



VERVET



KART over TROMSÖ

udarbejdet ved
Karl Joh. Edelsteen
Ingeniør.
efter Kommunens Kart
1905

Maalestok 1:3000



T r o m s ø

Udgivet af

L. A. L. L. i. a. a. e. n og K. J. E. d. e. l. s. t. e. e. n.
Stadsingeniør Ingeniør



Fortegnelse

over

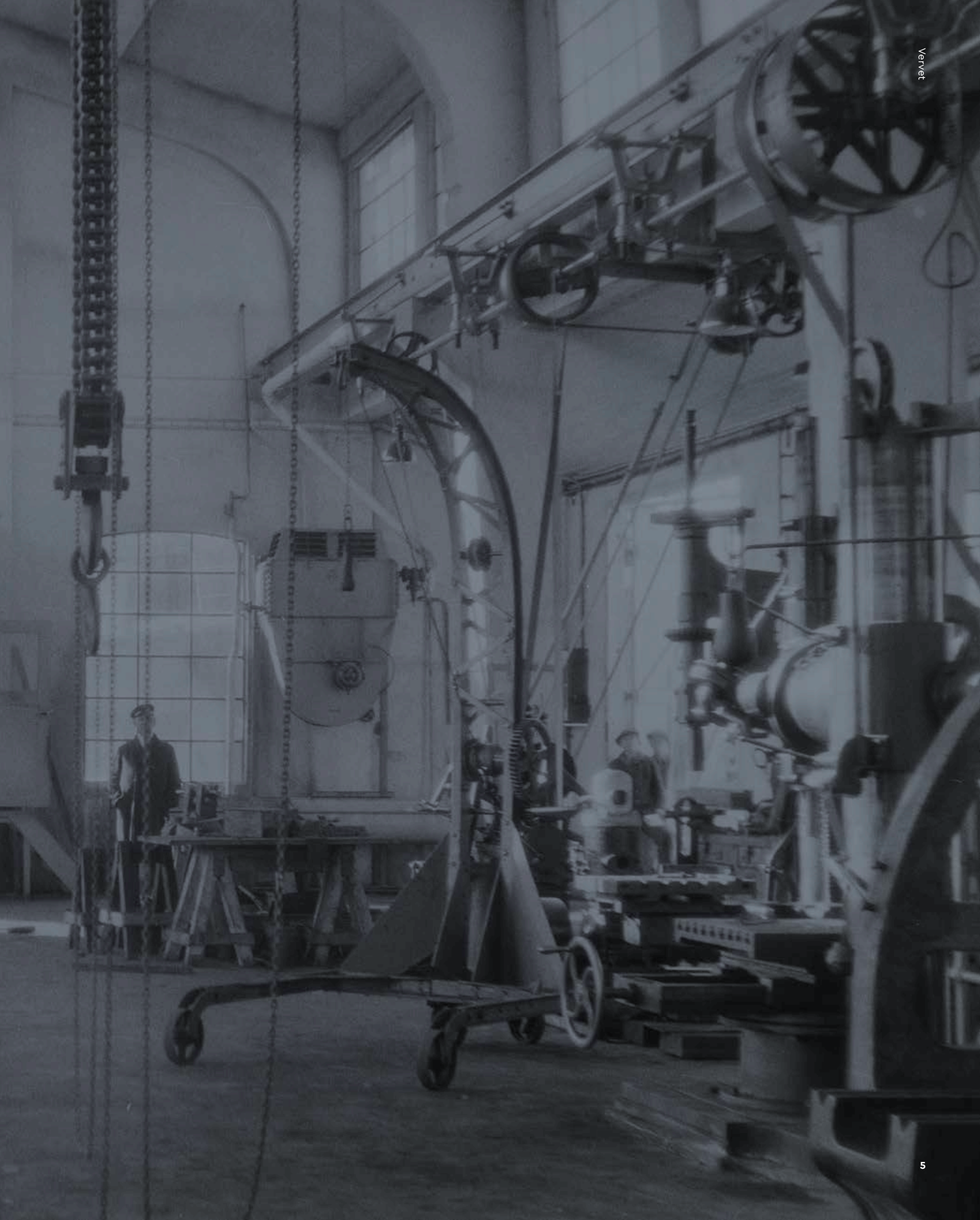
offentlige Bygninger:

- i Tromsø Kirke. — ii Tromsø Sundets k.
- iii Katholske K. — iv Methodistkirken. —
- v Latinskolen. — vi Folkeskolen. —
- vii Seminariet. — viii Den tekniske Aften-
- skole. — ix Raadhus og Fængsel. —
- x Brandstation. — xi Elektricitetsværk. —
- xii Tromsø Bad. — xiii Distrikthospital. —
- xiv Sygehus. — xv Museum. — xvi Norges Bank. —
- xvii Toldbod.

s ö s u n d e t

W. Holmboe, s Forlag, Tromsø





Innhold

Innhold 6

Velkommen 14

Ny bydel 27

Unikt 30

Naboskap 32

Et godt sted å være 34

Kajakk 36

Sykkeldeling 37

Bildeling 38

Småbåthavn 40

Båtdeling 41

Fellesareal 48

Takterrasse 51

Praktisk liv 52

Sosialt samvær 55

Dine gjester 56

Helse og velvære 61

Parkering 62

Sikkerhet 62

Søppelsug 63

Internett 63

Appen 64

En godt bevart hemmelighet 72

Ny vår for gammel skatt 76

Området 78

Lyssetting 82

Sammen skaper vi identitet 87

Industriell historie 88

Landskapsarkitektens ord 90

Maritime gjenstander 93

Bydelen 94

Ekte opplevelser 101

Inngangsporten til den arktiske hovedstaden 107

Kvaliteter 108

LPOs visjon 111

Den gode følelsen 113

Kvalitetsstrategi 114

Velkommen inn 116

Bli inspirert 119

Fasadekonsept 120

Peiskos 129

Sov i ro 133

Baderom 136

Kjøkken 143

Tidløst design – ditt valg 144

Teknisk sider 170

Utomhusplan 174

Parkering 176

FRAM Etasjeplaner 178

Viktige opplysninger 218

Leveransebeskrivelse 220

Salgsoppgave 234



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Vervet Restaurant

Velkommen

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

Vervet smelter sammen fortid og framtid. Der skipsverftet gjorde Tromsø til Ishavsbyen, skaper vi en moderne bydel med boliger, torg, kafeer og butikker.

Vervet er en ny boform for alle som ønsker seg en enklere hverdag. Vi sparer plass, vi sparer penger og vi sparer miljøet gjennom mer deling og mindre forbruk.

Hvis den moderne leveformen i lille store Tromsø appellerer, inviterer vi deg til å forme det gode liv både i husene og mellom husene. Velkommen til Vervet.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Under Roald Amundsens ledelse ble polarskuta «Gjøa» det første fartøyet som seilte gjennom Nordvestpassasjen. Etter tre år på havet nådde skipet, og mannskapet på seks, Stillehavet i 1906. Klargjøring av båten for polarekspedisjon med blant annet ishud, ble gjort på Tromsø Skipsverft.







Uansett hvor du går, er du på historisk grunn på Vervet. Deler av den norske kulturarven er samlet her, men Vervet er også historisk i seg selv på grunn av sin unike betydning for Tromsø by sin historie.









Hvorfor vokser Tromsø fram som en av Europas trendbyer?

Trolig er det den unike kombinasjonen av havet, naturen, fjellene og et sentrum som byr på sjarm og sjel. Vi ønsker at Vervet skal være med på å forlenge denne stolte historien.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Ny bydel

Vervet bygges som en helhetlig bydel. Åpen og inkluderende med sin nærhet til sentrum og alt Tromsø har å by på. Samtidig nær og intim med sitt eget bytorg, små gater og lokale butikker.

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

Vervet skal huse 1000 mennesker i 440 nye boliger. Du kan være en av de første som flytter inn allerede i 2022.

I vår nye bydel skaper vi sammen det gode liv mellom husene.







Unikt

En ny bydels identitet kan ikke bestilles. Den skapes av menneskene som bor der. Vervet står på historisk grunn, men bygges for moderne liv.

Områdets historie er en fantastisk plattform når ny identitet skal skapes. Historie tuftet på hav, sjøluft, utsyn til fjell og nærhet til et pulserende Tromsø sentrum.

Vår lange historie smelter inn i vår hverdag. Menneskene kom hit på grunn av havet. De skapte Tromsø ved havet. Vi blir her på grunn av havet. Skipsverftet gjorde Tromsø til en internasjonal by.

Det industrielle preget inkluderes i bydelens helhetlige uttrykk.

Det gamle Maskinverkstedet blir vår felles møteplass midt på torget. Og utsikten mot Skansen blir en daglig påminnelse om vår historie.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

1

Naboskap



Et godt sted å være

Vi skaper et flerfunksjonelt nabolag der de som vil kan dele bil, sykkel, båt og kajakk. Eller bruke felles vaskeri, treningsrom, hybler, smørebod og sykkelverksted. Du sparer penger og du sparer plass.

Vi skal legge til rette for gode naboskap. Ute mellom husene treffer du enkelt naboer og besøkende. Noen skal på konsert, noen skal smøre ski, og andre skal sitte på den lokale kafeen med nybrygget kaffe.





Kajakk

Tromsø er et vakkert område å padle i, og vi legger til rette for at man kan leie kajakk med tilhørende nødvendig utstyr med Vervet som base.

Sykkeldeling

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



Bildeling

Vervet vil tilknytte seg en bildelingstjeneste, hvor intensjon er å gi beboerne på Vervet tilgang til bil når det passer. Som medlem i denne bildelingstjenesten er det tenkt at du skal slippe å tenke på service, dekkskift, vask og andre nødvendigheter som følger ved det å eie en bil. Likevel har du en nyere, sikker og miljøvennlig bil tilgjengelig for reservasjon.



Småbåthavn

På Vervet langs kaifronten ved Fram, skal det etableres et nytt flyteanlegg med båtplasser for små og mellomstore fritidsbåter.

Flyteanlegget vil ligge skjermet til i indre havn og utstyres med belysning og strømforsyning. Her kan både beboere på Vervet og andre båteiere leie seg båtplass. Flyteanlegget vil også være åpent for de som ønsker å spasere en tur langs flytebryggen. Flyteanlegget er med forbehold om nødvendige godkjenninger, planlagt etablert sommeren 2021.



Båtdeling

Vervet vil også tilknyttes en båtdelingstjeneste slik at beboere kan leie småbåt ved behov. Som for bildeling vil dette medføre at beboere slipper å tenke på vedlikehold og eierskap til båten. For enkelte er dette midt i blinken, mens for andre er egen båt naturlig.

En tur til havs, enten for fiske eller kos, kan gjøres etter ønske ved en slik tjeneste.





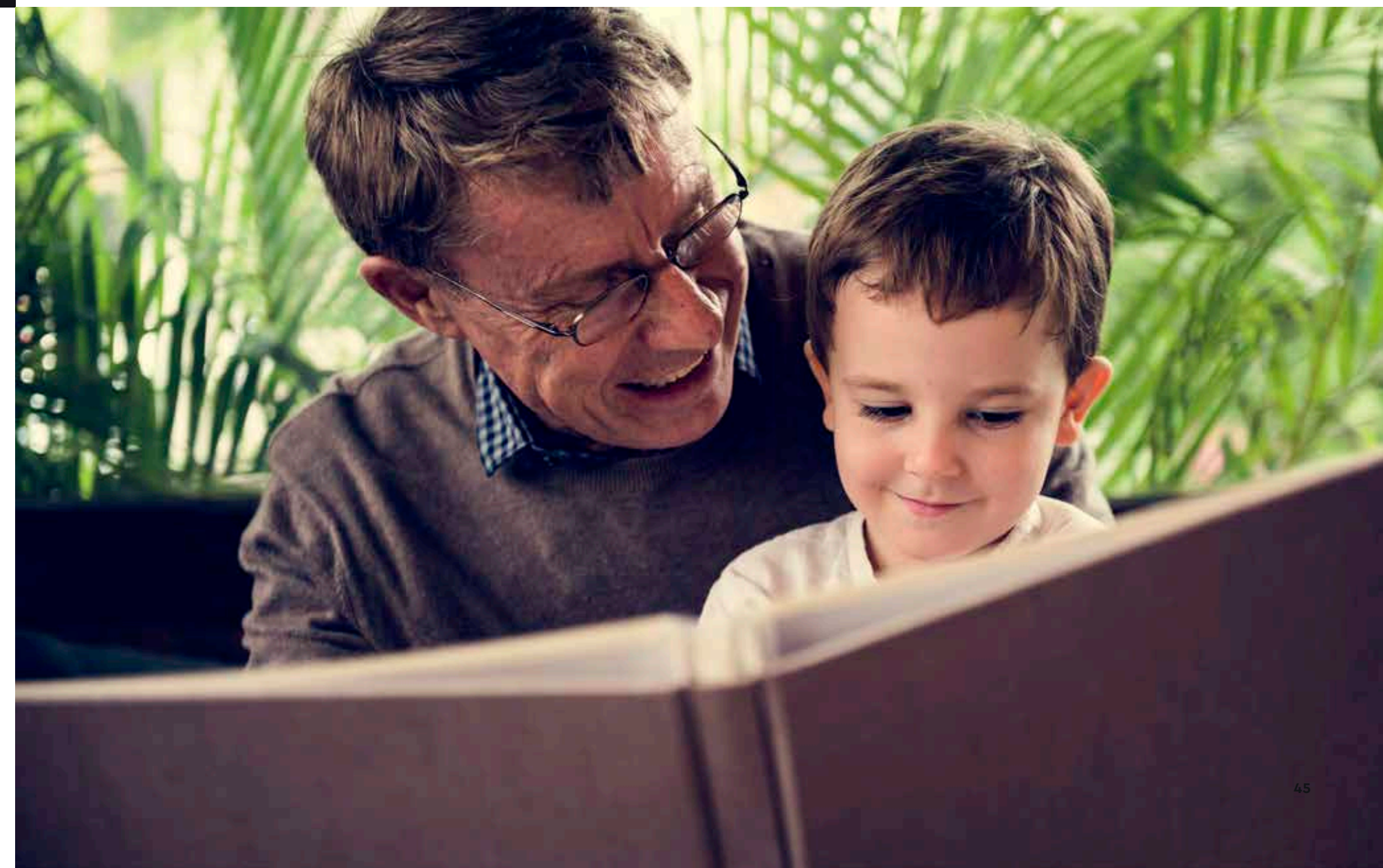
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Planleggingen av Vervet handler om å skape et miljø der man ønsker å oppholde seg utendørs. Derfor er uteområdene mer enn bare gressplener. Det er gater og torg, benker og trapper å sitte på der man deltar i eller bare betrakter bylivet.

Gode møteplasser skaper gode naboer. Gode naboer gjør et godt nabolag. Det handler om mer enn kaféer. Også at utearealene er gjennomtenkt og skaper gode byrom der man kan oppholde seg og oppleve de spontane møtene med både naboer og besøkende, betyr noe for de som bor og oppholder seg i bydelen.

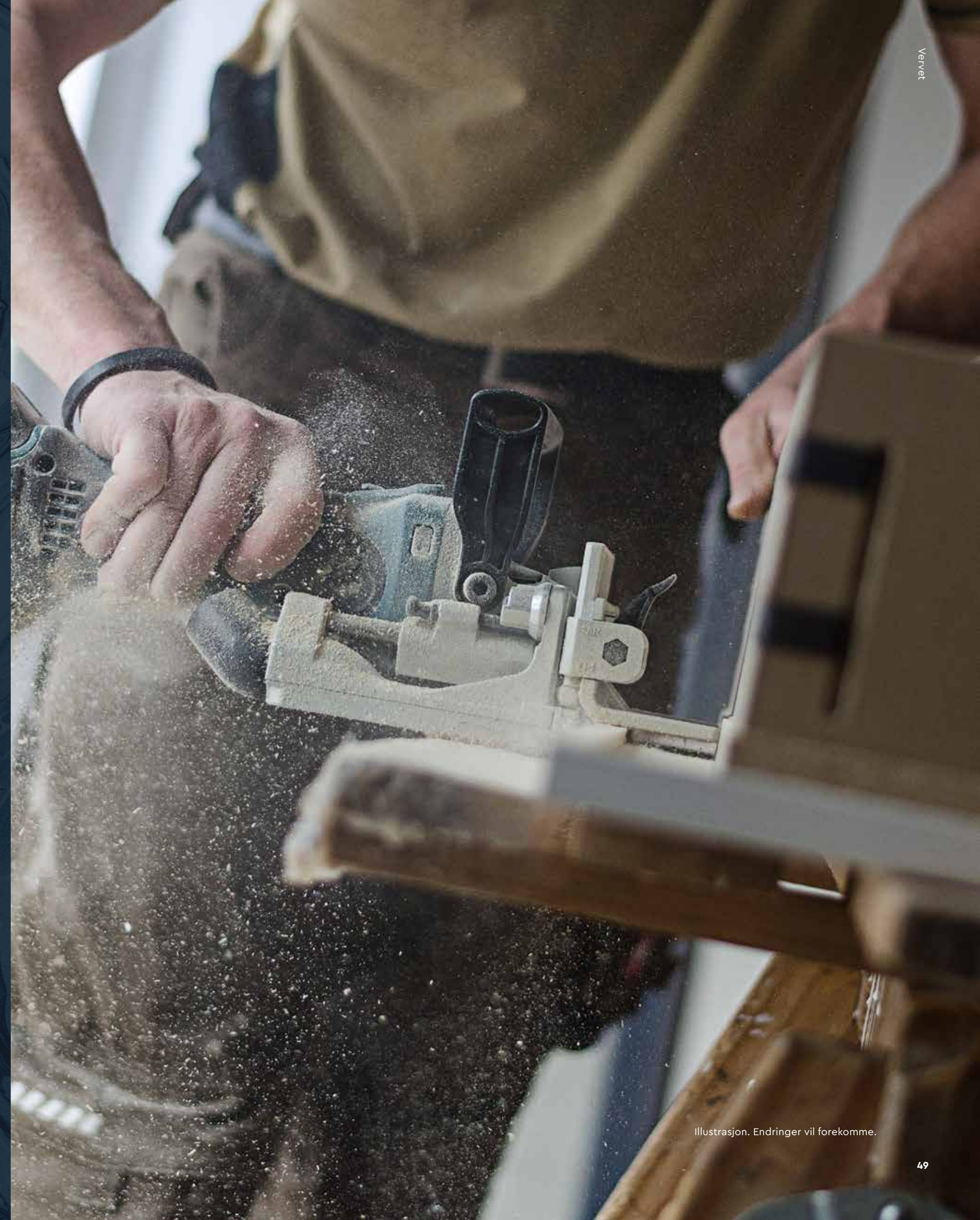






2

Fellesareal



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kanskje vil du som beboer på Vervet trekke deg litt unna, men likevel være ute i frisk luft og treffe naboer?

