

# EIR

NORRØNA BOLIGPARK

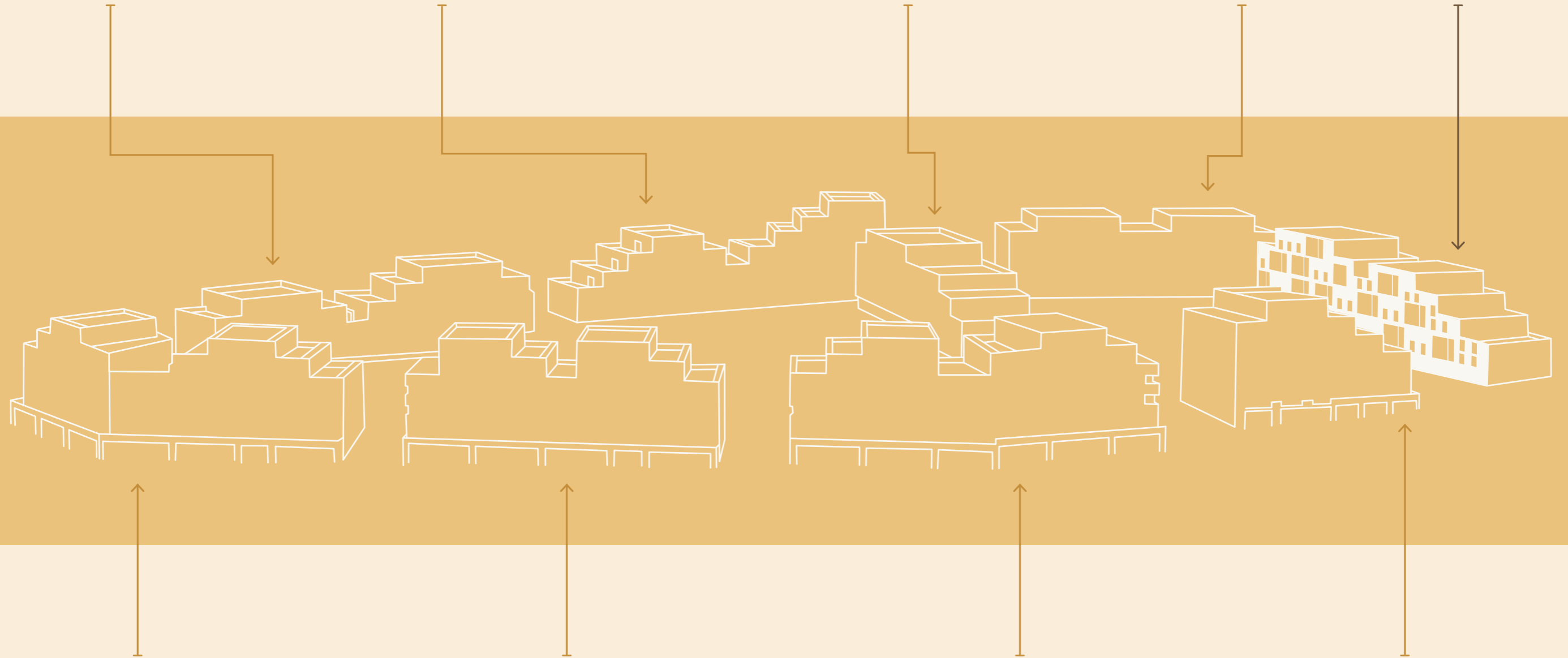




# Innhold



Oversikt over Norrøna Boligpark	4
Eir - vårt åttende byggetrinn	7
Norrøna Boligpark - det lille ekstra	10
Historien om Norrøna	14
Vår standard	16
Beliggenhet	23
Gudinnen Eir	24
Nabolagsprofil	26
Utomhusplan	30
Leveransebeskrivelse	32
Salgsinformasjon	38
Kjøpetilbud	52
Kontakt	56





# EIR

## Vårt åttende byggetrinn

Vi nærmer oss ferdigstillelse av det flotte boligprosjektet Norrøna Boligpark. Det åttende av totalt ni byggetrinn, Eir, sto ferdig i april. Mange av leilighetene i Eir er allerede solgt, men fortsatt har du mulighet for å sikre deg en topp moderne leilighet blant ulike størrelser og fine planløsninger.

