

# BRAGE

NORRØNA BOLIGPARK





# innhold



Oversikt over Norrøna Boligpark	4
Brage - vårt niende byggetrinn	7
Norrøna Boligpark - det lille ekstra	11
Historien om Norrøna	15
Vår standard	16
Beliggenhet	25
Guden Brage	26
Nabolagsprofil	28
Utomhusplan	32
Leveransebeskrivelse	34
Salgsinformasjon	40
Kjøpetilbud	56
Kontakt	60





# BRAGE

## Vårt niende byggetrinn

Nå sluttes ringen, og med Brage ferdigstilles det flotte boligprosjektet Norrøna Boligpark. Det niende og siste trinnet består av 32 leiligheter, med størrelse fra 36 til 178 kvm. I likhet med de foregående byggetrinnene har også Brage stor variasjon i typen leiligheter; alt fra effektive toroms, praktiske treroms, store fireroms med takterrasser til toetasjes townhouse med egen inngang og hageflekk – et romslig og prisgunstig alternativ for barnefamilier.

Uteområdene i Norrøna Boligpark er noe for seg selv: Bygningene omkranser to store tun som både gjør at området oppleves åpent og luftig, og som samtidig gir fine uterom som innbyr til godt naboskap. Det store garasjeanlegget under bakken sørger for at uteområdene er bilfrie.

**Brage og Norrøna Boligpark** har byens beste beliggenhet i Workinnmarka på Tromsøyas vestsida. Kanskje finner du din drømmebolig her.

Bildene er illustrasjoner.  
Avvik kan forekomme fra  
endelig leveranse.



NORRØNA-BOLIGPARK.NO

NORRØNA-BOLIGPARK.NO



# Norrøna Boligpark

– *Det lille ekstra*

**Norrøna Boligpark** er en sjelden mulighet for deg som er kresen når du er på boligjakt. Fra første trinn i planleggingen, har fokus vært på å gjøre prosjektet til et av Tromsøs flotteste. Den arkitektoniske utformingen gir «lette» bygg med relativt få leiligheter i hver blokk.

Valget med å legge byggene i randsonen av området har vært helt bevisst for å skape unikt store uteområder mellom bygningene.

I utformingen av **Norrøna Boligpark** har vi lagt stor vekt på variasjon i boligtypene. Hensikten har vært å få et mangfoldig bomiljø med beboere i alle aldersgrupper og livsfaser. Erfaringen så langt har vært at vi har lyktes veldig bra. Yngste beboer er bare noen måneder gammel, mens den eldste har passert 80.

Vi har vært opptatt av det lille ekstra i alt, fra arkitektur og design, til hvilke tilvalgsmuligheter du får. Vi tror at du vil kjenne igjen følelsen av kvalitet når du kommer til Norrøna Boligpark. I fellesarealene har vi brukt store, flotte fliser, LED-lys innfelt i himlingen og fine håndrekkere i trappene. En liten bagatell, kanskje, men alle postboksene i inngangspartiene har adresseskilt av samme type. Og ikke minst er vi ganske stolte av det særegne designet i merking og skilting som Tank Design har hjulpet oss med. Hver blokk har fått sin egen identitet.





NORRØNA-BOLIGPARK.NO

NORRØNA-BOLIGPARK.NO



I dag forbinder de fleste tromsøværingene Norrøna-navnet med feltet som ligger på sørsiden av Langnesbakken, nedenfor Stalheim. Opprinnelig var imidlertid Norrøna navnet på området som ligger mellom Langnesbakken og Nøkkenfeltet i Workinnmarka.



# Historien om Norrøna

Simen Workinn flyttet til Tromsø fra Gudbrandsdalen på slutten av 1800-tallet. Han kjøpte en eiendom i sentrum, nærmere bestemt der Gullsmed Kristiansen ligger i dag, og etablerte seg som skomaker.

Etter hvert fikk Workinn kjøpe en stor landbrukseiendom på vestsiden av Tromsøya. Han bygde et hus og en driftsbygning på eiendommen. Huset står den dag i dag, nede i Langnesbakken.

Oppe på pynten, rett overfor svingen i dagens Langnesbakke fradelte Simen i 1921 en eiendom fra hovedbruket. Denne eiendommen ble kalt Norrøna. Her bygget han et, etter datidens standard, stort hus rundt midten av 1920-tallet.

Simen Workinn fikk huset oppført, trolig bygd av tømmer fra russeprammer som rak inn i Giæverbukta. Simen bodde selv der i noen år før han flyttet tilbake til gammelgården lenger nede mot sjøen. Hans sønn Bjørnar overtok da huset, og det ble et hjem for Workinn-familien i årene deretter. På midten av 60-tallet bygde Bjørnars sønner Børre, Sigmund og Lars sine boliger på Norrøna.





# Vår standard – ekstra kvalitet

Norrøna Boligpark har en del løsninger som standard som du ikke finner i så mange andre tilsvarende prosjekter:

- Hele prosjektet henter sin energi fra lokal, miljøvennlig fjernvarme
- Vannbåren varme er lagt i gulv i leilighetene, og ikke i synlige radiatorer
- Nedforet himling med downlights
- All belysning er LED
- Enstavs parkett
- Vedlikeholdsfrie fasadematerialer
- Høyhastighets internettforbindelse via fiberkabel
- All parkering under bakken gjør uteområdet bilfritt
- Alle garasjeplassene er tilrettelagt for lading av elbil
- Fokus på kvaliteter og design i fellesarealene
- Moderne søppelsuganlegg



Bildene er tatt fra stylet, ferdigstilt leilighet. I fremstillingen kan det ha vært utført tilvalg og endringer. Se leveransebeskrivelse for standard.



*- Det viktigste for meg når vi starter prosessen er å gjøre leiligheten om til et hjem. Helt fra råvegger og ned i detaljnivå.*

Kirsten Nystad fra Kin Up North

*Bli inspirert:*

# Få gratis hjelp til å skape din drømmeleilighet

Når du kjøper leilighet i Brage, tilbyr vi deg to timer gratis rådgivning med interiørkonsulent Kirsten Nystad fra Kin Up North. Kirsten har allerede stylet flere av leilighetene i de tidligere byggetrinnene i Norrøna Boligpark, og nå kan hun hjelpe deg med råd slik at du får din leilighet akkurat slik du vil ha den.