Vi etablerer en flott felles takterrasse på bygget nærmest Maskinverkstedet. Her vil utsikten gi deg stjerner i øynene, skuldrene senkes og du kan nyte folkelivet på avstand.

Velkommen opp.

Takterrasse



Praktisk liv





Vi har lagt mye sjel i at beboerne på Vervet skal få en enklere hverdag. Det innebærer i praksis en rekke rom som gjør livet lettere. Blant annet egen smørebod for ski og sykkelverksted i fellesarealet i gårdsrommet.

I parkeringsanlegget legger vi opp til egen bilvaskestasjon for de som disponerer parkeringsplass.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

SOSIALT SAMVÆR

Vi legger opp til at Vervet skal være synonymt med et sosialt liv. I bygget i gårdsrommet vil det være et eget oppholdsrom med kjøkken for arrangementer, som har plass til minst 50 personer med tilhørende toalettfasiliteter.

I tillegg vil det være flere rom av mindre størrelse med mulighet for variert bruk som for eksempel til spillekvelder, syklubber, møter og lignende sosiale aktiviteter.

Dine gjester



Beboerne på Vervet vil ha tilgang til leie av fem hybler i fellesarealet. Hyblene vil være tilgjengelig for alle, sentralt plassert på området. Hyblene vil være utstyrt med to sengeplasser og eget bad.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Bilder kun ment til illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Underholdning

For dem som er glade i spill, lager vi eget gamingrom i bygget i gårdsrommet. Dette rommet vil være tilgjengelig for alle beboerne. Her innredes det med blant annet bordtennisbord, dart, shuffleboard, biljard og golfsimulator.

Noe for enhver smak.







Helse og velvære

Felles treningsrom for beboerne lokalisert i bygget i gårdsrommet. Arealet avsatt til dette formålet er på ca. 250 m², og vil være utstyrt med et nødvendig utvalg av apparater og utstyr som hører til i et treningsrom.

I tilknytning til treningsrommet finnes også badstu med tilhørende dusj -og toalettfasiliteter, samt et rom med massasjebenk som man kan leie / booke.

Start dagen med å ta vare på deg selv.

Parkering

På Vervet bygger vi parkeringsanlegg med ca. 250 parkeringsplasser, som driftes av egen vaktmester. Anlegget får innkjøring langs Tromsøbrua fra nordvest, slik at biltrafikken skjermes fra fellesarealene.

Det vil være mulig å inngå leieavtale på både kort og lang sikt, og alle parkeringsplasser har mulighet for lading av elbil / ladbar hybrid.

Se oversikt over parkeringsanlegget på side 172–173.



Sikkerhet

Det planlegges etablert videoovervåkning på området, samt i parkeringsanlegget. Dette vil gi en ekstra trygghet for beboerne. Etablering av videoovervåkning tilpasses gjeldende lovregulering for personvern.





Søppelsug

På hele området skal det etableres et moderne søppelsug som et lukket anlegg slik at man unngår lukt. Ingen løse søppeldunker eller søppelbiler planlegges inn på området.



Internett

Det installeres et topp moderne punkt-til-punkt fibernett for distribusjon av tv og datatjenester. Det leveres et dobbeltpunkt i stue for tv og data, samt en utvidet standard for trådløst nett. Med fibernett fra HomeNet har du tilgang til markedets raskeste bredbåndslinje og en unik valgfrihet på tv.

Appen

Vi vil utvikle en app som du kan bruke for å ta i bruk alle fordelene i nærmiljøet og fellesarealene. Det være seg å reservere hybel til helgebeseøk, bestille frokost på døra, få varsel dersom det er så vakkert nordlys at lysene slukkes, bestille bil eller få kontakt med vaktmester eller naboene dine.

Høres det ut som en drøm? På Vervet blir dette et reelt scenario, selv om appen fortsatt ikke er ferdig.

Appen vil være brukervennlig og tilpasset alle aldersgrupper.

Oda: Hei, jeg vil gjerne bestille frokost på døra.

Maskinverkstedet: Det kan vi ordne – hva vil du ha?

Oda: To stk. crosssiant med ost og skinke, og to kaf

Maskinverkstedet: Det er i orden. Det vil bli levert p innen 30 minutter.

Oda: Tusen takk!

na?
kaffe.
rt på døra



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3

Hjertet av Vervet







En godt bevart hemmelighet

Det gamle Maskinverkstedet fra 1911 blir bevart og skal bli til et serveringssted, til glede for hele byens befolkning.

Hadde det ikke vært for en våken og engasjert byblogger, kunne vi gått glippen av denne perlen, som da vi gikk i gang var en godt bevart hemmelighet. Ron Røstad skrev i februar 2015 om planene til Vervet på sin egen blogg. Han var overrasket over hvor lite oppmerksomhet det var rundt industrihistorien på Vervet. Røstad skrev blant annet følgende:

«Avisene har ikke skrevet om det, aksjonister har ikke engasjert seg. Ikke en gang vernemyndighetene har vært opptatt av dette bygningsmiljøet som skal rives.

Kanskje spesielt har myndighetene virket uinteresserte. I alle brev og dokumenter som er offentliggjort om verftet, har jeg ikke klart å finne at verftet er blitt omtalt. Det nærmeste er teksten om at bygningene ligger innenfor en hensynssone som bør bli et åpent landskapsrom» skrev Røstad.

Røstad påpekte deretter at han mistenkte at det kunne ligge en skjult skatt bak det blå anonyme industribygget – som var dekket med bølgeblikk.

Les mer på neste side. →





Verdifull arkitektur

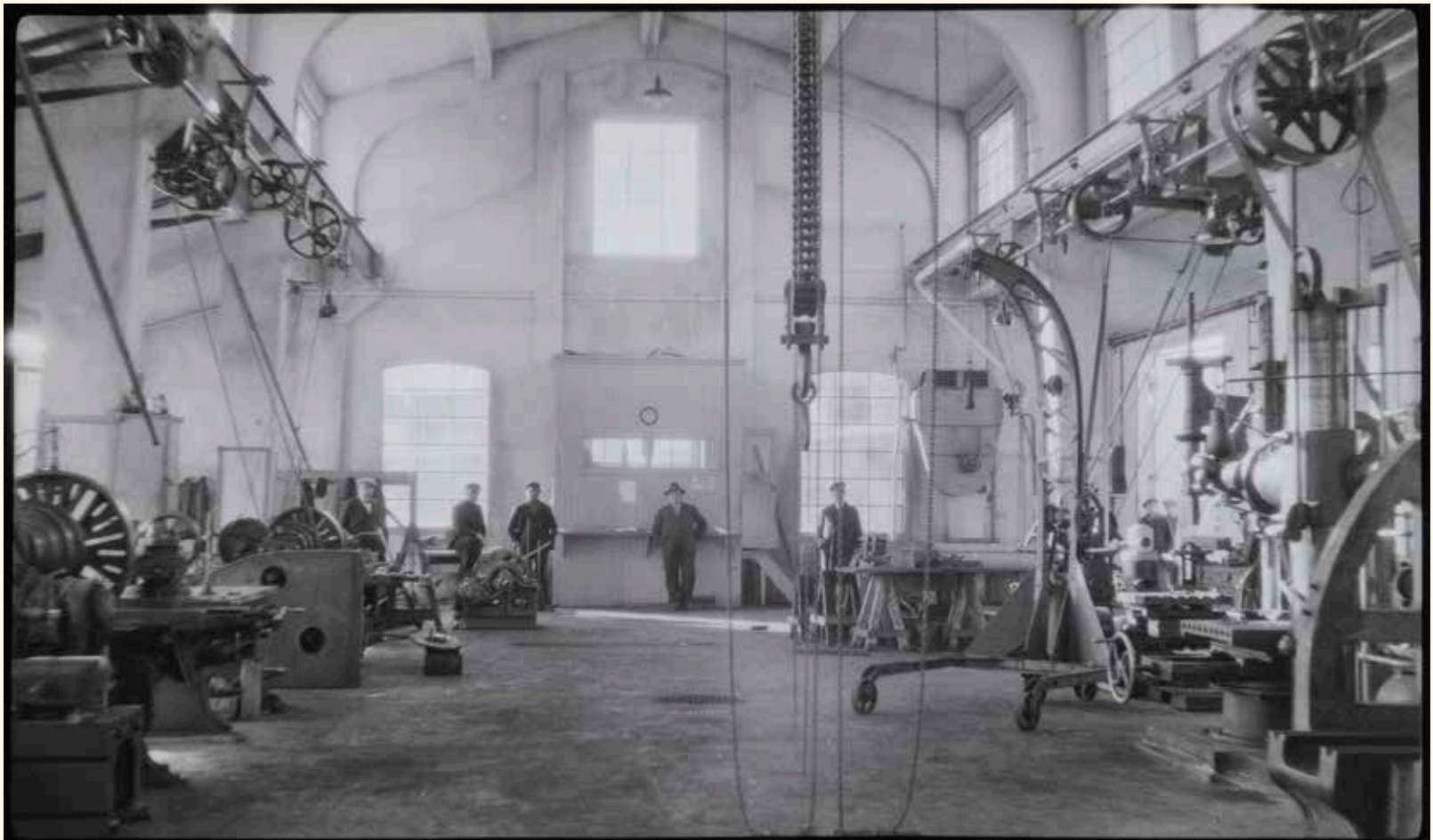
- Første gang jeg så bildet av verkstedet fra innsiden, tenke jeg at dette må vi ta vare på, sier Røstad i dag.

- Tromsø har ikke mye industriell arkitektur som dette. Derfor er det lett å tenke at slik arkitektur ikke er typisk for byen, og ikke viktig å bevare. Jeg tenker motsatt. At det er desto mer verdifullt. Maskinverkstedet blir den mest synlige påminnelsen om den industrielle fortiden. Dersom ikke Maskinverkstedet ble tatt vare på, ville det vært vanskeligere å se at

dette har vært et industriområde, forklarer han.

Han mener at arkitekturen som i utgangspunktet skulle være praktisk, også framstår som vakker.

- Maskinverkstedet ble bygget for praktisk bruk, og fungerte som verksted i over hundre år. Likevel har det sin egen skjønnhet, men uten jåleri. Buene og symmetrien minner om en katedral og gir en nesten sakral følelse. For hundre år siden var industriarkitektur også vakker.



Ny vår for gammel skatt

Over hele verden tas gamle industribygg i bruk på en ny og mer moderne måte. De røffe, romslige og fleksible byggene er blitt populære lokaler som egner seg til mange forskjellige typer bruk.

Maskinverkstedet ble opprinnelig bygget som et skall i betong. Den muligheten benytter vi oss av. Maskinverkstedet venter bare på igjen å få blomstre og fylles med liv.

Tromsø bibliotek har skallet fra Tromsø kino, slik har det blitt et av landets vakreste bibliotek. Maskinverkstedet med sitt betongskall kommer også til å bli et av landets vakreste bygg. Å bygge noe nytt inne i noe gammelt skaper helt andre

muligheter for atmosfære og stemning.

Hva kan det bli? Restaurant, lunsj- og spisested, kul bar, konsertlokale, mingleplass, lounge. Det er sikkert at både innsiden og utsiden blir et pluss for den nye bydelen.

Økt bevaring var et viktig grep for arkitektene i LPO, hvilket er en av grunnene til at de gikk seirende ut av arkitektkonkurransen på Vervet.

Maskinverkstedet blir bevart, restaturert og får nytt liv. Det skal fylles med mat og drikke, musikk, god stemning og en lun atmosfære som vil ta deg tilbake hit gang etter gang.

Dørene åpnes allerede i 2020 og du er hjertelig velkommen.

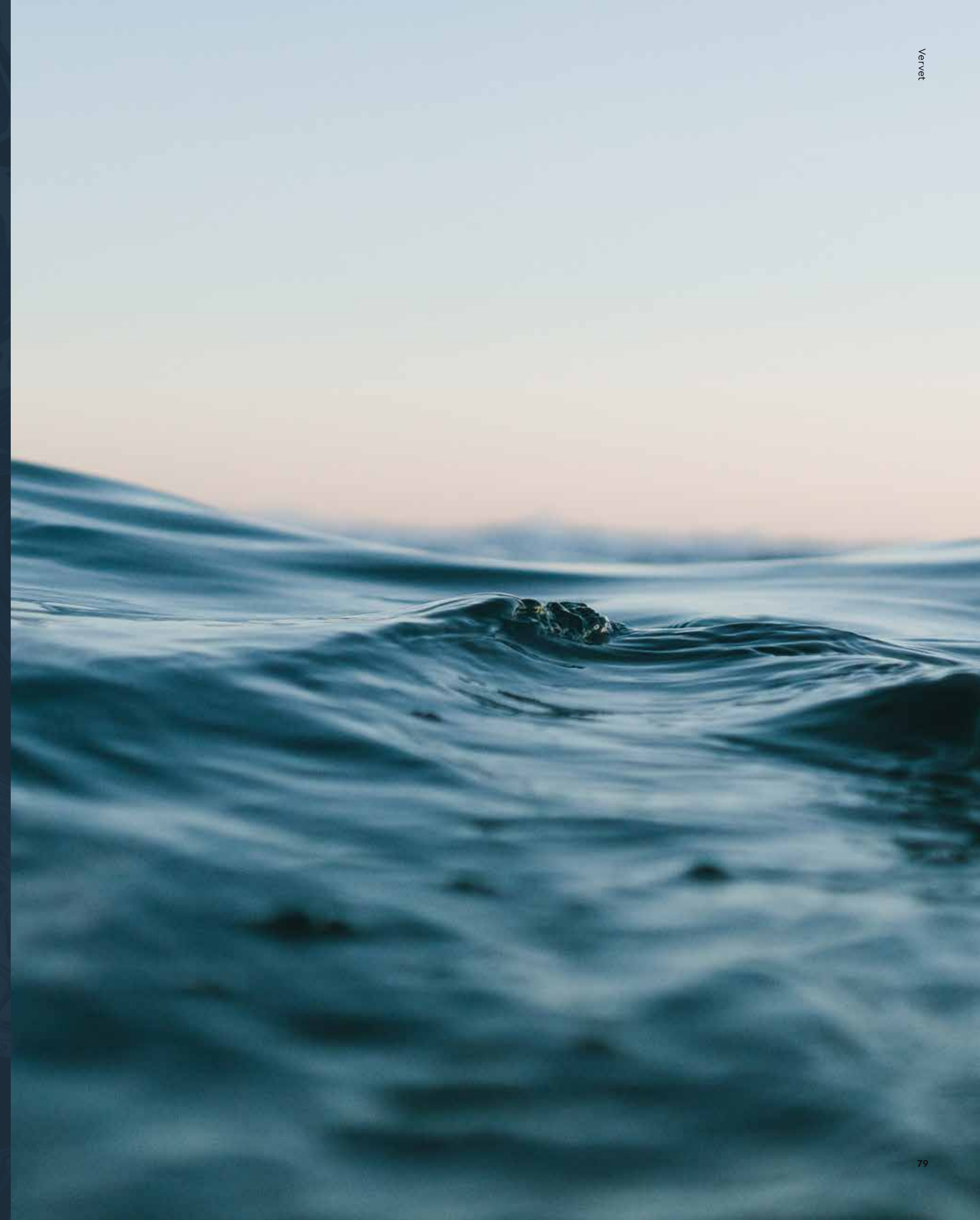




Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

4

Området







SØNDRE
TOLLBODGATE
Nº7

Lånekassen

RS108

(916 79 108)

SAR

REDNINGSSKAPET

RS128

(916 79 828)

SAR

REDNINGSSKAPET

Lyssetting





Illustrasjon fra Zenisk. Endringer vil forekomme.

**Når nordlyset svever over Vervet,
kan vi slukke det kunstige lyset for å
forsterke opplevelsen.**



Illustrasjon fra Zenisk. Endringer vil forekomme.



Den nyeste lysteknologien i kombinasjon med det magiske arktiske lyset skal skape opplevelser og atmosfære på Vervet.

– Lysdesign er som musikk – det påvirker både følelser og intellekt hos mennesker.

Det sier Kristin Bredal – daglig leder hos Zenisk. Sammen med resten av teamet skal hun sørge for at lyset på Vervet er spesielt.

– Vi skal kunne slukke det kunstige lyset når vi har mye annet spennende naturlig lys, og motsatt lage effekter med det kunstige lyset når det trengs, sier hun.

Lysdesign skal bidra til trygghet, identitet og tilhørighet.

– Vi skal bruke lys for å forsterke den flotte og sammensmeltede industrihistorien som er på området, slik at det også ser vakkert ut fra sentrum og havet. Vår ambisjon er at Vervet-lyset skal forsterke menneskenes livskvalitet.

For å gi Vervet, den nye bydelen i Tromsø, en egen identitet samarbeider vi med kunstner Olav Christopher Jenssen. Slik etablerer vi en tydelig sammenheng mellom bygg og kunst.



Olav Christopher Jenssen er en av Norges mest internasjonalt anerkjente og utstilte samtidskunstnere. Han har først og fremst gjort seg bemerket som maler og som en fornyer av det abstrakte maleri, men arbeider også med tegning, grafikk og bokverk. For å tilføre farge og signal til den nye bydelen som er under oppføring i Tromsø, har han fått oppgaven med å tilføre farge og signal i samarbeid med LPO.

- Det var i grunnen ingen føringer på at dette skulle bli figurer, men for meg betyr signal først og fremst noe man gjenkjenner og forstår. Jeg tenkte derfor at jeg måtte skape noe som ville være med på å gi stedet en egenart, identitet og gjenkjennelsesmoment, forteller Jenssen.