Leilighetene bygges i meget god kvalitet, og alle har fine og solrike balkonger. I likhet med de foregående byggetrinnene, har også Eir stor variasjon i typen leiligheter; alt fra effektive toroms, praktiske treroms, store fireroms med takterrasser til toetasjes «town house» med egen inngang og hageflekk; et romslig og prisgunstig alternativ for barnefamilier – eller andre som ønsker seg god plass».

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.

**Eir 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

NORRØNA-BOLIGPARK



# 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 håndreker 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.

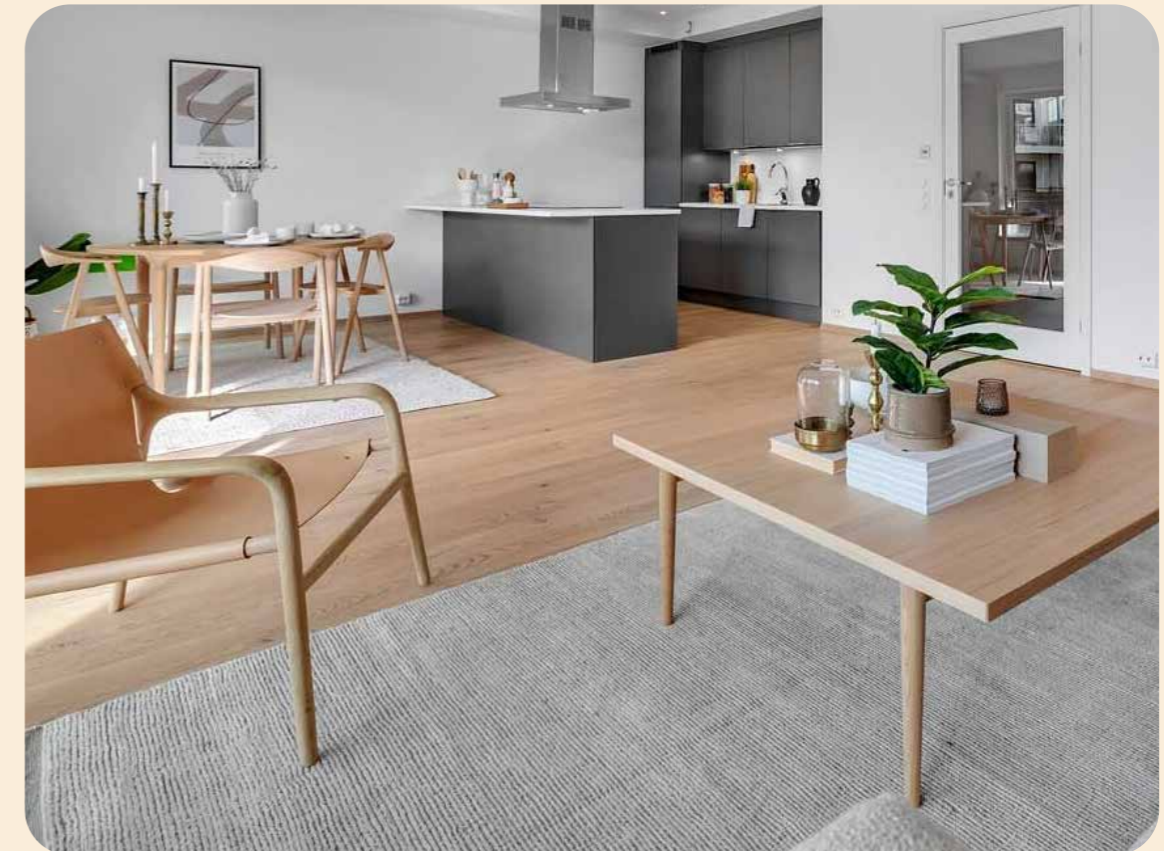




# Vår standard – ekstra kvalitet

Norrøna Boligpark har valgt 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 stilet, ferdigstilt leilighet. I fremstillingen kan det ha vært utført tilvalg og endringer. Se leveransebeskrivelse for standard.