Kirsten er dyktig og inspirerende, men samtidig flink til å forstå hvordan du ser for deg ditt drømmehjem. Kirsten kan bistå deg med hjelp i tilvalgsprosessen, i alt fra fargevalg, flistyper, gulv m.m., men også når du kommer til møblering.

Bildene er illustrasjoner.  
Avvik kan forekomme  
fra endelig leveranse.



NORRØNA-BOLIGPARK.NO

ON PARADISOR.NO/BRON

Bildene er illustrasjoner.  
Avvik kan forekomme  
fra endelig leveranse.

# Garasje

Garasjeanlegget i Norrøna Boligpark er spesielt. Vi har tenkt som så at for mange er garasjen dit du først kommer når du skal hjem. Derfor synes vi at garasjeanlegget også må være trivelig. Du vil merke at vi har lagt vekt på god belysning. I tillegg har vi malt hele garasjen, også taket, i lyse farger. Sammenlignet med andre slike anlegg synes vi at garasjen i Norrøna Boligpark fremstår som veldig innbydende. En viktig årsak er at anlegget, hele veien fra nedkjøring er dekorert med stilige designelementer for hvert av byggetrinnene.



# Sentral beliggenhet i naturlige omgivelser

På sommerstid innbyr Tromsømarka til mange ulike fritidsaktiviteter, som fotturer, sykling og bading for å nevne noen. Utover høsten er det muligheter for sopp- og bærturer, og på vinterstid ligger skiløypene rett utenfor døra.

Prestvannet, som er lokalisert en kort fem minutters spasertur unna Norrøna Boligpark, er et av byens aller fremste rekreasjonsområder, og også et yndet sted å betrakte nordlyset.

Samtidig som naturen er tett på, er både byens pulserende sentrum og Jekta Storsenter, med sine 120 butikker, bare en kort spasertur unna. Via lysløypa, som starter 200 meter fra Norrøna, kan du gå, sykle eller bruke skiene til å komme deg raskt til UNN og Universitetsområdet.

- 350 meter til Prestvannet
- 550 meter til Norrøna Barnehage
- 900 meter til Prestvannet skole
- 1,3 kilometer til Charlottenlund aktivitetspark
- 2,5 kilometer til Templarheimen; Tromsøbadet, turnhallen, Tromsøhallen mm.
- 100 meter til nærmeste busstopp, rute 28 og 40.
- 4 min. busstur til Jekta Storsenter
- 7 min. busstur til sentrum
- 15 min. busstur til UNN



# Guden Brage

Brage er en av gudene i den norrøne mytologien. Han er meget klok og veltalende, og omtales som guden for diktning og fortellerkunst.

Brage er sønn av Odin og gift med Idunn. Brage er kjøkkensjef i Valhall, og ifølge kona er han glad i sosiale sammenkomster og fest.

Navnet Brage er beslektet med ordet bragd, som betyr prestasjon eller heldedåd. Når man planlegger en stordåd, skal man fortelle det høyt og tydelig når mange personer er samlet til fest. Dette kalles å ta en Brageskål.

Det finnes flere teorier om hvem Brage egentlig var. Brage opptrer nemlig ikke så ofte i mytologien. Kanskje var det han som skrev mytene ned?



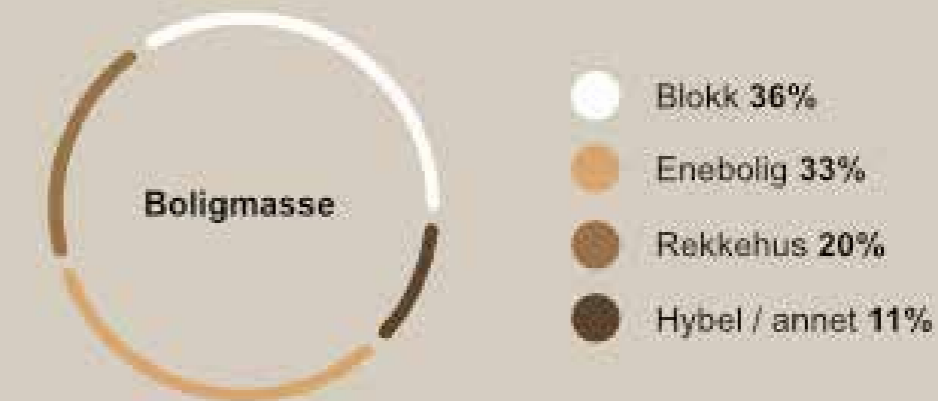


# Nabolaget

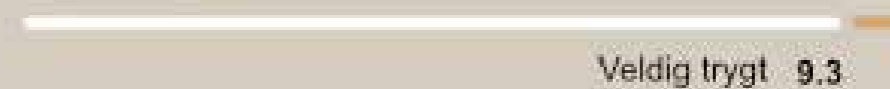
Norrøna boligparks nabolagsprofil



Område	Eldre	Husholdninger
Kommune: Tromsø	75 638	32 048
Grunnkrets: Soltun	1 500	634



## Opplevd trygghet



## Naboskapet



## Kvalitet på skolene





## Skoler, barnehager

Workinnmarka skole	1-7 KL	19 KL	390	0.5 Km
Prestvannet skole	1-7 KL	16 KL	360	1 Km
Gyllenborg skole	1-7 KL	14 KL	325	2.5 Km
Sommerlyst skole	8-10 KL	21 KL	500	1.6 Km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	-	2 KL	60	2 Km
Kongsbakken videregående skole	-	23 KL	620	2.3 Km
Workinnmarka barnehage	-	5 AVD	90	0.4 Km
Sámi mánáidgárdi/samisk barnehage	-	2 AVD	40	0.7 Km
Norrøna barnehage	0-6 ÅR	4 AVD	60	0.8 Km



## Transport

Tromsø lufthavn Langes	7.1 Km
Soltun bussholdeplass	0.2 Km



## Varer og tjenester

Coop Extra Workinnmarka	1.1 Km
Coop Marked Myreng Tromsø	1.2 Km
Jekta Storsenter	1.5 Km
Torgcenteret	2.7 Km
Vitusapotek Jekta	1.5 Km
Boots apotek Jekta	1.5 Km
Langnes Vinmonopol	1.5 Km
Sentrum Vinmonopol	2.9 Km



## Sport og Trening

Prestvannet skole aktivitetssal	1.1 Km
Skarpbanen idresanlegg	1.4 Km
SATS Langnes	1.1 Km
Actic - Alfheim Svømmehall	2 Km





# Utomhusplan

I planleggingen av Norrøna Boligpark var vi opptatt av at uteområdene skulle bli romslige og trivelige. Den tradisjonelle måten å bygge på er med ulike former for lamellbygg. Byggene vil da ofte kaste skygger inn på uteområdene, og plassen mellom byggene blir begrenset. Vi valgte i stedet å organisere bebyggelsen i randsonen av utbyggingsområdet, med ett tverrgående bygg i midten som bidrar til å lage le og ly for vind. På denne måten får vi uvanlig store, flotte uterom som innbyr til opphold og lek og derigjennom godt naboskap. Og ikke minst får vi gode solforhold det meste av dagen.

