

Saras hage

PROSJEKTBSKRIVELSE REKKEHUS

Salgsbetingelser

Saras Hage – Tromsø

EIENDOMMEN

Boligprosjektet Solseilet skal oppføres i Tromsø kommune på gnr. 200, bnr. 1602, 283, 285, 1171, 1173, 1169, 1167, 2315, 1164, 1162, 1797, 1165, 4079 og 4080. Tomtene utgjør totalt ca 2 500 kvm.

Matrikelbetegnelse endres ved gjennomføring av fradeling, sammenføring og grensejustering i forbindelse med den pågående utbyggingen. Endelig adresse er foreløpig ikke tildelt av Tromsø kommune.

Saras Hage er det siste av prosjektene Olav Thon Gruppen oppfører på de nevnte tomtene. Det første prosjektet, Solseilet, er fortsatt under oppføring med ferdigstilling høsten 2020. Det vil også føres opp anlegg som vil være til felles bruk, slik som parkering og bodanlegg, jf. foreløpig utomhusplan.

Saras Hage vil organiseres som et eierseksjonssameie. Garasjeanlegg, boder og utearealer som er felles for Solseilet og Saras Hage vil organiseres på annet vis, for eksempel som et ordinært sameie eller velforening.

SELGER/HJEMMELSHAVER

Selger er Thongård AS (org.nr. 917 307 318).

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer (bustadoppføringslova). Den regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av ny bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker, vil handelen reguleres etter avhendingslova.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til selger eller finnes på www.lovdatab.no.

PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.

Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter uten at dette gir kjøper krav på prisavslag eller andre beføyelser mot selger.

AVTALEINNGÅELSE

Ved innlevering av kjøpstilbud aksepteres det at det kan foretas kredittsjekk av kjøper.

Selger står fritt til å akseptere eller å avslå ethvert kjøpstilbud.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

For øvrig gjelder slike eierskapsbegrensninger som er fastsatt i vedtektene og eierseksjonsloven.

Signert kjøpekontrakt skal foreligge 30 dager fra varslet dato for kontraktsmøte. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt innen dette, og det ikke skyldes force majeure eller forhold på selgers side, kan selger heve avtalen, kreve erstatning og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en for selger tilfredsstillende betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum begrenset oppad til kr. 250.000,- innbetales

ved kontraktssignering og utstedelse av garanti.

2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- bestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Forskudd skal være fri egenkapital, dvs. forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Selger plikter å stille garanti før kjøper innbetaler forskudd, jfr. buofl. § 12.

Selger får ikke utbetalt noen del av kjøpesummen eller renter på forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto, før det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at ved salg til juridisk person, vil selger stille krav til ytterligere 5% innbetaling av kjøpesum ved frafalt forbehold.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til Statens kartverk med 2,5 % av andel salgsverdi av tomt. Avgiftsgrunnlag beregnes til ca. kr. 7.000,- pr. kvm BRA. Andel dokumentavgift varierer fra 5 070,- til kr. 17.320,- avhengig av leilighetens størrelse.
2. Tinglysningsgebyr for skjøtet kr. 585,-.
3. Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon kr. 585,-.
4. Tilknytningsavgift fiber kr. 5.000,-.
5. Stiftelse av sameie/seksjonering kr. 5.000,-.
Anleggsbidrag vannbåren varme kr. 3.000,-.

Omkostninger totalt fra kr. 19.240 til kr. 31.490,-.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til

sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjennelse av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens kartverk.

SAMEIET

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av dets fellesarealer.

Som seksjonseier blir kjøper sameier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA).

Utkast til vedtekter for sameiet medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse og at endelig versjon kan avvike fra utkastene. Selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23, 1.ledd. Se allikevel pkt. Forbehold / Generelt nedenfor.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipuleres og skal dekke sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Felleskostnadene antas å ville beløpe seg til ca. kr. 40,- pr kvm BRA/mnd.

Felleskostnader dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, styrehonorar, trappevask, kommunale avgifter samt felles drift/vedlikehold av bygningsmassen og utomhusområder.

Kostnader til drift/vedlikehold av arealer som er felles for Solseilet og Saras Hage vil antageligvis faktureres sameiet av organ med ansvar for arealene og dette inkluderes i fellesutgiftene.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i felleskostnadene og estimeres til ca. kr. 10,- pr kvm BRA/mnd. Dette legges inn a konto i felleskostnadene, og avregnes minimum en gang i året.

Kostnad til TV/bredbånd er ikke medregnet i felleskostnadene og estimeres til ca. kr. 400,-/ mnd. Prisen avhenger av størrelsen på bredbånd og om det velges en kollektiv grunnpakke for TV. Selger forbeholder seg rett til å inngå slik avtale med bindingstid for sameiet.

Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av felleskostnader for første driftsår vil utarbeides av forretningsfører. Dette blir fremlagt i forbindelse med konstituering av sameiet.

Selger vil stå ansvarlig for felleskostnader som i henhold til vedtektene skal fordeles på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

EIENDOMSSKATT

I Tromsø er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom i hele kommunen. For året 2020 er det fastsatt en avgift på 4,4‰ med bunnfradrag på kr 100 000. Endringer kan komme for senere år. I 2019 ble det fastsatt ved lov at øvre tillatt grense for eiendomsskatt er på 5,0 ‰.

Eiendomsskatten beregnes av en skattetakst som er fastsatt for hver enkelt eiendom. Nye eller ombygde eiendommer/bygg får tilsendt nytt takstgrunnlag.

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut. Omfanget av utleien kan begrenses i sameiets vedtekter.

PARKERING

Parkeringsplasser etableres i parkeringskjeller med et automatisk parkeringssystem (APS), ref. Leveransebeskrivelse. For nærmere informasjon se også www.metrisk.no.

Innkjøring til parkeringskjeller blir fra

Elvegata. Det henvises til foreløpig utomhusplan.

De leiligheter som kan kjøpe bruksrett til parkeringsplass fremkommer i prisliste. Utover dette er det enkelte tilgjengelige parkeringsplasser som vil bli solgt på forespørsel.

Solgte parkeringsplasser kan tinglyses som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, som tilleggsdeler eller evt. som særskilt næringseiendom eller anleggseiendom. Endelig regulering er ikke avklart.

Det er planlagt opprettet et parkeringssameie som skal håndtere forvaltningen av parkeringsplassene. Utkast til vedtekter for parkeringssameiet medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse og at endelig versjon kan avvike fra utkastet. Selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Selger forbeholder seg retten til fritt å tinglyse/organisere garasjeanlegget uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass:

- Rett for parkeringssameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Det stipuleres med ca. kr. 350,-/plass pr. mnd.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendoms-/bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges/leies ut.