Sammen skaper vi identitet



Organiske former

- De organiske formene har fulgt meg i hele min karriere, men akkurat disse formene og dette temaet oppstod her på LPO den første dagen vi jobbet sammen med prosjektet, såne øyeblikk skal man ha tillit til, forklarer kunstneren.

- Videre har prosjektet utviklet seg, men forutsetningen har oppstått gjennom samtalene vi har hatt sammen.

Selv om organiske former er karakteristisk for Jenssens verk, er den erfarne kunstneren opptatt av at alle verk skal representere et nytt avsnitt i sin kunstneriske aktivitet.

- Jeg er opptatt av at dette verket skal ha en helt egen identitet. Man skal kunne kjenne igjen lynne og figurasjonen, men denne nye grafiske og fargemessige situasjonen her er

helt ny, tanken er at figurene skal være med på å gi stedet en egen identitet.

Etter hvert i prosessen tenker kunstneren at reportaret kan utvides, men nå begynner hva som blir de tre første figurene å bli klart. Hvordan de helt skal lages er enda ikke avklart. For å være sikre på at de skal tåle naturens påkjenninger har det blitt foretatt vindberegninger som har vært med på å bestemme konstruksjonen. Det er viktig at de både blir stabile, men samtidig fleksible.

Industriell historie

- For meg er det første gang jeg har fått være med på en slik prosess, men jeg opplever at vi sammen skaper en identitet for denne bydelen hvor både bygninger og utsmykking spiller på lag med elementer fra områdets historie og identitet, sier Jorid Krosse, en av arkitektene fra LPO som jobber på prosjektet sammen med Jenssen. Hun forklarer at oppdragsgiver er opptatt av å bygge videre på stedets industrielle historie til det gamle skipsverftet som var der og har selv foreslått å bruke Cor-ten på fasaden, en materialreferanse til stål som vil gi bygningene en røff og industriell karakter.

- Det er veldig spennende og annerledes å få jobbe sammen med Olav Christopher. Det er en deltagelse i noe som slutter seg om annet innhold,

sier Jorid og forklarer at intensjonen er at figurene skal kunne befinne seg i en helhet:

Bygningene skal stimuleres av kunsten og omvendt. Det skal representere et fellesskap og skape en tydelig sammenheng mellom bygg og kunst.

- Figurene skal både sammen og hver for seg fortelle en historie og fungere som vevisere inn i prosjektet.





Landskapsarkitektens



Vervet blir en ny bydel med store, gode uterom som bærer industrihistorien fra tomta med seg videre. Det største offentlige byrommet blir parken og torget i forlengelsen av Skansen, i området rundt den gamle slippen og Maskinverkstedet. Slippen og Maskinverkstedet forteller historien om ishavsskøytene og polferdene; her ble båtene faktisk bygget, reparert og sluppet ut på havet igjen. Dette blir transformert om til Verftsparken og Slipptorget, den nye bydelens hjerte der tomtens industrihistorie vil fortelles videre samtidig som at nye tilbud for lek, opphold, rekreasjon og servering tar plass. Du kan stikke tærne i vannet ved de gamle slippene, leke, se utover Tromsøsundet over en kopp kaffe eller ta plass i amfiet på torget, få med deg en konsert i Maskinverksted, spise middag og rusle en tur langs bryggene ut til Nordsjeteen med Løkta.

Litt mer tilbaketrukket, i gårdsrommet, ligger de felles utearealene. Her er det tilbud for rekreasjon, samvær og opphold for alle aldersgrupper. Det er tilrettelagt for lek integrert i byromsdesignet, slik at det gir barn opplevelser og boltreplass samtidig som at det blir gode steder å være for alle.

Den nye bydelen møbleres med elementer fra industrien på tomta, nye benker og bord, belysning og aktivitetstilbud. Det blir frodig vegetasjon som trives ved sjøkanten; prydgress, blomstrende stauder, syriner – og hele området henvender seg sørover mot sola og den blå parken, Tromsøsundet.

- Lo:Le Landskap



ord





Maritime gjenstander

Som en del av det å bevare historien, vil vi i fellesarealene ta i bruk gamle maritime gjenstander som en del av fellesarealene – og gi bydelen historisk sus.

I praksis innebærer det at maritime elementer kan bli brukt i benker, bord og detaljer for øvrig.

Ambisjonen er at dette grepet skal bidra til å gjøre Vervet til en severdighet.

5

Bydelen





Hotell

Konferansesal

«Corten»

Slipptorget

Salgstrinn 2:
«Gjøa»

Maskinverkstedet

Kundesenter

Salgskontor

Skansen



Barnehage
og fellesareal

Salgstrinn 3:
«Maud»

Salgstrinn 1:
«Fram»

Småbåthavn

Kaipromenade



Vervet ligger i et område der byens historie ligger lag på lag. Skansen sin jordvoll fra middelalderen, tollbodbygningen fra slutten av 1700-tallet inne i selve Skansen, arbeiderstrøket fra 1800-tallet, verkstedbygninger fra 1950-tallet og boligprosjekter fra vår tid. Vervet er et nytt lag på byens historie som bygges på den gamle tomten til Tromsø Skipsverft. Slippen og Maskinverkstedet er blitt tatt vare på, slik at fortiden blir synlig i den nye bydelen.





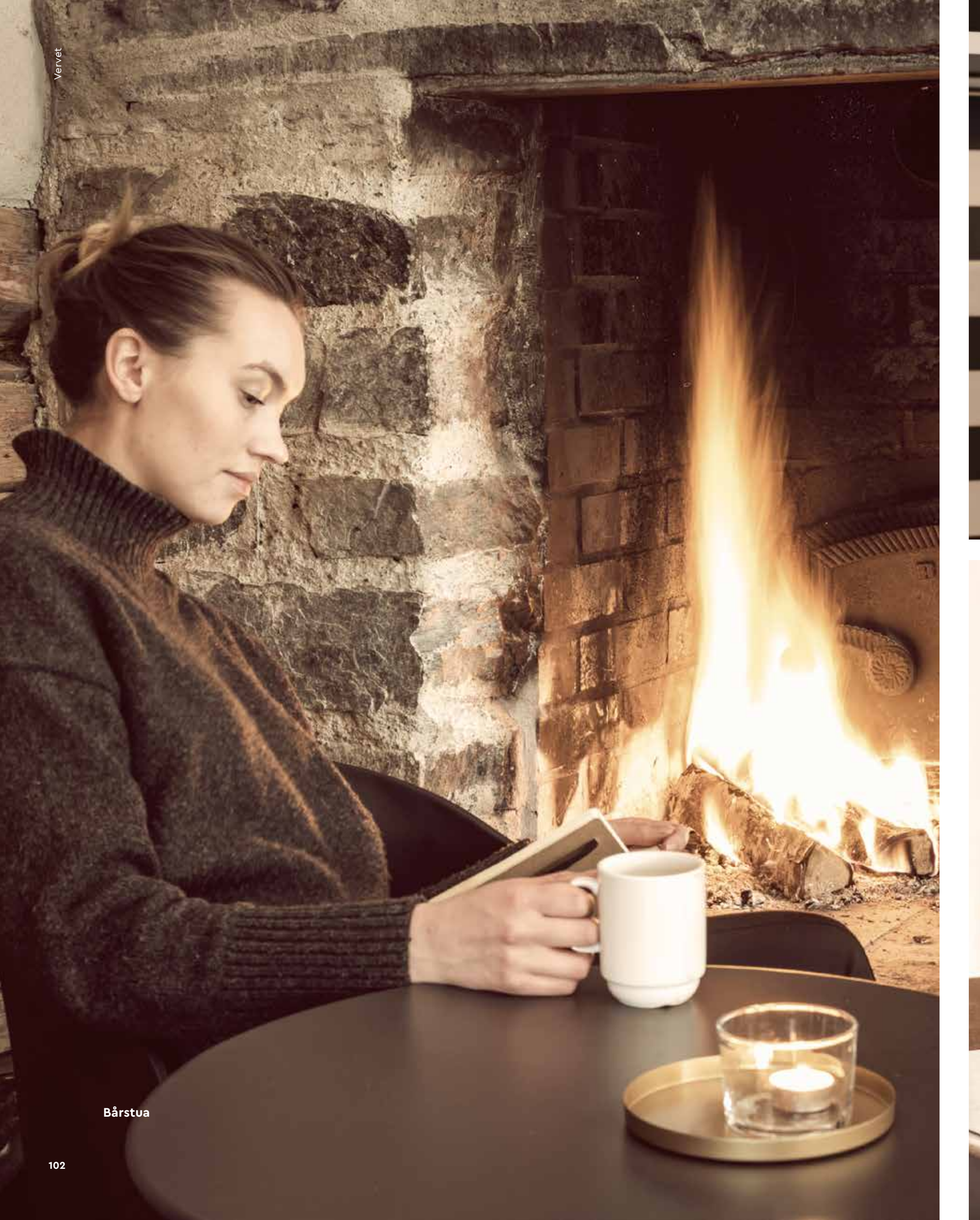


Ekte opplevelser

Lukten av nybrent kaffe. Smaken av ferskt brød. Atmosfæren av en lun kafé. Opplevelsen av mat servert med innlevelse – og akustisk musikk i ørene.

Nordbyen nyter allerede en rekke slike steder med egenart og identitet. Den følelsen vil vi videreføre på Vervet.

I den nye bydelen vil du finne næringsaktører som tilbyr unike tjenester – et ærlig håndverk. Vi garanterer for eget bakeri, mikrobryggeri, sjarmerende restaurant, pulserende kaffebar og autentiske kulturopplevelser.



Bårstua



Bryggeri 13



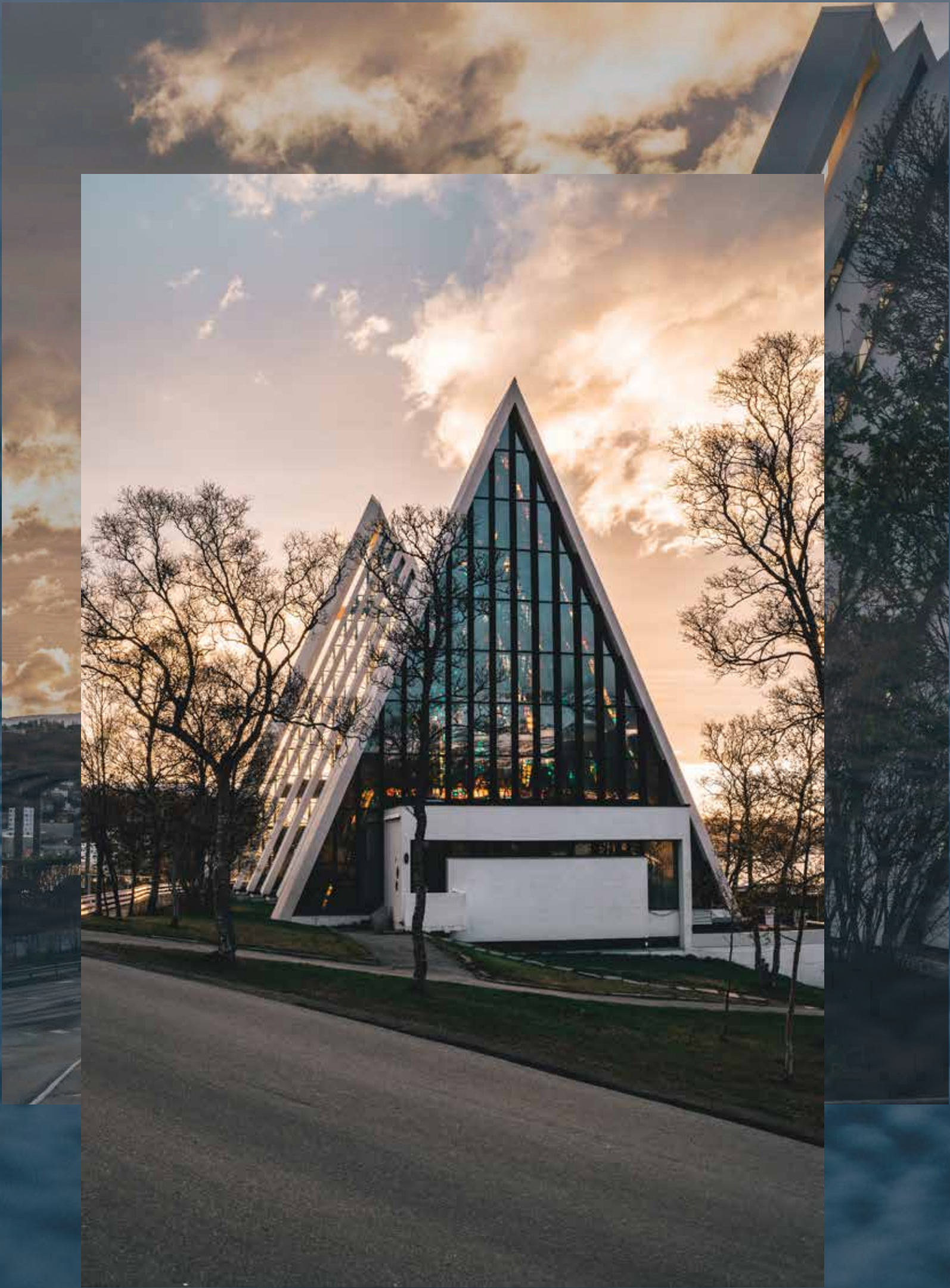
Tromsø Kaffebrenneri



Svermeriet







Inngangsporten til den arktiske hovedstaden

I dag har vi tilgang til 2.400 hotellrom i Tromsø. Ifølge Tromsø kommunes beregninger vil behovet være på over 10.000 rom i 2030. En eventyrlig vekst som det må legges til rette for.

På Vervet planlegger vi Nord-Norges største konferansehotell med et areal på ca. 15.500 m², ca. 300 hotellrom og konferansesal på ca. 1.000 m². Det vil bli et nytt signalbygg i byen, hvor det gjennomføres en arkitektkonkurranse i forkant av byggestart for å sikre kvaliteten på det estetiske uttrykket.

Hotellet på Vervet vil ha internasjonalt snitt, være inngangsporten til Tromsø – «Arctic Capital» – og gjøre oss rustet til å møte veksten i den nye framvoksende arktiske metropolen.

6

Kvaliteter





«Vervet er et gammelt skipsverftsområde sentralt i Tromsø som sammen med gamle Tromsø har en viktig historisk betydning. Denne industrihistorien ønsker vi å ivareta og bygge videre på når vi skal skape en ny bydel som skal bidra til å gjøre Tromsø til en arktisk hovedstad.

Den sentrumsnære tomten har en fantastisk beliggenhet med utsikt mot hele skipsleia, Ishavskatedralen, Tromsdalstinden og inn mot sentrum. Boligene får svært gode utsikt- og solforhold, med uteområder som er skjermet mot vær og vind.

Målsetningen vår er å lage den flotteste bydelen i Tromsø. Gjennom et godt plangrep for redusert bilbruk, solide materialer og spennende arkitektur med nye bofunksjoner, skal dette bli et samlingspunkt for alle Tromsøværinger. Et sted der folk trives og vil oppholde seg i med nærhet til sjø, kultur- og servicetilbud»

- LPO ARKITEKTER

LPOs visjon



Bygget er godkendt med 4 etager og matrikelnummeret 100012. Gælder kun for den enkelte etage. I alt bygning 100012 og et areal på 1000 m².
Totalt
På...

2,4 m breddede
flueskygger
bæret



Den gode følelsen

Å komme inn i ditt nye hjem på Vervet skal gi deg følelsen av kvalitet, trygghet og stolthet.

Følelsen skal starte allerede når du spaserer langs kaia, sommer som vinter, i sol og regn, snø og storm.

Vi har egne interiørdesignere som har lagt ned stort engasjement i at ditt nye hjem skal representere deg og det livet du ønsker å leve. De har gjort det enkelt for deg ved å skreddersy tre forskjellige designutvalg på boligene som du kan velge utfra, design der du skal kunne kjenne deg igjen og få godfølelsen.

Våre endringskonsulenter har satt seg godt inn i det utarbeidede designet og vil ha tilholdssted i vårt kundesenter i Skansegata 11, inngangsporten til Vervet. Her tar de godt imot deg og vil gi deg en grundig gjennomgang av den boligen du ønsker å se uttrykket på både visuelt og digitalt, utfra dette møtet vil det være mulig å tilpasse den designpakken som passer deg best. Vi ønsker at denne opplevelsen skal være trygg og inspirerende.

Kvalitetsstrategi

Som utbygger og selger av ditt nye hjem, har vi en plikt til å levere i henhold til din og samfunnets forventede kvalitet. Vi har derfor utarbeidet en strategi for å ivareta og synliggjøre vårt fokus på kunden og kundens opplevelse av kvalitet ved kjøpe ny bolig. Kvalitet er i denne sammenheng alt fra kundebehandling og prosess fra kjøp frem til og med bygget står klart og utført arbeid skal kontrolleres.

Vi vil her fortelle litt om de forskjellige prosessene og milepælene som vi som utbygger og du som kjøper vil gjennomgå sammen. Ved kjøp av bolig fra oss vil du få utlevert et eget hefte som del av vår kvalitetsstrategi. Strategien er basert på fem milepæler. Ved hver av disse milepælene skal vi som utbygger tilstrebe oss å ivareta dine og regelverkets forventninger til opplevd kvalitet.

LOVER OG REGLER

Den bygningsmessige leveransen følger Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17), mens tekniske installasjoner følger relevante forskrifter og standarder. Generelt utføres arbeid i henhold til NS 3420, som gjenspeiler normale krav til utførelse av bygningsmessige arbeider i Norge.

PROSESSER OG MILEPÆLER

Underveis i byggeprosessen vil din bolig sakte men sikkert finspisses med hensyn til innredning, tilvalg og møblering. Du som kunde vil bygge deg opp et bilde av boligen, parallelt med oppføringen. Dersom du har kjøpt bolig tidlig i prosjektet, kan det være at du/dere har bestilt tilvalg/ endringer. For å sikre at vi som utbygger leverer den kvaliteten vi har avtalt, har vi utarbeidet en kvalitetsstrategi med flere milepæler. Milepælene skal vi gjennomføre sammen med deg som kjøper underveis i prosjektet.