Bildene er illustrasjoner.  
Avvik kan forekomme  
fra endelig leveranse.



NORRØNA-BOLIGPARK.NO

NORRØNA-BOLIGPARK.NO

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 framstår som veldig innbydende. En viktig årsak er at anlegget, hele veien fra nedkjøringen, 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



# Gudinnen Eir

EIR er en av gudinnene, åsynjene, i den norrøne mytologien. Hun er spesielt knyttet til legedom og i Gylvaginng beskrives hun som den beste legen. Etymologisk betyr Eir "skånsel/lindring", et forhold som viser til at det spesielt var kvinner som beskjeftiget seg med legegjerningen.

Helbredelse fra en gudinne – har etterlatt spor i norrøne myter slik som de har blitt videreført til oss, det er liten tvil at legekraften fra gudinnene var av enorm betydning i dagliglivet i den førkristne perioden, slik som det var med mange kvinnelige helgener i kristen tid. Gudinnen som overvåket fødsler ble ansett å ha makt over liv og død, og ble dyrket som en som ga liv, både i familielivet hjemme og ved kongenes hoff, skjønt hun kunne også dømme til døden.

I den yngre Edda opptre Eir i en liste over navn på valkyrier. Eirs medisinske krefter kan i så fall opprinnelig være assosiert med enkelte valkyriers evne til å vekke til live de falne på valen.

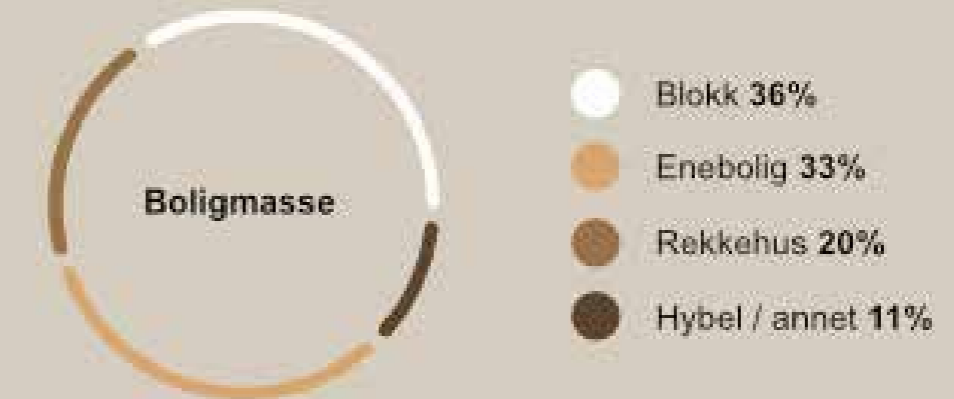


# Nabolaget

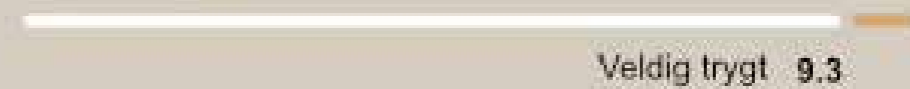
Norrøna boligparks nabolagsprofil



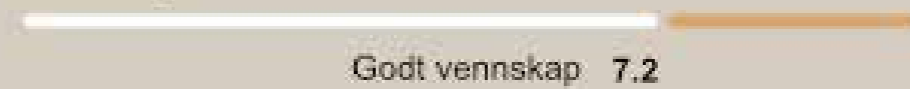
Område	Eldre	Husholdninger
● Kommune: Tromsø	75 638	32 048
● Grunnkrets: Soltun	1 500	634



## Opplevd trygghet



## Naboskapet



## Kvalitet på skolene





## Skoler, barnehager

Workinmarka 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
Workinmarka barnehage	-	5 AVD	90	0.4 Km
Sámi mánaidgárdi/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 Workinmarka	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.

