kan akkumuleres søppel, vedlikehold av beplantning, kosting av vei og gangstier, styring og kontroll med gatevarmen på området, mm.

Der vaktmestertjeneste ikke kan utføre oppgaver selv eller det av andre årsaker er hensiktsmessig å leie inn fagkyndige el., vil den kunne bistå med dette. Overnevnte oppsummering er ikke uttømmende.

For å sikre etablering samt opprettholde en forsvarlig og løpende drift av en «alltid» tilstedeværende vaktmestertjeneste på Vervet, vil utbygger på vegne av eierseksjonssameiene inngå løpende og varige avtaler om forpliktende bruk av vaktmestertjenesten også til drift- og vedlikehold av sameienes egne bygningsmasser og fellesarealer.

## ØVRIGE PLANLAGTE TJENESTER FOR BEBOERE

### Bildeling

Det planlegges å etablere eller tilknytte seg en bildelingstjeneste for området, hvor intensjon er å gi beboerne på Vervet tilgang til bil når det passer. Som medlem/abonnent av denne bildelingstjenesten er det tenkt at du skal slippe å tenke på service, dekkskift, vask og andre nødvendigheter som følger ved det å eie en bil, men likevel ha en nyere, sikker og miljøvennlig bil tilgjengelig for reservasjon.

### Kajakk

Tromsø havn er et fint område å padle i. Fellestilbudene på Vervet planlegges å inkludere utleie av kajakk med tilhørende nødvendig utstyr. Dette med forbehold om at det anses forsvarlig mtp blant annet trafikk og strømforhold.

### Småbåthavn

Tromsø by grenser mot havet med de mulighetene dette gir. Det vil følgelig etableres en egen småbåthavn i tilknytning til Vervet som beboerne på Vervet kan leie båt plass i. Størrelse tilpasses behovet. Alternativ organisering av småbåthavnen kan bli aktuelt.

### Båtdeling

Det planlegges å etablere eller tilknytte seg en båtdelingstjeneste slik at beboere skal kunne leie småbåt ved behov. Slik som for bildeling, vil dette medføre at beboerne slipper å tenke på vedlikehold og eierskap til båten, men likevel ha mulighet for å nyte båtlivets gleder. For enkelte vil dette være midt i blinken, mens for andre er egen eid båt mest naturlig. En tur til havs, enten for fiske eller kos, kan gjøres etter ønske ved en slik tjeneste.

### Sykkeldeling

På like linje med bil- og båtdeling, vil det også tilrettelegges for en delingstjeneste for sykkel/el-sykkel. Et friskt, rimelig og enkelt framkomstmiddel.

Tjenestene/mulighetene nevnt i dette punktet, vil kunne benyttes mot vederlag.





Fram — C

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## Vervet-appen

Det skal være komfortabelt å bo på Vervet. For å gi en komplett oversikt over servicetilbudet i bydelen, planlegger vi å etablere en mobilapp som gjør logistikken i hverdagen enklere. Via denne tenker vi at man skal kunne bestille ulike tjenester som eksempelvis vasking, få diverse informasjon, nordlysvarsel, kunne booke hybler, etc. Det vil også være et levende infotorg med blant annet oppdatert info om aktiviteter og om utbyggingen på Vervet. For øvrig vil all FDV (bruksanvisninger) for boligen være tilgjengelig digitalt via appen.

## Renovasjon

Det skal etableres søppelsug til miljørom mot nord ved innkjøringen til parkeringsanlegget. Det blir stasjon for nedkast i felles gårdsrom på plan 2 og i parkeringsanlegget på plan 1, med rør tilknyttet søppelrom (utomhusplan viser tenkt plassering av nedkast). Luker for nedkast vil ha sug, og derav ingen lukt mht. omgivelsene. Antall nedkast og avstander mellom, vil følge vanlige normer for søppelhåndtering i Tromsø. GjØa/BKB4 er salgstrinn 2, og frem til dette er realisert, vil det være provisorisk søppelløsning for området.

## Sportsboder plan 1

Sportsboder får tette vegger med mindre åpning i topp mht. tekniske installasjoner (ventilasjon, sprinkler etc.). Åpning i topp vil ta hensyn til skallsikring mht. størrelse på åpning. Boddører vil få lås som for inngangsdør til boligen (systemnøkkel). Størrelse og utforming vil variere mellom ca. 2,5 m<sup>2</sup> og ca. 5 m<sup>2</sup> iht. forskriftskrav. Gulv i bodene vil være grov ubehandlet betong. Hver sportsbod får dobbeltstikk på vegg og lystallerken i LED som styres over bryter. Ledninger vil være synlige utpå vegg.

## Sykkelparkering

Det etableres felles sykkelparkering både innen- og utendørs iht. krav for området. Hver bolig vil få 2 sykkelparkeringer til disposisjon (ikke planlagt med faste plasser). Rom i plan 1 for sykkelparkering med lås som for boligen. Innendørs sykkelparkering går over 2 etasjer og vil få etasjeheis med type etthåndsgrep eller tilsvarende for manuell manøvrering. Sykkelparkeringen som er innendørs vil være i tilknytning til parkeringsanlegget. Her vil det bygges eget «rom» mht. støv og skallsikring. Mulighet for lading av el-sykkel ved hver av de innvendige sykkelparkeringene. Laderne vil være tilknyttet sameiets felles strømabonnement. Se også eget felt under «Elektriske installasjoner». Beskrivelse av overflater fremkommer i romskjema.

## Parkeringsanlegg

I bakkant av næringsarealet i plan 1, vil det bygges et innendørs parkeringsanlegg (under gårdsrommet) for ca. 255 biler. Parkeringsanlegget vil ha direkte adkomst til alle trapperommene i Fram, samt adkomst ut på kaipromenade mot sør og mot nordvest ved Maskinverkstedet. Det legges i tillegg til rette for direkte adkomst til Maskinverkstedet (personal-/serviceinngang), samt direkte forbindelse til hotellet.

Parkeringsanlegget planlegges fradelt som en egen anleggseiendom (volum under bakken) og vil eies og driftes av utbygger. Annen deling/organisering kan bli aktuelt. Her vil det være mulig for beboerne på Vervet å inngå avtale om leie av fast(e) parkeringsplass(er). Parkeringsanlegget skal også dekke parkeringsbehovet til hotellet, næringsarealene og de øvrige

salgs- og byggetrinnene på Vervet. Dersom etterspørselen etter parkeringsplasser blir større enn kapasiteten, tas det forbehold om at utbygger kan foreta prioriteringer på bakgrunn av forskjellige behov.

Alle parkeringsplassene vil ha mulighet for lading av hybrid- og/eller elbil. Strømforbruk ved lading vil komme i tillegg til leie.

Netto takhøyde for parkeringsanlegget vil være minst 2,20 meter. Gulv med utførelse i selvdrenerende belegningsstein med sandfuge. Vegger og tak overflatebehandles, og søyler merkes med kontrastfarge for å unngå kollisjon. Gulv merkes med tydelige linjer for å avgrense parkeringsplassene. I tillegg vil hver parkeringsplass få merking med nummer i tak eller på vegg foran parkeringsplassen.

Det planlegges etablert videoovervåkning som i likhet med utomhusområdet må følge gjeldende regelverk for personvern.

I tilknytning til parkeringsanlegget, planlegges det tilrettelagt for bilvask med tilhørende rom utstyrt med vanlig verktøy for dekkskift og enkle reparasjoner.

Hvert trapperom i boligbygningene, vil ha forbindelse til parkeringsanlegget via trapperom/heis.

## Fellesareal innvendig

Hver bygningsdel (A – H) får eget inngangsparti direkte til trapperom med heis. Trapper, fellesganger og inngangsparti vil flislegges i en lys farge som harmonerer med de malte veggene i disse rommene. Trinnene får sorte kontrastlister iht. universell utforming, og komplementeres med sorte håndlister. Veggene i trapperommene vil ha overflate av malt betong og store etasjetall for å markere etasjene på en godt synlig måte. Det legges varmekabler i gulv ved alle hovedinngangene, utover dette suppleres det eventuelt med panelovn på vegg.

Akustikk ivaretas og det tilrettelegges for at denne er dempet i trapperommene med nedfelt himling og innfelt belysning. Innfelte utvendige LED belysning i tak ved alle hovedinnganger. Tilstrekkelig antall lyskilder iht. krav for kommunikasjonsvei. Sensorstyrt belysning i hele trapperommet og gangareal. Entredører til hver bolig vil få en ensartet kontrastfarge. Utsmykning av fellesarealer innvendig med historiske bilder/foto fra området og Tromsø Skipsverft. Det vil være møblerte inngangsparti.

## Postkasser

Det etableres låsbare postkasser i mørk farge ved hver hovedinngang til bygningsdelene (A-H), med nøkkel som for inngangsdøren til boligen (systemnøkkel). Postkasser vil være merket med bolignummer og navn ved overlevering. Det tas forbehold om plassering av postkasser basert på godkjenning fra postvesenet.

## Heis

Alle trapperommene vil ha heis med tilgang til alle etasjene, samt til felles takterrasse. Heiser utstyres med håndlist på begge langsider, speil på kortvegg. Gulvbelegg som står i stil med trapperommet for øvrig. Himling i heiser vil ha en spesialdesignet belysning utformet som stjernehimmel.

## Byggeri

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

## Fasader

Prosjektet planlegges bygd som ett bygg, men med 9 forskjellige fasadeløsninger (bygningssdeler). Her vil det være varierende materialbruk og med enkelte sprang i fasaden. Fasadene og materialbruken prosjekteres mht. de klimapåkjenningene som forventes på stedet. Balkongene vil i hovedsak være innglasset/skjermet. Det henvises til plantegningen for hver enkelt bolig, hvor eventuell innglassing vil framkomme.

## Vinduer og dører i fasaden

Vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører leveres med forskjellig utførelse avhengig av hvilken bygningssdel de står i. Balkongdører skal tilfredsstillende lydkrav og i hovedsak ha tilnærmet helt glass (se imidlertid tegninger for glassomfang), mens hovedinngangsdører vil kunne ha variert omfang av glass.

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

Det gjøres oppmerksom på at vindusplassering i den enkelte bolig ifm detaljprosjekteringen og i forhold til arkitektonisk utforming, kan avvike noe fra de generelle planer. Som følge av gode u-verdier (isoleringssevne) 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 vinteren er på sitt kaldeste.

## Balkonger/terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong, og med ubehandlet betong på over- og underside. Balkongene vil for enkelte bygningssdeler være innebygd/skjermet, se imidlertid plantegninger for detaljer for den enkelte balkong. Avrenning fra balkong går i renner som leder til nedløp. Nedløpsrør fra tak føres utenfor balkongrekkverket i noen balkongskiller.

Innglasset balkong vil være en løsning med enkle glas, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, og/eller 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. Løsningene for de enkelte bygg kan variere seg imellom.

Rekkverk varierer i utførelse og man må se fasadetegningen for hver bolig.

Takterrasser får tremmegulv over tekking med inspeksjonsluker over sluk og nedløp. Eventuelle markterrasser får tremmegulv på terreng.

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon.

Det vil kunne stikke opp tekniske installasjoner, rør, lufting, etc. over tak og takterrasser. Disse kasses inn og skjermes iht. bransjenorm. Heissjakt vil stikke ca. 60 cm over tak/balkongdekker (heis er merket på tegning).

