A - H0103

TROMSØ

3-roms leilighet

SALGSOPPGAVE · HAVET BOLIGER



ILLUSTRASJON · AVVIK KAN FOREKOMME.



BOLIGEN

Om boligen

Type B · 3-roms med storstue

NØKKELINFO

BRA-i	63 m²
BRA totalt	63 m²
Soverom	2
Rom	3
Etasje	1.

ØKONOMI

Pris	5 590 000 kr
Omkostninger	36 510 kr
Totalpris	5 626 510 kr
Felleskost/mnd	2 202 kr

EIENDOM

Boligtype	3-roms leilighet
Overtakelse	4. kvartal 2027
Tilvalgspakke	Standard

INKLUDERT I PRISEN

Tilvalgspakke Standard

- Krom dusj med regndusj
- Dimmer på kjøkken, stue, hovedsoverom og soverom 2
- Spotter på kjøkken (6 stk.)
- Spotter i stue (type A: 4 stk., type B: 6 stk.)
- Spotter på hovedsoverom (type A: 4 stk., type B: 6 stk.)
- Speilskyvedør i gang (type B)





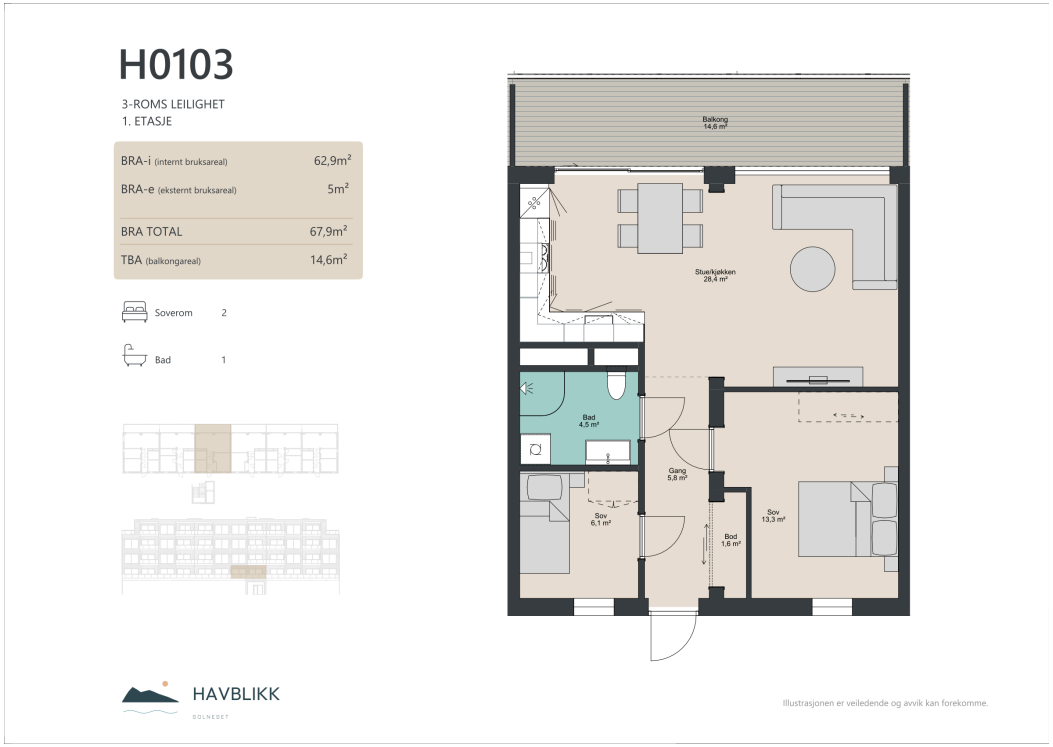
BYGG A

A - H0103

3-roms leilighet
1. etasje

BRA-i (internt bruksareal)	**63 m²**
BRA-e (eksternt bruksareal)	**5 m²**

2 soverom 1 bad



STANDARD

Standard

Bygning generelt: Havblikk består av 48 moderne leiligheter med tilhørende parkeringshus, sportsboder, sykkelparkering, heis, felles uteområder og lekearealer. Prosjektet er planlagt med et moderne arkitektonisk uttrykk hvor fasadene kombinerer trekledning og fasadeplater. Bebyggelsen er utformet for å gi et helhetlig og attraktivt bomiljø med gode uteoppholdsarealer for beboerne.