OVERTAGELSE

Overtagelse er planlagt til 4. kvartal 2020.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato.

Forsinket overlevering etter endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesum, jfr. buofl. §18.

Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer tidligere enn de angitte tidspunkter forutsatt at varslingsfrister er overholdt.

GARANTIER

Leilighetene selges iht. bustadoppføringslova og selger plikter derfor å stille garantier iht. loven som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garanti vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Selger vil også stille garanti som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger, jfr. buofl. § 47.

GRUNNBOK

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av felleskostnader).

Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler/heftelser/rettigheter som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen.

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetssperre. Dette som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Den vil være pålydende leilighetenes samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Kontakt Eiendomsmegler 1 Nord-Norge for kopi av grunnboksutskrifter.

REGULERING

Området omfattes av reguleringsplan vedtatt 18.06.2014 og er regulert til: boligbebyggelse, sentrumsformål, veg, fortau, gatetun, felles adkomst/lasteområde og felles uteoppholdsareal/park. Reguleringskart ligger vedlagt.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er Agio Forvaltning AS og selger har på vegne av sameiet inngått avtale om forretningsførsel. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

NABOFORHOLD

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Da leilighetene selges som nybygg under oppføring er ligningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig.

Ligningsverdien for primærbolig skal ikke overstige 30 % (normalt 25 %) av markedsverdien og for sekundærbolig skal den ikke overstige 90 % av markedsverdien. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrå sine årlige kvadratmeter satser.

For nærmere opplysninger om ligningsverdi kontakt Skatteetaten.

FORSIKRING

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtakelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må

selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom). BRA = Bruksareal. Dette er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv innvendig bod og sjakter.

P-rom = Primærrom. Dette er leilighetens BRA-areal fratrasket innvendige boder/WIC og veggene til disse. Primærrom er oppholdsrom/ stue, kjøkken, bad, entré samt ganger/ trapperom mellom disse rommene. Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

VIDERESALG

Med selgers samtykke kan kjøper videreselge sin kontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted. Transport av kontrakt kan kun foretas tidligst 6 måneder og senest 1 måned før overtagelse. Transportkontrakt må sendes selger i original for underskrift og godkjenning. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 100.000,- inkl. mva. Administrasjonskostnaden forfaller til betaling så snart transportkontrakten er godkjent av selger og skal innbetales uten opphold. Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs transportkontrakter ikke godkjennes. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

Selger forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle videresalg.

Selv om leiligheten med kjøpekontrakt er solgt videre før overtagelse, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og leiligheten er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav iht. kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte

angi, jfr. bl.a. avhendingsloven §1-1 (4).

AVBESTILLING

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet før overtagelse har funnet sted, kan avbestille kjøpet i samsvar med bustadoppføringslova kap. VI.

Avbestillingsgebyr etter buofl. § 54 før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper, er satt til 5 % av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper, fastsettes selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Eiendomsmegler 1 Nord-Norge org.nr.: 931262041.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leilighetene ved kjøpers overtagelse. Kjøper er kjent med og aksepterer at leilighetene vil kunne ferdigstilles før hele kvartalsutbyggingen ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

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

FORBEHOLD / GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder og 3D-visualiseringer som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Thongård AS har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/balkonger/terrasser eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc.

Selger gjør oppmerksom på at planene for øvrig bebyggelse i kvartalet ikke er endelig og at øvrig bebyggelse blant annet kan få annet formål, utforming og størrelse.

Sameiet er forpliktet til vederlagsfritt å tillate selger under byggeperioden å benytte utomhusarealer i kvartalet uten at Sameiet kan kreve erstatningsarealer for dette. Dette inntil kvartalet i sin helhet er ferdig utbygget.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningene. Selger står fritt til å foreta oppdeling av tomt samt seksjonering av prosjektet på en hensiktsmessig måte. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretning, seksjonering mv. er gjennomført.

VEDLEGG

1. Leveransebeskrivelse
 2. Kjøpstilbud/ midlertidig kjøpsavtale
 3. Reguleringskart
 4. Foreløpig utomhusplan
 5. Foreløpige fasader
- Det tas forbehold om trykkfeil.

Februar 2020

Leveransebeskrivelse

Saras Hage (Rekkehus)

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget. Prosjektet er byggemeldt og bygges i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Prosjektet direktefundamenter, såle-/punktfundament.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Dekke mellom plan 1 og 2 i betong med synlige V-fuger, dekke mellom plan 2 og 3 er trebjelkelag med gipshimling. Himling i plan 3 med plant tak blir i betong med synlige V-fuger, skråtaket vil bli slett gipshimling.

Plant tak med fallisolasjon, papptekking eller folietekking og sluk med innvendige nedløp.

Skråtakskonstruksjon i tre og isolasjon med blikkkledning, utvendige takrenner og nedløp.

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med fasadeplater og

trekledning Innvendig er de kledd med gips.

Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

STANDARD

KJØKKENINNREDNING

Kjøkkeninnredning fra HTH KP Mono hvit eller tilsvarende. Håndtak i metall/stål. Benkeplate i laminat med rett kant, type «Surface» (grå) fra HTH eller tilsvarende. Nedfelt stålbeslag og fulldempede dører og skuffer. Avtrekksvifte over komfyr. Komfyrvakt monteres på vegg over komfyr. Ett greps blandebatteri. Lyslist eller downlights under overskap.

BAD

Innredning med fronter i hvitkalket eikeoverflate, 60 cm ev 90 cm med 2 stk servantskuffer. Heldekkende servant. Det leveres speilskap med lys over servanter som har 60cm bredde, det leveres speil med lys over servant som er bredere enn 60cm. Ettgreps blandebatteri. Bad leveres som prefabrikerte baderomskabiner.

Innfellbare dusjvegger i klart glass med profiler i aluminium. Dusjarmatur monteres på vegg. Dusjnisse med en flishøyde nedsenk i gulvet.

Vegghengt toalett i hvit porselen, innbygd sistene. Downlights i tak. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) med ferdig opplegg. Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Varmtvann distribueres fra felles fjernvarmesentral i teknisk rom i kjeller.

Forbruk av varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

Gulv: Sorte fliser 10x10 cm.
Vegger: Hvite fliser 20x40 cm.
Tak: Stålblater. Ikke taklist.
Synlige v-fuger.

Luker for vann og varmetekniske installasjoner er primært plassert i bad og i sekundære rom (gang, bod eller tilsvarende). Det kan finnes unntak hvor luker plasseres i primærrom, da vil de plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse.

STUE, KJØKKEN, SOVEROM, GANG/ENTRÉ, BOD

Gulv: 3-stavs 14 mm parkett, hvitpigmentert eik med mattlakkert overflate.
Gulvlist i eik med synlige skruer/stifter.