## Gulv

Boligene leveres med 1-stavs lys eikeparkett i alle oppholdsrom. Hvite gulvlist. Oppbygging av gulv blir enten betong eller hulldekker, med nødvendig oppføring på oversiden mht. trinnlyd (løses iht. teknisk forskrift). Tekniske føringer i hulrom i gulv.

Bad leveres med fliser på gulv, her vil størrelse og farge på flis variere ut ifra hvilken designpakke som er valgt (*moderne, klassisk og eksklusiv*). Se romskjema lenger ned i beskrivelsen.

## Vegger

Skillevegger mellom boligene utføres i hovedsak i betong som flikksparkles og males. Innvendige lettvegger kles med gips, flikksparkles og males med akrylmaling. Farge på vegger er S 0500-N klassisk hvit.

Bad leveres med fliser på vegg, her vil størrelse og farge på flis variere ut ifra hvilken designpakke som er valgt (*moderne, klassisk og eksklusiv*).

## Himlinger

Alle tak i boligene fores ned, gipses, flikksparkles og males i S 0500N klassisk hvit akryl takmaling. Listefri overgang mellom vegg og tak. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinkler kasses inn med gips. Himling på balkong er ubehandlet betong.

Netto høyde i boligene er minst 2.4 meter. Noen rom og/eller deler av rom vil imidlertid få nedforet himling som gir en takhøyde på ca. 2.2 meter (gang, bod og bad) iht. forskriftskrav.

Det vil kunne forekomme innkassing av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkler og ventilasjon i stue/kjøkken og soverom.

## Dører innvendig

Innvendige dører i boligene og lister leveres i farge hvit eller lys eik avhengig av hvilken designpakke som er valgt. Gerikter, lister og foring med synlig innfesting.

Hovedinngangsdør til boligene (dør fra trapperom til bolig) leveres som lyd- og branndør i fabrikk malt utførelse (farge kan variere). Det er kikkhull i døren. FG-godkjent sikkerhetslås.

## Kjøkken

Kjøkken kan velges ut fra 3 forskjellige design; *moderne, klassisk og eksklusiv*, se beskrivelse under de forskjellige designalternativene. Det vil være mulig å velge kjøkken frem til byggstart. Etter dette vil moderne design være standard. Det leveres integrerte hvitevarer og belysning under overskap med dimmer på alle våre kjøkken, men noe mer utvalg på det *eksklusive* kjøkkendesignet, som kjøkkenarmatur med uttrekk på spylefunksjon, innebygget kaffemaskin og integrert ismaskin.

## Bad

Bad leveres i hovedsak som moduler, tenkt leverandør er Boxen (med forbehold om endring av leverandør). Modulene fremstår som plassbygde bad både i kvalitet og uttrykk. *Klassisk* og



*moderne* vil ha likt design med lyse delikate 30 × 60 fliser. *Eksklusiv* design er elegant og lyst, vil ha høyere pris på materialer og innredning. Enkelte av badene i toppleilighetene med designpakke eksklusiv, kan bli levert som plassbygde bad. Hvilke bad dette eventuelt gjelder, avgjøres av utbygger.

## Sanitær

Sanitærinstallasjon utføres i «rør-i-rør» system. Avløpsrør er luftet over tak. Alle avløp er i MA rør «lyddempende rør». Avløp er påmonterte jordingssystem som er koblet til fundamentjording. Endring av produkter kan forekomme da lignende produkter kan leveres av flere forskjellige leverandører.

### Kjøkken

- Oppvaskkum med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin (leveres ferdig koblet til).
- Aquastop på røropplegg til oppvaskmaskin (automatisk stenging ved vannlekkasje).
- Blandebatteri i fasong som svane Hals med tilkobling for oppvaskmaskin.
- Ettgreps blandebatterier i sort design med åpning/stenging for oppvaskmaskin.
- Vannstoppeventil under sokkel på kjøkkenbenk.

### Bad/vask er tenkt levert som baderomsmoduler

- Vegghengt WC med dempelokk.
- Rette dusjvegger i glass.
- 60–120 cm baderomsinnredning m/vask og underskap, avhenger av størrelse på bolig. Speilskap med integrert belysning, eller helspeil over servantbenk.
- Ettgreps blandebatterier fra Grohe.
- Sluk i gulv. Design følger designpakke *moderne*, *klassisk* eller *eksklusiv*.
- Tilkobling for vann og avløp til vaskemaskin.
- Rør-i-rør skap på bad plasseres fortrinnsvis på vegg over WC.
- Skap for vannbåren varme plasseres på bad.
- Skap for innbygging av vaskemaskin/tørketrommel.

### Teknisk VVS-rom

- All form for varme til rør kommer fra oppvarming fra Kvitbjørn Varme.
- Sprinklersentral

## Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er avsatt plass til garderobeskap som anvist på tegningene.

## Gasspeis

Peis leveres til alle boliger fra og med 60 kvm og større. Løsning betinger plassering mot yttervegg eller med innkassing i tak og fram til yttervegg (ikke avkastør via soverom eller gjennom annen konstruksjon). Dersom gasspeis ikke kan leveres, eller kjøper ikke ønsker leveransen, vil det gi et grunnlag for fratrett på 50 000 NOK på kjøpesummen.

## Jacuzzi

Noen av toppleilighetene vil ha mulighet for jacuzzi på sin private balkong/terrasse. Dette avklares med boligkjøper og tilrettelegges.

## Oppvarming

Bygget; herunder boligene, forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Det vil være felles måling av totalt energiforbruk tilknyttet fjernvarme. Felles varmesentral plasseres i plan 1 ved sportsbodene. Distribusjon av varme i boligene skjer i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Gulvvarme vil kunne styres over termostat i boligene. I hver bolig

blir det montert undermåler med automatisk avlesning. Varmetap mellom sentral og målere til hver bolig vil deles på alle boliger gjennom brøk.

Soverom leveres med panelovn som varmekilde. Panelovner monteres ikke. Her kan kjøper selv velge plassering ut ifra innredning (størrelse på skap, seng, etc.).

## Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegg plasseres over koketopp innad i de fleste boligene. For enkelte boliger kan plassering forekomme over himling i vindfang.

I de største boligene vil ventilasjonsanlegget plasseres i bod.

Kjøkkenvifte leveres med PlasmaMade sitt system. 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.

## Elektro

Det elektriske anlegget har lysbrytere og stikk i design Elko pluss, og installeres iht. forskriftskrav. Boligene vil få skjult elektrisk anlegg med unntak ved betongvegger. Det leveres svakstrømskap/sikringskap med automatsikringer i hver bolig. Hovedsikring og måler til hver bolig plasseres i felles sikringskap iht. gjeldende krav.

### Boligene

- Innfelte downlights i hvit utførsel med dimmer i stue/kjøkken, soverom og gang.
- Belysningen under designvalg *eksklusiv*, gir muligheter for å i tillegg til manuell dimmer kunne styre boligens belysning med mobiltelefon.
- Kjøkkenleveranse med lys under overskap som styres over dimmer.
- Boliger med innvendig bod leveres med lystallerken som styres over bryter.
- Kjøkken får komfyrvakt. Stikk monteres iht. standard på alle rom.
- Der det er naturlig vil det være tilpasset for nedhengt armatur over kjøkkenbord med dimmer.

### Innvendig fellesareal

- Alle sportsboder får dobbelstikk på vegg, og lystallerken i LED som styres over bryter.

### Enhetlig belysning for hele området

- Hver bolig har minimum en stikkontakt og utelys som styres over bryter på hver balkong/privat uteområde.
- Estetisk utvendig belysning kan forekomme.
- Det er som en ekstra kvalitet også lagt inn enhetlig styring av belysning i hele bydelen Vervet. Dette omfatter belysning av gater og bygninger.

### Porttelefon

- Det installeres anlegg for porttelefon med felles tablå ved alle hovedinngangene. Anlegget vil ha videocalling med fargeskjerm og mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Dersom beboere har smarttelefon, kan systemet kobles opp og styres over privat smarttelefon. Utenfor hver bolig vil det i tillegg være en ringeknapp merket med bolignummer og navn til beboere.

### Spesielle løsninger

- Designpakken *eksklusiv* vil by på enkelte smarthusløsninger.

### Brannsikkerhet

- Bygget vil utstyres med brannalarmanlegg iht. forskriftskrav

(seriekoblede røykvarslere). Alle boligene leveres med nødvendig antall detektorer, og manuell brannmelder ved hovedinnganger.

- Bygget utstyres i sin helhet med automatisk sprinkleranlegg.
- Trapperom utstyres med tilfredsstillende nødbelysning og merking som aktiveres både ved brann og/eller strømbrytning.
- Det leveres ett håndsløkkerapparat til hver bolig, samt at fellesareal dekkes av tilfredsstillende antall håndsløkkere og/eller brannslanger.

## Bredbånd

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrøm-/sikringsskap i hver bolig. Det leveres én ruter pr. bolig. I tillegg føres det kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg.

Utbygger/selger har på vegne av sameiet inngått avtale med HomeNet AS om levering av bredbånd «Internet Unlimited 1000» (1000/1000 Mbit/s) til alle boligene via fiber. Dette for en periode på 5 år gjeldende fra tilknytning/oppstart av levering.

Sameiet kan etter konstituering reforhandle leveranseavtalen til å inkludere flere tjenester fra HomeNet sin produktportefølje. Videre kan den enkelte sameier/beboer (sluttkunden) fritt velge å oppgradere bredbåndspakken og/eller kjøpe andre produkter og tjenester som HomeNet og innholdsleverandør tilbyr. Det inngås i såfall separat avtale med sluttkunden for dette.

Månedlige utgifter til den kollektive bredbåndspakken som nevnt over, faktureres over felleskostnadene.

## Tegninger

Prosjektet er på et tidlig stadium og detaljprosjektering er ikke gjennomført/ferdig. Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil følgelig ikke framkomme på salgstegningene. Endelig plassering av tekniske anlegg/installasjoner avhenger av hva som anses hensiktsmessig og hva som er nødvendig for å ivareta forskriftskravene til de aktuelle installasjonene. Areal på tegning kan følgelig avvike; herunder blant annet som følge av tilpasninger av tekniske installasjoner etc. Arealavvik på +/- 5 % kan forekomme uten at dette til rett til prisregulering eller andre krav/beføyelser.

## Endringer/tilvalg

Kvaliteten på materialvalg og utforming anses i utgangspunktet som meget god.

Kjøper har likevel mulighet til å gjøre endringer på leveransen. Alternative material-/produktvalg vil imidlertid få en priskonsekvens. Endringsarbeider er alle ønsker utover de forhåndsdefinerte tilvalgsmulighetene mellom innredningspakkene *moderne* og *klassisk*.

Endringer avgrenses i utgangspunktet til kjøkkeninnredning, sanitærutstyr på bad og kjøkken, antall og plassering av stikkontakter, belysning, gulv (parkett), fargevalg på vegger og flisarbeid på bad og gang. I tillegg kan det vurderes mindre bygningsmessige endringer (f.eks. endring av/på lettvegger eller mindre utsparinger for dør i bærevegg). Mht. felles gjennomgående sjakter og badromskabiner, vil enkelte vegger ikke la seg flytte uten at det blir uforholdsmessig kostbart.

Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av utbygger/byggherre. En endringsforespørsel kan komme til å involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter. Da alle endringer må prosjekteres, vil også fremdriften i

byggeprosessen medvirke på priskonsekvensen (samt hvorvidt det er mulig å gjennomføre endringen). Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasader. Tekniske installasjoner skal i hovedsak beholde sine opprinnelige plasseringer.

Kjøperen kan forøvrig ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

**A)** vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,

**B)** ikke står i sammenheng med utbyggers/selgers ytelse, eller

**C)** vil medføre ulemper for utbygger/selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Utbygger/selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Som «skriftlig» regnes også bruk av e-post med mindre annet er avtalt. Avtale om endringer/tillegg, skal inngås skriftlig.

Ved ønske om å slå sammen flere boliger, er det fullt mulig men må gjøres på et tidlig stadium i byggeprosessen.

Ved endringer tilkommer det et fast endringsgebyr stort kr. 25.000,-. Dette i tillegg til kostnadene ved endringer som bestilles/foretas. Utbygger forbeholder seg rett til å kreve gebyret som kompensasjon for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbud mv. ikke resulterer i noe bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Alle endringer/tilvalg skal skje gjennom kundeansvarlig hos utbygger/selger og utbyggers/selgers entreprenør skal benyttes ved endringene. Det tas sikte på at det avholdes endringsmøter mellom kundeansvarlig og samtlige kjøpere.

## Rengjøring

Standard byggerengjøring gjennomføres før overlevering til kjøper. Kjøper må påregne egenvask før innflytting.

Utbygger står for rengjøring av fellesareal frem til dette er særskilt overlevert til sameiet.

## 2. Romskjema

Her vises romskjema for hvert rom/areal. Fellesareal endres ikke som følge av valg av designpakkene for boligene (se kapittel 3.2 – 3.4 for disse). Boligene kan leveres med 3 forskjellige designpakker; *klassisk*, *moderne* og *eksklusiv*. *Klassisk* og *moderne* har likt kostnadsnivå, men varierer i uttrykk. *Eksklusiv* har et høyere prisnivå og sitt eget uttrykk. Kapittel 3.2 – 3.4 viser de forskjellige løsningene som er valgt for hver enkelt designpakke. Disse er satt sammen av en interiørdesigner og gir kjøper en god start i å definere sitt nye hjem.

### 2.1 Fellesarealer:

Belysning er lagt under «Tak», mens stikk er lagt under «Vegg».

|  | Gulv   | Vegg  | Tak / himling  | Dører / vinduer  | Innredning / utstyr  |
|--|--|---|--|--|--|
| <b>Utenvendige gjennomganger (fra kai plan 1 til fellesarealer plan 2)</b> | Betongtrapp.   | Overflater på vegger tilpasses fasadematerialer på bygget, bestemmes av arkitekt.                                     | Nedforet og isolert med plater tilpasset fasader, bestemmes av arkitekt. Lys i tak.  | Åpen løsning som forbinder gårdsrommet plan 2 og kaipromenaden plan 1.                                   | Håndlist på 2 sider, lys i tak.  |
| <b>Hovedinnganger og trapperom (plan 1-8)</b>                              | Filser på gulv, sokkelflis mot vegg. Se materialmatrise for detaljert beskrivelse.           | Flekksparklet og malt betong. Akrylmaling. Farge endres for hvert bygg, se materialmatrise for detaljert beskrivelse. | Malt betong, akrylmaling S 0500N. Akustikkdemping, i deler av himling. Taklampe i hovedinngang i plan 2. Downlights i øvrige plan. | Listverk rundt vinduer og dører med synlig innfestning. Aluminiumsdør med glass ved hovedinngang plan 2. | Utvendig nummerskilt med belysning. Etasjer merkes med store etasjenummer. Som dekor henges det opp bilder på vegger. Porttelefon med video og fargeskjerm. Låsbart postkassesystem. |
| <b>Heiser</b>  | Belegg tilpasset gulv i trappegang forøvrig.   | Speil på kort- og langvegger  | Downlights i tak. Designbelysning i tillegg utformes som en stjernehimmel.   | Dør i børstet stål.  | Håndlist på 2 sider.   |
| <b>Sportsboder (plan 1 - garasjeanlegg)</b>                                | Grov ubehandlet betong.  | Tette lettvegger med mulighet for åpning i topp mht. tekniske installasjoner (ventilasjon, sprinkler etc.).           | Grov ubehandlet betong.  | Ståldør med lås som er samme som for bolig.  | —  |
| <b>Innvendig sykkelparkering (plan 1 - garasjeanlegg)</b>                  | Grov ubehandlet betong.  | Grov ubehandlet betong.   | Grov ubehandlet betong.  | Ståldør med lås som er samme som for bolig.  | Sykkelstativ i to høyder. Lademulighet for batteri til el-sykkel.  |
| <b>Felles takterrasse (plan 5 - bygg A)</b>                                | Trennegulv (impregnerte terrassebord) over tekking. Markterasser får tremme-gulv på terreng. | Rekkverk i stålpiler er trukket 1,5 m tilbake fra fasade.   | —  | Dør til korridor i aluminium med glass.  | Plantekasser festes i terrassedekket. Det vil bli kjøpt inn noen møbler til takterrasse. Det er ikke tillatt med grill eller annen bruk av ild.                                      |

### 2.2 MODERNE

Romskjema for boligene med designpakken *moderne*:

|             | Gulv                      | Vegg   | Tak / himling  | Dører / vinduer   | Innredning / utstyr  |
|-------------|---------------------------|--|--|---|--|
| <b>Stue</b> | Enstavet lys eikeparkett. | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Karm og gerikt i klassisk hvit S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling hvit S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Vinduer og balkongdører (se tegninger for glassomfang) vil ha soldempende glass. Karmen innvendig sort S9000-N. Foring og lister hvit S0500-N. Håndtak i børstet stål. Utvendig vil overflater følge fasader. Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak i børstet stål. | Gasspeis i de fleste boliger over 60 m <sup>2</sup> . Noen boliger kan ikke ha gasspeis pga teknisk løsning. |

|                   |  |  |   |   |  |
|-------------------|--|--|---|---|--|
| <b>Gang Entre</b> | Enstavet lys eikeparkett.                                      | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Inngangsdørene til boligene med kikkhull. Utvendig kontrastfarge. Innvendig farge hvit S0500-N.   | —  |
| <b>Soverom</b>    | Enstavet lys eikeparkett.                                      | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Innerdører i S0500-N klassisk hvite slette. Håndtak i børstet stål. Vinduer vil ha soldempende glass. Karmer i sort S9000-N. Foring hvit S0500-N. | —  |
| <b>Kjøkken</b>    | Enstavet lys eikeparkett.                                      | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Vinduer vil ha soldempende glass. Karmer i sort S9000-N. Foring og lister i hvit S0500-N.   | HTH Focus eller tilsvarende. Slette dempefronter uten grep, belysning under overskap med dimmer. Blandebatteri og kum i sort. Integreerte hvitevarer som stekovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frys, koketopp med induksjon og ventilator. Kan fås i 8 forskjellige farger. Leire er vårt valg i designet. |
| <b>Bad</b>        | Beige flis 60 × 60cm, mosaikk 5 × 5 i dusjsone som er nedfelt. | Beige flis 60 × 60cm.  | Nedfelt himling med downlights. Malt overflate. Leveres badmoduler.   | Innerdører i S0500-N klassisk hvite slette. Håndtak i børstet stål.   | Leveres som badmoduler. Vaskemaskin / tørketrommel vil i boliger uten vaskerom kunne plasseres i skap lik innredning. Innredning med slette fronter og speilskap med integrert belysning. Slette dusjvegger 90×90. Blandebatteri og armaturer fra Grohe eller lignende. Vegghengt toalett.             |
| <b>Bod</b>        | Enstavet lys eikeparkett                                       | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri fuget overgang mellom vegg og tak.    | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri fuget overgang mellom vegg og tak.    | Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak i børstet stål.   | —  |

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *moderne*:

|                | Gang / Entré  | Stue / Kjøkken  | Soverom og bod   | Bad   |
|----------------|---|---|--|---|
| <b>Elektro</b> | Stikk på vegg iht. forskriftskrav. Downlights sirkelformet i tak med dimmer på vegg. Termostat for vannbårenvarme plasseres enten i gang eller stue. Tablå for porttelefon plasseres enten i gang eller stue. | Stikk på vegg iht. forskrift. Uttak for internett og tv. Downlights sirkelformet med dimmer på vegg. Lys over kjøkkenbenk. Større boliger kan ha termostat for vannbårenvarme både i gang og stue. Komfyrvakt på kjøkken. | Stikk på vegg iht. forskriftskrav. Downlights sirkelformet med dimmer på vegg. | Leveres som badmoduler. Integreert belysning i speilskap. Ekstra stikk. |

## 2.3 KLASSISK

Romskjema for boligene med designpakken *klassisk*:

|                   | Gulv  | Vegg   | Tak / himling   | Dører / vinduer   | Innredning / utstyr  |
|-------------------|---|--|---|---|--|
| <b>Stue</b>       | Enstavet lys eikeparkett.                                     | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.   | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Vinduer og balkongdører (se tegninger for glassomfang) vil ha soldempende glass. Karmer innvendig sort S9000-N. Foring og lister hvit S0500-N. Håndtak i børstet stål. Utvendig vil overflater følge fasader. Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak i børstet stål. | Gasspeis i de fleste boliger over 60 m <sup>2</sup> . Noen boliger kan ikke ha gasspeis pga teknisk løsning.   |
| <b>Gang Entre</b> | Enstavet lys eikeparkett.                                     | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Inngangsdørene til boligene med kikkhull. Utvendig kontrastfarge. Innvendig farge S0500-N.  | —  |
| <b>Soverom</b>    | Enstavet lys eikeparkett.                                     | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Innerdører i S0500-N klassisk hvite slette. Håndtak i børstet stål. Vinduer vil ha soldempende glass. Karmer i sort S9000-N. Foring hvit S0500-N.   | —  |
| <b>Kjøkken</b>    | Enstavet lys eikeparkett.                                     | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Enstavet lys eikeparkett. Vinduer vil ha soldempende glass. Innvending farge klassisk hvit S0500-N. Karmer i sort S9000-N.  | HTH Kvadrat eller lignende i hvit, demping i fronter og skuffer. Blandebatteri i børstet stål. Hvit kum. Integreerte hvitevarer som stekovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frys, koketopp med induksjon og ventilator. Fronter fås i 8 ulike farger.  |
| <b>Bad</b>        | Beige flis 60 x 60cm, mosaikk 5 x5 i dusjsone som er nedfelt. | Beige flis 60 x 60 cm.   | Nedfelt himling med downlights. Malt overflate. Leveres badmoduler.   | Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse, håndtak i børstet stål.   | Leveres som badmoduler. Vaskemaskin / tørketrommel vil i boliger uten vaskerom kunne plasseres i skap lik innredning. Innredning med slette fronter og speilskap med integrert belysning. Slette dusjvegger 90x90. Blandebatteri og armaturer fra Grohe eller lignende. Vegghengt toalett. |
| <b>Bod</b>        | Enstavet lys eikeparkett.                                     | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse, håndtak og lås i børstet stål.  | —  |