Bæresystem: Havblikk oppføres som et moderne modulbygg i tre. Boligmodulene og byggets bærekonstruksjon utføres i tre, og heis- og trappesjakter utføres i massivtre. Parkeringshuset utføres i betong med plasstøpte fundamenter. Tre som hovedmateriale gir lavt klimaavtrykk, godt inneklima og høy bokvalitet. Alle konstruksjoner prosjekteres i samsvar med gjeldende krav til bæreevne, stabilitet og sikkerhet, og skillevegger og etasjeskiller utføres slik at krav til lyd og brann etter TEK17 oppfylles. Bygget leveres med boligsprinkleranlegg.

Yttervegger: Yttervegger utføres med preaksepterte konstruksjoner som tilfredsstiller gjeldende krav til energi, lyd og brann. Ytterveggene utføres med totrinns tetting og luftet kledning. Fasader utføres hovedsakelig med: - Liggende trekledning farge T8016 - Stående trekledning farge T8019 på utvalgte partier - Fasadeplater på utvalgte felt og svalgangssoner Endelig fordeling fremgår av fasadetegningene.

Vinduer og ytterdører: Vinduer leveres som tre-/aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass. - Innvendig farge: Hvit (NCS S0500-N) - Utvendig farge: Mørk grå

Alle oppholdsrom får minimum ett åpningsvindu dersom ikke brannkrav tilsier annen løsning. Leilighetsdører leveres som sorte lyd- og brannklassifiserte kompaktdører med nødvendig brann- og lydmotstand.

Innervegger: Innvendige dører leveres som hvite slette dører med beslag og håndtak i standard utførelse.

Gulv og dekker: Oppholdsrom, kjøkken, gang og soverom leveres med: Tarkett ID Click Ultimate Highland Oak Smoke eller tilsvarende kvalitetsvinyl. Bad og inngangssoner leveres med keramiske fliser på gulv. Sportsboder leveres med betonggulv.

Himlinger og tak: Himlinger leveres med malte gipsflater i hvit utførelse. Det må påregnes lokale nedforinger og innkassinger for tekniske installasjoner. Tak tekkes med mørk grå SBS-membran eller tilsvarende løsning.

Interiørpakke White: Prosjektets standardleveranse baseres på interiørpakken White. Vegger leveres som malte gipsflater i lyse og nøytrale farger. Tak leveres i hvit utførelse (NCS S0500-N). Innvendige dører leveres som hvite slette dører.

Kjøkken: Kjøkken leveres fra Arens eller tilsvarende leverandør. Leveransen omfatter: - Hvite fronter (PrimeDeco AP-1 White Matt eller tilsvarende) - Hvit korpus - Laminat benkeplate - Integrert LED-belysning - Dempede hengsler og skuffer Hvitevarer leveres som: - Induksjonstopp - Stekeovn - Integrert oppvaskmaskin - Integrert kjøl/frys - Ventilator eller tilsvarende produkter.

STANDARD

Standard *(forts.)*

Bad: Bad leveres med: - Flislagt gulv - Servantskap - Speil - Dusjløsning - Vegghengt toalett - Elektriske varmekabler i gulv Endelig utførelse følger prosjektets våtromsprosjektering.

Garderobe: Det avsettes plass til garderobeløsning iht. plantegningene. Garderobeskap inngår ikke i leveransen og er et tilvalg.

Oppvarming: Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt soverom (elektrisk gulvvarme på bad), styrt med romtermostater. Soverom leveres med panelovn som oppvarmingskilde. Varme og varmtvann leveres fra byggets energisentral med elektrisk oppvarming. Energisentralen klargjøres for fremtidig tilknytning av varmepumpe, men varmepumpe inngår ikke i leveransen og kan eventuelt etableres av sameiet på et senere tidspunkt.

Ventilasjon: Hver leilighet får eget balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning. Aggregat plasseres skjult i himling eller i bod. Kjøkkenventilator leveres med eget avtrekk dersom selger anser det som hensiktsmessig.

Brann og sikkerhet: Bygget utføres med boligsprinkleranlegg. Det leveres komplett brannalarmanlegg i henhold til gjeldende forskrifter. Leilighetene leveres med: - Røykvarslere (tilkoblet brannsentral og oppkobling 110-sentralen) - Komfyrvakt - Nødvendige sikkerhetsinstallasjoner

Elektro: Det leveres skjult elektrisk anlegg i henhold til NEK 400.

