

FINN DIN BOLIGDRØM



HAMN BRYGGEHUS – UNIKE FRITIDSBOLIGER TIL SALGS



NB: kun ett Bryggehus igjen!

SALGSOPPGAVE OG LEVERANSEBESKRIVELSE
www.ikobygg.no

HAMN BRYGGEGEHUS - FOR FOLK OG BÅT

- ❖ Moderne romslige fritidsboliger, ved et av Norges beste reisemål
- ❖ Høy standard
- ❖ Panoramautsikt til Bergsfjorden
- ❖ Din egen kai-terrasse
- ❖ Unikt naustkonsept

I KO
BYGG



BRYGGEHUSENE

Byggetrinn 1 (hus 1 til 4) er ferdigstilt og solgt.

Byggetrinn 2 består av hus 5 og 6.

Hus nr 6 er ferdigstilt og solgt, Bryggehus 5 er under oppføring.

Plasseringen av hus 5 og 6 er omtrentlig (illustrasjonsfoto).



Bryggehus	Type	Oppdr. nr.
1	HB	Solgt
2	HB	Solgt
3	HB	Solgt
4	HB	Solgt
5	HB	HB-5
6	HB	Solgt

HAMN I SENJA – RETT VED SIDEN AV



På yttersia av Norges mest fascinerende øy, Senja, finner du et naturlandskap du ikke har sett maken til og et kystmiljø du vil lengte tilbake til—igjen og igjen.



Hamn i Senja ble åpnet i sin nye drakt i 2008, et tradisjonsrikt sted nennsomt omskapt til et moderne og komfortabelt fristed for avslappende ferie, feiring, store og små arrangementer og spennende opplevelser.

DRØMMEN

Vi er utrolig privilegerte her i landet; rikelig med plass, frisk luft, rent vann og en naturskjønnhet som knapt har sin like på jorden. Vansken er kanskje noen ganger at vi ikke føler at vi har tid og ressurser til å nyte det hele slik vi kan drømme om: I kontakt med naturen og elementene, men samtidig med den komfort og de tilbud vi forventer også når vi har ferie og fri. Tilgjengelig, men samtidig privat og vårt eget

BLIR VIRKELIG

På Hamn i Senja har vi skapt et tilbud som kombinerer disse hensynene: Uforlignelig natur, moderne fasiliteter, fredelig, men ikke isolert—og tilgjengelig innenfor rammer og vilkår som gjør det mulig å realisere drømmen.

EN UNIK MULIGHET

Vi legger nå ut for salg en serie nye ferieboliger: kvalitetsmessig utstyrte, praktiske og komfortable leiligheter med en fantastisk beliggenhet helt i vannkanten og med utsikt som vil ta pusten fra deg.

IKO
BYGG



OPPLEVELSENE BLIR
UNIKE



HAMN BRYGGEHUS

Liggende like ved det prisbelønte reiselivsanlegget Hamn i Senja, med store panoramavinduer mot skjærgården i vakre Bergsfjorden og midnattssola.

Unik kombinasjon av moderne fritidsbolig med høy standard, stort båtnaust med mulighet for unikt slip-system for båten, egen kai-terrasse, og mulighet for båtplass i havneanlegg (Tillegg i pris - se egen prisliste).

IKO
BYGG

SLIPP NATUREN INN



I UTGANGSPUNKTET

leveres boligene nøkkelferdige, foruten kjøkkeninnredning (vi har erfart at de aller fleste ønsker å velge sitt eget kjøkken). Alt er ferdig malt og overflatebehandlet; "klart til bruk". Alt du trenger å gjøre er å møblere.

ALLE LEILIGHETENE HAR

...flislagt moderne bad med bl.a. vegghengt toalett, stue og kjøkken med panoramavinduer mot vakre Bergsfjorden, 2 doble soverom, samt stor romslig hems med mulighet for ekstra sengeplasser og skrivebord, samt god lagringsplass. Alle leilighetene er praktiske og lettstelte.