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *klassisk*:

|                | Gang / Entré  | Stue / Kjøkken  | Soverom og bod   | Bad   |
|----------------|---|---|--|---|
| <b>Elektro</b> | Stikk på vegg iht. forskriftskrav. Downlights sirkelformet i tak med dimmer på vegg. Termostat for vannbårenvarme plasseres enten i gang eller stue. Tablå for porttelefon plasseres enten i gang eller stue. | Stikk på vegg iht. forskrift. Uttak for internett og tv. Downlights sirkelformet med dimmer på vegg. Lys over kjøkkenbenk. Større boliger kan ha termostat for vannbårenvarme både i gang og stue. Komfyrvakt på kjøkken. | Stikk på vegg iht. forskriftskrav. Downlights sirkelformet med dimmer på vegg. | Leveres som badmoduler. Integriert belysning i speilskap. Ekstra stikk. |

## 2.4 EKSLUSIV

Romskjema for boligene med designpakken *eksklusiv*:

|                | Gulv                      | Vegg  | Tak / himling   | Dører / vinduer   | Innredning / utstyr  |
|----------------|---------------------------|---|---|---|--|
| <b>Stue</b>    | Enstavet lys eikeparkett. | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Karm og gerikt i klassisk hvit S0500-N Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak børstet stål. | Gasspeis i de fleste boliger over 60 m2. Noen boliger kan ikke ha gasspeis pga teknisk løsning.  |
| <b>Soverom</b> | Enstavet lys eikeparkett. | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.                                      | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.  | Vinduer vil ha soldempende glass. Innvending farge klassisk hvit S0500-N. Karm i sort S9000- Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak børstet stål. N.   | —  |
| <b>Kjøkken</b> | Enstavet lys eikeparkett. | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.                                      | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.   | Vinduer vil ha soldempende glass. Innvending farge klassisk hvit S0500-N. Karm i sort S9000-N.  | HTH Nordic Spirit eller tilsvarende. Et kjøkken med underskap i liggende eiketrelameller med integrerte håndtak. Sort blande batteri og vaskekum. Kjøkkenet fins i 4 ulike farger. Overskap er med slette grepsfrie fronter med demping. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, koketopp med induksjon, stekovn, innebygget kaffemaskin og integrert isbitmaskin. Vaskekum og blande batteri i sort utførelse med uttrekk til spylefunksjon. |





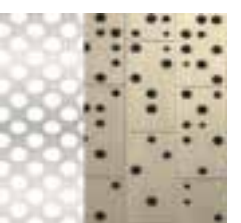
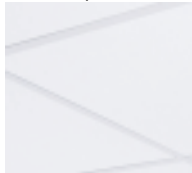
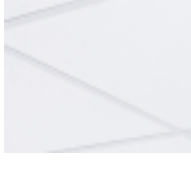
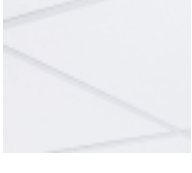
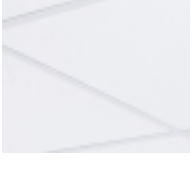
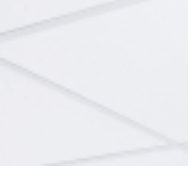

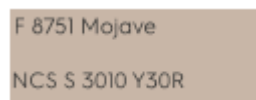
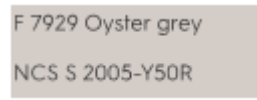
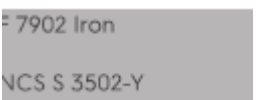
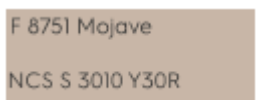





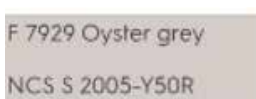
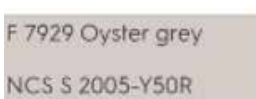

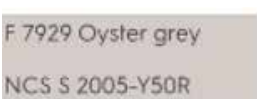
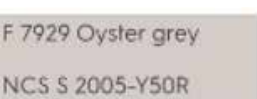

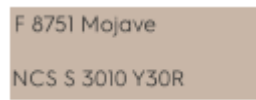
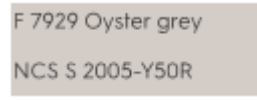

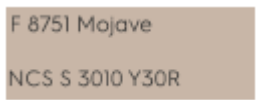















|            |   |  |   |   |  |
|------------|---|--|---|---|--|
| <b>Bad</b> | Enkelte bad under eksklusiv kan bli plassbygget. Enkelte vil bli modulbad. Beige fliser i 60×60cm. 5×5 mosaikk i dusjsone som er nedfelt. | Enkelte bad under eksklusiv kan bli plassbygget. Enkelte vil bli modulbad. Beige fliser 60×60cm.                                 | Nedfelt himling med downlights. Levert som modulbad eller plassbygges.  | Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak i børstet stål. | Enkelte boliger har badekar, se tegninger for nærmere beskrivelse. Veggengt toalett med luktfjerner og dempelokk. Innredning med mørkebrune fronter, speilskap/helspeil med integrert belysning. Rette dusjvegger 90×90, enkelte boliger får dobbeldusj med hel glassvegg. |
| <b>Bod</b> | Enstavet lys eikeparkett.   | Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. | Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak i børstet stål. | —  |

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *eksklusiv*:



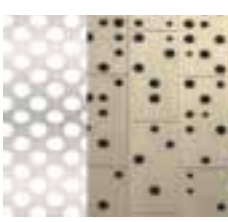

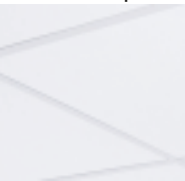
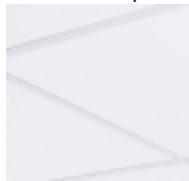
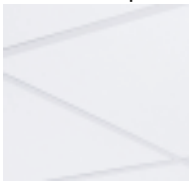
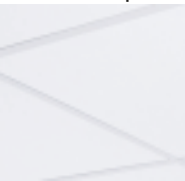












|                | Gang / Entré  | Stue / Kjøkken   | Soverom og bod   | Bad   |
|----------------|---|--|--|---|
| <b>Elektro</b> | Stikk på vegg iht. forskriftskrav. Downlights - hvite kvadratiske i himling med dimmer på vegg. Termostat for vannbårenvarme plasseres enten i gang eller stue. Tablå for porttelefon plasseres enten i gang eller stue | Stikk på vegg iht. forskrift. Uttak for internett og tv. Downlights - hvite kvadratiske i himling med dimmer på vegg. Lys over kjøkkenbenk. Større boliger kan ha termostat for vannbårenvarme både i gang og i stue. Komfyrvakt på kjøkken. | Stikk på vegg iht. forskrift. Soverom med hvite kvadratiske downlights med dimmer på vegg. | Bad leveres som modulbad. Integrert belysning i speilskap. Ekstra stikk monteres. Noen boliger kan få plassbygde bad. Se beskrivelse for nærmere informasjon. |

Pristillegget for designpakken *eksklusiv* vil variere fra bolig til bolig. Dette på grunn av forskjeller i størrelse og romløsning. Kontakt våre selgere dersom designpakken *eksklusiv* er av interesse.

# Materialoversikt

|                                      | Bygg A   | Bygg B   | Bygg C   | Bygg D   | Bygg E   |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|
| Fasade                               | Mørke metalplater<br>                               | Trekledning<br>                                     | Stålplater<br>                                      | Trekledning<br>                                     | Metallplater, messing<br>                           |
| Vinduer                              | Match fasade   | Match fasade   | Match fasade   | Match fasade   | Match fasade   |
| Rekkverk                             | Spilerekkverk  | Glassrekkverk  | Perforert plate og glass   | Innglasset balkong   | Perforert plate messing  |
| Himling                              | Hvit systemhimling akustikkdemp<br>                 | Hvit systemhimling akustikkdemp<br>                 | Hvit systemhimling akustikkdemp<br>                 | Hvit systemhimling akustikkdemp<br>                 | Hvit systemhimling akustikkdemp<br>                 |
| Dør elskap                           | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y<br>                   | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R<br>              | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y<br>                   | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R<br>              |
| Dør trapp                            | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y<br>                | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y<br>                | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y<br>                | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y<br>                | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y<br>                |
| Dør leilighet                        | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y<br>                   | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         |
| Vegg                                 | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y<br>                   | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R<br>              | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R<br>         | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y<br>                   | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R<br>              |
| Gulv/repos og sokkellist fellesareal | LB extra darse722 white.600x60<br>                | LB extra darse722 white. 60x60<br>               | LB extra darse722 white. 60x60<br>                | LB extra darse722 white. 60x60<br>                | LB extra darse722 white. 60x60<br>                |
| Trappetrinn                          | LB extra darse722 white. 30x60<br>                | LB extra darse722 white. 30x60<br>               | LB extra darse722 white. 30x60<br>                | LB extra darse722 white. 30x60<br>                | LB extra darse722 white. 30x60<br>                |
|                                      | TG Santalmo 4x30<br><br><small>7226 913 D</small> | TG Santalmo 4x30<br><br><small>7226 913 D</small> | TG Santalmo 4x30<br><br><small>7226 913 D</small> | TG Santalmo 4x30<br><br><small>7226 913 D</small> | TG Santalmo 4x30<br><br><small>7226 913 D</small> |



| Bygg F   | Bygg G   | Bygg X  | Bygg H   |
|--|--|---|--|
| Corten<br>                              | Trekledning<br>                         | Messing metallplater<br>                | Stålplater<br>                          |
| Match fasade   | Match fasade   | Match fasade  | Match fasade   |
| Perforert plate og glass   | Innglasset balkong   | Perforert plate messing   | Spilerekkverk  |
| Hvit systemhimling<br>aksutikkdemp<br>  | Hvit systemhimling<br>aksutikkdemp<br>  | Hvit systemhimling<br>aksutikkdemp<br>  | Hvit systemhimling<br>aksutikkdemp<br>  |
| F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R  | F 2001 Baikol<br>NCS S 1502-Y  | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R  | F 2001 Baikol<br>NCS S 1502-Y  |
| F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y   | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y   | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y  | F 9266 Citadel<br>NCS S 6502-Y   |
| F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y  | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y  | F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R   | F 7902 Iron<br>NCS S 3502-Y  |
| F 7929 Oyster grey<br>NCS S 2005-Y50R  | F 2001 Baikol<br>NCS S 1502-Y  | F 8751 Mojave<br>NCS S 3010 Y30R  | F 2001 Baikol<br>NCS S 1502-Y  |
| LB extra darse722<br>white. 60x60<br> | LB extra darse722<br>white. 60x60<br> | LB extra darse722<br>white. 60x60<br> | LB extra darse722<br>white. 60x60<br> |
| LB extra darse722<br>white. 30x60<br> | LB extra darse722<br>white. 30x60<br> | LB extra darse722<br>white. 30x60<br> | LB extra darse722<br>white. 30x60<br> |
| TG Santalmo 4x30<br>                  | TG Santalmo 4x30<br>                  | TG Santalmo 4x30<br>                  | TG Santalmo 4x30<br>                  |

# Salgsoppgave

## Utbygger/Selger

Vervet AS, org.nr. 883 767 012

## Totalentreprenør

Totalrenovering AS, org.nr. 976 188 373

## Salgsansvarlige

Alexander Uhre Mikkelsen

E-post: alexander@vervet.no      Telefon: 900 76 691

Monica Løvli

E-post: monica@vervet.no      Telefon: 957 85 140

## Kundesenter/åpningstid

Skansegata 11, man-fre: 08:00–16:00

## Kundeansvarlig

Kristoffer Johansen

E-post: kristoffer@vervet.no      Telefon: 924 67 170

## Adresse prosjekt

Adresse for prosjektet/området er ikke fastsatt p.t. da det etableres helt nye gater og tun. Utbygger/selger har fremmet navneforslag til Tromsø kommune.