Belysning: Det leveres nødvendig belysning i fellesarealer. Bad leveres med belysning ved speil og takbelysning. Resten av leilighetene leveres med takbelysning eller opplegg til takbelysning. I stue, soverom og gang kan det leveres kun opplegg (uttak i tak, uten armatur). Spotter/downlights inngår ikke og er tilvalg.

Fiber, TV og kommunikasjon: Leilighetene klargjøres for fiberbasert internett og TV. Det etableres nødvendig infrastruktur frem til bygget. Porttelefon etableres ved hovedinngangene.

Balkonger: Balkonger leveres med: - Terrassebord i impregnert tre - Glassrekkverk - Håndløper i aluminium eller stål Størrelser og plassering fremgår av salgstegningene.

Heis: Det etableres heis med tilgjengelighet til boligetasjene og parkeringsanlegget.

Parkeringshus og boder: Prosjektet omfatter parkeringshus med 48 parkeringsplasser samt noe bakkeparkering utendørs. Det etableres sportsboder til alle leiligheter. Sportsbodene vil i hovedsak ha størrelser på ca. 5–12 m². Det etableres sykkelparkering både ute og inne.

Elbillading: Prosjektet klargjøres for elbillading, men det installeres ikke egne el-billadere. Elbillader inngår ikke i leveransen og er tilvalg/ekstern kostnad.

STANDARD

Standard *(forts.)*

Utomhus og fellesarealer: Uteområdene opparbeides med: - Gangveier - Terrassedekke - Belysning - Beplantning - Gressarealer - Lekeplass - Oppholdsarealer - Sykkelparkering - Postkasseanlegg Områdene skal fremstå som et helhetlig og attraktivt bomiljø.

VEDLEGG

Dokumenter

- Leilighetstyper (plantegninger)
- Salgsoppgave (fra megler)
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Leveransebeskrivelse
- Situasjonsplan

SALGSOPPGAVE

Eiendommen fra A til Å

MEGLER

Ansvarlig megler

Oppdragsnummer	803265006
Foretak	DNB Eiendom AS
Org.nr	910968955
Adresse	Fredrik Langesgate 22, 9008 Tromsø

SELGER

Selger / utbygger

Navn	NORDLYSBYEN EIENDOM AS
Org.nr	919001151
Adresse	Løkkeveien 19, 9510 ALTA

Hjemmelshaver

Navn	Solneset Eiendom AS
Org.nr	991453199

PROSJEKTET

Om prosjektet

Havblikk er salgstrinn 2 i Havet Boliger og ligger attraktivt til på Solneset i Hamna – et etablert og familievennlig område med sjøen som nærmeste nabo.

Prosjektet består av totalt 48 leiligheter fordelt over to bygg, alle med flott sjøutsikt. Første byggetrinn omfatter 26 leiligheter med gjennomarbeidede planløsninger og høy bokvalitet. Her kan du velge mellom fem ulike planløsninger, tilpasset ulike behov og livsfaser. Hovedtyngden består av leiligheter på ca. 63 kvm, i tillegg til to større toppleiligheter på ca. 96 kvm med privat takterrasse. Leilighetene på 63 kvm har fire ulike planløsninger å velge mellom:

- 3-roms leiligheter med romslig entré og hjørneplassering, som gir gode lysforhold og en luftig romfølelse
- 3-roms leiligheter med ekstra innvendig bod og praktiske oppbevaringsløsninger
- 3-roms med åpen stue- og kjøkkensone, med god plass til både hverdag og sosiale sammenkomster
- Kompakte 4-roms leiligheter med tre soverom og smart arealutnyttelse – mye bolig på en effektiv flate

Alle leilighetene har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og fremhever utsikten, samt romslig balkong som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Hver leilighet leveres med egen sportsbod og fast parkeringsplass i innendørs garasjeanlegg, parkering er inkludert i prisen. Heis i byggene gir enkel og komfortabel adkomst fra parkeringsplan og opp til boligene.

Interessen for Havblikk har vært svært god, og flere har allerede sikret seg sin nye bolig ved sjøen på Solneset. Vi er nå i gang med salget for både Bygg A og Bygg B. Utforsk boligvelgeren for å se priser og tilgjengelighet, og send inn kjøpetilbud direkte på den leiligheten som passer best for deg.

På Havblikk finner du et variert utvalg av leiligheter med gode planløsninger, solrike uteplasser og parkering i garasjekjeller. Enten du ønsker en lettstelt leilighet, et hjem med havutsikt, kompakt planløsning med 3 soverom eller mer rom for en familie, kan du finne ditt nye hjem her.