Vegger: Sparklet og malt. Tre kostnadsfrie fargevalg, fargekode
NCS S0500-N(Hel Hvit)
NCS S3000-N(Lys Grå)
NCS S2005-B20G(Lys Turkise)
Maks en kostnadsfri valg av farge pr. leilighet.
Øvrige farger og antall farger kan velges mot tillegg.

Tak: Sov, Stue og kjøkken.
Hvitmalt betong i 1- etasje, i 2- etasje hvitmalt gipshimling i 3-etasje kombinasjon hvitmalt betong og hvitmalt gipshimling, ikke taklist.
Synlige v-fuger det hvor det er betong.
Gang og entre.
Nedforet gipshimling, ikke taklist.
Bod.
Nedforet systemhimling, ikke taklist

INNKASSINGER, HIMLINGER:

Det vil til dels bli nedsenkede himlinger (entre, gang, bad og bod). Det vil til dels bli innkassing av kanaler og rør der hvor tekniske installasjoner krever dette

(gjelder alle rom). Overflatene på innkassinger blir sparklet og malt gips eller tilsvarende.

Takhøyde generelt blir ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,20 meter.

GARDEROBE & SKYVEDØRSGARDEROBER

Leiligheter leveres generelt uten garderobeskap. Der hvor ventilasjonsaggregat er tegnet inn i skyvedørsgarderober leveres denne. Det vil gis mulighet for tilvalg på garderober.

DØRER

Inngangsdør til leiligheter leveres sorte med sorte karmen, føringer og gerikter. Dørene er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylindrelås.

Det leveres hvite glatte innvendige dører med vridere i stål og hvite karmen og gerikter. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Det vil gis mulighet for tilvalg på innerdører.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med energiglass iht. forskriftskrav.

Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse må pusses fra vindusfelt ved siden av, eller fra lift (vinduer som må pusses fra lift utføres av sameiet). Gerikter og foringer leveres fabrikkmalt i hvit, med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduer leveres med lik farge på innside og utside(sort).

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det leveres 1 stk aggregat pr leilighet. Inntak og avkast av luft skjer i byggets fasade alt. over tak.
Avkast over tak for kjøkkenvifte.

Ventilasjonsalegg for hver enkelt leilighet plasseres primært i garderobe og vil evt. påvirke disponibel plass i garderoben.

Boder og fellesareal ventileres ihht. forskrifter.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule

tekniske anlegg. (se «innkassinger, himlinger»

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendige trapper i leiligheter leveres som tretrapp men eiketrinn og rektangulær håndløper i eik. Trinn og håndløper i trapp vil få lik farge som parkettgulv. Det tas høyde for at det kan bli noe fargeforskjell mellom trapp og gulv grunnet ulike leverandører.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføringer for stikk under overskap, stikk utvendig og på betongvegger og i den invendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak.

Alle rom får stikkontakter iht. NEK400-2018.

OPPVARMING

Fjernvarme levert av Kvitebjørn. Det benyttes viftekonvektor i leiligheter (se plassering iht. kontraktstegning). Soverom oppvarmes ikke. Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver leilighet. Elektriske varmekabler på badetrom og i vindfanf/entre.

TV/INTERNETT

1 stk. uttak i stuen for Tv/radio. Det leveres data og tv-signaler til leiligheten. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet et 5 års kontrakt for signalleveranse med Homenet. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

BRANNSIKRING

Det leveres pulverapparat. Leilighetene sprinkles iht. NS insta 900. Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav. Brannalarmanlegget i bygget er medtatt iht. NS 3960 og HO-2/98 Sentral leveres med brannmannspanel ved angrepspunkt avklart med lokalt brannvesen.

Direkte koblet til brannvesenet.

ENERGIMERKE

Bygningen vil få energiklasse C eller bedre. Leilighetene blir levert med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

BALKONGER

Balkonger leveres med terrassebord/tremmegulv.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes noen grad svinn og krympinger av materiale, f.eks. svinnriss i mur, maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

FELLESAREAL

INNGANG

Rekkehusene har bodareal som fellesareal, se videre under sportsbod. Fellesareal for inngang i hjørnegård vises det til leveransebeskrivelse for hjørnegård.

For øvrig skjer inngang direkte til resp. leilighet fra gårdsrom alt. fra heis via svalgang fra hjørnegården. Ringeklokke til leilighet leveres utenfor respektive dør.

Gulv: Sorte gjennomfargede fliser 30x30.

Vegger: Sparklet og malte vegger.

Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling.

TRAPPER OG REKKVERK UTVENDIG

Utvendig trapp og rekkverk til svalgang i galvanisert stål.

HEIS

Rekkehus har via svalgang tilkomst til hjørnegården hvor det går heis direkte ned til P-kjellernivå. P-kjeller nås fra hjørnegården via en utvendig gang, alt fra gaten.

PARKERING

Eiendommen har parkeringsanlegg med automatisk anlegg for plassering av bil. Vikt maks 2000kg, maks lengde 5,1m maks høyde 2,05m, Vekt kan økes til 2600kg mot tillegg. Parkeringsanlegget ligger i tilknytning til Boligene og inneholder også en del boder. Admønst til p-anlegget enten fra port/dør på gårdsplan eller via korridor under terreng. Port til p-anlegget kan fjernåpnes fra telefon.

EL-BIL LADING

Det vil bli mulighet for ladepunkt på parkeringsplattformen i p-anlegget til el-bil. Kjøper kan velge dette som tilvalg og kostnader for etablering belastes den enkelte kjøper.

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

SPORTSBODER

Leiligheter vil få privat sportsbod på ca. 5 kvm. Privat sportsbod ligger i kjeller. Disse leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert. Det leveres lys i bodanlegget av type lavenergi. Stikkontakt leveres ikke. Gulv, tak: Støvbundet betong.

VALGMULIGHETER / ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører

rammetillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Prosjektets entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det vil kunne bli flere frister for kjøpere å foholde seg til.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.

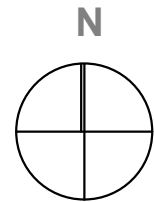
FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger og størrelser på de boligene som ikke er solgt.

Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og terrasser, som følge av at endelig detaljering av prosjektet pt. ikke er avklart (f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler). Tilsvarende tas det forbehold om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 03. mars 2020



TEGNFORKLARING

- Asfalt

Kostet betong, lys

Fallgummi, plasstøpt

Terrengmur

Stålkant

Dobbeltrekke i smågatestein

Åpen renne med renneheller

Eks. renne

Trapp (LARK)

Taktile heller: varselfelt

Håndlist / rekkverk

Gress (TOPP garasjetak/ TOPP spuntlokk)

Gress m/ armeringsstein i betong

Kant TOPP skråning

Busk 1-2m
- Smågatestein

Terrasse / svalgang: tregulv

Lekesand

Mur

Kantstein

Asfaltkant

Bomlift: kjøre-/ oppstillingsareal

Drensgroft m/ pukk

Sluk i ACO-renne [ikke ferdig prosjektert]

Trapp (ARK)

Taktile heller: oppmerksomhetsfelt

Lysmast

Gress

Plantekasser

Parkeringskjeller og underetasjer

Gatetre

L-05-100		ferdiggrad: 2		rev. 16	
tegningstittel					
Oversiktsplan 05 (utomhus)					
16	Rekkehus: overgang svalg / skråning/ åpen renne	26.09.2019	HL		
15	RSG: inngang plan01, Rekkeh. overgang svalg / skråning	23.08.2019	HL		
14	Rekkehus: overgang trappe svalg / skråning/ åpen renne	09.08.2019	HL		
13	Inngangsterrasse: anlagt RSG m/ L-05-101 + 102	19.08.2019	HL		
12	RSG: utforming og plassering avkjøring/sjappekasser	19.08.2019	HL		
11	gangveg forbi Solseilet, gangveg langs kortside rekkehus	03.08.2019	HL		
10	utforming Rektor Steens gate	16.05.2019	HL		
09	utforming Rektor Steens gate	15.05.2019	HL		
08	skråning foran terrasser sear, grusflate langs fasade nord	15.04.2019	HL		
07	trapp trykkt: kantstein og buskett, sluk	10.04.2019	HL		
06	terrassesjeller m/ plantekasser påført, buskett trykkt	19.03.2019	HL		
05	høyder sear L05-101/102, gangveg forbi rekkehus	01.03.2019	HL		
04	kant: oppstillingsareal buskett påført	22.02.2019	HL		
03	høyder langs fasade / ved trafikk tilpasset, busker tilpasset	13.02.2019	HL		
	plantes, sportvegg, sandkasse, utforming RSG foranleig				
	busker trykkt, vegger, vindstopp, oppstilling buskett				
02	sluk-punkter, sandkasser, busker	18.12.2018	HL		
01	anleggspunkt, kantstein v/ trafikk og langs kortside garasjetak	05.12.2018	HL		
fg: rev	konstruksjon	dato	sign	kvit	
lokalisering					
byggherre					
Thongård AS					
Rektor Steens Gate 1 9008 Tromsø					
isoleringsregener					
Consto AS					
Rsg:		L		POLARLANDSKAP AS	
fag		Fagenevnen 3 (Pb. 19) 8501 Narvik Tlf: 0447 76 84 81 77 post@polarlandskap.no			
tegningstittel					
RSG Solseilet					
Oversiktsplan 05 (utomhus)					
intern prosjektnr.: 18-332	dato: 04.12.2018	OL: KW	tegnet av: HL	kontroll:	
målestokk: 1:200	format: A1	tegningnr.: L-05-100	ferdiggrad: 2	rev. 16	



FORELØPIG

FASE				
Kontraktstegning				
FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Hjørnegård - Detaljprosjektering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK		
RSG Hjørnegård	27.02.2020	1:200		
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR	REV		
Fasade nord	A40-1			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN		www.hamperokken-ark.no	
	ARKITEKTUR		post@hamperokken-ark.no	
			+47 48183464	
			Sjølundveien 4-6	
			Postboks 6154	
			9291 Tromsø	

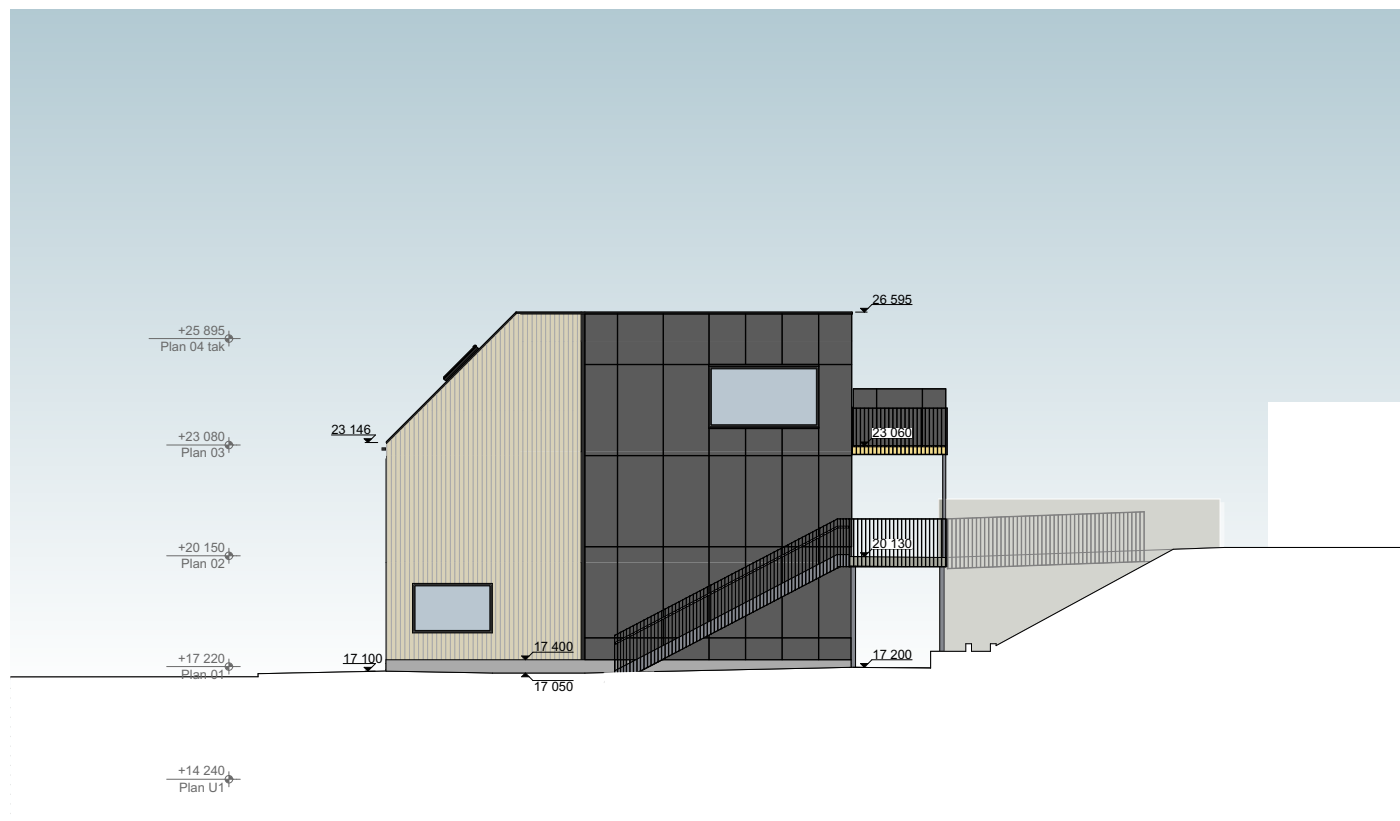


FORELØPIG

FASE

Kontraktstegning

FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Rekkehus - Detaljprosjektering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO		MÅLESTOKK	
RSG Rekkehus	27.02.2020		1:200	
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR			REV
Fasade nord	A40-1			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN			
	ARKITEKTUR			
		www.hamperokken-ark.no post@hamperokken-ark.no +47 48183464		Sjelundveien 4-6 Postboks 6154 9291 Tromsø