1. Kjøpskontrakt, signering

Dine møter med prosjektets selgere i startfasen skal ha gitt deg som kjøper et førsteinntrykk av prosjektet, og hva som blir din bolig. Det er dette inntrykket, og denne forventningen, vi skal ivareta underveis i prosjektet og fram til overlevering.

2. Tilvalsperiode

Gjennomgang av boligen og dens leveransebeskrivelse. Her kan kjøper velge å endre på løsninger og/eller materialbruk som er standard i prosjektets leveranse. Vår kundeansvarlig vil så langt det lar seg gjøre, forklare hva som er mulig og eventuelle priskonsekvenser av tilvalg/ endringer. Denne fasen skal spisse dine forventninger, og boligen vil optimaliseres til ditt behov innenfor dine rammer. Her er vår oppgave å veilede deg på en faglig god måte, samt begrunne og redegjøre for alle valg som vurderes av deg som kjøper.

3. Byggeplassvisning

Når prosjektet har kommet så langt at det er nyttig og trygt å ferdes i bygget, vil vi invitere til byggeplassvisning. Her får du mulighet til å se din bolig, få kjent på størrelsen og plasseringen, samt sett på utsikten. Boligens grad av ferdigstilling vil

varierte på dette stadiet, men som kjøper får du et inntrykk av boligen i virkeligheten, noe som ikke kan sammenlignes med tegninger. I denne fasen blir spenningen vekket til liv igjen, og du vil muligens få et inntrykk av hva som foregår inne i din nye bolig, samt et inntrykk av hvordan vi og entreprenør opererer på byggeplassen.

4. Ferdigbefaring

Du vil bli invitert til ferdigbefaring noen uker før boligen er klar for overtakelse og innflytting. Du får her anledning til å ta en gjennomgang av boligen sammen med oss, en innleid uavhengig takstmann, samt en representant fra entreprenøren. Dersom du ønsker å ha med en kyndig person av egen interesse, vil dette være mulig. I denne fasen er fokuset på det faktisk utførte arbeidet i din nye bolig.

På ferdigbefaringen ser vi på gulv, vegger og tak i alle rom. I tillegg går vi over dører, vinduer, tekniske installasjoner og sanitær. Dette for å se at arbeider er rett utført, og at boligen har de kvalitetene og leveransene som er avtalt. Sammen skriver vi en protokoll fra befaringen som du får en kopi av. Dersom det skulle være feil/mangler ved arbeidet eller leveransene, føres dette opp i protokollen underveis (egen mangelliste). Dette sikrer at vi er enige om hva som skal løses før selve overtakelsen av boligen.

Det er mange boliger som skal befares i denne perioden. Vi går ferdigbefaringer helt frem til et par uker før overtakelse, og det vil sannsynligvis fortsatt pågå byggearbeider ved ferdigbefaringen. Det er normalt at det kan gjenstå arbeid i trappeopp ganger og utvendige fellesarealer. Som følge av dette er det normalt at vi ikke gjennomgår sportsboder i denne fasen. Dette vil også framkomme i protokollen dersom aktuelt. Dette gjøres i stedet på overtakelsen av boligen, hvor protokoll oppdateres med disse arealene.

Ferdigbefaring av fellesareal gjøres sammen med representant for beboere, entreprenør og utbygger.

Vi vil stille med fagkompetanse på befaringen for å sikre at vi får det vi har bestilt. Det er ikke nødvendig at beboerrepresentantene har samme bakgrunn. Om du likevel har en bygningsmessig eller teknisk bakgrunn og er interessert, kan du melde deg som mulig beboerrepresentant.

5. Overtakelse

På overtakelsesdagen møter du en representant fra utbygger og en fra entreprenøren. Sammen går vi gjennom boligen din. Nå er også alt arbeidet med de innvendig fellesarealene ferdig, og du får se sportsboden som tilhører boligen. Dersom det var registrert noe i mangellisten under ferdigbefaringen, vil vi i denne fasen gå gjennom å sjekke at alt er rettet. Eventuelle gjenstående mangler noteres ned i overtakelsesprotokollen, som deretter signeres av alle parter.

OVERTAKELSESPROTOKOLL

Dette er en sjekklister basert på Norsk standard sitt oppsett for overtakelsesprotokoll. Her loggføres det av relevans som gjennomgås og avdekkes på befaring. Protokollen angir hvilken bolig det gjelder, alle involverte parter i kontrakten

(med eventuelle representanter), samt en sjekklister over viktig informasjon i forbindelse med overtakelsen av boligen din. Tidsfrister for utførelse av arbeider avtales mellom partene, og vil framkomme her.

MANGELLISTE

Når boligen gjennomgås sammen med deg (ferdigbefaring), kan det hende det avdekkes feil/mangler som må rettes av oss før overtakelse av boligen. Dette loggføres på en oversiktlig måte i en egen mangelliste som signeres av begge parter. Dette gir oss og deg en god oversikt over det som må rettes på, samt at mangellisten enkelt kan brukes til å kontrollere at det faktisk er rettet ved overtakelse. Ved overtakelse vil vi og du ha med denne listen, og bruke den til å kontrollere at entreprenør har utbedret eventuelle feil/mangler som ble avdekket ved forrige gjennomgang.

TIL SLUTT

Kvalitetsstrategien skal bidra til at du får en god følelse underveis i prosjektet, spesielt ved overtakelsen av din nye bolig. Den er i tillegg et ledd for å sikre at din nye bolig tilfredsstillende forventninger som du og regelverket har til den faktiske utførelsen av boligen.





Velkommen inn





Bli inspirert

Det skal bygges 440 boliger på Vervet. Vi tar sikte på å starte med de 138 første boligene i løpet av 2019, og de vil da stå ferdige i 2022. Prosjektet er av en slik størrelse at det er nødvendig med et eget kundesenter der våre kjøpere kan henvende seg, bli inspirert, informert og føle seg godt ivaretatt.

Her vil man kunne få oppleve boligene og bydelen i 3D, i tillegg kan du møte kundekonsulenter som veileder deg på en trygg og god måte slik at du får skreddersydd din bolig etter dine preferanser når det kommer til tilvalg og detaljer.



Fasadekonsept

Fasader består av hovedsakelig to materialtyper; metall og tre. For å skille byggene har disse ulikt uttrykk og struktur.

Fargepalett vil videreutvikles som aksept på fasader, i utvendige underganger, og innvendige fellesområder. Viktig for prosjektets uttrykk er at materialene i stor grad er vedlikeholdsfrie, klimabestandige og relaterer seg godt til både omgivelsene og områdetets historie. Fasaden må sees i sammenheng med Olav Christopher Jenssen sine verk.

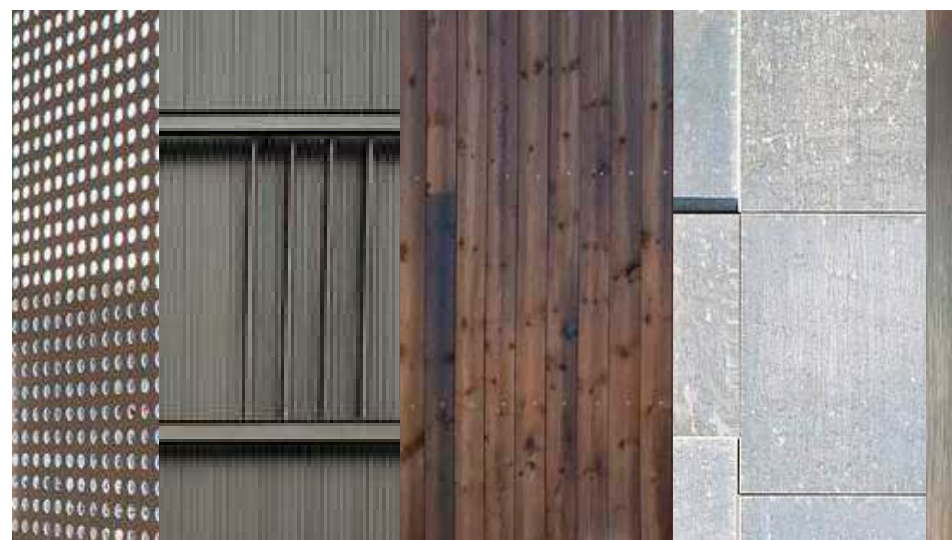


• Metallplatekledning mørk grå/ brun

• Trekledning royalimpregnert pigmentert RG.10 - Marnar bruk

• Metallplatekledning galvanisert stål

– Materialer er kjempeviktig og skal fungere rent praktisk. Derfor forsøker vi å bruke materialer som tar med seg industrihistorien fra stedet. Metall og tre er valgt som primærmaterialer. Metall egner seg veldig godt i et værhardt klima og det tar med seg historien til det tidligere skipsverftet. Tre er et materiale som refererer til mye av den bebyggelsen som ligger i nærområdet. Det er dessuten værbestandig og passer inn i en moderne setting, sier Laura Sæther som er en del av arkitektteamet som jobber med Vervet fra LPO



Perforerte metallplater • Metallplatekledning

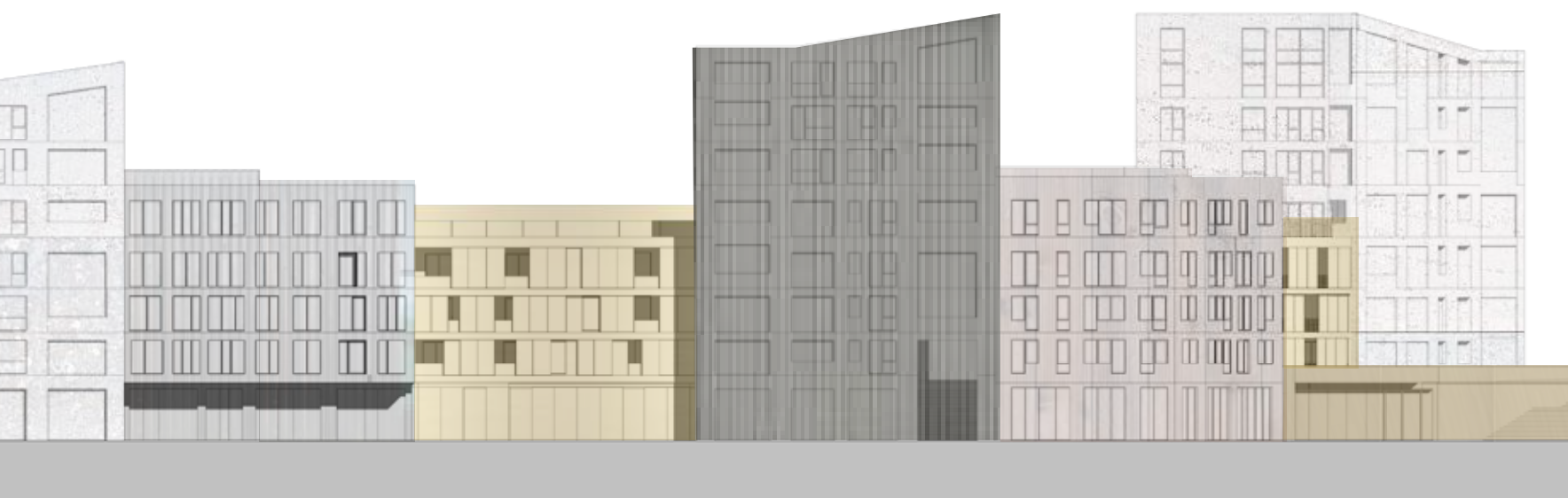
• Royalimpregnert pigmentert tjærebrun

• Metallplatekledning galvanisert stål

A

B

C



• Karbonisert, børstet tre, stående kledning

• Metallplatekledning messing

• Metallplatekledning mørk grå/ brun

• Royalimpregnert tre

• Metallplatekledning messing

• Metallplatekledning galvanisert stål



• Karbonisert, børstet tre

• Metallplatekledning messing

• Metallplate kledning

• Royalimpregnert tre tjærebrun

• Metallplatekledning messing

• Metallplatekledning galvanisert stål

D

E

F

G

X

H

Metallplatedekning messing vil ikke bestå av de sorte rundingene som vist i illustrasjonen.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Slapp av







Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Peiskos

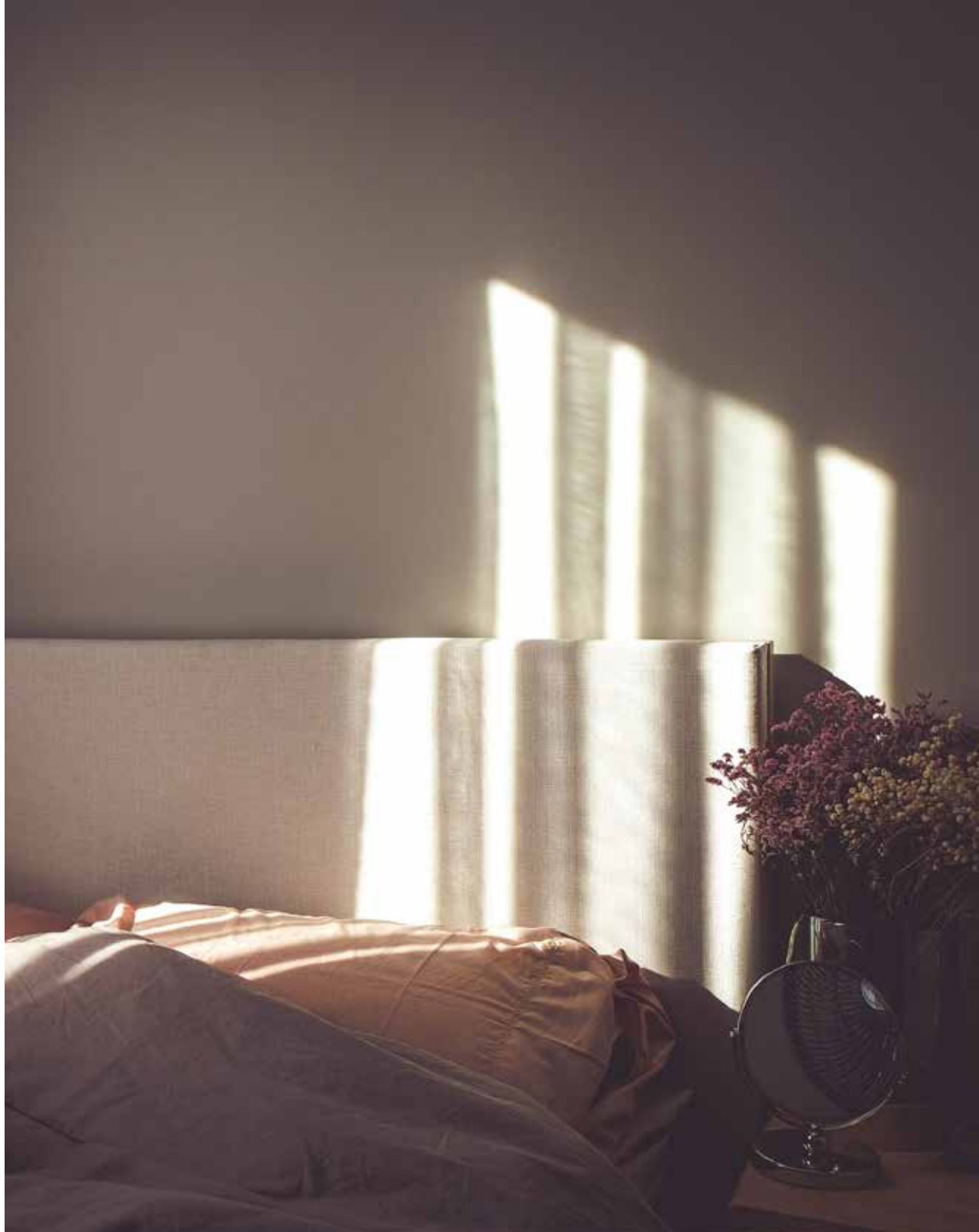
Flere av boligene på Vervet vil være utstyrt med moderne gasspeis.





Soverom





Sov i ro

Et soverom skal være et rom for hvile og rekreasjon. Et hvor du skal kjenne kroppen ta inn følelsen av ro og trygghet. Hvor man reflekterer over dagen som har gått, og gjør seg tanker for hva morgendagen vil bringe.

I dette rommet skal det være lyse farger og harmonisk innfelt belysning som kan dimmes, og forhåpentligvis gir deg lave skuldre.

Velkommen til ditt nye rede.

Baderom



Baderom

Baderommet skal være en sone der velvære og egenpleie står i fokus. Det er et rom som skal gi deg godfølelsen.

Vi har hatt fokus på at farger og overflater skal være så harmoniske som mulig. Du vil derfor finne disse rommene i rolige jordfarger. Beige store fliser, brune fronter på innredningen og delikate armaturer.

Basert på vårt design vil du kunne skape ditt eget uttrykk på badet ved å tilføre dine personlige preferanser.

Flisevalget er store flater på 60×60 på gulv og vegger. Vi legger mosaikk i dusjsonen som også er nedsenket.

Armaturene er fra Grohe og har et stilrent design. I dusjsonen har vi valgt et armatur som både har håndholdt dusj og «rainshower»-dusj.







Spise









Kjøkkenen

Våre kjøkken er nøye utvalgt for at du skal finne roen i hjemmets hjerte. Vi har designet disse unikt for hver bolig så de er tilpasset rommet. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gir en luftig atmosfære.

Om du kjøper bolig på Vervet i en tidlig fase vil du også kunne velge hvilket kjøkkendesign du ønsker i ditt nye hjem. Vi har tre forskjellige design og flere farger å velge mellom. Dette vil gi deg muligheten til å tilpasse kjøkkenet etter egne preferanser og ønsker.

Armaturer fra Grohe er tilpasset innredning og vil gjennom sitt design gi deg det lille ekstra.



Tidløst design – ditt valg

Vi har utformet boligene i en klassisk og tidløs form, og designet er utarbeidet for å treffe deg som kjøper og være tilrettelagt for et godt og trivelig bomiljø for de fleste stilarter.

På kjøkkenet har vi laget tre ulike utgangspunkt for stiler – herunder klassisk, moderne og eksklusiv.