En annen viktig faktor for å skape uterom som inviterer til hyggelig opphold, er at området må være bilfritt. I Norrøna Boligpark skjer all parkering i garasjekjeller under byggene. Innkjøringen er plassert helt oppe ved hovedveien. Fra uterommene vil du derfor aldri oppleve biltrafikk.

Brage er niende og siste byggetrinn i prosjektet. Når området snart er ferdigstilt, vil utearealene i Norrøna Boligpark være i særklasse.



Koordinatsystem : EUREF89

Henvielse: Se L102-110 for detaljer byggetrinn

Merknader:  
 Ref. RIVVA for veglegginger & detaljer overbygning veg  
 Ref. RIVVA for VA/ledeljer stik.  
 Ref. RIE for detaljer betyning.  
 Ref. AIA for detaljer underliggende kulvert markert med blå stippling.  
 Ref. SIVAC for endelig plassering av avfallsstasjoner & tiling fram til disse.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
		20.05.22	MS	MS	MS
M	Detaljer BB4 og BB5	29.08.20	MS	MS	MS
A	Detaljer + vegetasjon trin 2 & 7 + gjesteparkering	10.02.20	MS	MS	MS
A	Trinn 5, trappe, turhjul, uterom, adkomst	14.09.19	MS	MS	MS
I	Trinn 5, trappe, turhjul, uterom, adkomst	08.08.19	KR	MS	MS
I	Trinn 4, nye parkering trin 3-5	27.08.19	MS	MS	MS
I	Ungrove mot end. vinkel	24.01.18	MS	MS	MS
Q	Østende lasterom + høyde BB2	20.12.17	MS	MS	MS
F	Åbning + høyde ved tryk. A, stiker	02.11.17	MS	MS	MS
E	Åbning + høyde ved tryk. A, gangvei mot end	18.10.17	MS	MS	MS
D	Østende lasterom trin 1	20.06.17	KSS	MS	MS
D	Østende lasterom og sykkelparkering trin 2 og 3	03.05.17	KSS	MS	MS
B	Østende lasterom	15.11.16	KRS	MS	MS
A	Østende lasterom til a endelig grense trin 1, avtak	05.10.16	KSS	MS	MS

Rev.	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
	19.05.20	MS	MS	MS
		MS	MS	MS
		MS	MS	MS
		MS	MS	MS

Norrøna boligpark  
 Utomhusplan  
 Arkiv bet.  
 Erstatte, for  
 Lovin Landskap AS  
 Tegning nr. L100  
 Tilskriver: Frabene AS

NORRØNA-BOLIGPARK.NO

NORRØNA-BOLIGPARK.NO



# Leveransebeskrivelse

## GENERELT

Bygningsmessig leveranse følger teknisk forskrift, TEK 17. Utførelsen er basert på «normal» toleranse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at enkelte av de materialer som benyttes, påvirkes av temperatur og fuktighet, noe som eksempelvis kan medføre sprekkdannelser de første par årene (typisk i hjørner og i overgang mellom vegg og himling). Elektroleveransen følger nyeste forskrift, NEK 400-2018. Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og salgsdokumenter kan avvike fra endelig leveranse, uten at avviket er å anse som en mangel. Angitte arealer i prospekt og tegninger er beregnet på basis av arkitektens tegninger. Mindre avvik mot faktisk bygget må påregnes, og gir ikke rett til prisavslag eller annen kompensasjon. Terrasser, plattinger og utearealer etc. er ikke medregnet i arealer med mindre særlig spesifisert. Møbler, gardiner eller annet utstyr/ innredning inngår ikke i leveransen.

## UTEOMRÅDER

Uteområder opparbeides i henhold til utomhusplan. Planen er kun indikativ hva angår beplantning.

## PARKERING

Parkering skjer i parkeringsanlegg under de respektive bygg. Innkjøring via rampe fra utsiden av bebyggelsen. Parkeringsanlegget er sammenbundet delvis med kulvert og delvis som sammenbygget parkeringsareal.

Parkeringsplassene kan ha opp til ca. 1:20 i stigningsgrad. Parkeringsanlegget leveres med avtrekksventilasjon for å fjerne eksos. For hele utbyggingsprosjektet Norrøna Boligpark er tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser avsatt.

## AVFALLSHÅNDTERING

System for avfallshåndtering etableres som søppelsug. Nedkastpunkter plasseres på sentrale steder i uteområder, mens tilkoblingspunkt for sugebil er på utsiden av bebyggelsen, mot Hulderveien.

## POSTKASSER

Låsbart postkassesystem monteres i inngangsparti.

## SYKKELPARKERING

Sykkelparkering plasseres i tilknytning til garasjeanlegg, som eget rom ved inngangsparti og/ eller som frittstående skur.

## OPPVARMING

Norrøna Boligpark forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Distribusjon i leiligheter vil skje i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang/entre. Soverom leveres uten varmekilde, men stikk for panelovn monteres. På bad kan elektriske varmekabler bli benyttet i stedet for vannbåren varme. Felles varmesentral for prosjektet plasseres i teknisk rom i

kjelleren i byggetrinn 1 (Odin). Varmtvann leveres fra felles varmtvannsberedere via fjernvarmeanlegget. Det monteres ikke energimålere for måling av forbruk av fjernvarme i de enkelte boenheter, ei heller i den enkelte blokk/sameie. Forbruk avregnes i stedet etter boenhetenes sameiebrøker.