EGEN PARKERINGSPLASS

Egen parkeringsplass for Bryggehusene ligger like ved.

4 TERRASER OG VERANDA

Du har hele 4 terrasser og veranda du kan boltre deg på, med sol morgen og kveld.

Den største kaiterrassen er på over 20 m2.

UNIKT BÅTNAUST

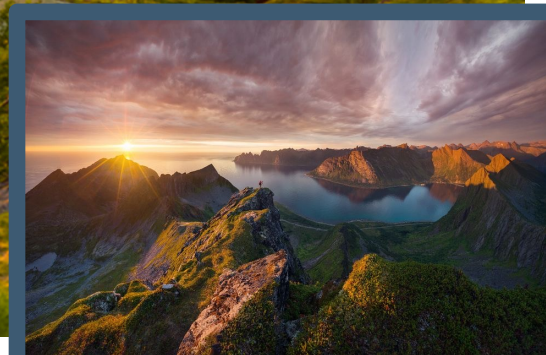
Båtnaustet på ca 50 m2 i første etasje kan du bruke som en gedigen sommerstue, med utgang rett på kaiterrassen. Stor automatisk port på hele 3 meters bredde kan kjøres opp med motordrift, og slippe den storslåtte naturen i «sommerstuen», eller for å ta inn båten i naustet.

Du kan bestille aluminiumslipp med båtvoan og fjernkontroll, slik at båten enkelt kan tas opp for lagring i båsen i båtnaustet. Enklere blir det ikke! (merk at Bryggehus 5 og 6 har noe lavere vanndyp foran naustet enn hus 1 til 4, og at det dermed fordres noe høyere flo når båt tas inn i naustet).

Bryggehusene er i god bygningsmessig standard og har et kvalitetsmessig, solid materialvalg.



Naustet kan leveres med løse platter som legges over "båt-båsen" når båten ligger på sjøen, slik at naustet da kan benyttes som flott "sommerstue"



HAMN BRYGGEHUS

- Bruttoareal: ca 175 m²
- Bruksareal/BRA: ca 139 kvm
- Herav Primærrom : ca 86 kvm
- Herav Sekundærrom: ca 50 kvm
- Lengde, inkl kaiterrasse: 19 m
- Bredde, inkl adkomstkai: 8,1 m
- God standard, med bl.a. flislagt bad
- Stor stue/kjøkken, med panorama utsikt utover Bergsfjorden
- Peis med glass sentralt plassert i stua
- Stor hems, til ekstra soveplasser, lagring/bodrom, og evt skrivebord/arbeidsplass
- Veranda både på forsiden og baksiden gir tilgang til sol morgen og kveld
- Stor privat kaiterrasse på over 20 m²
- Båtnaust på ca 50 m², som kan brukes til sommerstue når båten er på sjøen.
- Mulighet for automatisk slip, hvor du kan kjøre båten inn i naustet på båtvoan med fjernkontroll (tilleggsleveranse)
- Egen parkeringsplass for Bryggehusene, samt felles gjesteplasser