Eksklusiv

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Moderne

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

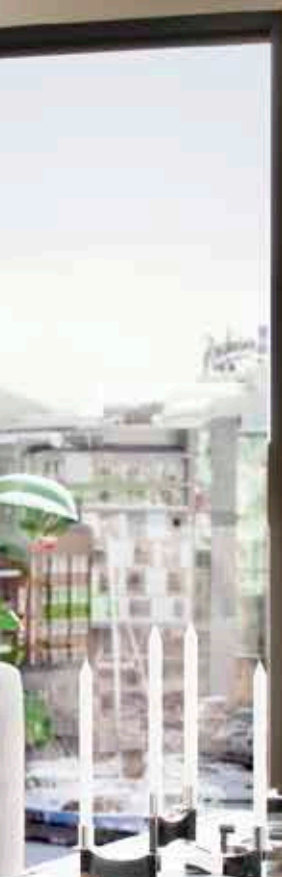


Klassisk

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustration. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



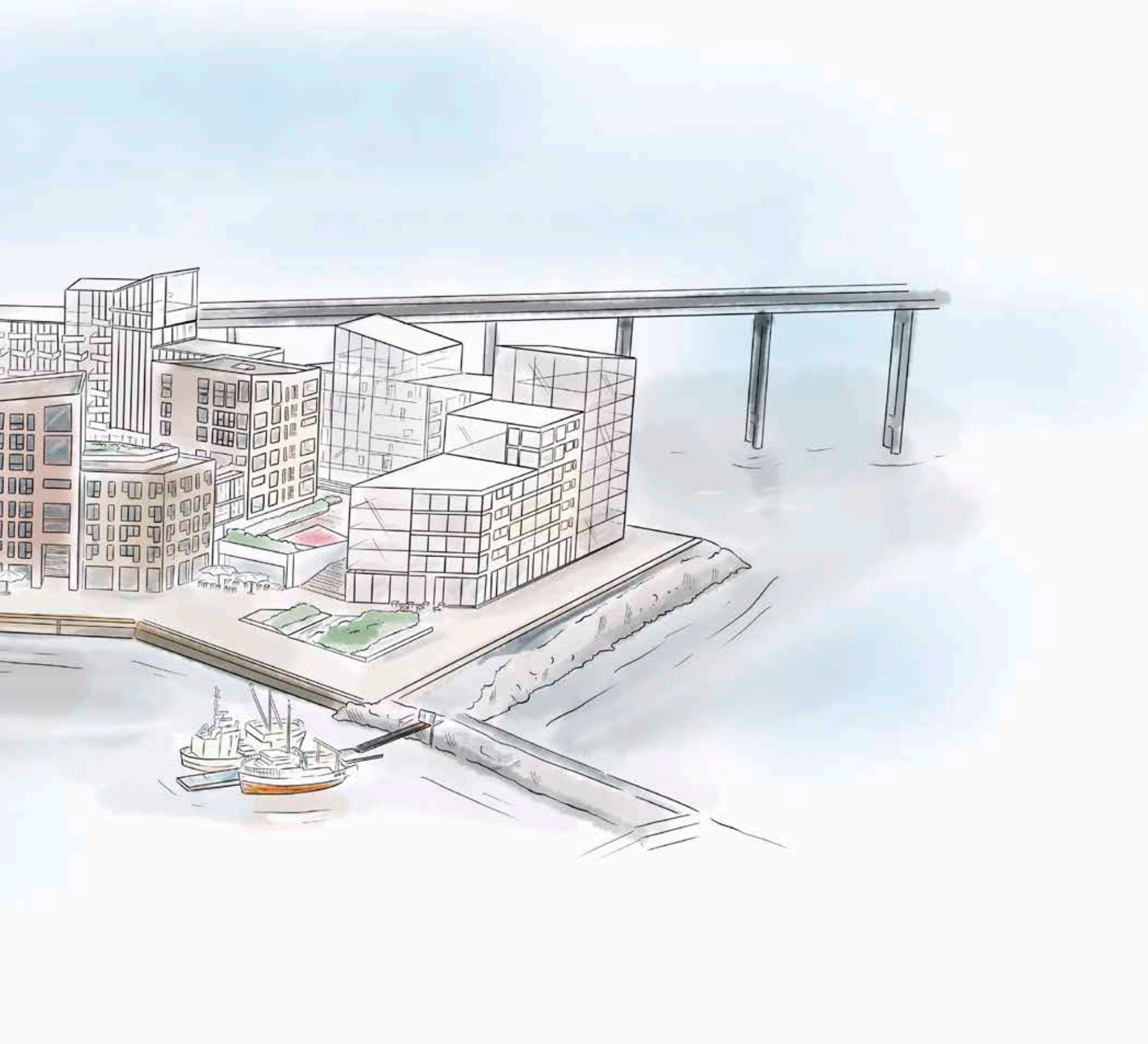
7

Teknisk sider



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.







På Vervet langs kaifronten ved Fram, skal det etableres et nytt flyteanlegg med båtplasser for små og mellomstore fritidsbåter.

Utomhusplan



TRINN 6

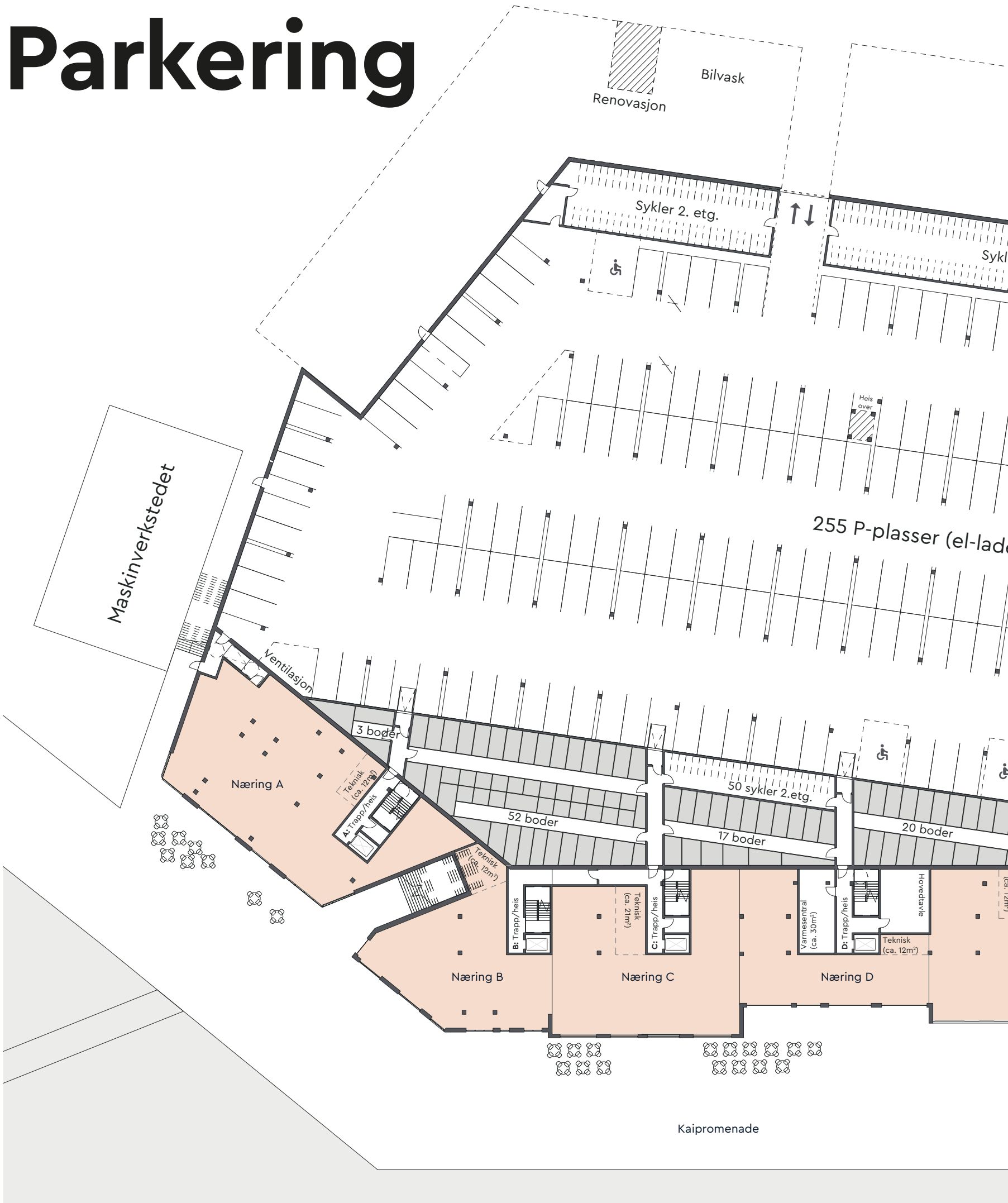
GJØA

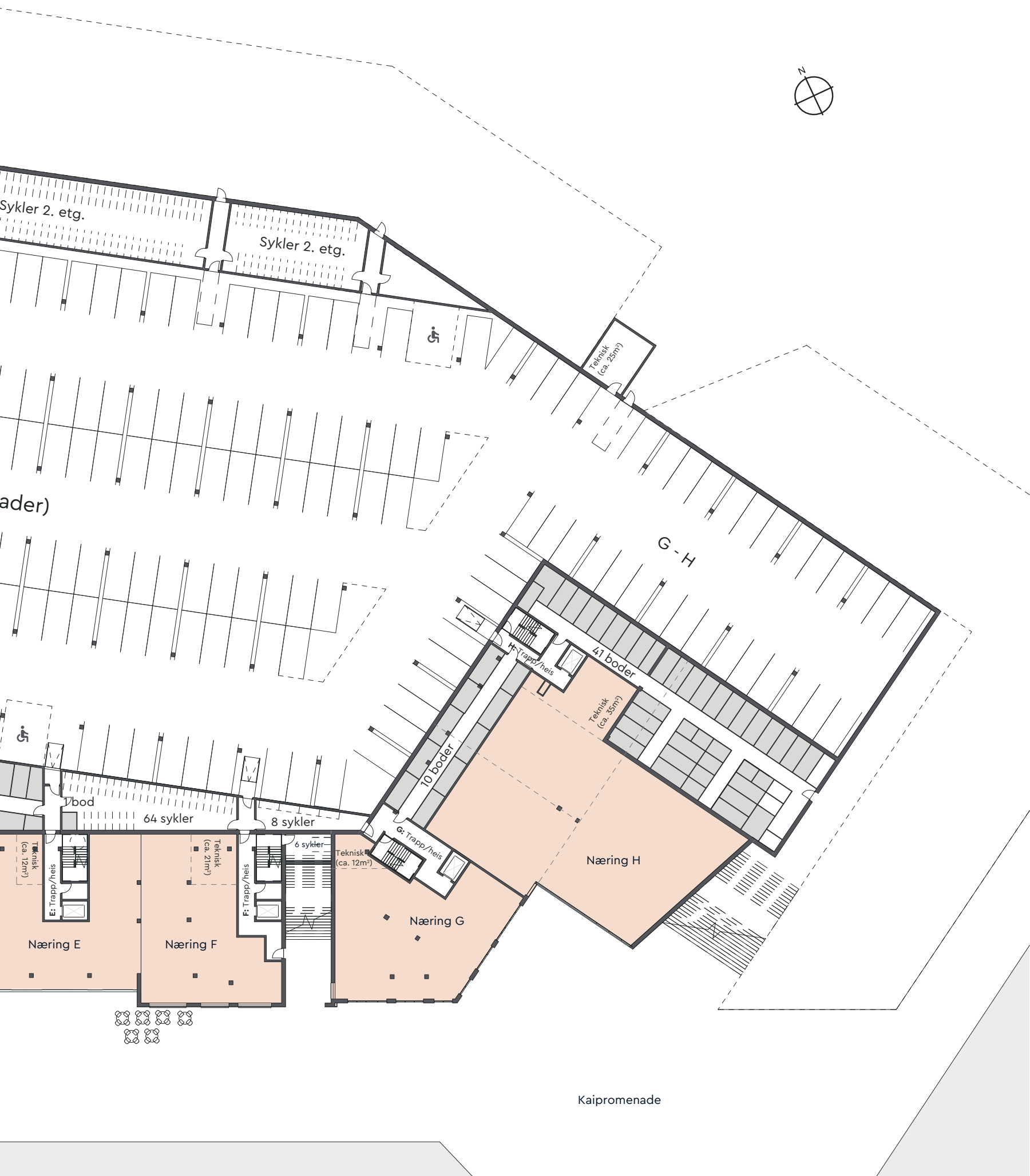
FRAM

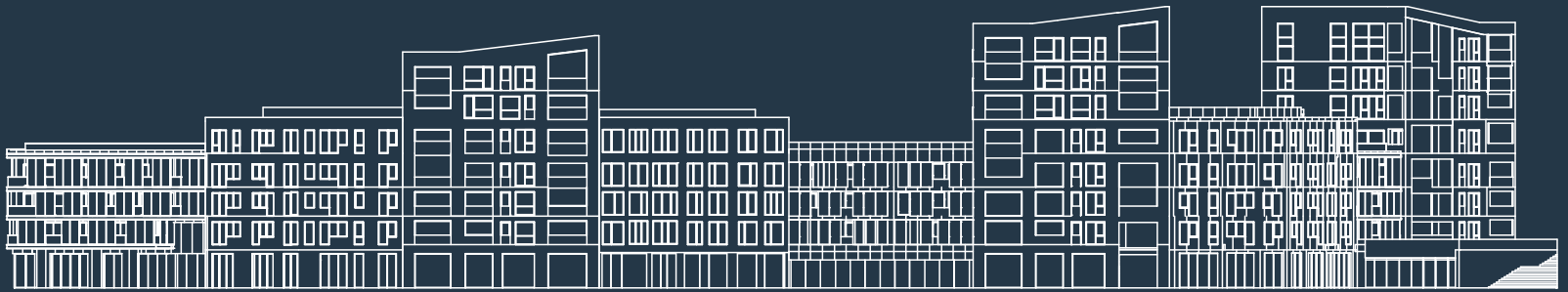
MAUD

TRINN 7

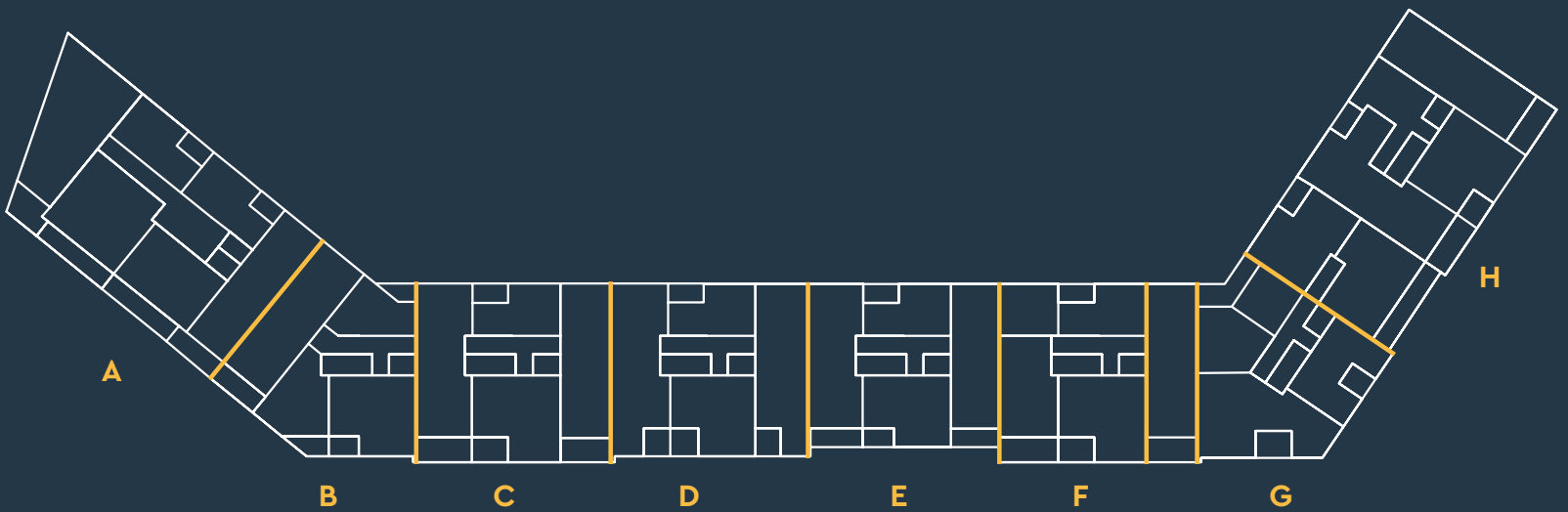
Parkering







FRAM Etasjeplaner



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

Boligene varierer fra 2-5 roms med størrelse 34-148 (BRA). De ligger fra plan 2 og opp til plan 8. De vil ha en kotehøyde på 7,5 meter i plan 2 og allerede her vil det være en flott utsikt over sjøen og området. Næringslokaler er plassert i plan 1.

I de påfølgende sidene vil du få et overblikk over plantegningene gjennom etasjeplanene for de enkelte byggene i A til H.

Individuelle plantegninger, detaljert leveransebeskrivelse og salgsoppgave finner du i de respektive salgsheftene for de ulike byggene.