## Matrikkel

Salgstrinn 1 – «Fram» – skal oppføres på del av matrikkelen gnr 200 bnr 1285 i Tromsø kommune. Det vil imidlertid bli fradelte en egen matrikkelenhet/tomt fra gnr 200 bnr 1285 til dette prosjektet, som deretter seksjoneres. Endelig eiendomsbetegnelse (gnr/ bnr), vil følgelig ikke foreligge før etter slik fradeling. Endelig seksjonsnummer til boligene, vil ikke foreligge før etter seksjonering. Hjemmelshaver til matrikkelen er utbygger Vervet AS, org.nr. 883 767 012.

## Tomt

Eiet tomt. Størrelse på tomten til salgstrinn 1 vil foreligge etter fradeling ifm utstedelse av nytt matrikkelbrev, se nærmere om dette under «Matrikkel». Matrikkelenheten/tomten vil i hovedsak følge formåls grensen/vegglivet på bygget. Avvik kan imidlertid forekomme og det tas forbehold om endelig størrelse og utforming av tomten.

## Heftelser/servitutter

Grunnboksutskrift for matrikkelen gnr 200 bnr 1285 (før fradeling), kan fås ved henvendelse til salgsansvarlig. Eiendommen/ seksjonene vil overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken. Eiendommene/seksjonene vil imidlertid overtas fri for økonomiske pengeheftelser med unntak av lovpålagt

panterett til sameiet på 2G jfr. eierseksjonsloven § 31. Sameiets panterett sikrer den enkelte seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Det tas forbehold om at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/ erklæringer på eiendommene/seksjonene dersom det pålegges av offentlige myndigheter, leverandører av teknisk infrastruktur eller for øvrig anses nødvendig eller hensiktsmessig i forhold til naboforhold eller andre relevante forhold.

## Regulering

Salgstrinn 1 – «Fram» – er omfattet av reguleringsplan 1891, «Vervet», godkjent av kommunestyret i Tromsø den 27. februar 2019. I reguleringsplanen er salgstrinn 1 («Fram») benevnt som «BKB2» og er regulert til bolig- og forretningsformål. Ta kontakt med salgsansvarlig ved spørsmål knyttet til reguleringsmessige forhold eller dersom reguleringsplanen med bestemmelser ønskes utlevert.

## Eierform/organisering

Selveier, eierseksjonssameie. Prosjektet skal i utgangspunktet organiseres som ett eierseksjonssameie som vil bestå av en eller flere næringsseksjoner beliggende på plan 1 samt 138 boligseksjoner beliggende på plan 2 – 8. Det tas imidlertid forbehold om at eiendommen/bygget kan bli delt opp i flere eierseksjonssameier.

## Hva er et eierseksjonssameie?

Et eierseksjonssameie er en eiendomsform hvor den enkelte seksjonseier eier en ideell andel av eiendommens totale bygningsmasse og utvendig 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 lovregulert i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

## Nærmere om "Sameiet Fram Vervet"

Eierseksjonssameiet er planlagt kalt «Sameiet Fram Vervet» og skal etableres for å ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive seksjonene, 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 er utarbeidet utkast til sameievedtekter. Utkastet til vedtekter

aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog med de forbehold om enkelte endringer som fremkommer av utkastet og evt. andre nødvendige endringer jfr. blant annet forbehold om organisering inntatt i salgsoppgaven her. Evt. øvrige endringer av vedtektene kan fremmes på senere årsmøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.

«Sameiet Fram Vervet» vil ved seksjonering som skjer før overlevering, bli etablert og deretter kontorstiftet/konstituert av utbygger/selger som da vil eie alle seksjonene i eierseksjonssameiet. Utbygger/selger vil etter stiftelsen utgjøre styret i sameiet og vil før overdragelsen blant annet besørge formalisert nødvendige avtaler slik som forsikring av eiendommen, forretningsførsel for sameiet, bredbåndsleveranse, vaktmestertjeneste, renhold og nødvendige serviceavtaler for tekniske anlegg mm.

Etter overlevering av boligene til kjøperne, vil valgt forretningsfører innkalle til et konstituerende årsmøte slik at kjøperne som nye eiere av seksjonene, blant annet kan velge et nytt styre i sameiet. Det tas imidlertid sikte på å også innkalle til et orienteringsmøte i forkant av overtakelsen, hvor kjøperne kan velge en eller flere beboerrepresentanter som kan representere beboerne ifm overtakelse av innvendige fellesarealer

## Byggeår

Arbeidet med salgstrinn 1 – «Fram» – planlegges med sikte på byggestart ca. 4. kvartal 2019 forutsatt blant annet offentlig godkjenning og tilstrekkelig salg jfr. forbeholdene. Byggetiden er beregnet til 24 – 30 måneder etter byggestart. Ved byggestart ultimo 2019, forventes det ferdigstillelse ila første halvdel av 2022. Se imidlertid nærmere om forbehold under "Byggestart/ferdigstillelse/overlevering" og under "Diverse/selgers forbehold".

## Arealangivelser

Størrelsene på boligene varierer fra ca. 34 m<sup>2</sup> BRA til ca. 148m<sup>2</sup> BRA.

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

Vinterhager er omfattet av boligens BRA. Utvendige balkonger, terrasser, private uteområder mv., er imidlertid ikke medregnet i BRA. Ca. størrelse på balkonger og terrasser er likevel oppgitt på salgstegninger og i prislisten. I tillegg er boligens primærrom oppgitt særskilt på tegninger og i prisliste. Boligens sportsbod skal tilfredsstillende forskriftskrav mht. størrelse, men er heller ikke medregnet i bruksarealet (BRA).

Prosjektet er på et tidlig stadium hvor detaljprosjektering ikke er gjennomført/ferdig og det kan på grunn av blant annet tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir noen av partene rett til prisjusteringer. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet.

For markterrasser, balkonger og terrasser tas det særskilt forbehold om at disse kan endres i størrelse, omfang og utforming.

## Parkering

Det følger ikke parkering med boligene, men det er mulig å leie fast(e) parkeringsplass(er) i parkeringsanlegget som etableres på området.

I bakkant av næringsarealet i plan 1, skal det bygges et

innendørs parkeringsanlegg (under gårdsrommet) for ca. 250 biler. Parkeringsanlegget planlegges fradelt som en egen anleggseiendom (volum under bakken) og vil eies og driftes av utbygger. Her vil det være mulig for beboerne på Vervet å inngå avtale om leie av fast(e) parkeringsplass(er). Parkeringsanlegget skal også dekke parkeringsbehovet til hotellet, næringsareale og de øvrige salgs- og byggetrinnene på Vervet. Dersom etterspørselen etter parkeringsplasser blir større enn kapasiteten, tas det forbehold om at utbygger må foreta prioriteringer på bakgrunn av forskjellige hensyn.

Alle parkeringsplassene vil ha mulighet for lading av hybrid- og/eller elbil. Strømforbruk ved lading vil komme i tillegg til leie.

## Priser

Prisene på boligene varierer fra kr. 2.750.000,- til kr. 18.500.000,-. Prisene på boligene er fast fra avtale om kjøp og til overtakelse, men utbygger/selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel.

## Omkostninger

Det påløper generelle omkostninger med kr. 50.000,- per bolig som blant annet skal dekke:

- Dokumentavgift av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte.
- Tinglysingsgebyr ett pantedokument.
- Pantattest.
- Grunnbøker.
- Seksjonering av eiendommen.
- Stiftelse og etablering av eierseksjonssameiet.
- Startkapital eierseksjonssameiet med kr. 5.000,- per bolig (tilfaller sameiet).
- Tilknytningsavgifter/andel av anleggsbidrag. m.m.

Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift fra tinglysningsmyndighetene samt endringer av offentlige satser/avgifter.

Omkostningene innbetales til oppgjørsansvarlig samtidig med sluttoppgjøret.

## Kjøps- og betalingsbetingelser

1. Fyll ut vedlagte bindende kjøpetilbud (budskjema).
2. Etter utbyggers/selgers aksept av bud, innkalles det til kontraktsmøte hos salgsansvarlig. Til kontraktsmøtet forplikter kjøper seg til å fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon som må angi korrekt bolignummer og ha varighet frem til forventet ferdigstillelse. I tillegg må kjøperne medbringe gyldig legitimasjon. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger om kjøper fra offentlige registre. Dersom det anses å være behov for slike undersøkelser, vil disse bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene beslutte at det ikke skal gjennomføres salg av boligen, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått og avtalen terminert.
3. Ifm. kontraktsmøtet skal det innbetales et forskudd av kjøpesummen med kr. 100.000,-. Beløpet må være fri egenkapital; dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til beløpet. Dette betyr eksempelvis at det ikke kan være knyttet krav om pant eller inneståelse fra oppgjørsansvarlig til innbetalingen. Det innbetalte beløpet tjener som sikkerhet for den inngåtte avtalen. Opptjente renter av forskuddet på klientkontoen frem til tinglysning av kjøpet, tilfaller kjøper.
4. Resterende del av kjøpesummen og omkostninger innbetales til oppgjørsansvarlig senest 1 virkedag før overtakelse.

5. Endrings- og tilvalgsbestillinger betales til oppgjørsansvarlig samtidig med restoppgjøret etter punkt 4 og iht. endringsavtaler og/eller oppgjørsstillinger fra utbygger/selger eller oppgjørsansvarlig. Dette med mindre annet er avtalt.

Innbetaling i strid med denne bestemmelsen, innebærer mislighold. Innbetalt forskuddsbeløp kan ikke utbetales til utbygger/selger før ifm sluttoppjøret etter overtakelse, med mindre det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i buofl. § 47 er oppfylt.

Ved kontraktsbrudd på kjøpers side, har utbygger/selger rett til å dekke sine økonomiske tap med innbetalt forskudd. I tillegg vil utbygger/selger kunne fremme ytterligere erstatningskrav mot kjøper til dekning av sitt fulle økonomiske tap som følge av kjøpers kontraktsbrudd; herunder relevant tap ifm dekningsalg el.

Dersom kjøper ikke har signert endelig kjøpekontrakt innen 30 dager etter at han er oppfordret til å gjøre det eller ikke har innbetalt forskudd, kjøpesum, omkostninger eller endringsbestillinger innen 30 dager etter forfall, er dette å anse som vesentlig mislighold som gir utbygger/selger rett til å heve avtalen.

## Informasjon om inngivelse av bud

Bud skal inngis skriftlig på standard budskjema som skal oversendes signert via e-post eller leveres direkte til salgsansvarlig. Budskjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil bud med forbehold ikke bli akseptert av utbygger/selger før forbeholdet er løftet/avklart.

Utbygger/selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert innkommet bud.