Adkomst og beliggenhet

Havblikk ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Solneset i Hamna. Like i nærheten finner du Solneset barneskole med trygg og kort skolevei. Mellom skolen og boligene ligger både barnehage og dagligvarebutikk Extra, noe som gjør det enkelt å kombinere henting, levering og handling i hverdagen. Her er det tilrettelagt for en praktisk og effektiv hverdag, hvor det meste er innen kort rekkevidde.

Fra Havblikk er det kun noen minutters gange til busstopp med gode forbindelser til resten av Tromsø. Området har trygge gang og sykkelstier, og det er ca. 4 km til UiT og UNN, enten du velger tur til fots, på sykkel eller ski gjennom lysløypenettverket.

Fra boligene er det kort vei opp til oversiden av Solneset, som tar deg inn i et variert nettverk av turstier, grønne friområder og lysløyper som følger toppen av Tromsøya fra nord til sør. Langs fjæra nedenfor kan du følge den populære sjøstien, som blant annet leder til Tvillingbukta, en lun og idyllisk strand som innbyr til bading for både små og store.

SALGSOPPGAVE

Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

PROSJEKTET (FORTS.)

Strandsonen er tilrettelagt for grilling, trening og hyggelige stunder med familie og venner, og byr også på flotte muligheter for padling og dykking. I nærområdet finner du grønne friområder, lekeplasser og fotballøkker. Hamna er kjent for sine gode oppvekstvilkår og rike friluftsmuligheter året rundt, og her får du det beste av natur og nærmiljø rett utenfor døren.

Et rolig sted ved havet. Havblikk ligger attraktivt til på Solneset i Hamna – et etablert og familievennlig boligområde med sjøen som nærmeste nabo og flott sjøutsikt fra samtlige boliger. Her nyter du havutsikten rett fra sofakroken.

Nærområdet (avstander oppgitt i salgsoppgaven):

- Solneset barneskole: ca. 300 m
- Barnehage: ca. 200 m
- Extra dagligvare: ca. 250 m
- Busstopp: ca. 200 m
- UiT / UNN: ca. 4 km
- Tvillingbukta badestrand: ca. 600 m
- Sjøstien: ved døren

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket overlevering utløser dagmulkt

Etter §11 plikter utbygger å betale dagmulkt hvis overtakelse blir forsinket utover avtalt frist. Mulkten beregnes som 1 promille av kjøpesummen per kalenderdag, maks 100 dager.

Endelige forhold ved oppstart

Utbygger kan ta forbehold om: igangsettingstillatelse, tilstrekkelig forhåndssalg, finansieringsbekreftelse, og endelig prosjektering. Forbeholdene står i kjøpekontrakten.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsens arealer

Arealer er angitt som bruksareal (BRA) som samlet areal innenfor yttervegger samt eventuelle boder. BRA-i er internt bruksareal (innenfor omsluttende vegger), BRA-e er eksternt bruksareal (f.eks. utvendig bod), og BRA-b er innglasset balkong. TBA er terrasse- og balkongareal.

Arealer per bolig fremgår av boligoversikten og prislisten.

BRA-i internt bruksareal · BRA-e eksternt bruksareal · TBA terrasse- og balkongareal. BRA samlet = BRA-i + BRA-e. BRA-i målt etter NS 3940:2023.

EIERFORHOLD

Eierforhold og boligtype

Eierform	Eierseksjon (selveier)
Boligtype	3-roms leilighet

TOMTEN

Eiendommen

Matrikkel	Gnr. 115, bnr. 1305
Tomteareal	ca. 4433 m²
Tomtetype	eiet
Adresse	Hamneneset 59-61, 9017 Tromsø

SALGSOPPGAVE

Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

SAMEIET

Sameiet

Antall seksjoner	48

Innvendige fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, samt balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene. Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Som følge av antatt overtakelse av boliger på vinteren, må det påregnes at utomhusarbeider først ferdigstilles påfølgende sommer. Uteområdene opparbeides med gangveier, terrassedekke, belysning, beplantning, gressarealer, lekeplass, oppholdsarealer, sykkelparkering og postkasseanlegg.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Foreløpig sameiebrøk

Sameiet stiftes formelt ved ferdigstillelse — vedtekter, husordensregler og første sameiermøte avholdes når et flertall av enhetene er overdratt. Foreløpig sameiebrøk og forventede felleskostnader fremgår av salgsoppgaven.