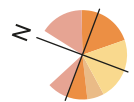
Fram

Bygg A

Plan 2



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg A

Plan 3



Fasade, sør-vest



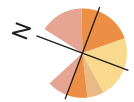
Fram

Bygg A

Plan 4



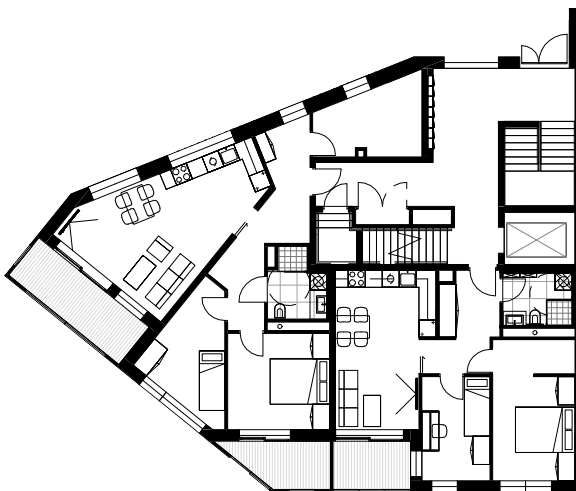
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg B

Plan 2



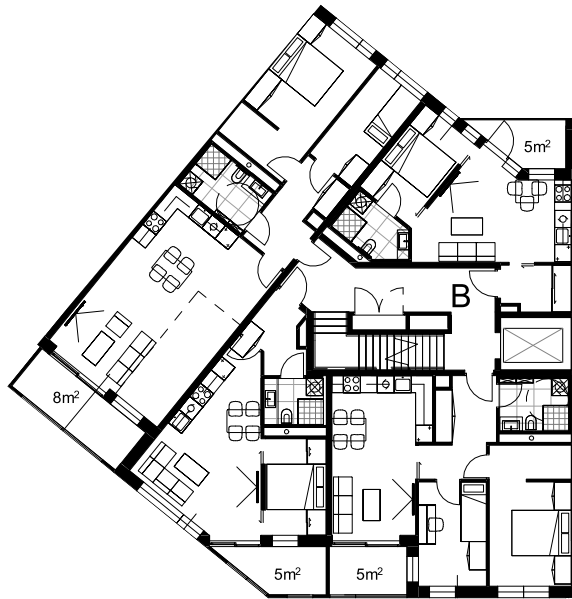
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg B

Plan 3



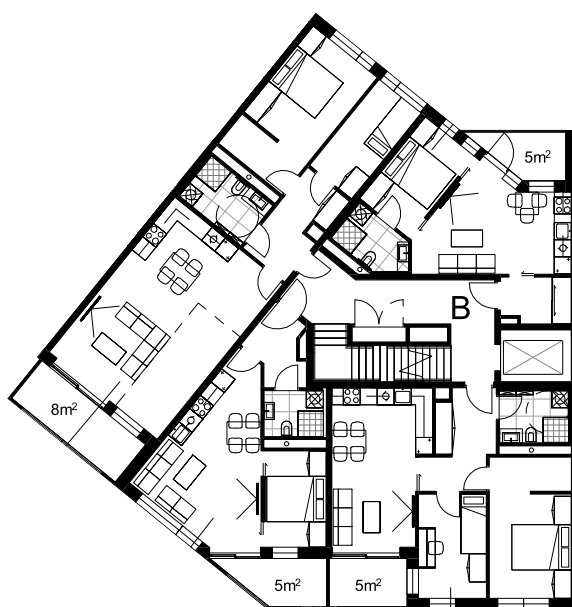
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg B

Plan 4



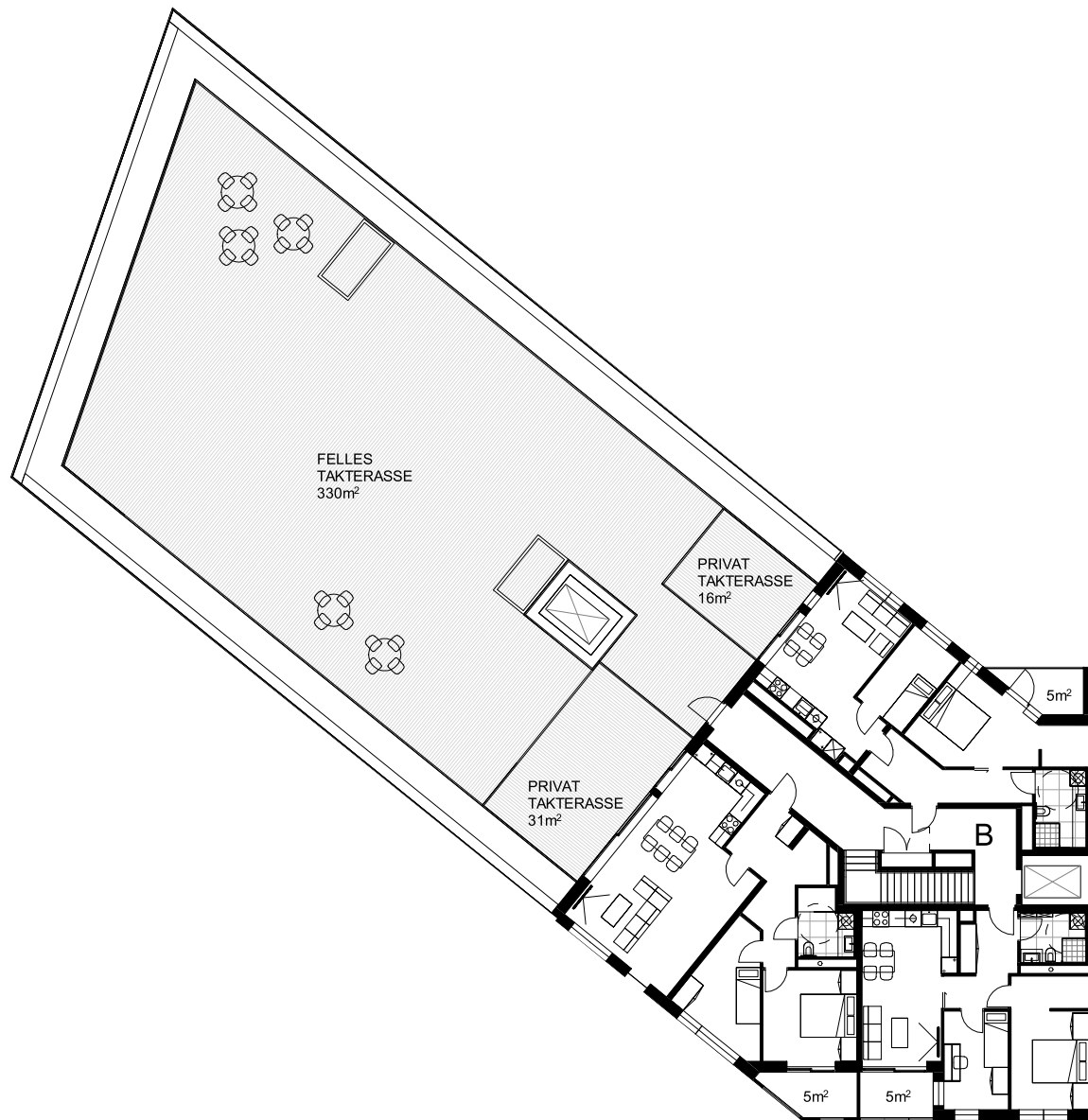
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg B

Plan 5



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg C

Plan 2



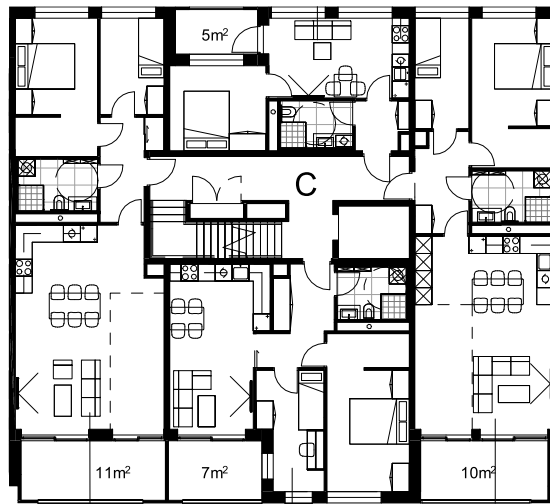
Fasade, sør-vest



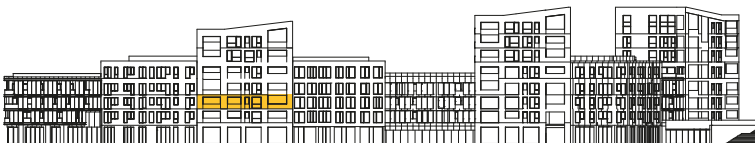
Fram

Bygg C

Plan 3



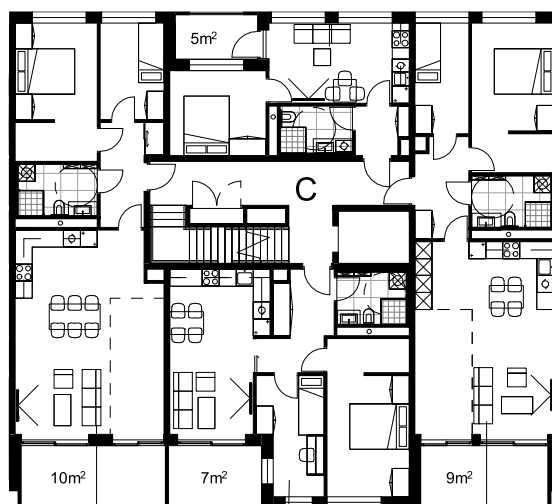
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg C

Plan 4



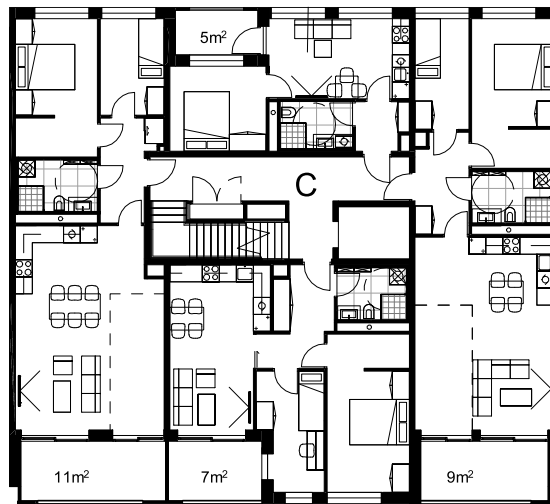
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg C

Plan 5



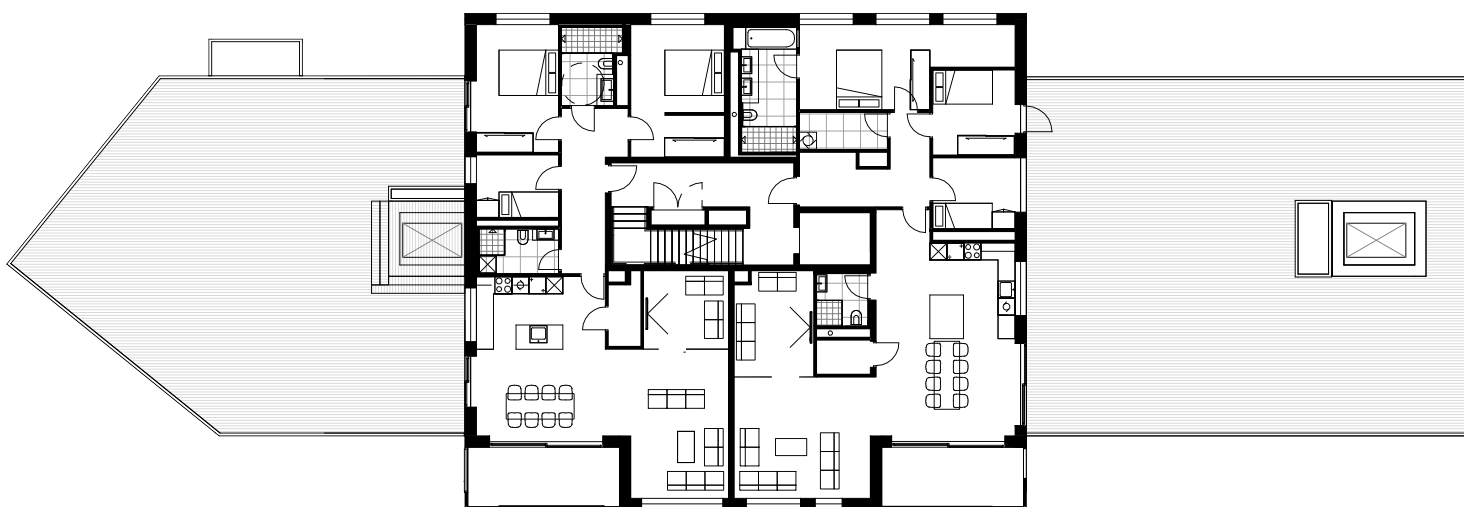
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg C

Plan 6



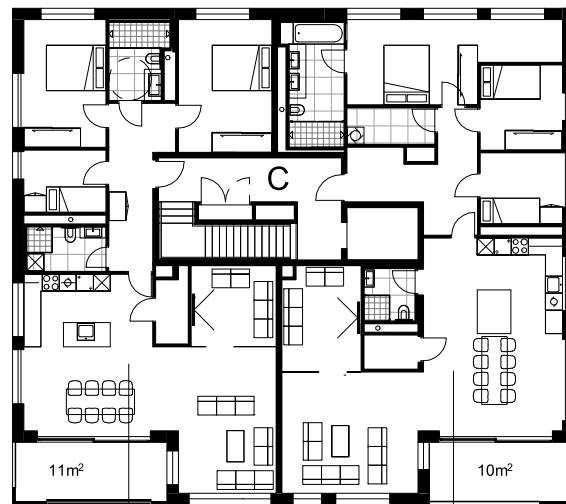
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg C

Plan 7



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg D

Plan 2



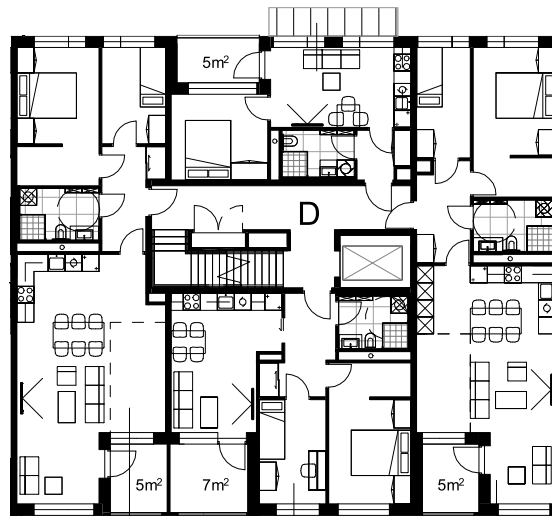
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg D

Plan 3



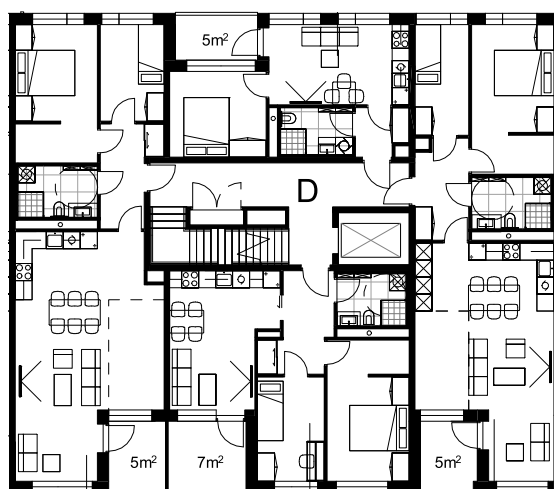
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg D

Plan 4



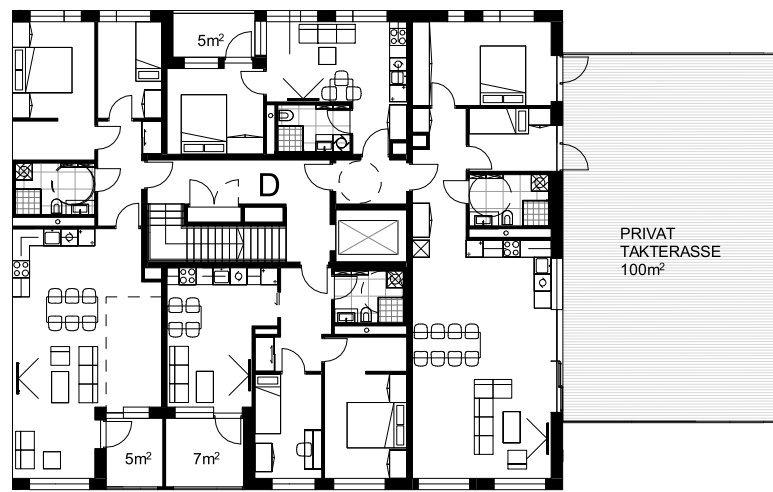
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg D

Plan 5



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg E

Plan 2



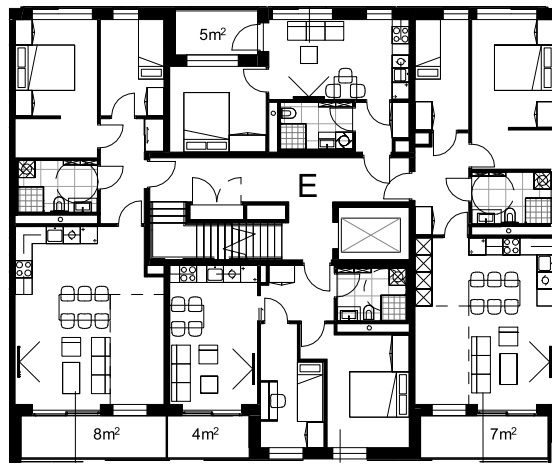
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg E

Plan 3



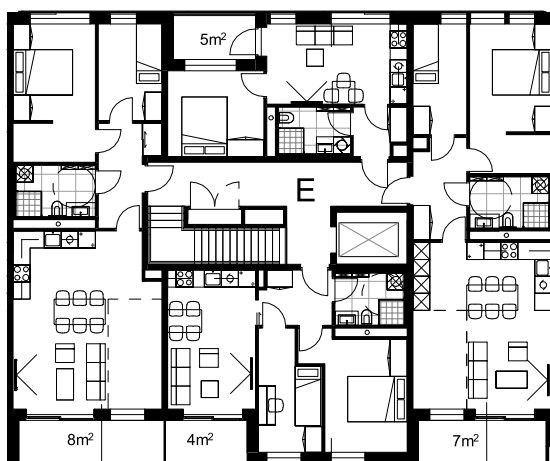
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg E