## Oppgjørsansvarlig

**Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS**, org.nr. 931 262 041, vil forestå alle oppgjørene; herunder besørge de økonomiske transaksjonene, tinglysning av dokumenter samt sletting av evt. økonomiske heftelser på eiendommene/eierseksjonene.

## Hvitvasking

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner

## Lovgrunnlag og garantier

Avtaleforholdet ved kjøp av boligen(e) vil være underlagt Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsen entreprenør og forbruker, mens her brukes betegnelsene utbygger/selger og kjøper om de samme partene. Bustadoppføringsloven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i avtalen/kjøpekontrakten jfr. § 3.

Bustadoppføringsloven kommer imidlertid ikke til anvendelse der kjøper anses å være annet enn forbruker; herunder når kjøper er en juridisk person eller anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven også i slike tilfeller.

Som sikkerhet for oppfyllelse av utbygger/selgers plikter i bustadoppføringstilfellene, stiller utbygger/selger garanti på 3 %

av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen av boligen. Garantien økes deretter til 5 % av kjøpesummen som gjelder i 5 år etter overtakelsen av boligen. Garantien skal stilles ifm avtaleinngåelsen eller senest når forbeholdene om gjennomføring er avklart.

For øvrig er også eierseksjonsloven relevant i anledning avtale om erverv av bolig i prosjektet. I denne anledning orienteres det i tråd med esl. § 23 første ledd om at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. I § 23 annet ledd er det imidlertid gjort enkelte unntak fra denne begrensningen for nærmere angitte erverv slik som kreditorer som skal sikre sitt pant, borettslag, selskaper og offentlige institusjoner med særskilte formål. Kontakt salgsansvarlig for nærmere informasjon dersom dette skulle anses aktuelt.

Lovene (bustadoppføringsloven og/eller avhendingsloven samt eierseksjonsloven) kan i sin helhet fås ved henvendelse til salgsansvarlig, eller ses/lastes ned/skrives ut fra [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

## Konsesjon

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

## Byggestart/ferdigstillelse/overtakelse

Boligene i salgstrinn 1 – «Fram» – kan påregnes ferdigstilt 24 – 30 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at 60 – 70 % av prosjektverdien er solgt og man deretter har oppnådd nødvendige ramme- og igangsettingstillatelser fra Tromsø kommune. Ved byggestart ultimo 2019, forventes det ferdigstillelse ila første halvdel av 2022. Se imidlertid nærmere om byggestart; herunder utbygger/selgers forbehold i denne anledning, nedenfor under "Diverse/selgers forbehold".

Utbygger/selger varsler kjøper skriftlig når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen, eller i reguleringsområdet for øvrig, som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til angivelsene her.

Utbygger/selger skal videre sende en skriftlig orientering om forventet ferdigstillelse til kjøper ca. 3 måneder før forventet ferdigstillelse samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunkt for forventet ferdigstillelse.

Endelig overtakelsestidspunkt blir fastsatt av utbygger/selger. Utbygger/selger skal sende skriftlig orientering til kjøper om overtakelsestidspunkt med orientering om og innkalling til forhåndsbefaring og overtakelsesforretning ca. 2–4 uker før endelig fastsatt ferdigbefaring og overleveringstidspunkt.

Det tas forbehold om varierende ferdigstillelse og overtakelse av de respektive bygningsdeler med tilhørende fellesarealer.

Når det gjelder området for øvrig, vil Slipptorget ferdigstilles allerede medio 2019 og Maskinverkstedet ultimo 2019. Det tas videre sikte på ferdigstillelse av kaifronten mot sør ila 2021 og ferdigstillelse av parkeringsanlegg og utvendige og innvendige fellesarealer i gårdsrommet ca. medio 2022. Når det gjelder salgstrinn 2 (Gjøa) og salgstrinn 3 (Maud), tas det sikte på ferdigstillelse i hhv. 2023 og 2025/2026. Alle angivelser med behørig forbehold.

## Forsinkelser

Forsinkelser som skyldes force majeure; herunder eksempelvis

streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskader, innbrudd o.l., kan gi utbygger/selger rett til å forlenge forventet ferdigstilling og/eller overtakelse, uten at dette gir kjøper grunnlag for krav mot utbygger/selger. Det anmodes om at kjøper tilpasser seg disse forholdene ved eventuelt salg av eksisterende bolig.

Ved forsinkelser på annen grunnlag, kan kjøper være berettiget til døgnmulkt i medhold av bustadoppføringsloven § 18.

## Offentlige tillatelser

Bygget/prosjektet er rammesøkt, men det foreligger ikke rammetillatelse p.t. Det tas forbehold om godkjent rammetillatelse, igangsettingstillatelse samt eventuelle forbehold fra Tromsø kommune. Generelle krav til bygget er Byggeforskrift 2017, (TEK17).

Selger har ansvaret for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen senest ved kjøpers overtagelse av denne. Det er ikke lov å ta boligen i bruk før slik midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller foreta oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom det er utstedt midlertidig brukstillatelse, er det selgers plikt å følge opp denne; herunder fremskaffe ferdigattest når gjenstående forhold er utbedret/ferdigstilt.

## Forretningsfører

Forretningsfører er p.t. ikke valgt, men utbygger/selger vil på vegne av «Sameiet Fram Vervet» inngå avtale om forretningsførsel innen overtakelse. Dette slik at forretningsførselen; herunder blant annet innkreving av felleskostnader og iverksettelse av nødvendige avtaler, er på plass allerede ved innflytning.

## Energiattest

Boligene kvalifiserer i hovedsak til energimerke A-C. Noen få boliger vil ha energimerke D som følge av beliggenhet i bygget (omfang yttervegger/tak). Det blir i tillegg utstedt en energiattest for hver bolig før overtakelse.

## Utomhus/fellesarealer området/"Vervet Drift AS"

Felles for alle prosjektene på Vervet, er at eiendomsgrensene vil gå så nært vegglinene til de respektive byggene som mulig. Dette innebærer at de enkelte prosjektene (eks. eierseksjonssameiene), vil ha 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/næringsseiendommene) på Vervet. Dette for å sikre god og helhetlig drift- og vedlikehold av disse arealene til beste både for trivselen for brukerne og verdien på eiendommene.

Barnehagens inngjerdede uteareal disponeres av barnehagen innenfor barnehagens åpningstid og kan benyttes av beboere på Vervet utenom åpningstiden. Særskilte regler (f.eks. ikke tillatt med dyr) vil kunne gjelde for barnehagen sitt uteareal. Dette vil framkomme i reglene for bruk av fellesareal.

Det vil også etableres en del innvendige fellesarealer i tilknytning til barnehagen som etableres i gårdsrommet som i all hovedsak vil være til bruk for beboerne på Vervet; men alternativt også til bruk for barnehagen i dens åpningstid.

Det planlegges etablert et eget driftsselskap, p.t. kalt «Vervet Drift AS», hvor formålet er å besørge og forestå nødvendig drift- og vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer

for området, 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 skje etter selvkostprinsippet. For boligsammenslutningene legges det opp til at kostnadsandelen for området fellesarealer dekkes over felleskostnadene.

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. I eierseksjonssameiets vedtekter vil det bli fastsatt at seksjonseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av disse utearealene (sette opp gjerde, fast innretning, endring av dekket, plante busker etc.).

## Ligningsverdi

Ligningsverdiene for boligene 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 årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Forsikring

Frem til overtakelsen er eiendommen forsikret av utbygger/selger. Etter overtakelsen vil eierseksjonssameiet besørge eiendommen forsikret. Den enkelte må imidlertid selv besørge innboforsikring før overtakelse/innflytting.

## Kommunale avgifter/eiendomsskatt

De kommunale avgiftene er p.t. ikke fastsatt grunnet nybygg. De kommunale avgiftene fastsettes og beregnes av Tromsø kommune. Se gjerne dokumentet «Betalingsatser 2019» som finnes på [www.tromso.kommune.no/betalingsatser-og-gebyrregulativ.122933.no.html](http://www.tromso.kommune.no/betalingsatser-og-gebyrregulativ.122933.no.html) for nærmere informasjon. Dokumentet oppdateres årlig. De kommunale avgiftene/eiendomsskatt vil ikke omfattes av felleskostnadene for den enkelte bolig/seksjon, men faktureres seksjonene direkte fra Tromsø kommune. For det tilfellet at kommunale avgifter og eiendomsskatt likevel må omfattes av felleskostnadene, vil fordeling av disse skje iht. kommunens regler for dette.

## Veg, vann og kloakk

P.t. privat veg, vann og kloakk. Eventuell kommunal overtakelse vil bli avklart ifm forhandlinger og inngåelse av utbyggingsavtale for området.

## Drifts-/felleskostnader

Kostnader med sameieeiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er å anse som felleskostnader som dekkes ved månedlig innbetaling fra seksjonseierne til «Sameiet Fram Vervet».

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette med unntak av kostnader som per definisjon ikke er felleskostnader men som likevel betales av sameiet og innkreves over felleskostnadene slik som eksempelvis internett, andel driftskostnader området forøvrig, fjernvarme i boligene mv. Slike kostnader kan fordeles med lik del på alle seksjonene, etter faktisk forbruk eller på annen hensiktsmessig måte, se utkast til sameievedtekter for nærmere informasjon.

Sameiebrøken er fastsatt delvis basert på bruksenhetenes/ seksjonenes areal (BRA) (60 %) og forøvrig med lik del på hver bruksenhet/seksjon (40 %). Ved fastsettelse av sameiebrøken, er det lagt til grunn at næringsarealene skal deles opp i inntil 8 næringsseksjoner.

Driftskostnadene/felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av eiendommen/bygget, renhold av fellesarealer, strøm fellesarealer, snømåking, annen drift- og vedlikehold av eiendom og bygning, avsetning vedlikehold, serviceavtaler, forretningsførsel, styre- og konsulenthonorarer, revisjon etc. I tillegg vil felleskostnadene her også dekke kollektiv avtale om levering av bredbånd, fjernvarme og oppvarming av varmtvann også i boligene/seksjonene, andel av driftskostnader for innvendige og utvendige fellesarealer på Vervet forøvrig mv. Dette er kostnader som per definisjon ikke er felleskostnader, men som det likevel av ulike årsaker er hensiktsmessig at tas over felleskostnadene.

Størrelsen på felleskostnadene er ikke endelig fastsatt p.t. Dette avhenger også både av endelige priser som oppnås samt hvilke tjenester sameiet selv velger å rekvirere utover de helt nødvendige kostnadene. Se imidlertid prislisten for stipulerte felleskostnader per måned per bolig basert på foreliggende informasjon, erfaringstall og prisnivå.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader i sameiet vedtas på første årsmøte i sameiet etter overlevering av seksjonene.

## 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 begrensninger dette kan medføre.

## Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før det foreligger igangsettingstillatelse fra Tromsø kommune, medfører at kjøper må betale et avbestillingsgebyr tilsvarende 10 % av kjøpesummen for boligen. Avbestilling etter at det foreligger igangsettingstillatelse, medfører krav om full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. bustadoppføringslova kap. VI.

## Salg av kontraktsposisjon

Salg av kontraktsposisjon (videresalg) er kun tillatt etter forhåndsgodkjenning fra utbygger/selger. Utbygger/selger kan på fritt grunnlag nekte slik godkjenning. Videresalg før utbyggers/selgers forbehold er avklart, kan ikke påregnes akseptert. For det tilfelle at godkjenning gis, påløper det et transportgebyr stort kr. 200.000,- som tilfaller utbygger/selger.