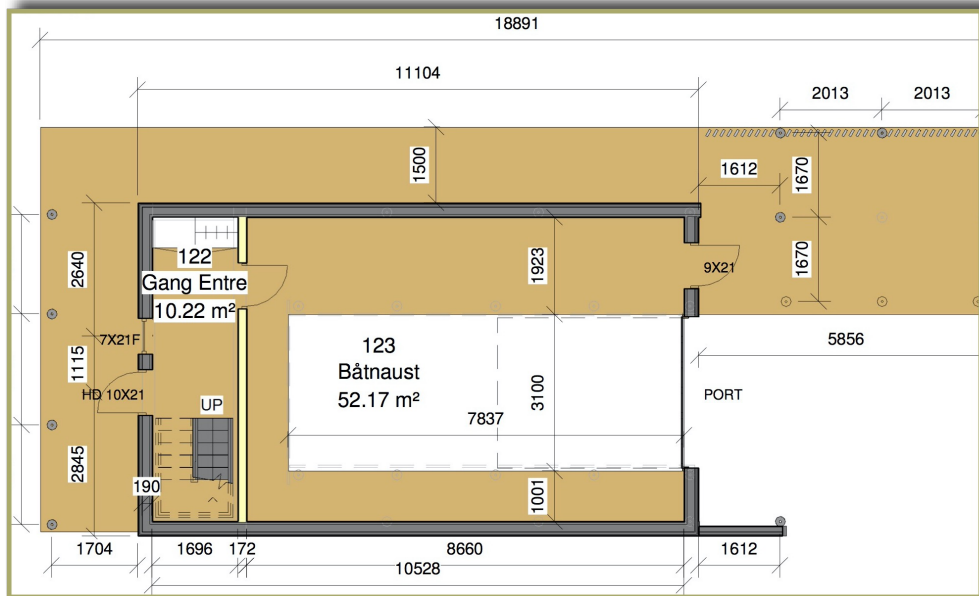


Tegningene er illustrasjoner og det kan forekomme mindre justeringer i tegninger og arealer. Utbygger forbeholder seg retten til å justere tegninger.

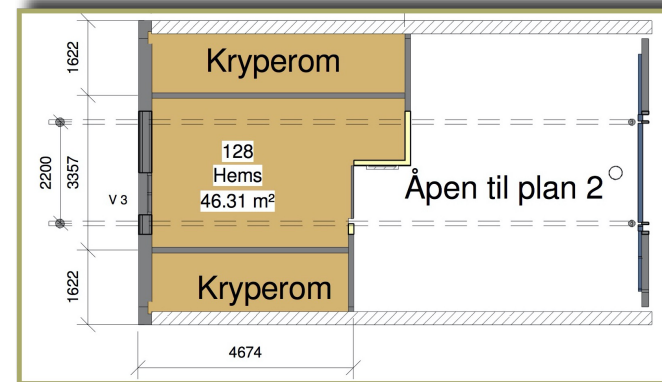


Plantegning leilighet 2. etg

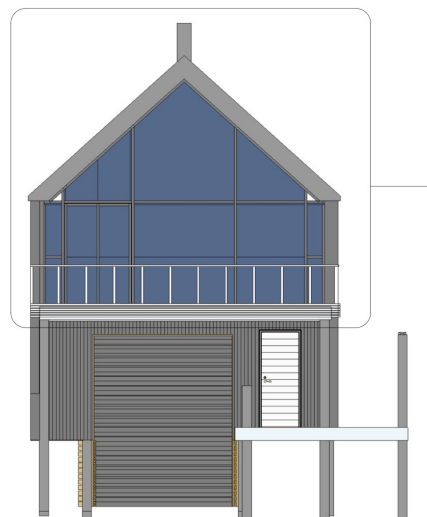
Plan - 1 etg. Båthus/naust, inngang til leilighet, kaiterrasse, mm