## BYGNINGSKONSTRUKSJON

Fundamenter og banketter utføres i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Hovedbæresystem utføres som betong-/stålkonstruksjoner og hulldekker. Radonsperre legges i gulv på grunn. Etasjeskiller utføres i betong/hulldekker. Trinnlydplater med påstøp legges for å ivareta forskriftskrav til støy mellom boenheter, basert på lydklasse C. Avhengig av ens egen sensitivitet for lyd, vil noen kunne oppleve svak lyd fra omkringliggende leiligheter, spesielt lavfrekvent lyd. Yttervegger utføres i bindingsverk med isolasjon i henhold til gjeldende byggeforskrifter, innvendig fuktspærre og gipsplater. Leilighetsskille/bærevegger utføres i betong eller isolert bindingsverksvegg, kledd med gipsplater. Yttertak utføres med hulldekke isolert på oversiden, og tekkes med mekanisk festet membran/folietekking eller papp.

## UTVENDIG STANDARD

Fasader i impregnert eller malt trepanel samt platematerialer. Ytterdører leveres som slett, malt. Balkonger leveres som

betongelement eller stålramme. Avrenning i nedløpsrør til terreng eller drens. Enkelte av balkongene vil på grunn av støybestemmelsene leveres som innglasset med mulighet for åpning. Innglassing er ikke betrakte som tett konstruksjon. Vanninntrenging må derfor påregnes. Gulv på balkonger og terrasser utføres som tremmegulv av tre. På terrasser leveres stikkontakt og belysning.

## INNVENDIG STANDARD

### Tak

Tak leveres med nedforet gipshimling, som sparkles og males. I stue/kjøkken helsparkles taket, mens det i øvrige rom skjøte- og flekksparkles.

Himling i bad kan leveres som malte metallplater med synlig smal fuge. Normalt er takhøyden ca. 2,55 meter. I mindre takarealer i gang, entré eller bod, der himling er nedforet for å skjule tekniske kanalføringer, og på bad, kan minste takhøyde være ca. 2,30 meter. For øvrig er takhøyden ikke lavere enn 2,40 meter. Tekniske installasjoner innkasses der nødvendig. Sjakter er vist på leilighetsplanene. Forbehold tas for justeringer av sjaktenes utforming og plassering som konsekvens av detaljprosjektering. Tak i garasje og sportsboder leveres som betongelement med støvbundet flate. Tak i trapperom og korridorer leveres som systemhimling.



## Gulv

Leilighetene leveres med enstavs parkett type eik på alle rom unntatt i bad og entre. Boder leveres normalt med enstavs parkett, men kan leveres med belegg. Parkett er et levende tremateriale, og en må følge leverandørens vedlikeholdsinstruks, spesielt med hensyn til luftfuktighet, for å opprettholde garantivilkår og sikre levetiden. Se FDVdokumentasjon for mer informasjon. Bad med flis. I entré, eller i naturlig del av stue ved inngangsdør dersom den aktuelle leiligheten ikke har separat entré, leveres flis på gulv. Gulv i korridorer i fellesarealer leveres med flis.

## Vegger

Vegger på bad leveres med flis. I øvrige rom leveres vegger med gipsplater som skjøte- og flekksparkles og males i lys farge. Ved tilvalg av mørk veggfarge, anbefales å også gjøre tilvalg for helsparkling. Vegger i trapperom leveres i sparklet og malt betong. Deler av trapperom kan leveres i trepanel. Vegger mellom leilighetene og mot trapperom leveres som lydvegg i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## Vinduer og dører

Vinduer i yttervegg leveres som malte trevinduer med aluminiumskledning. Vinduer leveres med barnesikring og nødvendige beslag. Inngangsdører til leilighetene leveres med slett, malt overflate, med lås og vrider i blank/matt utførelse. Heve-/skyvedører og øvrige balkongdører leveres hvitmalt med trepunkts lukking. Innvendige dører leveres

malte, med slette dørblad, låskasse samt standard vrider i blank/matt utførelse.

## Foringer, gerikter og listverk

Overgang mellom tak og vegg leveres listefritt med akryl i overgangen. Gulvlist leveres som parkettlist i eik. Foringer og gerikt leveres i hvit utførelse, med synlig innfesting.

## Utgang til balkonger

For de leilighetene som har balkonger beliggende oppå taket til leiligheten under, vil utgangen kunne ha opptrinn fra innvendig gulv.

## SPORTSBODER

Vegger utføres med stenderverk og sponplate/gipsplate på minimum én side. Sportsboder kan også bygges som kassettløsning med aluminiumsvegger. For å tilfredsstille de krav som gjelder for boligsprinkling, kan øverste del av vegg bygges i netting. Støpt gulv på grunn med støvbinding. Gulv i sportsboder på leilighetsplan utføres som betong med glattet påstøp. Boddører med lås/hengelås. Stikkontakt leveres.

## TRAPPEROM OG HEIS

Trapper i trapperom/-hus og fra kjellergarasje leveres i betong eller stål. Det leveres flis i repos og trinn. Heis fra parkeringsanlegg til alle etasjer. Leveres med nødtelefon installert. Heis skal ha plass til bære for syketransport.

## KJØKKEN-, BAD- OG GARDEROBEINNREDNING



Innredninger leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør. Leverandør er Nova Interiør. Forbehold tas derfor for justeringer av de indikative tegninger av kjøkken- og baderomsinnredninger på plantegningene når leverandørens endelige tegninger foreligger. Kjøkken leveres som MDF eller tilsvarende utførelse. Benkeplate i laminat. Overskap leveres i henhold til kjøkkentegninger. Oppvaskbenk med nedfellingsbeslag av rustfritt stål. Ett stk. ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk med kran for oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Baderomsinnredning i hvitt laminat eller tilsvarende, med servant, ettgreps blandebatteri og speil med lys. Vegghengt klosett. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk for tørketrommel leveres ikke. Dusj med ettgreps dusjbatteri og dusjvegger. Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

## BRANNUTSTYR

Lokalt brannvarslingsanlegg med detektor og alarmklokke i leiligheter og fellesrom. Brannvarslingsanlegget har direktevarsling til 110-sentralen. Bygget leveres med automatisk boligsprinkleranlegg. Sprinklerhoder vil kunne være synlige i leilighetene. Brannslange monteres i parkeringsanlegget. Det leveres ett stk. håndslukkeapparat til hver leilighet.