Eir er åttende og nest siste byggetrinn i prosjektet. Når området snart er ferdigstilt, vil utearealene i Norrøna Boligpark være i særklasse.



Koordinatsystem : EUREF89

Rev.	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
	20.05.22	MB	MB	MB
	29.08.20	MB	MB	MB
	10.02.20	MB	MB	MB
	14.09.19	MB	MB	MB
	08.08.19	KR	MB	MB
	27.02.19	MB	MB	MB
	24.01.18	MB	MB	MB
	20.12.17	MB	MB	MB
	02.11.17	MS	MS	MS
	18.10.17	MB	MB	MB
	20.06.17	KSS	MB	MB
	03.05.17	KSS	MB	MB
	15.11.16	KRS	MB	MB
	05.10.16	KSS	MB	MB

Rev.	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
	19.05.22	MB	MB	MB
		MB	MB	MB
		MB	MB	MB
		MB	MB	MB

Norrøna boligpark  
Utomhusplan

Arkiv bet.  
Erlend, for

Lokal Landskap AS

Tegning nr.  
L100

Rev.  
N





# 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 sprekkdannelse de første par årene (typisk i hjørner og i overgang mellom vegg og himling). Elektroleveransen følger nyeste forskrift, NEK 400-2018.

## AVFALLSHÅNDTERING

System for avfallshåndtering (søppelsug) er etablert. Nedkastpunkter er plassert på sentrale steder i uteområder, mens tilkoblingspunkt for sugebil er på utsiden av bebyggelsen, mot Hulderveien.

## POSTKASSER

Låsbart postkassesystem er montert i inngangsparti.

## SYKKELPARKERING

Sykkelparkering er plassert som eget rom ved inngangspartiet i N-oppgangen.

## Oppvarming

Norrøna Boligpark forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Distribusjon i leiligheter skjer i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang/entre. Soverom er levert uten varmekilde, men stikk for panelovn er montert. På bad er elektriske

varmekabler benyttet. Felles varmesentral for prosjektet er plassert i teknisk rom i kjelleren i byggetrinn 1 (Odin). Varmtvann leveres fra felles varmtvannsberedere via fjernvarmeanlegget.

Det er ikke montert 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 er utført i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Hovedbæresystem som betong-/stålkonstruksjoner og hulldekker. Etasjeskiller i betong/hulldekker. Trinnlydplater med påstøp er lagt for å ivareta forskriftskrav til støy mellom boenheter, basert på lydklasse C. Avhengig av ens egen sensitivitet for lyd, vil noen kunne oppleve lydstry fra omkringliggende leiligheter, spesielt lavfrekvent lyd.

Radonsperre er lagt i gulv på grunn i trapperom og leiligheter som ligger på bakkenivå. For øvrig er radon håndtert gjennom ventilering/avtrekk i garasjeanlegg.

Yttervegger er utført i bindingsverk med isolasjon i henhold til gjeldende byggeforskrifter, innvendig fuktspærre og

gipsplater. Leilighetsskille/bærevegger i betong eller isolert bindingsverksvegg, kledd med gipsplater. Yttertak 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 er levert som slett, hvitmalt. Balkonger som betongelement eller stålramme. Avrenning i nedløpsrør til terreng eller drens. Enkelte av balkongene er på grunn av støybestemmelsene levert som innglasset med mulighet for åpning. Innglassing er ikke å betrakte som tett konstruksjon. Vanninntrenging må derfor påregnes. Gulv på balkonger og terrasser som tremmegulv av tre. På terrasser er stikkontakt og belysning levert.

## INNVENDIG STANDARD

### Tak

Tak er levert med nedforet gipshimling, som er sparklet og malt. I stue/kjøkken er taket helsparklet, mens det i øvrige rom skjøte- og flekksparkles. Normalt takhøyden er 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 er innkasset der

nødvendig.

Sjakter er vist på leilighetsplanene.