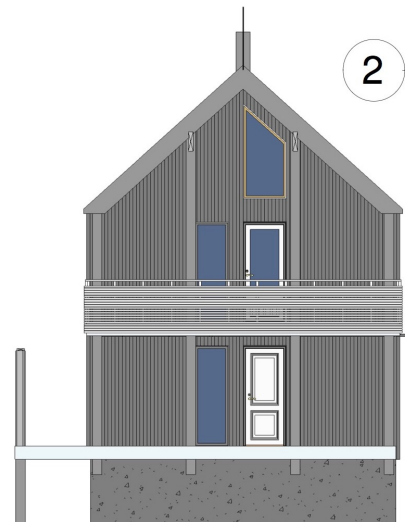
Plan - Hems



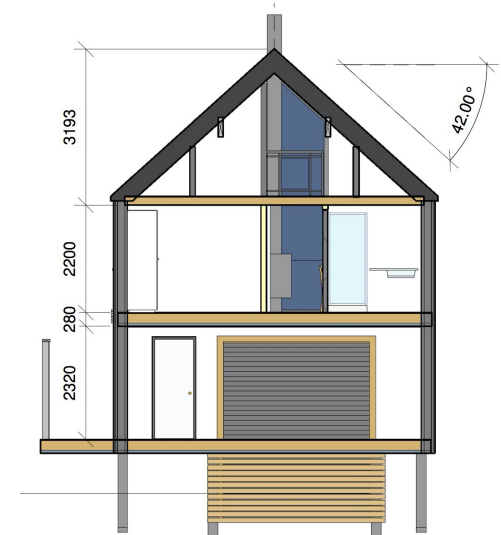
Perspektiv front fasade



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



HAMN BRYGGEHUS SALGSOPPGAVE



▪ OPPDRAGSNUMMER

Oppdragsnummer kan endres og fastsettes ved kjøp.

▪ UTBYGGER

IKO Bygg AS — Hamnveien 1145, Hamn i Senja, 9385 Skaland. Ansvar for utbyggingen kan overføres til annet utbyggerselskap.

▪ SALGSOPPGJØR

Codex Advokat Tromsø AS.

▪ EIENDOMSBETEGNELSER

Tomt for Bryggehus 5: Gnr 317 bnr. 96 i Senja kommune.
Adresse: Hamnveien 1077B, 9385 Skaland,

▪ ADKOMST

Hamn i Senja ligger på Nasjonal Turistvei Senja. Bil/buss mellom Finnsnes og Hamn i Senja tar ca. 45 min. Senja er forbundet til fastlandet med Gisundbrua, fra Finnsnes til Silsand. Fergeforbindelser: Bilferge fra Andenes til Senja, med anløp i Gryllefjord (10 minutter fra Hamn). Fergeforbindelse mellom Tromsø og Senja fra Brensholmen til Botnhamn tar 45 minutter. Kjøring fra Botnhamn til Hamn tar ca 45 min.

▪ FLYPLASSER, HURTIGBÅT OG HURTIGRUTE

Bardufoss lufthavn er nærmeste flyplass, og ligger ca 90 km fra Hamn i Senja. Bardufoss tilbyr flere daglige avganger til Oslo lufthavn/Gardermoen. Fra Tromsø lufthavn til Hamn i Senja tar det ca. 2,5-3 timer med bil. Fra Tromsø og Harstad er hurtigste forbindelse hurtigbåt til Finnsnes (1-1,5 time), avgang 2-3 ganger hver dag. Hurtigruten anløper Finnsnes daglig, både på nord- og sydgående.

▪ TOMT

Bryggehusene har egen tomt som omkranser huset. Fellesfasiliteter som vannsentral, parkering m.v. ligger på gnr/bnr 317/32, og det er tinglyst rettigheter til parkering/adkomst for tomten til Bryggehus, samt servitutter vedr fellesanlegg.

▪ REGULERING OG BYGGEGODSKJENNING

Det foreligger godkjent reguleringsplan for prosjektet, og det er gitt byggetillatelse til tiltaket.

▪ BYGGEÅR

Første byggetrinn (4 hus) ble ferdigstilt i 2019. Oppførelse av byggetrinn 2 er pågående, hvorav Bryggehus 6 er ferdigstilt, og Bryggehus 5 er under oppføring.

▪ INNHOLD

Alle areal oppgitt i prospektet er foreløpige; mindre avvik/endringer kan finne sted innen ferdigstillelse. Se plantegninger for de enkelte leiligheter med veiledende arealer.

▪ STANDARD

Bryggehusene leveres innflyttingsklare, med unntak av kjøkken og garderobeskap, som bestilles særskilt av kjøper. Båtnaustet i første etasje er uisolert, men leveres med malt platekledning på vegger og tak.

▪ OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Alle leilighetene leveres som standard med peisovn i stue, med stålpipes over tak. Varmepumpe kan leveres mot tillegg i pris.

▪ TILKNYTNING, VEI, VANN OG AVLØP

Private interne veier tilknyttet offentlig veinett. Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Avløp er tilkoblet privat fellesanlegg.