## VENTILASJON

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hver leilighet har eget ventilasjonsaggregat, med friskluftsintak i yttervegg og avkast over yttertak eller i yttervegg.

Ventilasjonsaggregat plasseres i overskap over komfyr, alternativt i bod, etter entreprenørens valg. For kjøkkenavtrekk benyttes plasmafilter, som resirkulerer avtrekksluften og tilbakefører ren luft i rommet.

## PIPE OG ILDSTED

Pipe og ildsted inngår ikke i leveransen. Pipe og ildsted kan heller ikke ettermonteres. Det samme gjelder for gasspeis eller annen tilsvarende varmekilde.

## ELEKTRISKE INSTALLASJONER

### Generelt

Installasjonene legges i hovedsak skjult i vegg/gulv, bortsett fra i lyd-/branncellebegrensende konstruksjoner og i leilighetsskillevegger og vegger i betong, der åpne installasjoner kan benyttes. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plasseres av utbygger på det mest hensiktsmessige sted. Sameiet må tegne eget strømabonnement for fellesanlegg.

### Leiligheter

Alle rom leveres med LEDbelysning. På alle rom unntatt soverom og bod, leveres innfelte downlights. Ringeknapp ved inngangsdør til hver enkelt leilighet. Stikkontakter i samsvar med bestemmelsene i teknisk standard.



### Korridorer og utvendig

Cellestyrt lys i trapperom, korridorer og parkeringsanlegg (styres av fotocelle). Utelys ved hver hovedinngang/fellesgang og ved nedkjøring til parkeringsanlegg. Varmekabel under/foran porten til parkeringsanlegg. Port-/dørtelefonanlegg med fjernstyrt åpningsfunksjon for hver leilighet. Belysning i uteområdene i henhold til utomhusplan. For byggetrinn 7 etableres ikke belysning i hele det utearealet som omfattes av utomhusplan, kun den delen som er spesifisert å tilhøre byggetrinnet.

### El-bil

Hovedtavle og strømforsyning klargjøres for å ha kapasitet til at alle parkeringsplasser i garasjeanlegget kan ha ladepunkt for el-bil. Installasjon av ladepunkt gis som tilvalg med tilleggpris.

### DIVERSE

Byggerengjøring utføres. Byggerengjøringen innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring. Egenvask må påregnes ved innflytting. Prosjektet leveres med fiberbasert internettforbindelse (1000/1000 Mbp/s) installert i bygget fram til svakstrømskap i hver leilighet. Fibermodem leveres, men ruter leveres ikke. Kostnaden til internettforbindelsen inngår i felleskostnadene som betales til sameiet. Leverandør er GlobalConnect.

### ENDRINGER/TILVALG

Utbygger vil i god tid før innflytting utarbeide en oversikt over de alternative materialvalg som er tilgjengelige for endring/ tilvalg samt de priskonsekvensene endringene/ tilvalgene medfører.

De områder der endring/tilvalg er aktuelt, er følgende:

- Kjøkkeninnredning
- Sanitærutstyr på bad og kjøkken
- Elektriske installasjoner, herunder antall og plassering av stikkontakter, belysning og Smarthus-løsninger
- Kvaliteter og fargevalg for malings-, belegg- og flisarbeider
- Parkettyper
- Mindre bygningsmessige endringer, eksempelvis flytting av lettvegger, med unntak for vegger til badekabiner

Kjøper kan ikke gjøre bygningsmessige endringer som resulterer i flytting av bærevegger og sjakter.

Entreprenøren vil utarbeide en plan for tilvalg med absolutte tidsfrister for når de ulike valgene må besluttes. Nøyaktige datoer vil bli meddelt kjøperne, men følgende generelle frister:

- Eventuelle endringer på vinduer og skyvedører: 4-6 uker etter oppstart.
- Baderomskabiner: Ca. 16 uker etter oppstart.
- Kjøkken: Ca. 24 uker etter oppstart.
- Elektro: Ca. 26 uker etter oppstart.
- Resten av tilvalgene må være utført innen ca. 28 uker etter oppstart.

Etter de absolutte tidsfristenes utløp, kan ikke tilvalg tillates. Entreprenøren vil kunne beregne et påslag på 12 % for administrasjon av tilvalg/ endringer som kunden ønsker utført.





# Salgsinformasjon

## Oppdragsnummer

18230090

## ANSVARLIG MEGLER

**Navn:** Katharina Kråkstad,  
telefon 988 98 753

**Tittel:** Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1 Strandtorget  
Strandgata 22  
9008 TROMSØ

## SELGER/UTBYGGER

**Navn:** Frabene AS

**Adresse:** Postboks 226, 9253 Tromsø  
**Org.nr.:** 897 935 422

## ENTREPRENØR

Navn: Econor AS

Org.nr.: 888 311 602

## GENERELT OM PROSJEKTET

Norrøna Boligpark ligger i Workinnmarka på Tromsøyas vestsida, med uovertrufne utsikts- og solforhold. Boligparken kommer til å bestå av 276 boliger, og vil tilby unike bomuligheter og bomiljø for folk i alle aldre og livsfaser.

Bebyggelsen omkranser to store, innbydende tun. Her vil småbarnsfamilier trives like bra som de mer voksne. All parkering skjer i et underjordisk garasjeanlegg. TUNET vil derfor være helt bilfritt og danne et trygt og trivelig leke- og oppholdsmiljø.

«Brage» er det niende og siste av byggetrinnene i Norrøna Boligpark. Dette byggetrinnet består av 32 leiligheter.

## EIENDOMMEN

Brage oppføres på eiendommen gnr. 118, bnr. 1755 i Tromsø kommune. Tomten er opplyst å være ca. 1 480 kvm. Det blir underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Oppført på eiendommen nr. 118, bnr. 1712.

## ADRESSE

Gateadresse vil være Marmælen 30-38. De enkelte leilighetenes nøyaktige nummeradresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse. Postnummer vil være 9016 Tromsø

## EIERFORHOLD

Selveier

## BOLIGTYPE

Leilighet

## TOMTETYPE

Eiet tomt

## INNHold OG STANDARD

Boligblokken har fem boligetasjer samt garasjeanlegg med to underetasjer. Bygget oppføres med hovedbæresystem som betong-/stålkonstruksjoner og hulldekker.