FORELØPIG

FASE				
Kontraktstegning				
FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Rekkehus - Designutvikling	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO		MÅLESTOKK	
RSG Rekkehus	27.02.2020		1:200	
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR		REV	
Fasade vest	A40-2			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN		www.hamperokken-ark.no	
	ARKITEKTUR		post@hamperokken-ark.no	
			+47 48183464	
			Sjelundveien 4-6	
			Postboks 6154	
			9291 Tromsø	



FORELØPIG

FASE				
Kontraktstegning				
FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Hjørnegård - Detaljprosjektering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK		
RSG Hjørnegård	27.02.2020	1:200		
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR	REV		
Fasade øst	A40-2			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN		www.hamperokken-ark.no post@hamperokken-ark.no +47 48183464	
	ARKITEKTUR		Sjelundveien 4-6 Postboks 6154 9291 Tromsø	

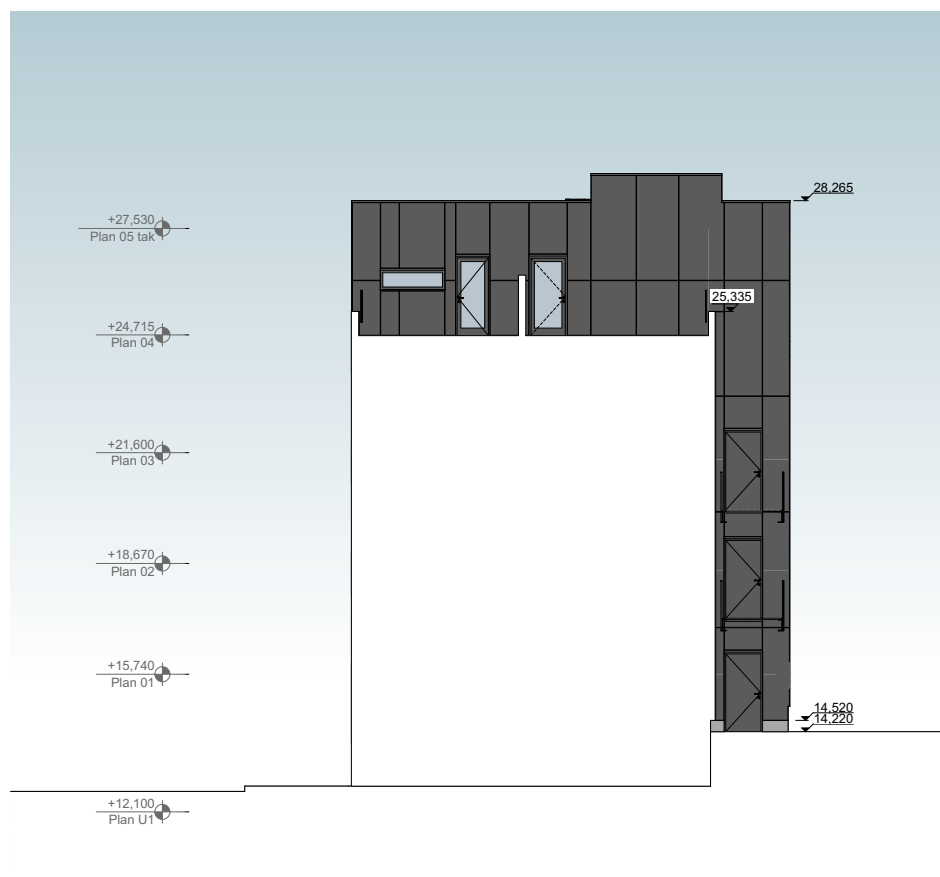


FORELØPIG

FASE

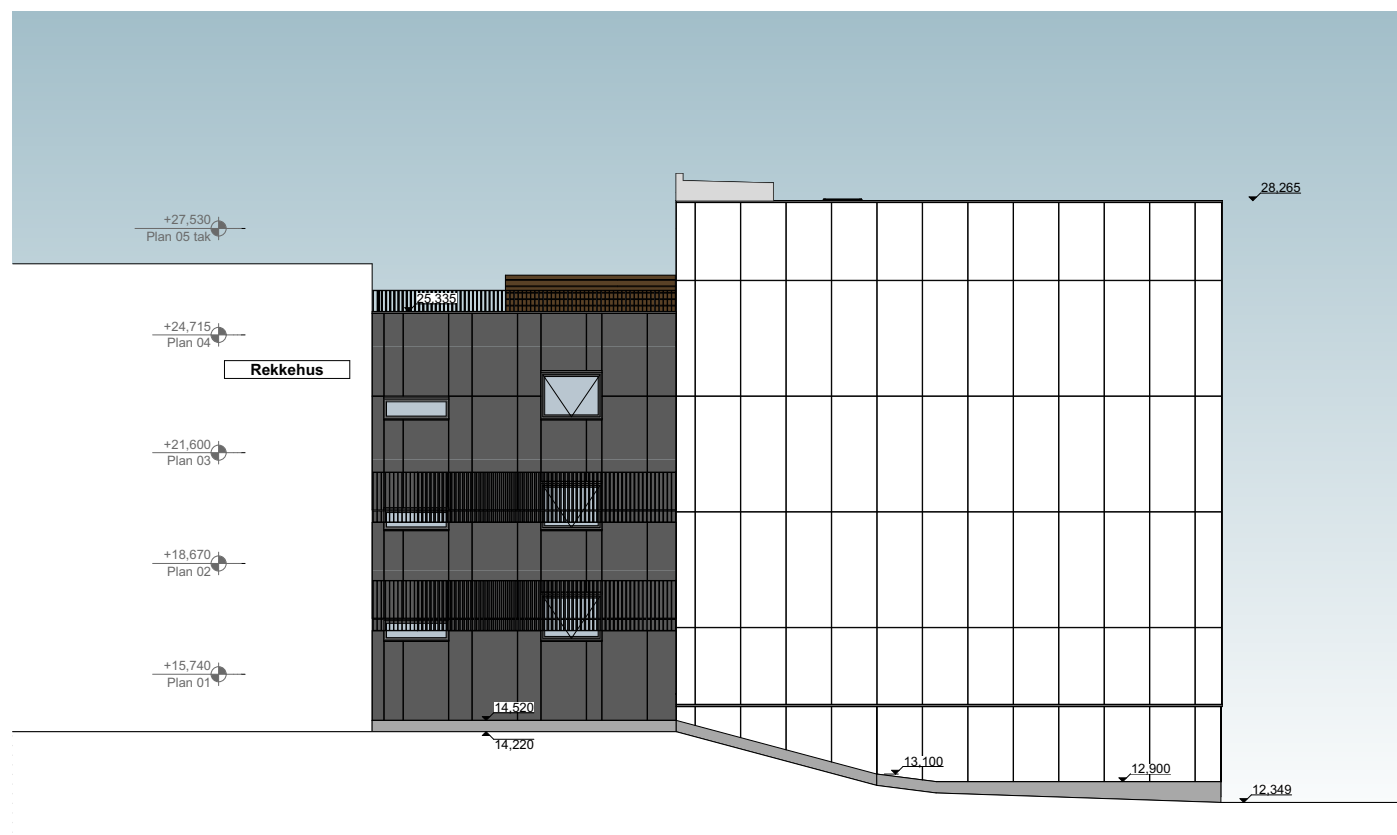
Kontraktstegning

FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Rekkehus - Design og planering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO		MÅLESTOKK	
RSG Rekkehus	27.02.2020		1:200	
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR			REV
Fasade sør	A40-3			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN			
	ARKITEKTUR			
		www.hamperokken-ark.no		Sjølundveien 4-6
		post@hamperokken-ark.no		Postboks 6154
		+47 48183464		9291 Tromsø



FORELØPIG

FASE				
Kontraktstegning				
FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Hjørnegård - Detaljprosjektering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK		
RSG Hjørnegård	27.02.2020	1:200		
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR	REV		
Fasade vest	A40-3			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN		www.hamperokken-ark.no post@hamperokken-ark.no +47 48183464	
	ARKITEKTUR		Sjelundveien 4-6 Postboks 6154 9291 Tromsø	