PARKERING

Parkering og boder

Det medfølger en utvendig sportsbod samt en P-plass pr bolig til hver bolig, plassert i underjordisk garasjekjeller. Det etableres sykkel parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet. Prosjektet omfatter parkeringshus med 48 parkeringsplasser samt noe bakkeparkering utendørs. Gjesteparkering (6 gjesteplasser) kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt. Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier.

Det medfølger en utvendig sportsbod … til hver bolig. Det etableres sportsboder til alle leiligheter. Sportsbodene vil i hovedsak ha størrelser på ca. 5–12 m². Det etableres sykkelparkering både ute og inne. (Plantegningskapitlet: Sportsbod min. 5 m² i eget bodrom i etasjen.)

ØKONOMI OG SIKKERHET

Kjøpesum og priser

Pris	5 590 000 kr
Felleskostnader	2 202 kr / mnd

Hele kjøpesummen + omkostninger betales ved 2-5 dager før overtagelse. Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Omkostninger

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr 545
Tinglysingsgebyr per pantedokument	kr 545
Oppstartskapital/startkapital til sameiet	kr 2 500
Etableringskostnader (eierseksjonssameiet)	kr 5 000
Tilknytningsavgift (anleggsbidrag tilknytning strøm og annet)	kr 8 000 per enhet
Dokumentavgift	2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet; p.t. kr 317 per kvm BRA-i (tomteverdi antatt kr 40 000 000)
Totale omkostninger per ledig enhet (prisliste)	kr 36 510
Merknad om omkostninger i prisliste	Prisen som fremkommer i tabellen ovenfor tar forbehold om ett tinglysingsgebyr for skjøte og ett tinglysingsgebyr for p…
Takstmann ved overtakelse (gjenstående arbeider på fellesarealer)	belastes sameiet

SALGSOPPGAVE

Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

ØKONOMI OG SIKKERHET (FORTS.)

Felleskostnader

Felleskostnadene er estimert å være ca. kr. 35,- pr.m2/ pr. mnd. i henhold til eierbrøk. Felleskostnader skal bl.a. dekke avsetning til drift og vedlikehold av fellesarealer, slik som innkjøring, parkeringsplasser, plen, terrasser eller annet, samt forsikring av bygg, kommunale avgifter, oppvarming og annen elkraft. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Prislisten oppgir kr 2 202 per mnd for ledige enheter.

Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing direkte til kommunen. Det faktureres fire ganger i året. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 49,2 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør kr 6.400, -. Standard renovasjonsløsning utgjør kr 4.779, - for hver seksjon. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 654,- per gang. Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026.

Eiendomsskatt

Det er ifølge Selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Forsikring

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

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

Sikret etter bustadoppføringslova

Utbygger har stilt §12-garanti på 3 % av kjøpesummen fram til overtakelse + 5 % i fem år etter overtakelse. Dette dekker mangler som oppstår innen garantiperioden.

Garantibeviset følger med i salgsdokumentene.

Forskuddsbetaling er sikret

Utbygger krever forskuddsbetaling før overtakelse. Etter §47 i bustadoppføringslova må forskuddet sikres med en bankgaranti — pengene er trygt plassert til boligen overleveres.

SALGSOPPGAVE

Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

OFFENTLIG INFORMASJON

Offentlige planer og tillatelser

Reguleringsplan	Bergli Nord
Plan-ID	1926
Vedtatt	27.10.2021
Rammetillatelse	03.12.2025

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Bergli Nord, planid 1926, vedtatt 27.10.2021. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. boligbebyggelse, boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, boligbebyggelse – blokkbebyggelse, annet særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snø depot og lekeplass. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Det er inngått utbyggingsavtale med Tromsø kommune. Rammetillatelse for prosjektet er gitt 03.12.2025. Selger har sendt inn en endringsmelding til kommunen, med fasadeendringer av hele 4 etasje, samt flytting av vinduer og balkonger i første til fjerde etasje. Særskilt for 4. etasje vil Selger ikke kunne akseptere innkommende kjøpstilbud, før kommunen har godkjent selgers endringsmelding. Selger har per tidspunkt for salgsoppgavens utarbeidelse ikke mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Det er ikke registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. Hensynssoner som er registrert på eiendommen i kommunedelplan – gul sone. Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy.

Kontakt

Vi hjelper deg gjerne med spørsmål om A - H0103

HAVET BOLIGER

TROMSØ