Tak i garasje og sportsboder er levert som betongelement med støvbundet flate. Tak i trapperom og korridorer som systemhimling.

## Gulv

Leilighetene er levert med enstavs parkett type eik på alle rom unntatt i bad og entre. Parkett er et levende tremateriale, og en må følge leverandørens vedlikeholdsinstruks, spesielt med hensyn til luftfuktighet, for å opprettholde garantivilkår og sikre levetiden. Se FDV-dokumentasjon for mer informasjon.

Bad med flis. I entré, eller i naturlig del av stue ved inngangsdør, dersom den aktuelle leiligheten ikke har separat entré, er flis levert på gulv. Gulv i korridorer i fellesarealer er levert med flis.

## Vegger

Vegger på bad er levert med flis. I øvrige rom gipsplater som er skjøte- og flekksparklet og malt i lys farge. Vegger i trapperom er levert i sparklet og malt betong. Deler av trapperom, ved inngangsparti, er levert med trepanel. Vegger mellom leilighetene og mot trapperom er levert som lydvegg i henhold til gjeldende forskriftskrav, basert på lydklasse C. Avhengig av ens egen sensitivitet for lyd, vil noen kunne oppleve



lydstøy fra omkringliggende leiligheter, spesielt lavfrekvent lyd.

#### Vinduer og dører

Vinduer i yttervegg er levert som malte trevinduer med aluminiumskledning.

Vinduer er levert med barnesikring og nødvendige beslag.

Inngangsdører til leilighetene er levert med slett, hvitmalt overflate, med lås og vrider i blank/matt utførelse. Heve-/skyvedører og øvrige balkongdører er hvitmalt med trepunkts lukking.

Innvendige dører er hvitmalte, med slette dørblad, låskasse samt standard vrider i blank/matt utførelse.

#### Foringer, gerikter og listverk

Overgang mellom tak og vegg er levert listefritt med akryl i overgangene. Gulvlist er levert som parkettlist i eik. Foringer og gerikt 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 er enten utført med stenderverk og sponplate/gipsplate på minimum én side, eller som kassetløsning med aluminiumsvegger. For å tilfredsstille de krav som gjelder for boligsprinkling, er øverste del av vegg bygd i netting. Støpt gulv på grunn med støvbinding. Gulv i sportsboder på leilighetsplan er utført i

betong med glattet påstøp. Boddører med lås/hengelås. Stikkontakt er montert.

Sportsboder er ment for oppbevaring av utstyr som tåler utendørs bruk. Selv om sportsboden er plassert innendørs, kan derfor ikke gjenstander som kan ta skade av fukt og andre værvariasjoner, oppbevares i boden.

#### TRAPPEROM OG HEIS

Trapper i trapperom/-hus og fra kjellergarasje er levert i betong eller stål. Flis i repos og trinn. Heis fra parkeringsanlegg til alle etasjer. Heis er levert med nødtelefon installert. Heis har plass til bære for syketransport.

#### KJØKKEN-, BAD- OG GARDEROBEINNREDNING

Kjøkkeninnredninger er levert av Nova Interiør, som MDF eller tilsvarende utførelse. Benkeplate i laminat. Oppvaskbenk har nedfellingsbeslag av rustfritt stål. 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 (90 x 90 cm). Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

#### BRANNUTSTYR

Lokalt brannvarslingsanlegg med detektor og alarmklokke i leiligheter og fellesrom.



Brannvarslingsanlegget har direktevarsling til 110-sentralen. Bygget er levert med automatisk boligsprinkelanlegg. I leilighetene er sprinkelhoder innfelt i himling. I fellesarealer er sprinkelhoder synlige. Brannslanger er montert i parkeringsanlegget. Det leveres ett håndsløkkerapparat til hver leilighet.