Utbygger/selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten utbyggers/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringsloven. Herunder vil kjøper måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringsloven ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

## Diverse/selgers forbehold

### Forbehold om gjennomføring av prosjektet og byggestart

Utbygger/selger tar forbehold om:

- endelig godkjenning av prosjektet i Tromsø kommune før byggestart; herunder tas det forbehold om at Tromsø kommune gir ramme- og igangsettingstillatelser og at disse ikke blir påklaget før boligprosjektet kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes.
- at 60 – 70 % av prosjektverdien må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes. Søknad om igangsettingstillatelse fremmes ikke før slikt tilstrekkelig salg er oppnådd.
- at byggelån på ordinære vilkår innvilges. Slikt byggelån avklares ikke før tilstrekkelig salg er oppnådd.
- at totalentrepriseavtale på ordinære vilkår oppnås og inngås.

Forskyvelser i forhold til evt. angivelser om antatt byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre utbygger/selger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav.

Utbygger/selger varsler kjøper skriftlig når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen, eller i reguleringsområdet for øvrig, som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til angivelsene her.

Dersom byggestart ikke har skjedd innen 31.06.2020, kan begge parter deretter innen faktisk byggestart ved skriftlig melding til den andre, gå fra avtalen uten at dette fører til noen form for kompensasjon for noen av partene. Delinnbetalingen/forskudd tilbakebetales da kjøper med tillegg av opptjente renter.

### Øvrige generelle forbehold

Utbygger/selger står fritt til å endre bolignumrene i prosjekteringsfasen og det tas også forbehold om eventuelle endringer av antall boliger/eierseksjoner.

Det kan bli ulike ferdigstillelse- og overtakelsestidspunkt av de respektive bygningsdelene (A-H) med tilhørende fellesarealer.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergangen ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen med omkostninger og evt. endringsbestillinger, vil for et slikt tilfelle bli stående på oppgjørsansvarliges klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel og panteforholdene er avklart.

Ved overtakelse må det påregnes at det gjenstår 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 må følgelig

forbeholde seg 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 (Gjøa) mot Ishavskatedralen (øst) ytterligere. Dette for etablering av et nytt spahotell. 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 presiseres at prospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredninger, mv. Det samme gjelder i forhold til utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Typisk eksempel på slik endringer er innkassing av tekniske installasjoner. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger/selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i priser, planløsninger, størrelser, samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/salgssoppgave/leveransebeskrivelse/webseite og romskjema, er det romskjemaet som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det tas generelt forbehold om generelle skrive- og trykkfeil i prospekt, prosjekt- og leveransebeskrivelse, salgssoppgave, romskjema og annet salgsmateriale; herunder også nettsider, digitale versjoner og annen markedsføring. Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, prosjekt- og leveransebeskrivelse, salgssoppgave, romskjema, 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 inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder som kan avvike fra endelig oppføring mht. arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten/området og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Utbygger/selger tar til sist også forbehold:

- om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- om endring i merverdiavgift (mva).
- om pantavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
- om myndighetenes godkjenning og tinglysning av fradelinger og seksjoneringer.

Forbeholdene i punktet her er ikke uttømmende og må kompletteres med øvrige forbehold inntatt i salgsdokumentene for øvrig.

## Salgsdokumentasjon

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

- Prosjekt- og leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Prospekt
- Salgstegninger
- Plantegninger

- Kjøkkentegninger
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til stipulerte driftskostnader for eierseksjonssameiet
- Utkast til sameievedtekter
- Grunnboksutskrift
- Energiattest for prosjektet samlet
- Bustadsoppføringsloven
- Eierseksjonsloven

## Kjøpers undersøkelsesplikt

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

# Vedtekter, Sameiet Fram Vervet

## §1 — Navn/formål

Sameiets navn er Sameiet Fram Vervet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## §2 — Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen (*parsell av*) gnr 200 bnr 1285 i Tromsø kommune.

*(Foreløpig eiendomsbetegnelse før fradeling – vil bli endret ved fradeling av parsell til dette prosjektet).*

Sameiet består av 1 – 8 næringsseksjoner (*ikke fastsatt antall næringsseksjoner p.t.*) og 138 boligseksjoner (*forbehold om endringer*) i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Tomten og de deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke er omfattet av noen seksjoner med tilleggsarealer, er fellesareal.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsretten til eiendommen (*parsell av*) gnr 200 bnr 1285 (*foreløpig*) i Tromsø kommune.

## §3 — Sameierbrøken

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenheterens BRA. I tillegg er det i sameiebrøken hensyntatt at enkelte kostnader er arealavhengige og andre seksjon-savhengig.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er på denne bakgrunn fastsatt slik det følger av vedlagte seksjoneringsbegjæring.

*(- Det er p.t. ikke avklart hvor mange næringsseksjoner som næringsarealene i plan 1 skal deles opp i. I forhold til forslag til sameiebrøk, er det lagt til grunn 8 næringsseksjoner.*

*- Sportsboder og evt. annet relevant tilleggsareal er p.t. ikke hensyntatt ved fastsettelse av sameiebrøken da disse ikke er avklart/fordelt.*

*- Det tas følgelig forbehold om endring av sameiebrøken.)*

## §4 — Rettslig og faktisk rådighet over bruksenheterne – seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier fritt over seksjonen, dog med de begrensninger som måtte følge av lov og vedtekter. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel og evt. tilleggsdel.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i femte ledd bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller led-



ninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

## §5 — Rådighet over fellesarealene – sameiets vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

*Næringsseksjonene, seksjon x til y, er alene ansvarlig for å besørge og bekoste drift- og vedlikehold av naturlig tilhørende uteareal til seksjonene i front mot sør.*

*Boligseksjonene, seksjon x til y, har eksklusive og evigvarende bruksrett til heis- og trappehus i alle bygningsdeler fra plan 2 og er alene ansvarlig for å bekoste drift- og vedlikehold av disse arealene og installasjonene.*

*Boligseksjonene, seksjon x til y, har eksklusive og evigvarende bruksrett til felles takterrasse på bygningsdel A og er alene ansvarlig for å bekoste drift- og vedlikehold av disse arealene og installasjonene.*

*Boligseksjonene, seksjon nr. x, y, z etc., skal ha eksklusive bruksrett til et nærmere bestemt dedikert uteareal i form av markterrasse. Med bruksretten følger også ansvar for drift- og vedlikehold av disse arealene.*

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet er ansvarlig for å sikre fortauene/areal rundt sameiets bygninger ved fare for (snø)ras fra tak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med annet og tredje ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

Dersom sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

## §6 — Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Følgende særskilte forhold skal likevel gjelde for kostnader som per definisjon ikke er felleskostnader, men som likevel faktureres over felleskostnadene:

- Kollektiv avtale om bredbåndsleveranse (internett), fordeles med lik del på de seksjonene som har dette.
- Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i den enkelte seksjon, fordeles iht. faktisk forbruk basert på avlesning av undermålere i de respektive seksjonene. Dersom avlesning ikke skjer på månedlig basis, vil det faktureres et beløp a `konto som avregnes ifm. avlesning. Evt. varmetap er å anse som felleskostnad som fordeles på vanlig måte etter sameiebrøk. *(Næringsarealene skal svare en forholdsmessig andel av disse kostnadene basert på arealer holdt opp mot*

*gjennomsnittlige leilighetsarealer).*

- Andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige og utvendige fellesarealer innenfor reguleringsområdet til «Vervet», skal fordeles med lik del per seksjon. (Næringsarealene skal svare en forholdsmessig andel av disse kostnadene basert på arealer holdt opp mot gjennomsnittlige leilighetsarealer).
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Tromsø kommune. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene. Dersom postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse.

Ifm. fastsettelse av felleskostnadene, må også særskilte og avvikende bestemmelser om ansvar for dedikerte deler av fellesarealene slik disse fremkommer av § 5, hensyntas.

Dette med mindre annet gyldig vedtas av årsmøtet med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av á konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesinntekter), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

## §7 — Felles ansvar og forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Dersom en seksjonseier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av fellesutgiftene enn det som følger av hans sameiebrøk, hefter seksjonseieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

## §8 — Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til nams-

myndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseierne som har dekket mer enn sin del jfr. esl. § 29.

## §9 — Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## §10 — Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9 fjerde ledd.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

## §11 — Saker som årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- a) behandle styrets årsmelding

- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## §12 — Møteledelse – protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## §13 — Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av faste eiendom, inkludert seksjoner i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til resekjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i esl, § 20 annet ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene

på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. esl. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endring av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, må alle seksjonseierne, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige som hvis sameiet skal kunne ta beslutning om.

## §14 — Årsmøtets vedtak

Stemmegivningen i årsmøte regnes etter sameiebrøk.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

## §15 — Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, men ikke færre. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen skal velges særskilt. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge 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 fratrukke seg tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem skal fratrukke seg.

## §16 — Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

## §17 — Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

## §18 — Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

En seksjonseier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en seksjonseier har dominerende innflytelse i.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## §19 — Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## §20 — Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## §21 — Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## §22 — Regnskap

Sameiet skal føre regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## §23 — Revisjon

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet som fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Årsmøtet kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Revisors godtgjøring fastsettes av årsmøtet.

## §24 — Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret

## §25 — Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slik advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

### §26 — Registrering av eier/leietaker

Erverver og leier av seksjonene må meldes til styret for registrering.

### §27 — Eierseksjonsloven

Dersom annet ikke gyldig er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

Tromsø, den .....