Fasadematerialer i tre og platekledning, utført i tilnærmet vedlikeholdsfrie materialer. Etasjeskiller i betong/hulldekker.

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard, blant annet med flislagte bad og entré, énstavs parkett på alle øvrige rom, nedforet himling, LED-belysning, oppvarming med fjernvarme til vannbåren gulvvarme i sentrale rom, balansert ventilasjon og høyhastighets fiberkabel for internett. For øvrig henvises til leveransebeskrivelse i prospektet.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv., ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av bygget eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i første etasje vil bli. Arealene planlegges søkt organisert som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon, men kan bli organisert på annen måte dersom dette er mer hensiktsmessig.

Øvrig utomhusareal vil bli overskjøttet til Norrøna Boligpark Velforening. Velforeningen har driftsansvaret.

## VELFORENINGEN

Enhver seksjonseier i de enkelte sameiene i Norrøna Boligpark plikter å være medlem i Norrøna Boligpark Velforening. Det pliktige medlemskapet følger av sameienes ufravikelige vedtekter, og inntreder dermed automatisk for kjøper ved kjøp av en eierseksjon, likeså som medlemskapet avsluttes automatisk ved salg av en eierseksjon.

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til boligområdet, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av eiendommene som skal driftes i fellesskap mellom sameiene. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i nærområdet, og ellers søke å utvikle området til et trygt og godt boligmiljø. Velforeningen eier garasjeanlegget under bakken som skal nyttes i fellesskap mellom sameiene.



Den enkelte seksjonseier betaler en månedlig kontingent til velforeningen gjennom de generelle felleskostnadene. Kontingenten er pr. dato kr 350 pr. måned, men kan endres etter vedtak i velforeningens styre.

Velforeningens styre består av én representant fra hvert av sameiene i boligområdet. Når prosjektet er ferdigstilt, vil det totalt være ni sameier, ett for hver blokk.

#### GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget strekker seg sammenhengende under blokkene i boligområdet.

Alle leiligheter har rett til kjøp av bruksrett til en parkeringsplass til kr 290.000 i garasjeanlegget beliggende på gnr 118, bnr 1712 i Tromsø. Rettigheten opprettes ved listeføring hos forretningsfører Bonord. Det er ikke mulig å etablere rettsvern for rettigheten og kjøp av parkeringsplass må gjøres med fri egenkapital. Bruksrett er begrenset til varighet inntil 30 år. Vedtekter kan endres av generalforsamlingen. Om dette gjøres innen 30 år, kreves godkjenning fra samtlige av seksjonseiere som har slik bruksrett. Retten må benyttes innen innflytting. Dersom kjøper ikke ønsker å benytte seg av retten til kjøp av parkeringsplass, vil selger gi retten til andre kjøpere i byggetrinnet, eventuelt andre kjøpere i boligområdet dersom ingen av kjøperne i byggetrinnet vil kjøpe. Selger kan også, dersom ingen kjøper i boligområdet ønsker å benytte kjøpsretten, gi retten til andre.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i sameiet pålegger den seksjonseier som disponerer HC-plass, og som ikke har reelt behov, å bytte parkeringsplass. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Har ingen av beboerne behov for HC-parkering, kan selger tilordne retten til plassen til andre, ordinære kjøpere. For øvrig henvises til vedtektene for Norrøna Boligpark Velforening § 7 og § 8.

Parkeringsanlegget, herunder også sportsboder som ligger plassert i anlegget, vil være organisert som en anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, som eies av Norrøna Boligpark Velforening. Seksjonseiere som har sportsbod i parkeringsanlegget, vil ha bruksrett til denne boden. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass, har tilsvarende en bruksrett til plassen. Bodene og parkeringsplassen vil bli merket for seksjonseiers eksklusive bruk, og retten til bruk registreres hos forretningsfører. Bruksretter til boder og parkeringsplasser blir ikke tinglyst. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter og velforeningens vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til registrering, bruk, salg og ombytting mv. av slike rettigheter. Selger forbeholder seg retten til annen organisering enn beskrevet her dersom dette er nødvendig.



Eiere av bruksrett til parkeringsplass og sportsbod i parkeringsanlegget betaler en månedlig kontingent (avsetning for løpende og framtidig vedlikehold) til velforeningen. Kontingenten inngår som en del av de generelle felleskostnadene. Kontingenten for parkering er pr. dato kr 200 pr. plass pr. måned, mens kontingenten for bod er kr 30 pr. måned. Begge kontingenter kan endres etter vedtak i velforeningens styre.

Høyde i parkeringsanlegget har en begrensning på 2,3 m.

Ladestasjon for el-bil inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Ladning av el-bil blir levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk fastsettes av styret i sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder, disse vil bli anvist ifm. overlevering av leilighetene.

Når prosjektet er ferdigstilt vil det være ca. 40 gjesteparkingsplasser hvorav noen vil være plassert i garasjeanlegget under «Heimdall» og «Frøya», resterende vil være utvendig oppstillingsplass.

#### VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig

ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets/velforeningens regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

#### SAMEIET

Norrøna Boligpark består av flere boligselskap. Dette byggetrinnet – Brage – vil være et eierseksjonssameie som består av 32 boligseksjoner. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes, vil blant annet styret i sameiet, uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes



etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

#### VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet, som følger som en del av salgsdokumentasjonen. Årsmøtet kan fastsette ordensregler.

Tillatelse til dyrehold gis av sameiets styre, ev. gjennom ordensregler.

Det er utarbeidet vedtekter for velforeningen.

#### FULLTEGNINGSFORSIKRING

Utbygger har tegnet en fulltegningsforsikring for dette byggetrinn via NBBL Fulltegningsforsikring AS. Denne forsikringen bidrar til at utbygger kan igangsette bygging ved kun 30 % salg. I tillegg dekker den utbyggers kostnader forbundet med usolgte enheter etter ferdigstilling og frem til de blir solgt.

#### EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

##### 1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert for første driftsår og beløpet for den enkelte boenhet er opplyst i prislisten. Det vises til budsjett, hvor bl.a. forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, obligatorisk kostnad til internettforbindelse (fiber), velforeningskontingent, kommunale avgifter (vann og avløpsgebyr – forbruksavhengig), fjernvarme (forbruksavhengig), honorar til forretningsfører, vaktmestertjenester, renhold, godtgjørelse til styret mm. er inkludert.