#### VENTILASJON

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hver leilighet har eget ventilasjonsaggregat, med friskluftsinnntak i yttervegg og avkast over yttertak eller i yttervegg. Ventilasjonsaggregat er for de fleste leiligheter plassert i tak i gang. Enkelte leiligheter har aggregatet plassert i bod. 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 er i hovedsak lagt skjult i vegg/gulv, bortsett fra i lyd-/branncellebegrensende konstruksjoner og i leilighetskillevegger og vegger i betong, der åpne installasjoner er benyttet. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

#### Leiligheter

Alle rom er levert med LED-belysning. På alle rom unntatt soverom og bod, er innfelte downlights levert. Ringeknapp ved inngangsdør til hver enkelt leilighet. Stikkontakter i samsvar med bestemmelsene i teknisk standard.

#### Korridorer og utvendig

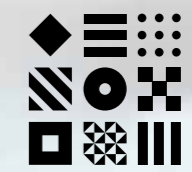
Cellestyrt lys i trapperom, korridorer og parkeringsanlegg (styres av fotocelle). Utelys ved hver hovedinngang/fellesgang og ved nedkjøring til parkeringsanlegg. Varmekabel under/foran porten til parkeringsanlegg. Port-/dørtelefonanlegg med fjernstyrt åpningsfunksjon for hver leilighet. Belysning i uteområdene i henhold til utomhusplan. For byggetrinn 8 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 er klargjort for å ha kapasitet til at alle parkeringsplasser i garasjeanlegget kan ha ladepunkt for el-bil. Ved installasjon av lader må laderen være kompatibel med det ladesystemet som er etablert i garasjeanlegget. Per dato vil det si at lader av typen Zaptec Pro må benyttes.

#### DIVERSE

Prosjektet leveres med fiberbasert internettforbindelse (1000/1000 Mbp/s) installert i bygget fram til svakstrømskap i hver leilighet. Fibermodem og trådløse ruter leveres. Kostnaden til internettforbindelsen inngår i felleskostnadene som betales til sameiet.



NORRØNA  
BOLIGPARK





# Salgsinformasjon

## Oppdragsnummer

18230089

## ANSVARLIG MEGLER

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

753

**Tittel:** Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1

**Adresse:** Strandtorget 22

**Org.nr.:** 910 968 955

## SELGER/UTBYGGER

Navn: Frabene AS

Adresse: Kløvervegen 12, 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 vestside, 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 unikt leke- og oppholdsmiljø.

«Eir» er det åttende av totalt ni planlagte byggetrinn i Norrøna Boligpark. Byggetrinnet består av 32 leiligheter.

## EIENDOMMEN

Gnr. 118, bnr. 1754 snr. 3, 6, 7, 8, 10, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 26, 29 i Tromsø kommune. Det er etablert et underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder som er regulert som en anleggseiendom med gnr. 118, gnr. 1712

Leilighetene med seksjonsnummer 3, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 23, 24 og 26, har vært utleid. Her er det montert gardinskinne i tak, hvitevarer i kjøkken og garderobeskap på soverom.

## ADRESSE

Gateadresse er Marmælen 40-46.

Postnummer er 9016 Tromsø.

## EIERFORHOLD

Selveier

## BOLIGTYPE

Leilighet

## TOMTETYPE

Eiet tomt

## INNHold OG STANDARD

Boligblokken er terrassert med garasjekjeller. Bygget er oppført med hovedbæresystem som betong-/ stålkonstruksjoner og hulldekker.

Fasadematerialer er i tre og platekledning, utført i tilnærmet vedlikeholdsfrie materialer. Etasjeskiller utført 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 av selger samtidig med boligene.

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

Uteareal utenfor boliger i første etasje er organisert som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon. Øvrig utomhusareal vil bli overskjøttet til Norrøna Boligpark Velforening når hele utbyggingen



av Norrøna Boligpark er ferdigstilt. Velforeningen har driftsansvaret for utearealene selv om overskjøting av eiendommene ikke er gjennomført.

## 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.

Det er mulig å kjøpe rett til parkeringsplass til kr. 290 000,-, så fremst det er ledig plass. Kjøp av parkeringsplass innebærer kjøp av bruksrett til plass i garasjeanlegget beliggende på gnr. 118, bnr. 1712 i Tromsø. Bruksretten opprettes ved listeføring hos velforeningens forretningsfører, som p.t. er 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 velforeningens årsmøte. Om dette gjøres innen 30 år, kreves godkjenning fra samtlige av seksjonseiere som har slik bruksrett.