Plan 4



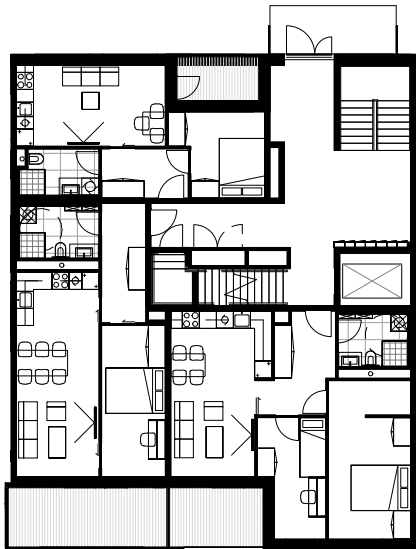
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 2



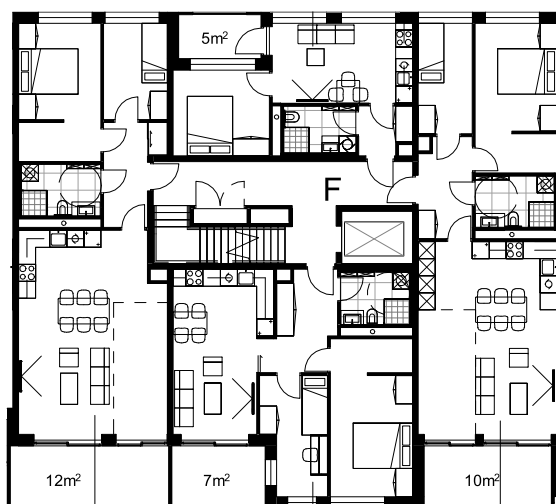
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 3



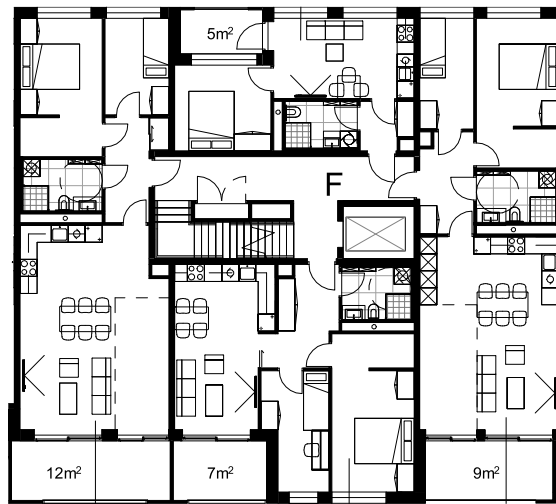
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 4



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 5



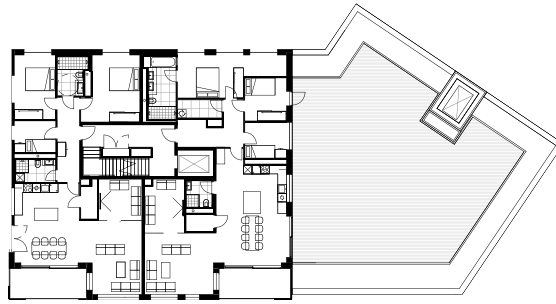
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 6



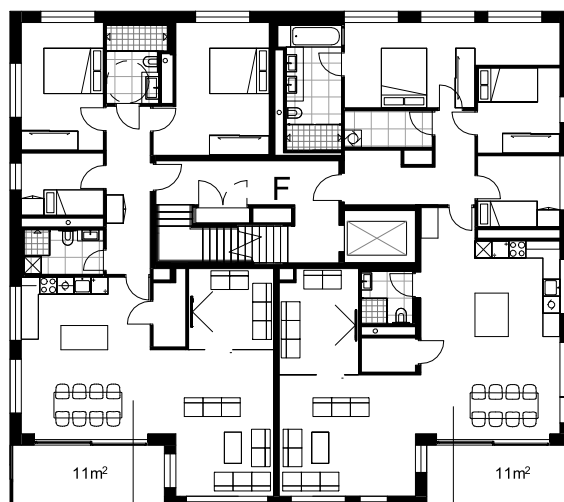
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 7



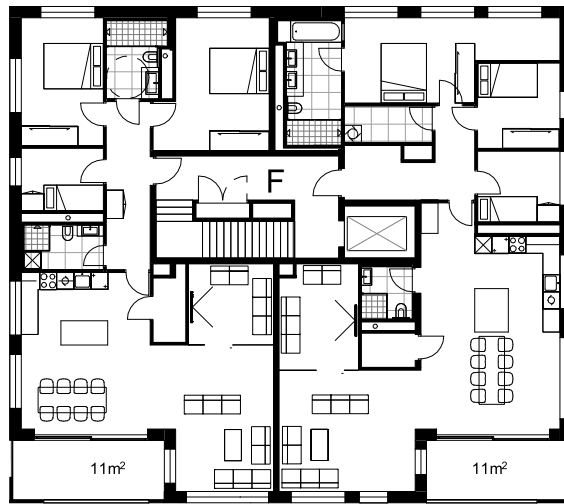
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg F

Plan 8



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg G

Plan 2



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg G

Plan 3



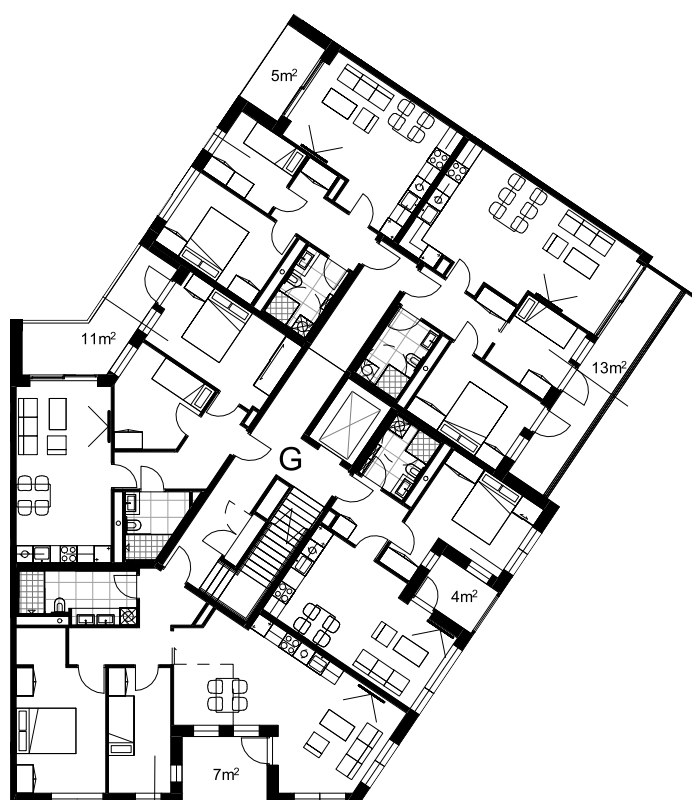
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg G

Plan 4



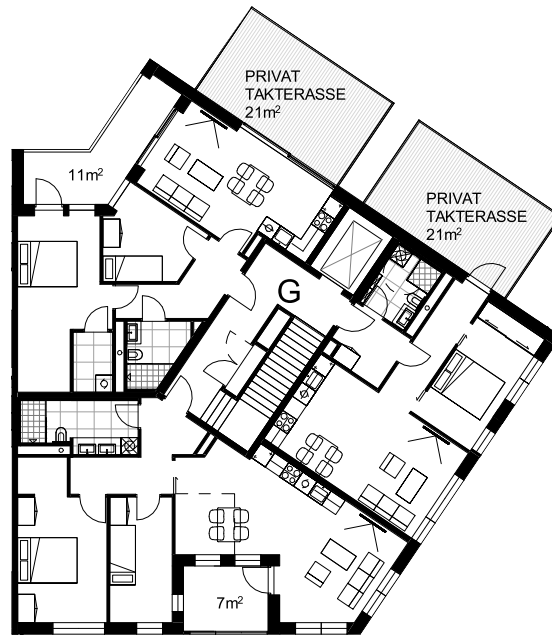
Fasade, sør-vest



Fram

Bygg G

Plan 5



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 2



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 3



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 4



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 5



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 6



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 7



Fasade, sør-vest



Fram

Bygg H

Plan 8



Fasade, sør-vest



8

Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse

1. Prosjekt- og leveransebeskrivelse

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

GENERELT

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

Salgstrinn 1 for området – prosjektet «Fram» som denne beskrivelsen omfatter – er følgelig en del av et større utbyggingsprosjekt innenfor reguleringsområdet til plan 1891 – «Vervet» og utgjør bygningsrekken som er planlagt langs hele kaipromenaden mot sør (BKB2). Prosjektet er planlagt som med ett bygg med til sammen 9 forskjellige bygningsdeler/fasade-løsninger (bygg A – H), inneholdende sportsboder, sykkelparkering, ca. 2.000 m² næringsarealer i plan 1, samt 138 selveierboliger i plan 2 til 8. Bygget er tegnet med varierende boligtyper fra 2 til 5-roms boliger og med størrelse som varierer fra ca. 34 m² til 148 m² BRA hvor det også vil være mulig å slå sammen flere boliger til én. Under uteområdet («gårdssrommet») i bakkant av dette prosjektet, planlegges det etablert et parkeringsanlegg som vil være felles for hele området.

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

Salgstrinn 1 for området – prosjektet «Fram» som denne beskrivelsen omfatter – er følgelig en del av et større

utbyggingsprosjekt innenfor reguleringsområdet til plan 1891 – «Vervet» og utgjør bygningsrekken som er planlagt langs hele kaipromenaden mot sør (BKB2). Prosjektet er planlagt som med ett bygg med til sammen 9 forskjellige bygningsdeler/fasade-løsninger (bygg A – H), inneholdende sportsboder, sykkelparkering, ca. 2.000 m² næringsarealer i plan 1, samt 138 selveierboliger i plan 2 til 8. Bygget er tegnet med varierende boligtyper fra 2 til 5-roms boliger og med størrelse som varierer fra ca. 34 m² til 148 m² BRA hvor det også vil være mulig å slå sammen flere boliger til én. Under uteområdet («gårdssrommet») i bakkant av dette prosjektet, planlegges det etablert et parkeringsanlegg som vil være felles for hele området.

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

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

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

Arealer og tegninger i prospektet er basert på

arkitektens tegninger. Mindre avvik mot ferdig bygg etter detaljprosjektering må påregnes og gir ikke rett til prisavslag eller andre beføyelser.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsmaterialer kan påvirkes av temperatur og fuktighet, noe som f.eks. kan medføre sprekke-dannelser de første årene etter ferdigstillelse. Dette gjelder normalt i hjørner og i overganger mellom vegg og tak/himling.

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

BEBYGGELSE

Salgstrinn 1 – Fram, vil bestå av 138 boliger + næringsarealer, fordelt over 9 bygningsdeler med inntil 8 etasjer.

Næringsarealet vil utelukkende etableres i plan 1, mens boligene plasseres i plan 2 – 8. Plan 1 vil utgjøre bakkeplan mot kaipromenaden, mens plan 2 vil utgjøre bakkeplan mot gårdsrommet. Langs kaipromenaden legges det opp til et hyggelig byliv med en behagelig atmosfære. I gårdsrommet legges det til rette for et avskjermet og rolig fellesareal for beboerne på Vervet, men som også er åpen for allmenn ferdsel.

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

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

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

Maskinverkstedet etableres og vil ventelig være ferdigstilt mot slutten av 2019. Lokalet planlegges å ha mulighet for allsidig bruk og vil framstå som noe helt unikt. Slipptorget vil ferdigstilles i forkant av salgstrinn 1 (Fram).

Slipptorget med tilhørende slipper ferdigstilles i forkant av salgstrinn 1 (Fram), og vil sammen med Maskinverkstedet

utgjøre Vervets hjerte. Slipptorget utgjør utearealet mot Maskinverkstedet. Torget vil fungere som et bytorg hvor det legges opp til mulighet for forskjellige aktiviteter gjennom hele året. Slipptorget vil utsmykkes med historiske momenter fra tiden det var skipsverft på området i samspill nye moderne elementer.

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

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

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

UTOMHUS

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

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

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

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

Det planlegges etablert et eget driftsselskap, p.t. kalt «Vervet Drift AS», hvor formålet er å besørge og forestå nødvendig drift- og vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer for området, organisere andre tjenester («goder og muligheter») som ikke er satt bort til andre samt levere andre relevante tjenester til beboere, næringsdrivende og andre brukere av Vervet; eksempelvis vaktmestertjenester. Sameiene/sameierne må påregne å svare en forholdsmessig andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av de innvendige og utvendige fellesarealene for området, men dette skal skje etter selvkostprinsippet og dekkes over felleskostnadene i sameiene. På sikt kan det bli aktuelt å overføre «Vervet Drift AS» og/eller de innvendige- og utvendige fellesarealene for området, eller deler av disse, til sameiene/sameierne som da ikke kan motsette seg

dette. For et slik tilfelle kan også annen organisering være aktuelt; eksempelvis ved organisering av en velforening, et realsameie el. Ved slik overføring til sameiene/sameierne, tas det imidlertid forbehold om at deler av områdene og øvrige tjenester kan beholdes av utbygger eller settes bort til tredjepersoner.

FELLESAREAL GODER OG MULIGHETER

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

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

Det planlegges etablert et felles treningsrom for alle beboerne lokalisert i barnehagebygget i gårdsrommet. Arealet avsatt til dette formålet vil være på ca. 200 m², og vil være utstyrt med et nødvendig utvalg av apparater og utstyr som hører til i et treningsrom. Apparater og utstyr for privat bruk, dette er ikke å anse som et treningscenter.

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER-TJENESTER

Hele Vervet er planlagt tilknyttet en vaktmestertjeneste som vil være stasjonert på området. Vaktmestertjenesten planlegges omfattet av driftsselskapet («Vervet Drift AS») som skal etableres for området. Det tas imidlertid forbehold om at tjenesten kan bli organisert på annen måte, og at denne tjenesten (Vervet Drift AS) ikke stiftes før BKB4/Gjøa er bygget. Kontoret til vaktmestertjenesten vil være lett tilgjengelig i barnehagebygget i gårdsrommet.

Vaktmestertjenesten skal ha en løpende oppfølging av bygningsmassene, tekniske anlegg og uteområdene. I det daglig vil tjeneste ha operative oppgaver i forbindelse med (blant annet):

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

Utomhus [Symbol] I lag med beboerne og brukerne, sikre et ryddig og funksjonelt utomhusareal. Tømming av felles avfallsdunker, oppfølging av at søppelsystem brukes rett, ettersyn av sittegrupper og lekeapparater (særskilte regler vil gjelde for barnehagens egne installasjoner), montering og demontering av julebelysning, evt. heise flagg, ettersyn ved sykkelparkeringer og andre arealer hvor det erfaringsvis kan akkumuleres søppel, vedlikehold av beplantning, kosting av vei og gangstier, styring og kontroll med gatevarmen på området, mm.

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

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

ØVRIGE PLANLAGTE TJENESTER FOR BEBOERE

BILDELING

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

KAJAKK

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

SMÅBÅTHAVN

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

BÅTDELING

Det planlegges å etablere eller tilknytte seg en båtdelingstjeneste slik at beboere skal kunne leie småbåt ved behov. Slik som for bildeling, vil dette medføre at beboerne slipper å tenke på vedlikehold og eierskap til båten, men likevel ha mulighet for å nyte båtlivets gleder. For enkelte vil dette være midt i blinken, mens for andre er



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

egen eid båt mest naturlig. En tur til havs, enten for fiske eller kos, kan gjøres etter ønske ved en slik tjeneste.

SYKKELDELING

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

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

VERVET APPEN

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

RENOVASJON

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

SPORTSBODER PLAN 1

Sportsboder får tette vegger med mindre åpning i topp mht. tekniske installasjoner (ventilasjon, sprinkler etc.). Åpning i topp vil ta hensyn til skallsikring mht. størrelse på åpning. Boddører vil få lås som for inngangsdør til boligen (systemnøkkel). Størrelse og utforming vil variere mellom ca. 2,5 m² og ca. 5 m² iht. forskriftskrav. Gulv i bodene vil være grov ubehandlet betong. Hver sportsbod får dobbeltstikk på vegg og lystallerken i LED som styres over bryter. Ledninger vil være synlige utpå vegg.

SYKKELPARKERING

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

PAKERINGSANLEGG

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

(personal-/serviceinngang), samt dirkete forbindelse til hotellet.

Parkeringsanlegget planlegges fradelt som en egen anleggseiendom (volum under bakken) og vil eies og driftes av utbygger. Annen deling/organisering kan bli aktuelt. Her vil det være mulig for beboerne på Vervet å inngå avtale om leie av fast(e) parkeringsplass(er). Parkeringsanlegget skal også dekke parkeringsbehovet til hotellet, næringsarealene og de øvrige salgs- og byggetrinnene på Vervet. Dersom etterspørselen etter parkeringsplasser blir større enn kapasiteten, vil de som har ervervet 3-, 4-, og 5-roms boligene ha forrang til leie av plasser. Ved eventuell omorganisering av parkeringsplasser fra utleie til salg av disse, vil leietakere av parkeringsplasser ha fortrinnsrett til kjøp av de(n) leide parkeringsplassen.

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

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

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

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

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

FELLESAREAL INNENDIG

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

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

POSTKASSER

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

HEIS

Alle trapperommene vil ha heis med tilgang til alle etasjene, samt til felles takterrasse. Heiser utstyres med håndlist på

begge langsider, speil på kortvegg. Gulvbelegg som står i stil med trapperommet for øvrig. Himling i heiser vil ha en spesialdesignet belysning utformet som stjernehimmel.

BYGGERI

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

FASADER

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

VINDUER OG DØRER I FASADEN

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vindusplassering i den enkelte bolig ifm detaljprosjekteringen og i forhold til arkitektonisk utforming, kan avvike noe fra de generelle planer. Som følge av gode u-verdier (isoleringssevne) på vinduene i nye bygg, vil det enkelte dager i året kunne forekomme rim/frost på utsiden av vinduene. Dette er likt for fasader og alle utvendige overflater vinterstid i Nord-Norge (kalde klima), og kan forekomme når det vinteren er på sitt kaldeste.

BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon.