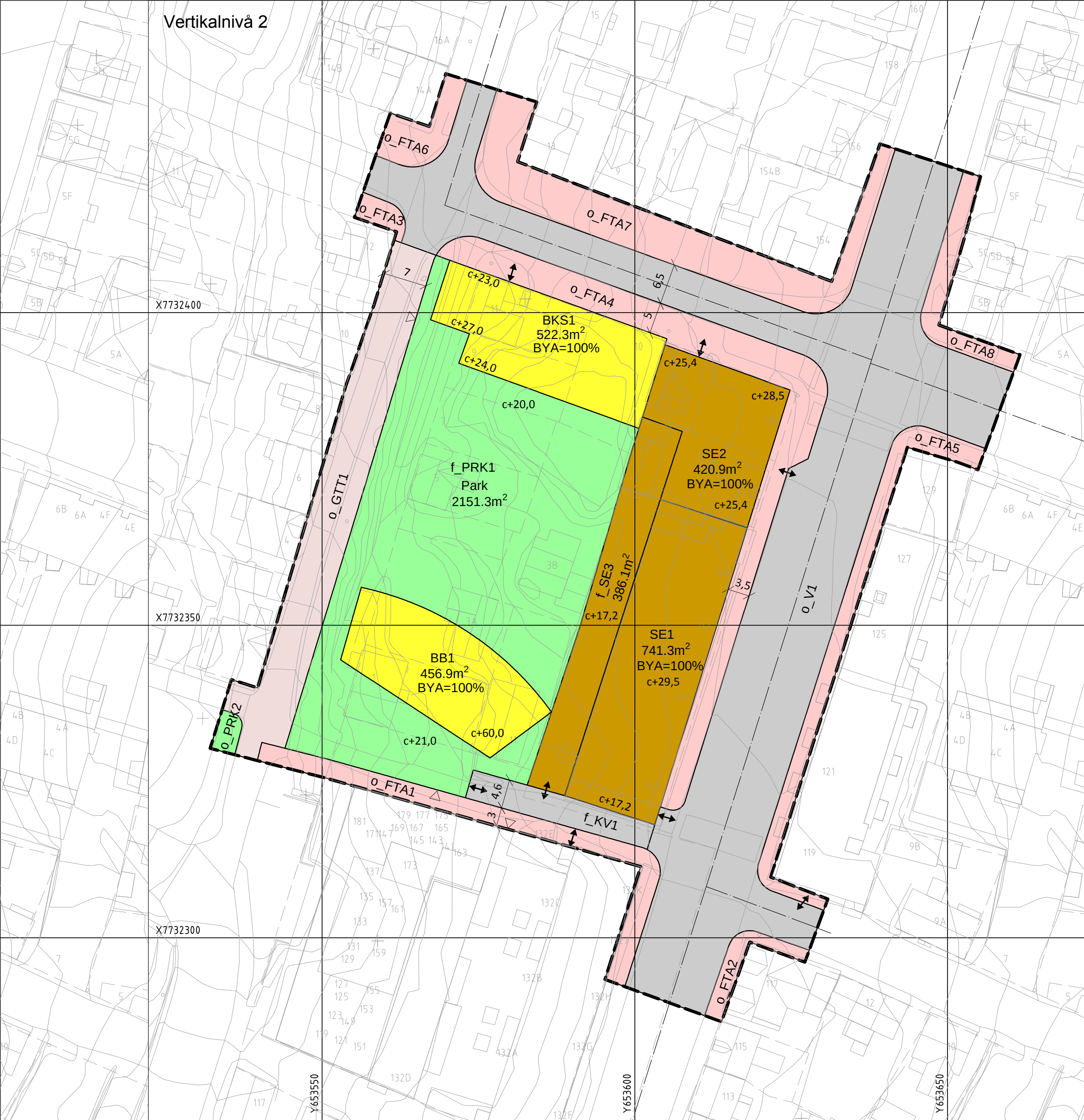
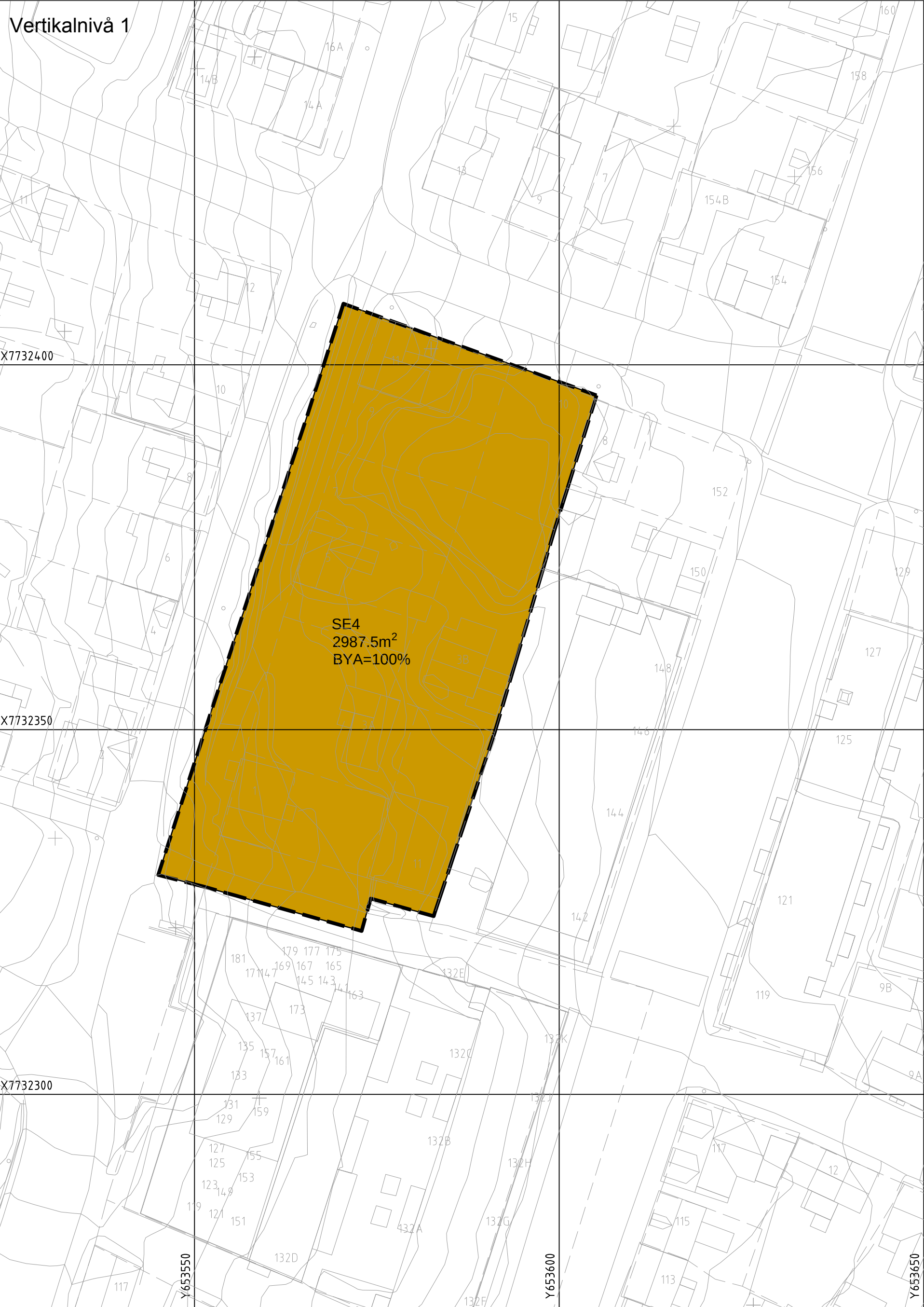