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, er organisert som en anleggseiendom, med eget gårds- og bruksnummer (118/1712), 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 etter monteres. Systemet for ladning av el-bil er et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Ved installasjon av lader må laderen være kompatibel med det etablerte ladesystemet. Per dato vil det si at lader av typen Zaptec Pro må benyttes. 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.

Ca. 40 gjesteparkingsplasser er plassert i garasjeanlegget under «Heimdall» og «Frøya», resterende vil være utvendige oppstillingsplasser, som etableres når hele prosjektet er ferdigstilt..

#### 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 – Eir – vil være et eierseksjonssameie, og består av 32 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon har 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 og budsjett 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 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.

## 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 05.02.2024. Selger har engasjert Bonord som forretningsfører for sameiet. Kostnader til forretningsfører er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasjelegget 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse av boligen.

## OVERTAGELSE OG ETTÅRSBEFARING

Leilighetene var ferdigstilte våren 2024, og er klare til overtagelse. Oppgi ønsket overtagelse i ditt bud. Ettårsbefaring vil bli foretatt våren 2025.

Leiligheten overtas i byggerengjort stand. Byggerengjøring innebærer ikke rundvask,

men omfatter rydding og grovrengjøring. Egenvask må påregnes ved innflytting.

## 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. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

## FORSIKRING

Eiendommen er forsikret 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 seksjonseieres 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, planid. 1768 og Workinntoppen planid.1824, vedtatt 30.03.16 og 31.05.17. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. bebyggelse og anlegg.

Midlertidig brukstillatelse foreligger og er datert: 09.04.2024.

Utbygger forestår søknad om ferdigattest når hele prosjektet Norrøna Boligpark er ferdigstilt.

## 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. Se prisliste.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 500
- 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 for seksjonene utgjør 2,5 % av eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet, unntatt for seksjonene 13, 18, 20, 29, der dokumentavgiften beregnes av tomteverdien. Tomteverdien er fastsatt til kr 5 150 pr. kvm for boligens BRA. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det også tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer

## BETALINGSPLAN

Kjøper betaler fullt oppgjør innen to virkedager før overtagelse.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger) Meglers vederlag er avtalt til kr 47 500 pr. boenhet. I tillegg betales kr 6 000 i tilretteleggingsgebyr og kr 4 000 i oppgjørshonorar.

Selger dekker følgende utlegg til megler:

- Innhentning av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, ev. forretningsfører, mv.: Ca. kr 2 000
- Selgers tinglysningskostnader: Kr 500.
- Grunnboksutskrift: Kr 172 pr. utskrift
- Firmaattest: Kr 77 pr. utskrift.

## ENERGIMERKING

Leilighetene er energimerket. Se vedlagt energimerke i salgsoppgaven.

## SELGERS FORBEHOLD

• Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger mm. 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 faktiske leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.



Husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

• Stiplede objekter på salgstegninger inngår ikke i leveransen.

• 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 kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggekre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc.

• Arealer og tegninger i prospektet er basert på arkitektens tegninger. Terrasser, balkonger, plattinger og utearealer er ikke medregnet i boligens arealer med mindre dette er særskilt angitt. Innglasset balkonger er medregnet i totalt BRA. Arealavvik kan kun gjøres gjeldene av kjøper dersom avviket er større enn 2 %, minimum 1 kvm, og arealet ble vektlagt av kjøper i forbindelse med kjøpet, jf. avhendingslova §3-3.

• Møbler, utstyr og innredninger som er vist på plantegninger og øvrig illustrasjonsmateriell, 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 aksepterer at det vil være støy fra byggearbeidene, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille uteområder i løpet av sommeren 2024 og 2025, og fraskriver seg retten til å klage på tiltakene så lenge disse er innenfor det ellers offentligrettslige tillatte.