Endelig budsjett ble fastsatt på stiftelsesmøtet for sameiet (årsmøtet). Stiftelsesmøtet ble gjennomført 06.02.2024. Selger har engasjert Bonord som forretningsfører for sameiet. Kostnader til forretningsfører er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasjeanlegget er pr. dato kr 200 pr. plass pr. måned for første driftsår, og skal betales av dem som disponerer plass i parkeringsanlegget og kommer i tillegg til oppgitt felleskostnad. Eierseksjoner med boder som ligger plassert i anleggseiendommen har driftskostnad på kr. 30,- pr. bod pr. måned som kommer i tillegg til oppgitt felleskostnad.



##### 2) Kommunale avgifter

Alle kommunale skatter og avgifter fastsettes etter ferdigstilling av boligen. Kommunen fakturerer skatter og avgifter direkte til den enkelte seksjonseier, med unntak av avgift for vann og avløp som faktureres sameiet og inngår i felleskostnadene for den enkelte seksjon.

Renovasjonsavgift pr seksjon per år er opplyst av renovasjonsselskapet å være kr 1 800. Prisen gjelder for 2023.

##### 3) Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i Tromsø. Nivået på eiendomsskatten for den enkelte boenhet fastsettes først etter ferdigstilling av boligen.

#### FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Boligene ferdigstilles senest 1.februar 2025. Dette gjelder som en bindende frist iht. bustadoppføringslova for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal i så tilfelle skriftlig varsle om nytt overtakelsestidspunkt minimum to måneder før den nye datoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Dagmulkt beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil

medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslovens § 11 er oppfylt.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

#### UTLEIE

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven (eventuelt også sameievedtektene), dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### FORSIKRING

Bygningsmassen vil være forsikret av selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

#### HEFTELSE/TINGLYSTE BESTEMMELSER

Eiendommene vil overdras med de



rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken. Eiendommene vil imidlertid overtas fri for økonomiske pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til det enkelte 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 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.

#### FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Workinnmarka B3–B5, planid. 1768/1768b, vedtatt 30.03.16. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. bebyggelse og anlegg.

Rammetillatelse er gitt 13.01.23, og kan ses ved henvendelse til megler. Det er gitt dispensasjon fra bestemmelsene om støy for ensidige leiligheter og fra bestemmelsen om stille side i reguleringsplanen 1768b. Igangsettningstillatelse del 1 for Boligfelt BB4 foreligger, datert: 17.01.2023 og Igangsettningstillatelse del 2 for boligblokk, uteparkering og garasjekjeller foreligger, datert: 23.08.2023.

#### SKOLEKRETS

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen

for nærmere informasjon.

#### KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Boligene selges til fastpris etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

#### Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, priser fra kr. 15 962 til kr. 34 242,-se prisliste.

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 757,-
- Kostnader til opprettelse av sameie, seksjonering mm., kr 10 000 pr. seksjon. Beløpet er et estimat. Eventuelt overskytende de faktiske kostnader vil bli overført sameiets driftskonto som oppstartskapital for sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien anslått til kr 5 150 pr. kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i



tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

#### BETALINGSPLAN

Kr 100 000 forfaller ved utstedt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til eventuell § 47 garanti er stilt eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør, til sin bankforbindelse og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

#### MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG (BETALES AV SELGER)

Meglers vederlag er avtalt til kr 48 750 pr. boenhet. I tillegg betales kr 10 000 i tilretteleggingsgebyr og kr 5 490 i oppgjørshonorar.

Selger dekker følgende utlegg til megler:

- Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører,

mv.: Ca. kr 4 000

- Selgers tinglysningskostnader: Kr 585.
- Grunnboksutskrift: Kr 172 pr. utskrift
- Firmaattest: Kr 77 pr. utskrift.

#### KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

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.

#### ENERGIMERKING

Energimerking utføres av selger når bygget er lukket og vil senest være tilgjengelig før overlevering. Leilighetene vil ha energimerking fra A til C

#### SELGERS FORBEHOLD

- Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses å være bindende for leveransen. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger nødvendigvis ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

- Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper





oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv., før et eventuelt bud inngis.

- Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved eventuell motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegning ha forrang. Sjakter, VVS-føringer og andre teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet eller prosjektert på salgstidspunktet, og nødvendige tilpasninger, eksempelvis nedkassinger/foringer i himling, vil stedvis kunne forekomme. 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 tegninger kan følgelig avvike; herunder blant annet som følge av tilpasninger av tekniske installasjoner etc. Arealavvik på +/- 5 % kan forekomme uten at dette gir rett til prisregulering eller andre krav/beføyelser.
- Info, vedr. endring av nye areal f.o.m. 1.januar 2024h. Kan være: 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 boligenes arealer med mindre dette er særskilt angitt. Innglasset balkonger er medregnet i totalt BRA.

- Husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.
- Stiplede objekter på salgstegninger inngår ikke i leveransen.
- Tekniske bestemmelse stiller krav til sprinkling. Sprinklerhoder for brannsprinklinganlegg vil kunne være synlige inne i leilighetene.
- Elektriske punkter leveres og plasseres i henhold til egen elektrotegning i samsvar med gjeldende tekniske forskrift.
- Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, bla. som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.
- Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert av selger slik det vurderes mest hensiktsmessig.



- Selger forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste, uten varsel, på usolgte boliger og p-plasser.
- Selger tar forbehold om at antall seksjoner i sameiet kan bli endret.
- Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc.
- Møbler, utstyr og innredninger som er vist på plantegninger og øvrig illustrasjonsmaterieell, 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 sprekkdannelser 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.

- 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/blokkene (P og R) med tilhørende fellesarealer.
- Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeidene, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille uteområder i løpet av sommeren 2025, og fraskriver seg retten til å klage på tiltakene så lenge disse er innenfor det ellers offentligrettslige tillatte.
- Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergangen ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen med omkostninger og evt. endringsbestillinger, vil for et slikt tilfelle bli stående på meglers 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 er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke fra selger vil medføre at kjøper plikter å betale et gebyr til selger på kr 50 000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere i henhold til loven, vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge i henhold til bustadoppføringslova.