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

GULV

Boligene leveres med 1-stavs lys eikeparkett i alle

oppholdsrom. Hvite gulvlister. Oppbygging av gulv blir enten betong eller hulldekker, med nødvendig oppføring på oversiden mht. trinnlyd (løses iht. teknisk forskrift). Tekniske føringer i hulrom i gulv.

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

VEGGER

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

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

HIMLINGER

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

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

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

DØRER INNVENDIG

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

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

KJØKKEN

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

BAD

Bad leveres i hovedsak som moduler, tenkt leverandør er Boxen (med forbehold om endring av leverandør). Modulene fremstår som plassbygde bad både i kvalitet og uttrykk. Klassisk og moderne vil ha likt design med lyse delikate 30x60 fliser. Eksklusiv design er elegant og lyst, vil ha høyere pris på materialer og innredning. Enkelte av badene i toppleilighetene med designpakke eksklusiv, kan bli levert som plassbygde bad. Hvilke bad dette eventuelt gjelder, avgjøres av utbygger.

SANITÆR

Sanitærinstallasjon utføres i «rør-i-rør» system. Avløpsrør

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

Kjøkken

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

Bad/vask er tenkt levert som baderomsmoduler

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

Teknisk VVS-rom

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

GADEROBE

Garderobeskap leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er avsatt plass til garderobeskap som anvist på tegningene (illustrasjon av mulighet).

GASSPEIS

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

JACUZZI

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

OPPVARMING

Bygget; herunder boligene, forsynes med fjernvarme som kilde til oppvarming og varmtvann. Det vil være felles måling av totalt energiforbruk tilknyttet fjernvarme. Felles varmesentral plasseres i plan 1 ved sportsbodene. Distribusjon av varme i boligene skjer i form av vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Gulvvarme vil kunne styres over termostat i boligene. I hver bolig blir det montert undermåler med automatisk avlesning. Varmetap mellom sentral og målere til hver bolig vil deles på alle boliger gjennom brøk.

Soverom leveres med panelovn som varmekilde. Panelovner

monteres ikke. Her kan kjøper selv velge plassering ut ifra innredning (størrelse på skap, seng, etc.).

VENTILASJON

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

I de største boligene vil ventilasjonsanlegget plasseres i bod.

Kjøkkenvifte leveres med Plasma Made sitt system. Dette er basert på resirkulering og rensing av luft. Et PlasmaMade filter ødelegger ikke bare matlagings lukt, men også pollen, bakterier, fint støv, etc., slik at avtrekksviften kan fungere som en luftrenser.

ELEKTRO

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

Boligene

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

Innvendig fellesareal

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

Enhetlig belysning for hele området

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

Porttelefon

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

Spesielle løsninger

- Designpakken eksklusiv vil by på enkelte smarthusløsninger.

Brannsikkerhet

- Bygget vil utstyres med brannalarmanlegg iht. forskriftskrav (seriekoblede røykvarsler). Alle boligene leveres med nødvendig antall detektorer, og manuell brannmelder ved hovedinnganger.

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

BREDBÅND

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

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

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

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

TEGINGER

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

ENDRINGER/TILVALG

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

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

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

Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av utbygger/byggherre. En endringsforespørsel kan komme til å involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter. Da alle endringer må prosjekteres, vil også fremdriften i byggeprosessen medvirke på priskonsekvensen (samt hvorvidt det er mulig å gjennomføre endringen). Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasader. Tekniske installasjoner skal i hovedsak

beholde sine opprinnelige plasseringer.

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

- a) vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) ikke står i sammenheng med utbygger/selgers ytelse, eller
- c) vil medføre ulemper for utbygger/selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

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

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

RENGJØRING

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

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

2. ROMSKJEMA

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

2.1 FELLESAREALER:

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

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

2.2 MODERNE

Romskjema for boligene med designpakken *moderne*:

	Gulv	Vegg	Tak / himling	Dører / vinduer	Innredning / utstyr
Stue	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Karm og gerikt i klassisk hvit S0500-N Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Vinduer og balkongdører (se tegninger for glassomfang) vil ha soldempende glass. Karmer innvendig sort S9000-N. Foring og lister hvit S0500-N. Håndtak i børstet stål. Utvendig vil overflater følge fasader. Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak i børstet stål.	Gasspeis i de fleste boliger over 60 m2. Noen boliger kan ikke ha gasspeis pga teknisk løsning.

Gang Entre	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og ta	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Inngangsdørene til boligene med kikkhull. Utvendig kontrastfarge. Innvendig farge S0500-N.	—
Soverom	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Innerdører i S0500-N klassisk hvite slette. Håndtak i børstet stål. Vinduer vil ha soldempende glass. Karmer i sort S9000-N. Foring hvit S0500-N.	—
Kjøkken	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Vinduer vil ha soldempende glass. Karmer i sort S9000-N. Foring og lister S0500-N.	HTH Focus eller tilsvarende. Slette dempefronter uten grep, belysning under overskap med dimmer. Blandebatteri og kum i sort. Integrerte hvitevarer som stekovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frys, koketopp med induksjon og ventilator. Kan fås i 8 forskjellige farger. Leire er vårt valg i designet.
Bad	Beige flis 60 x 60cm, mosaikk 5 x5 i dusjsone som er nedfelt.	Beige flis 60 x 60cm.	Nedfelt himling med downlights. Malt overflate. Leveres badmoduler.	Innerdører i S0500-N klassisk hvite slette. Håndtak i børstet stål.	Leveres som badmoduler. Vaskemaskin / tørketrommel vil i boliger uten vaskerom kunne plasseres i skap lik innredning. Innredning med slette fronter og speilskap med integrert belysning. Slette dusjvegger 90x90. Blandebatteri og armaturer fra Grohe eller lignende. Vegghengt toalett.
Bod	Enstavet lys eikeparkett	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri fuget overgang mellom vegg og tak.	Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak og lås i børstet stål.	—

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *moderne*:

	Gang / Entré	Stue / Kjøkken	Soverom og bod	Bad
Elektro Stikk og brytere som Elko plus.	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Karm og gerikt i klassisk hvit S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Vinduer og balkongdører (se tegninger for glassomfang) vil ha soldempende glass. Karmer innvendig sort S9000-N. Foring og lister hvit S0500-N. Håndtak i børstet stål. Utvendig vil overflater følge fasader. Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse. Håndtak i børstet stål.

2.3 KLASSISK

Romskjema for boligene med designpakken *klassisk*:

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

Bod	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Innerdører i S0500-N klassisk hvit slett utførelse, håndtak og lås i børstet stål.	—
------------	---------------------------	--	--	--	---

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *klassisk*:

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

2.4 EKSLUSIV

Romskjema for boligene med designpakken *eksklusiv*:

	Gulv	Vegg	Tak / himling	Dører / vinduer	Innredning / utstyr
Stue	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N, akrylmaling. Hvit parkettlist. Karm og gerikt i klassisk hvit S0500-N Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med takmaling S0500-N. Tekniske installasjoner som ventilasjon og sprinklerrør kasses inn med gips. Synlige sprinklerhoder. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak. Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak børstet stål.	Gasspeis i de fleste boliger over 60 m ² . Noen boliger kan ikke ha gasspeis pga teknisk løsning.
Gang Entré	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Inngangsdørene til boligene med kikkhull. Utvendig kontrastfarge. Innvendig farge S0500-N.	—
Soverom	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S 0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Vinduer vil ha soldempende glass. Innvendig farge klassisk hvit S0500-N. Karm i sort S9000- Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak børstet stål. N.	—

Kjøkken	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Vinduer vil ha soldempende glass. Innvending farge klassisk hvit S0500-N. Karmen i sort S9000-N.	HTH Nordic Spirit eller tilsvarende. Et kjøkken med underskap i liggende eiketrelameller med integrerte håndtak. Sort blande batteri og vaskekum. Kjøkkenet fins i 4 ulike farger. Overskap er med slette grepsfrie fronter med demping. Integrerte hvitevarer som kjøøl/frys, koketopp med induksjon, stekovn, innebygget kaffemaskin og integrert isbitmaskin. Vaskekum og blande batteri i sort utførsel med uttrekk til spylefunksjon.
Bad	Enkelte bad under eksklusiv kan bli plassbygget. Enkelte vil bli modulbad. Beige fliser i 60x60cm. 5x5 mosaikk i dusjsone som er nedfelt.	Enkelte bad under eksklusiv kan bli plassbygget. Enkelte vil bli modulbad. Beige fliser 60x60cm.	Nedfelt himling med downlights. Levert som modulbad eller plassbygges.	Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak i børstet stål.	Enkelte boliger har badekar, se tegninger for nærmere beskrivelse. Vegghengt toalett med luktfjerner og dempelokk. Innredning med mørkebrune fronter, speilskap/helspeil med integrert belysning. Rette dusjvegger 90x90, enkelte boliger får dobbeldusj med hel glassvegg.
Bod	Enstavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i fargen klassisk hvit S0500-N. Akrylmaling. Parkettlist i hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Alle tak i boliger fores ned, gipses, flekksparkles og males med hvit takmaling S0500-N. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Massive finerte innerdører, hvitpigmentert eik, håndtak i børstet stål.	—

Følgende elektroinstallasjoner er standard for designpakken *eksklusiv*:

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

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

Salgsoppgave

UTBYGGER/SELGER

Vervet AS, org.nr. 883 767 012

TOTALENTREPRENØR

Totalrenovering AS, org.nr. 976 188 373

SALGSANSVARLIGE

Alexander Uhre Mikkelsen

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

Monica Løvli

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

KUNDESENTER/ÅPNINGSTID

Skansegata 11, man-fre: 08:00–16:00

KUNDEANSVARLIG

Kristoffer Johansen

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

TOTALENTREPRENØR

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

MATRIKKELE

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

TOMT

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

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2G jfr. eierseksjonsloven § 31. Sameiets panterett sikrer den enkelte seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

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

REGULERING

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

EIERFORM/ORGANISERING

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

HVA ER ET EIERSEKSJONSSAMEIE

Et eierseksjonssameie er en eiendomsform hvor den enkelte seksjonseier eier en ideell andel av eiendommens totale bygningsmasse og utvendig tomteareal, med en tilhørende enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen (bruksenhet pluss evt. tilleggsarealer). Hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med de øvrige seksjonseiere. Hver bruksenhet (bolig eller lokale) kalles en eierseksjon, det øvrige kalles fellesareal. Eierseksjonssameier oppstår ved seksjonering av eiendommen og er lovregulert i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

NÆRMERE OM "SAMEIET FRAM VERVET"

Eierseksjonssameiet er planlagt kalt «Sameiet Fram Vervet» og skal etableres for å ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive seksjonene, blir kjøperne sameiere iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende

vedtekter for sameiet.

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

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

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

BYGGEÅR

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

AREALANGIVELSER

Størrelsene på boligene varierer fra ca. 34 m² BRA til ca. 148m² BRA.

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

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

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

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

PARKERING

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

I bakkant av næringsarealet i plan 1, skal det bygges et innendørs parkeringsanlegg (under gårdsrommet) for ca. 250 biler. Parkeringsanlegget planlegges fradelt som en egen anleggseiendom (volum under bakken) og vil eies og driftes av utbygger. Her vil det være mulig for beboerne på Vervet å inngå avtale om leie av fast(e) parkeringsplass(er). Parkeringsanlegget skal også dekke parkeringsbehovet til hotellet, næringsarealene og de øvrige salgs- og byggetrinnene på Vervet. Dersom etterspørselen etter parkeringsplasser blir større enn kapasiteten, tas det forbehold om at utbygger må foreta prioriteringer på bakgrunn av forskjellige hensyn.

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

PRISER

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

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

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

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

Omkostningene innbetales til oppgjørsansvarlig samtidig med slutttoppgjøret.

KJØPS- OG BETALINGSBETINGELSER

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

tinglysning av skjøtet, tilfaller kjøper.

4. Resterende del av kjøpesummen og omkostninger innbetales til oppgjørsansvarlig senest 1 virkedag før overtakelse.
5. Endrings- og tilvalgsbestillinger betales til oppgjørsansvarlig samtidig med restoppgjøret etter punkt 4 og iht. endringsavtaler og/eller oppgjørsstillinger fra utbygger/selger eller oppgjørsansvarlig. Dette med mindre annet er avtalt.

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

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

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

INFORMASJON OM INNGIVELSE AV BUD

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

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

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

OPPGJØRSANSVARLIG

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

HVITVASKING

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

LOVGRUNNLAG OG GARANTIER

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

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av utbygger/selgers plikter i bustadoppføringsstilfellene, stiller utbygger/selger garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen av boligen. Garantien økes deretter til 5 % av kjøpesummen som gjelder i 5 år etter overtakelsen av boligen. Garantien skal stilles ifm avtaleinngåelsen eller senest når forbeholdene om gjennomføring er avklart.

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

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

KONSENSJON

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

BYGGESTART/FERDIGSTILLELSE/OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

FORSINKELSER

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

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

OFFENTLIGE TILLATELSER

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

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

FORRETNINGSFØRER

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

ENERGIATTEST

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

UTOMHUS/FELLESAREALER OMRÅDET

"VERVET DRIFT AS"

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

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

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

Det planlegges etablert et eget driftsselskap, p.t. kalt «Vervet Drift AS», hvor formålet er å besørge og forestå

nødvendig drift- og vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer for området, organisere andre tjenester («goder og muligheter») som ikke er satt bort til andre samt levere andre relevante tjenester til beboere, næringsdrivende og andre brukere av Vervet; eksempelvis vaktmestertjenester. Sameiene/sameierne og øvrige eiendomsbesittere på Vervet, må svare en forholdsmessig andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av de innvendige og utvendige fellesarealene for området, men dette skal skje etter selvkostprinsippet. For boligsammenslutningene legges det opp til at kostnadsandelen for områdets fellesarealer dekkes over felleskostnadene.

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

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

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdiene for boligene vil være avhengig av om det er en primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 % av markedsverdien/kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 % for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no.

FORSIKRING

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

KOMMUNALE AVGIFTER/EIENDOMSSKATT

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

KOMMUNAL TILKNYTNING

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

DRIFTS-/FELLESKOSTNADER

Kostnader med sameieeiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er å anse som felleskostnader som dekkes ved månedlig innbetaling fra seksjonseierne til

«Sameiet Fram Vervet».

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

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

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

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

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

UTLEIE

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

AVBESTILLING

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

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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

Utbygger/selger påberoper seg opphavsrettighetene

til alt markedsmateriell for prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten utbygger/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et viderealgobjekt, vil viderealget reguleres av Bustadoppføringsloven. Herunder vil kjøper måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringsloven ved ev. viderealg som også medfører garantistillelse.

DIVERSE/SELGERS FORBEHOLD

Forbehold om gjennomføring av prosjektet og byggestart
Utbygger/Selger tar forbehold om:

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

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

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

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

Øvrige generelle forbehold

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

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

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

Ved overtakelse må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige eller utvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Det orienteres videre om at det ved overtakelse fortsatt vil gjenstå betydelige bygningsarbeider i forhold til ferdigstillelse av alle planlagte prosjekter innenfor reguleringsområdet; herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene og næringsarealene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeidene, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele området i mange år fremover og fraskriver seg retten til å klage på tiltakene. Utbygger/selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på området samt visnings- og byggeplassskilt frem til siste bolig er ferdigstilt og overlevert. Det tas for øvrig også generelt forbehold om endringer av området.

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

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

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

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

Det tas generelt forbehold om generelle skrive- og trykkfeil i prospekt, prosjekt- og leveransebeskrivelse, salgssoppgave, romskjema og annet salgsmateriale; herunder også nettsider, digitale versjoner og annen markedsføring. Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, prosjekt- og leveransebeskrivelse, salgssoppgave, romskjema, tegninger og øvrige salgsdokumenter nøye for å forsikre seg om at hun/han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet, arealer, leveranseomfanget, samt egne forpliktelser. Materiellet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder som kan avvike fra endelig oppføring mht. arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten/området og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Utbygger/selger tar til sist også forbehold:

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

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

SALGSDOKUMENTASJON

Kjøper bes sette seg inn følgende dokumenter for utfyllende

informasjon om prosjektet:

- Prosjekt- og leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Prospekt
- Salgstegninger
- Plantegninger
- Kjøkkentegninger
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til stipulerte driftskostnader for eierseksjonssameiet
- Utkast til sameievedtekter
- Grunnbokutskrift
- Energiattest for prosjektet samlet
- Bustadsoppløsningsloven
- Eierseksjonsloven

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i prospekt, prosjekt- og leveransebeskrivelse, salgssoppgave, reguleringsplaner, vedtekter, tegninger og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til salgsansvarlige. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med salgsansvarlige dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.



ETAB.  2012

TOTALEIENDOM

FOR EN *Levende* BY

Totaleiendom ble etablert i 2012 og er en eiendomsutvikler i Tromsø med egen salgs – og markedsavdeling. Dette som en del av konsernet William Eiendom AS som per 1. mai 2019 består av 18 ansatte.

Vi har ca. 1250 boliger under utvikling – herav ca. 350 boliger i samarbeid med andre aktører. Vi eier også ca. 30.000 kvm med næringsareal og har ytterligere ca. 75.000 kvm næringsareal under utvikling. Alle lokalisert i Tromsø.

Flere av våre eiendommer er såkalte utviklingseiendommer hvor vi enten planlegger utvikling av næring, boliger eller en kombinasjon av begge.

Vårt største prosjekt er utvikling og utbygging av bydelen Vervet. Prosjektet utvikles og selges gjennom selskapet Vervet AS. Med ca. 20.000 kvm næring og 440 boliger under utvikling, vil dette være med på å skape liv og bevegelse i sentrum. En ny arena – for alle.

Vi bygger ofte nye moderne boliger, men vi tror også på å ta vare på historien som ligger i arkitekturen på mange gamle hus. Vi gjør vårt beste for å ivareta kvalitetene og bringe dem tilbake til fordums prakt og funksjon.



vervet.no

ETAB  2012

TOTALEIENDOM

FOR EN *levende* BY

Alexander Uhre Mikkelsen

Salgsansvarlig

Telefon: 900 76 691

E-post: alexander@vervet.no

Monica Løvli

Salgsansvarlig

Telefon: 957 85 140

E-post: monica@vervet.no