• 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 bygningsarbeider til ferdigstilling av alle planlagte prosjekter innenfor reguleringsområdet; herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

## 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) Budsjett velforening



- 11) Salgsprospekt
- 12) Kjøpekontrakt
- 13) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 14) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler
- 15) 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: 10.10.2024

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

##### Lovverket

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. m. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er»-forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m<sup>2</sup>.

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



(egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår





behandling av personopplysninger.

#### **Garantistillelse**

Selger/utbygger skal stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova §12, ved salg av nyoppført bolig inntil seks måneder etter ferdigstillelse av eiendommen jf. avhendingslova §12.

#### **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 prislisten. 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/sekundærrom.

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**

Det er ikke mulig å foreta tilvalg eller endringer.

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

Leilighetene overleveres med midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse uten ferdigattest har kjøper anledning til å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjestående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt av andre. Alternativt kan også selger stille nødvendig garanti for beløpet.

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 deg 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. Kjøper må medbringe gyldig legitimasjon fra offentlige registre.
4. Kjøpesummen med omkostninger innbetales til megler senest to virkedager før overtakelse.
5. Ved forsinket betaling skal



kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selger/utbygger kan nekte kjøper 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 kjøper 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. dekningsvalg 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 dekningsvalg.



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

**Bindende budskjema/kjøpsbekreftelse for Norrøna Boligpark - Eir**

Marmælen 40-50 9016 Tromsø, på gnr. 118 bnr.1754 i Tromsø kommune.

<b>Boligtype:</b> Selveierleilighet	<b>Adresse:</b> Marmælen 30-38	<b>Leilighetsnr:</b>
Bud stort	kr.	
Kjøp av bruksrett til parkering <input type="checkbox"/> Ja	kr.	290 000,-
Kjøpesum totalt	kr.	

*I tillegg kommer omkostninger, ihht. salgsoppgave/prisliste.***Forbehold:**

Undertegnede gir med dette bindende Bud/bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av prospekt, inklusive informasjon til kjøper, kvalitetsbeskrivelse og utkast til kjøpekontrakt. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for selger. Handelen er juridisk bindende for begge parter når tilbud er akseptert av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918. Undertegnede er klar over at ingen angre-rett eksisterer ved kjøp av fast eiendom. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på bud, herunder informasjon om avslag eller aksept.

Navn:	fnr/pnr:
Telefon:	e-post:
Adresse:	Postnr/sted:

**Finansieringsplan:**

Bank:	Kontaktperson:	Tlf:	Kr.
Egenkapital:	Kontaktperson:	Tlf:	Kr.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler innen 14 dager etter signering av avtalen. Så Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Dette gjelder ikke om avtalen signeres med BankID.

Navn:	fnr/pnr:
Telefon:	e-post:
Navn:	fnr/pnr:
Telefon:	e-post:
Adresse:	Postnr/sted:

Kjøpers sign.

*Kjøper 1 (kopi av gyldig legitimasjon, for eks. førerkort)*

Kjøpers sign.

*Kjøper 2 (kopi av gyldig legitimasjon)*

(e-signering regnes som gyldig legitimasjon)

Katharina Kråkstad EiendomsMegler1 strandtorget, Strandtorget 22, 9008 Tromsø, tlf: +47 988 98 753,  
e-mail: katharina.kraksatd@em1nn.no

# Kjøpe-tilbud



## 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!

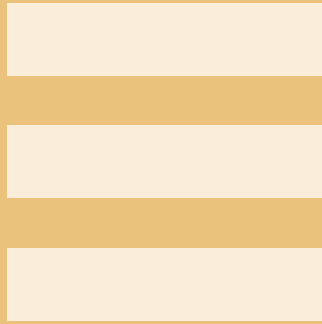
Skann QR-koden nedenfor og les mer om grønt boliglån.

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



snn.no





**EIR**

**EiendomsMegler 1**

**Katharina Kråkstad**

Eiendomsmegler +47 98 89 87 53

*katharina.krakstad@em1nn.no*

15.05.2024 © Norrøna Boligpark



norrøna-boligpark.no