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Prisliste

| Etg.    | Leil.nr. | Ant. rom | BRA                | P-rom              | Salgspris        | Innglasset balkong | Balkong/terrasse   | Felleskostnader pr. mnd. |
|---------|----------|----------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| 2. etg. | 201      | 3/4      | 84 m <sup>2</sup>  | 75 m <sup>2</sup>  | kr 6 580 000,00  | 9 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 289                 |
|         | 202      | 3        | 67 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | kr 4 980 000,00  | 7 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 130                 |
|         | 203      | 2        | 59 m <sup>2</sup>  | 48 m <sup>2</sup>  | kr 4 090 000,00  | 11 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 056                 |
|         | 204      | 2        | 35 m <sup>2</sup>  | 35 m <sup>2</sup>  | kr 2 970 000,00  |                    | 5 m <sup>2</sup>   | kr 832                   |
| 3. etg. | 301      | 3/4      | 84 m <sup>2</sup>  | 73 m <sup>2</sup>  | kr 6 640 000,00  | 11 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 289                 |
|         | 302      | 2        | 34 m <sup>2</sup>  | 34 m <sup>2</sup>  | kr 3 270 000,00  |                    | 5 m <sup>2</sup>   | kr 822                   |
|         | 303      | 3/4      | 81 m <sup>2</sup>  | 71 m <sup>2</sup>  | kr 6 550 000,00  | 10 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 261                 |
|         | 304      | 3        | 67 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | kr 5 480 000,00  | 7 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 130                 |
| 4. etg. | 401      | 3/4      | 84 m <sup>2</sup>  | 73 m <sup>2</sup>  | kr 6 960 000,00  | 11 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 289                 |
|         | 402      | 2        | 34 m <sup>2</sup>  | 34 m <sup>2</sup>  | kr 3 420 000,00  |                    | 5 m <sup>2</sup>   | kr 822                   |
|         | 403      | 3/4      | 80 m <sup>2</sup>  | 71 m <sup>2</sup>  | kr 6 840 000,00  | 9 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 252                 |
|         | 404      | 3        | 67 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | kr 5 670 000,00  | 7 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 130                 |
| 5. etg. | 501      | 3/4      | 84 m <sup>2</sup>  | 73 m <sup>2</sup>  | kr 7 370 000,00  | 11 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 289                 |
|         | 502      | 2        | 34 m <sup>2</sup>  | 34 m <sup>2</sup>  | kr 3 580 000,00  |                    | 5 m <sup>2</sup>   | kr 822                   |
|         | 503      | 3/4      | 80 m <sup>2</sup>  | 71 m <sup>2</sup>  | kr 7 140 000,00  | 9 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 252                 |
|         | 504      | 3        | 67 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | kr 5 980 000,00  | 7 m <sup>2</sup>   |                    | kr 1 130                 |
| 6. etg. | 601      | 4        | 130 m <sup>2</sup> | 116 m <sup>2</sup> | kr 15 900 000,00 | 11 m <sup>2</sup>  | 127 m <sup>2</sup> | kr 1 691                 |
|         | 602      | 4        | 150 m <sup>2</sup> | 138 m <sup>2</sup> | kr 16 500 000,00 | 10 m <sup>2</sup>  | 187 m <sup>2</sup> | kr 1 887                 |
| 7. etg. | 701      | 4        | 130 m <sup>2</sup> | 116 m <sup>2</sup> | kr 15 900 000,00 | 11 m <sup>2</sup>  |                    | kr 1 691                 |
|         | 702      | 4        | 150 m <sup>2</sup> | 136 m <sup>2</sup> | kr 17 900 000,00 | 10                 |                    | kr 1 868                 |

# Forbehold

- De angitte felleskostnadene er stipulerte og er basert på driftskostnader til sameiet som delvis er stipulert, delvis foreslått og delvis basert på faktiske priser. Det tas følgelig generelt forbehold om at de angitte drifts- og felleskostnadene vil avvike fra faktiske kostnader.
- De stipulerte felleskostnadene er videre basert på stipulerte driftskostnader som er basert på erfaringstall per salgstidspunktet. Det tas således også forbehold om endringer/prisøkninger fra salgstidspunktet og frem til overtakelse.
- Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i den enkelte bolig, er ikke omfattet av de stipulerte felleskostnadene da disse ikke er å anse som felleskostnader. Fjernvarmeleverandøren fakturerer imidlertid sameiet som deretter viderefakturerer seksjonseierne ifm fakturering av felleskostnadene. Kostnadene vil være basert på faktisk forbruk iht. undermålere i den enkelte bolig, men det tas forbehold om løpende a`konto betaling dersom avlesning ikke skjer månedlig. Disse kostnadene kommer følgelig i tillegg til de stipulerte felleskostnadene og vil være omfattet av faktura for felleskostnader fra sameiet. Evt. varmetap mellom sentral og den enkelte bolig, vil imidlertid utgjøre en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøken på vanlig måte.
- Videre er kostnader til bredbånd (internett) heller ikke omfattet av de stipulerte felleskostnadene her da heller ikke denne posten er å anse som en felleskostnad. Det er likevel på vegne av sameiet inngått en kollektiv avtale om levering av bredbånd til samtlige boliger slik dette er beskrevet i prosjekt- og leveransebeskrivelsen. Bredbåndsløyper leverandøren fakturerer følgelig sameiet som deretter viderefakturerer kostnaden til seksjonseierne med en lik del per bolig som p.t. utgjør kr. 229,- per måned. Denne kostnaden kommer følgelig i tillegg til de stipulerte felleskostnadene og vil være omfattet av faktura for felleskostnader fra sameiet.
- Ytterligere er andel av kostnader til drift- og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer for hele området på Vervet som tilkommer alle eiendomsbesitterne (beboerne/næringsutøverne) slik dette er beskrevet i prosjekt- og leveransebeskrivelsen samt salgsoppgaven, heller ikke omfattet av de stipulerte felleskostnadene her da disse kostnadene ikke er å anse som felleskostnader. Andel av disse kostnadene faktureres imidlertid til sameiet som deretter viderefakturerer den enkelte seksjonseier samtidig med fakturering av felleskostnadene. Drift- og vedlikehold av disse fellestiltakene skal skje etter selvkostprinsippet hvor den enkelte boligs andel p.t. er stipulert til kr. 500,- per mnd. Denne kostnaden kommer følgelig i tillegg til de stipulerte felleskostnadene og vil være omfattet av faktura for felleskostnader fra sameiet.
- Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at kommunale avgifter og eiendomsskatt ikke er omfattet av de stipulerte felleskostnadene. Dette da disse ikke er å anse som felleskostnader og forøvrig at disse faktureres direkte fra Tromsø kommune til den enkelte seksjonseier. For det tilfellet at kommunale avgifter og eiendomsskatt likevel skulle bli fakturert til sameiet som sådan og dermed omfattes av felleskostnadene, vil disse kostnadene fordeles på enkelte seksjonseier iht. kommunens regler for fastsettelse.
- Det gjøres til sist særskilt oppmerksom på at de stipulerte felleskostnadene vil øke dersom sameiet beslutter tiltak/poster/omfang utover det som er lagt til grunn i de stipulerte driftskostnadene for sameiet.

# Stipulerte driftskostnader

## Sameiet Fram Vervet

|  | Brøk             | Lik del  |
|--|------------------|----------|
| Forsikring (stipulert)                   | 370 000          |          |
| Felles strøm (stipulert)                 | 140 000          |          |
| Forretningsfører (iht. avtale)           | 138 000          |          |
| Revisjonshonorar                         | 10 000           |          |
| Styrebonorar (forslag)                   | 100 000          |          |
| Vaktmester/Renhold/Vakthold (stipulert)  | 310 000          |          |
| Drift og vedlikehold (forslag)           | 470 000          |          |
| Konsulentbonorar (stipulert)             | 35 000           |          |
| Personalutgifter                         | 7 900            |          |
| Andre driftsutgifter (stipulert)         | 130 000          |          |
| Avsetning vedlikehold                    | 500 000          |          |
| <b>Sum</b>                               | <b>2 210 900</b> | <b>0</b> |
| <b>Totalt stipulerte driftskostnader</b> | <b>2 210 900</b> |          |



- i) Driftskostnadene er delvis stipulert, delvis foreslått og delvis basert på faktiske priser. Det tas følgelig generelt forbehold om at de angitte driftskostnadene vil avvike fra faktiske kostnader.
- ii) De stipulerte driftskostnadene er videre basert på erfaringstall per salgstidspunktet. Det tas således forbehold om endringer/prisøkninger frem til overtakelse.
- iii) Kostnader til oppvarming av varmtvann og vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i den enkelte bolig, er ikke omfattet av driftskostnadene her da disse per definisjon ikke er å anse som felleskostnader. Fjernvarmeleverandøren fakturerer imidlertid sameiet som deretter viderefakturerer seksjonseierne ifm fakturering av felleskostnadene. Kostnadene vil være basert på faktisk forbruk iht. undermålere i den enkelte bolig, men det tas forbehold om løpende a ` konto innkreving dersom avlesning ikke skjer månedlig. Disse kostnadene tilkommer følgelig på faktura for felleskostnader som faktureres til den enkelte seksjonseier. Evt. varmetap vil utgjøre en felleskostnad som fordeles etter sameiebrøken.
- iv) Kostnader til bredbånd (internett) er ikke omfattet av driftskostnadene her da denne posten per definisjon ikke er å anse som en felleskostnad. Det er likevel på vegne av sameiet inngått en kollektiv avtale om levering av bredbånd slik dette er beskrevet i prosjekt- og leveransebeskrivelsen. Bredbåndsløst leverandøren fakturerer følgelig sameiet som deretter viderefakturerer kostnaden til seksjonseierne med en lik del per bolig som pt. utgjør kr. 229,- per måned. Denne kostnaden tilkommer følgelig på faktura for felleskostnader som faktureres til den enkelte seksjonseier.
- v) Andel av kostnader til drift- og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer for hele området på Vervet som tilkommer alle eiendomsbesitterne (beboerne/næringsutøverne) slik dette er beskrevet i prosjekt- og leveransebeskrivelsen samt salgsoppgaven, er ikke omfattet av driftskostnadene her da disse kostnadene per definisjon ikke er å anse som felleskostnader. Andel av disse kostnadene faktureres imidlertid til sameiet som deretter viderefakturerer den enkelte seksjonseier samtidig med fakturering av felleskostnadene. Drift- og vedlikehold av disse arealene skal skje etter selvkostprinsippet hvor den enkelte boligs andel p.t. er stipulert til kr. 500,- per mnd. Denne kostnaden tilkommer følgelig på faktura for felleskostnader som faktureres den enkelte seksjonseier.
- vi) Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at kommunale avgifter og eiendomsskatt ikke er omfattet av driftskostnadene. Dette da disse ikke er å anse som felleskostnader og forøvrig at disse faktureres direkte fra Tromsø kommune til den enkelte seksjonseier. For det tilfellet at kommunale avgifter og eiendomsskatt likevel skulle bli fakturert til sameiet som sådan, vil disse kostnadene fordeles den enkelte seksjon iht. kommunens regler for fastsettelse.
- vii) Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiets driftskostnader og følgelig den enkelte seksjons felleskostnader, også vil øke dersom sameiet beslutter tiltak/poster/omfang utover det som er omfattet av driftskostnadene her.

# Bindende kjøpetilbud

**Kontaktpersoner** Monica Løvli M: 957 85 140 E: monica@totale.no **BRUK BLOKKBOKSTAVER**  
Alexander U. Mikkelsen M: 900 76 691 E: alexander@totale.no

|  |                  |
|--|------------------|
| Leilighet:   | Prosjekt: Vervet |
| Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig,<br>NOK: + omkostninger iht. angivelse i salgsoppgaven |                  |

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

|   |              |
|---|--------------|
| Låneinstitusjon:                        | Beløp:       |
| Referanseperson og tlf.nr.:             | Egenkapital: |
| Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om: | Total:       |

## Budfrist:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15.00 denne dag). Jeg / vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, dersom det ikke er gitt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for selger. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/ vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforståtte med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsprospektet.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:  Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet.  
 Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere.

|                               |                       |                       |           |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Sted, dato:                   |                       |                       |           |
| Undertegnede 1:               | Fornavn:              | Etternavn:            |           |
|                               | Personnr. (11 siffer) |                       |           |
| Undertegnede 2:               | Fornavn:              | Etternavn:            |           |
|                               | Personnr. (11 siffer) |                       |           |
| Adresse:                      |                       | Postnr.:              | Poststed: |
| Epost:                        | Tlf.arb.:             | Tlf.priv.:            | Tlf.mob.: |
| Underskrift kjøper 1:         |                       | Underskrift kjøper 2: |           |
| Forhøyelser/endringer/notater |                       |                       |           |

Legg ved gyldig legitimasjon her

Legg ved gyldig legitimasjon her







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





**[www.vervet.no](http://www.vervet.no)**