#### SALGSVILKÅR

Kjøp av leilighet i prosjektet baseres på nærværende dokument samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse
- 3) Etasjeplaner
- 4) Fasadetegninger
- 5) Snittegninger
- 6) Utomhusplan
- 7) Utkast sameievedtekter
- 8) Utkast budsjett sameiet
- 9) Vedtekter velforening
- 10) Salgsprospekt
- 11) Kjøpekontrakt
- 12) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 13) Grunnboksutskrift - fås ved henvendelse til megler
- 14) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon, gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

#### SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 06.05.2024

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### Loverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til bustadoppføringslovens bestemmelser, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova, hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

##### Bebyggelsens arealer

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/entreprenør og er oppmålt etter tegninger. Arealberegningene er angitt i henhold

til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet.

Arealer for den enkelte bolig framkommer av prislisen. Arealet er angitt henholdsvis som bruksareal (BRA), som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM, som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Mindre justeringer av planløsninger i boligene vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjekteringen. Terrasser, plattinger og utearealer etc. er ikke medregnet i arealer med mindre særlig spesifisert. Unntatt er innglassede balkonger og terrasser, som er tatt med i oppgitt BRA i samsvar med gjeldende praksis.

#### Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse tilleggsytelsene og -arbeidene kan bestilles.

Med mindre frister for tilvalg har utløpt, vil kjøper bli invitert av selger/entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Prisene for tilvalg kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalgene og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslovens § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil



endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslovens § 9.

Etter igangsetting vil selger gi frister for tilvalg og endringer, se leveransebeskrivelse for estimerte frister. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper krever tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av selger.

#### **Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger stopper kjøpers eventuelle krav om dagbøter. Leilighetene overleveres med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen kan kjøper kreve at

manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

#### **Formuesverdi**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

#### **Personopplysningsloven**

I medhold av personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### **Finansiering, verdivurdering og forsikring**

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

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

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

#### **Kjøps- og betalingsbetingelser**

1. Fyll ut vedlagte bindende kjøpsbekreftelse (budskjema). Innlevert kjøpsbekreftelse er bindende for kjøper.
2. Selger/utbygger kan foreta en kredittsjekk av alle budgivere før budaksept og budgiver samtykker i dette. Selger forbeholder seg retten til å akseptere/avslå ethvert bindende kjøpetilbud.
3. Etter aksept av bud, innkalles det til kontraktsmøte hos megler. Til kontraktsmøtet forplikter kjøper seg til å fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon som må angi korrekt bolignumner og ha varighet frem til forventet ferdigstillelse. I tillegg må kjøperne medbringe gyldig legitimasjon fra offentlige registre.
4. 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 megler til innbetalingen. Det innbetalte beløpet tjener som sikkerhet for den inngåtte avtale. Opptjente renter av forskuddet på klientkontoen frem til tinglysing av hjemmelsdokumentet, tilfaller kjøper.
5. Resterende del av kjøpesummen og omkostninger innbetales til megler senest 3 ev. 4 virkedager før overtagelse.



6. Endrings- og tilvalgsbestillinger betales til megler samtidig med rest-/sluttoppgjøret etter punkt 5 og iht. endringsavtaler og/eller oppgjørstillinger fra utbygger/selger eller megler. Dette med mindre annet er avtalt. Innbetaling i strid med denne bestemmelsen, innebærer mislighold. Innbetalt forskuddsbeløp kan ikke utbetales til utbygger/selger før ifm. Sluttoppgjøret etter overtakelse, med mindre det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i buofl. § 47 er oppfylt. Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selger/utbygger kan da likeledes nekte kjøperen å overta boligen inntil fullt oppgjør er mottatt hos megler. Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrente av hele kontraktssummen til fullt oppgjør samt omkostninger og evt. tillegg/ endringer er mottatt på meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted, kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Dette gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig 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 og gjennomføre dekningsalg.





## KJØPETILBUD TIL FASTPRIS I PROSJEKTET NORRØNA BOLIGPARK – «BRAGE»

Oppdragsansvarlig: Katharina Håkstad    Mobil: 988 97 753    Oppdragsnr: 18230090

Undertegnede 1: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr./Sted: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr./Sted: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på leilighetsnummer \_\_\_\_\_  
til følgende faste pris:

Kr. \_\_\_\_\_ – kroner \_\_\_\_\_ 00/100,  
med tillegg av omkostninger jf. prisliste. Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i Salgsoppgave  
med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse.

Kjøp av bruksrett til \_\_\_\_\_ stk p-plass(er) iht. prisliste

**Betalingsplan:**

Kr 100 000 forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. NB! Beløpet  
må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved  
overføring av beløpet. Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før  
overtagelse.

**Finansieringsplan:**

Långiver \_\_\_\_\_

Ref. person og tlf.nr: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital \_\_\_\_\_

Ref. person og tlf.nr: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Kjøpetilbudet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Budgiver 1's underskrift: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgiver 2's underskrift: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

# Kjøpe- tilbud



Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpetilbud som megler mottar etter normal arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

#### Personvern/GDPR:

EiendomsMegler 1 er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til iht personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på Personvern – EiendomsMegler 1 – EiendomsMegler 1. Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaktinformasjon til personvernombudet.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet:

JA  NEI

Sted/dato:

Budgiver 1's underskrift:

Kopi av legitimasjon

Sted/dato:

Budgiver 2's underskrift:

Kopi av legitimasjon



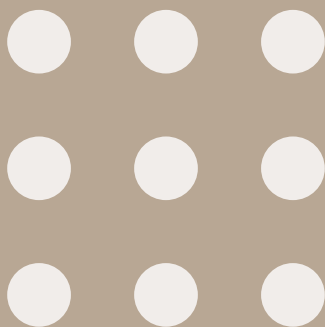
## Vi skal bidra til bærekraftige lokalsamfunn i Nord-Norge!

Miljø og klima er viktige tema, og vi kan alle gjøre vårt for å bidra til et mer bærekraftig samfunn. En ekstra bonus for deg som vurderer å kjøpe en energieffektiv bolig i Norønna Boligpark, er at det også er gunstig for lommeboka!

Skann QR-koden nedenfor og les mer om grønt boliglån.

Grønt boliglån: Eff. rente 5,21 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.535.837 kr, totalt 3.535.837 kr





**EiendomsMegler 1**

**Katharina Kråkstad**

Eiendomsmegler +47 98 89 87 53

*katharina.krakstad@em1nn.no*

22.12.2023 © Norrøna Boligpark



norrøna-boligpark.no