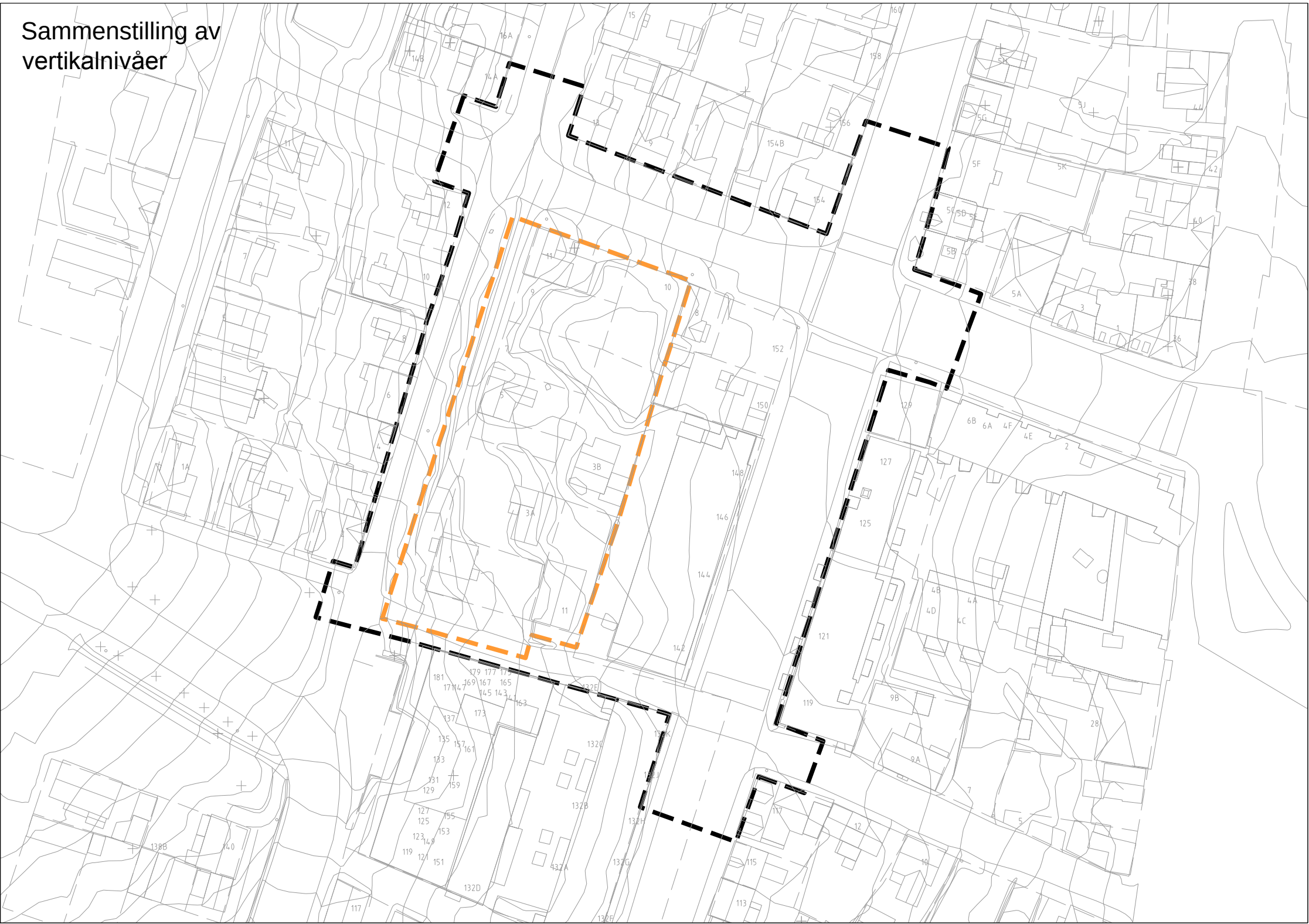
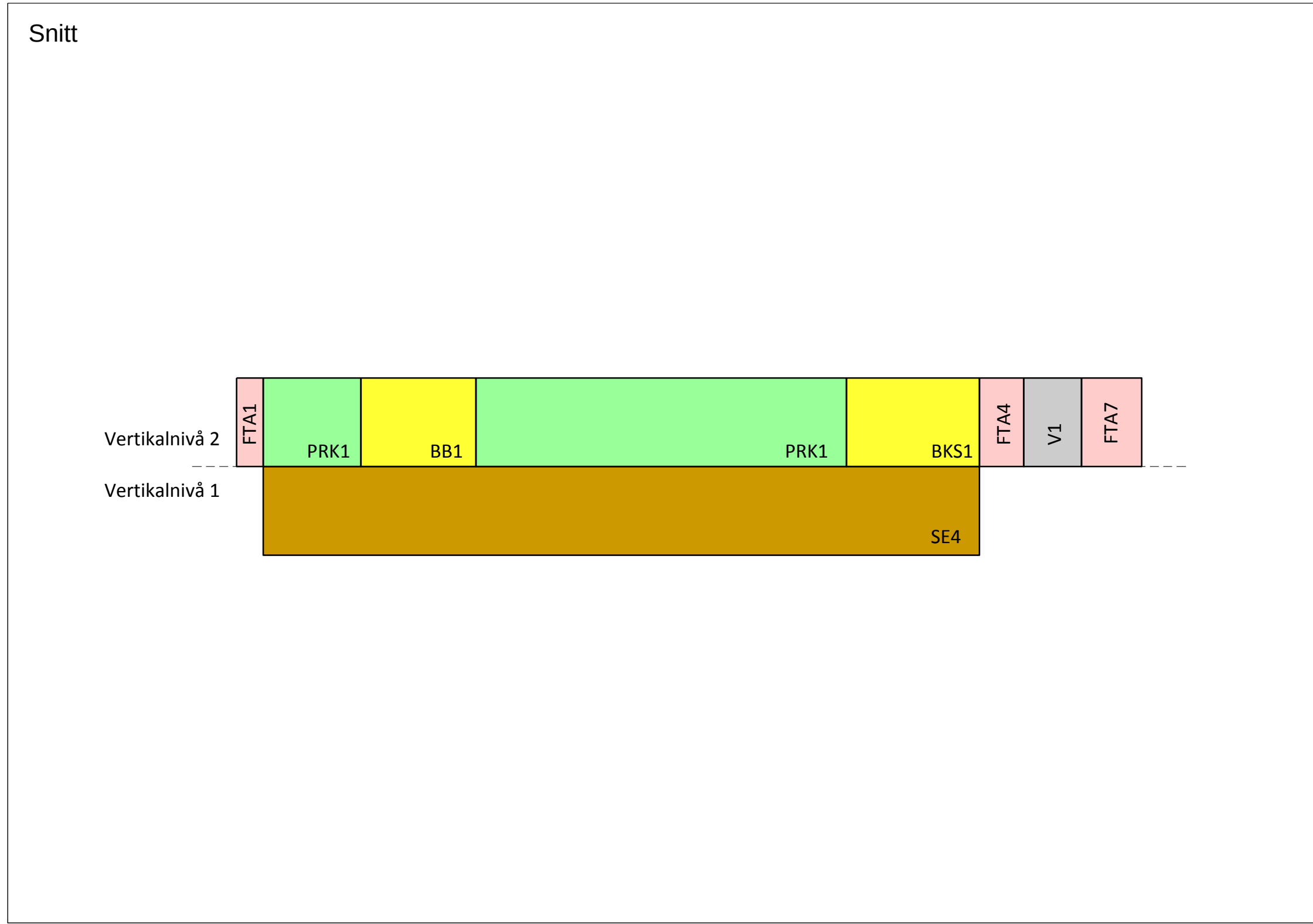


FORELØPIG

FASE

Kontraktstegning

FILNAVN	PROSJEKTNR	OL	TEGNET AV	KONTROLL
RSG Hjørnegård - Detaljprosjektering	15-022	LL	AN	JP
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK		
RSG Hjørnegård	27.02.2020	1:200		
TYPE TEGNING	TEGNINGSNR	REV		
Fasade sør	A40-4			
ARKITEKT	HAMPEROKKEN			
	ARKITEKTUR			
		www.hamperokken-ark.no		Sjelundveien 4-6
		post@hamperokken-ark.no		Postboks 6154
		+47 48183464		9291 Tromsø



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 OG §12-6 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL §12-5, nr 1)

BKS

Boligbebyggelse
-konsentrert småhusbebyggelse

BB

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

SE

Sentrumsformål

1112

1113

1130

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5, nr 2)

V

Veg

KV

Kjøreveg

FTA

Fortau

GTT

Gatetun

2010

2011

2012

2014

GRØNNSTRUKTUR
(PBL §12-5, nr 3)

PRK

Park

3050

HENSYNSSONER
(PBL §12-6)

1112

1113

1130

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Avkjørsel - både inn og utkjøring

ILLUSTRASJONER

Gangadkomst

MALESTOKK 1:500

TEGN.DATO: 17.12.2012

SIGN: MB/OSBJ

REVIDERINGER

DATO

SIGN

DATO

SIGN:

14.05.2013

MB

03.09.2013

MB

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart

1. gangs behandling i byrådet

Offentlig ettersyn

2. gangs behandling i byrådet

DATO

11.11.2011

11.12.2013

25.2-4.3.2014

SAKSNR

373/13

SIGN

MD

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGEN GODKJENNING)

18.6.2014

91/14

JP

DETALJREGULERING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

REKTOR STEENS GATE-ELVEGATA

-STORGATA-VERFTSGATA

PLAN NR:

1763

TEGN.NR

Plan utarbeidet av:

Steinsvik Arkitektkontor AS

KARTPROJEKSJ. EUROF 89, UTM sone 33

KARTGRUNNLAG

AVSTANDSE

1:500

TROMSØ KOMMUNE