▪ PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass på området.

▪ LIKNINGSVERDI

Ikke fastsatt da dette er nybygg.

▪ FELLESUTGIFTER

Det er etablert felles anlegg med flere andre boenheter for adkomstvei, parkering, vann, avløp, o.l., som hvert Bryggehus har rett og plikt til å delta i. Fellesfunksjonene organiseres for tiden av utbygger, men fremtidig forvaltning kan bli tilordnet felles andelslag eller lignende organisering. I tilfelle slikt andelslag el.l. blir opprettet vil eier av Bryggehusene ha rett og plikt til deltakelse i fellesfunksjonene også i den nye organiseringen.

▪ TINGLYSTE HEFTELSER/SERVITUTTER

Eiendommene leveres fri for pengeheftelser.

▪ OVERTAKELSE

Etter avtale.

▪ GARANTI

Enheter som er under planlegging og frem til ferdigstillelse selges iht. Bustadsoppgjøringsloven for private kjøpere. Ferdigstilte enheter selges i henhold til avhendingsloven.

HAMN BRYGGEHUS SALGSOPPGAVE

▪ BETALINGSBETINGELSER

Senest 7 dager etter aksept av kjøpetilbud innbetales kr 200.000 av kjøpesummen som forskudd. Resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger, betales senest ved overtakelse av leiligheten. Kjøper må dokumentere finansiering.

▪ PRISREGULERING

Etter at kjøpsavtale er inngått er kjøpesummen fast. Selger tar forbehold om at prisen på usolgte Bryggehus kan endres uten varsel.

▪ OMKOSTNINGER (forbehold om endring av satser)

I tillegg til kjøpesummen påløper dokumentavgift på 2,5% av tomteverdien (evt. av kjøpesum dersom kontrakt inngås etter ferdigstillelse).

Tinglysning av skjøte, panteobligasjoner, m.v. i hht de til enhver gjeldende priser fra Statens Kartverk.

▪ ORGANISERING

Prosjektet er organisert i følgende juridiske enheter:

- Utbyggerselskap IKO Bygg AS
- Kjøpere av boenheter — Kjøp fra utbyggerselskap
- Sameie og Andelslag — Det kan opprettes sameie og andelslag for felles tomt og fellesanlegg.

▪ NÆRINGSAKTIVITET, UTFORMING M.M.

Hamn Bryggehus selges til bruk i fritidsformål. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet (for eksempel næringsmessig utleie, utleie via AirBNB, o.l.) på eiendommen, og dette vil bli inntatt som klausul i skjøte og tinglyst. Denne begrensning kan eventuelt settes til side gjennom skriftlig utleieavtale organisert av selger, gjennom tilknytning til reiselivsplanlegget i Hamn i Senja, og hotellet har behov for utleieenheter. Det blir dessuten tinglyst strøks-servitutt, vedrørende endring av form, farge, utvendig belysning o.l. på bygningen.

bryggehus	type	oppdr. nr.
1	HB	Solgt
2	HB	Solgt
3	HB	Solgt
4	HB	Solgt
5	HB	HB-5
6	HB	Solgt

Plassering av Bryggehusene kan ses på side 3.

Ca-arealer	BTA	BRA	P-rom
1 etg	73	63	11
2 etg	74	64	64
Hems	28	12	12
SUM	175	139	86

Arealene er midlertidige beregninger, og det kan forekomme mindre justeringer under utførelse av byggeprosjektet.

HAMN BRYGGEHUS LEVERANSEBESKRIVELSE

▪ **GENERELT:**

Bygningene er oppført iht. plan og bygningsloven som gjelder for fritidshusbebyggelse. Kravene i henhold til TEK17 legges til grunn.

▪ **GRUNNARBEID**

Leilighetene bygges på fundament av pæler i strandsonen. Det er utført grunnundersøkelser av uavhengig geoteknisk fagmiljø, og de har konkludert med at det er gode grunnforhold for fundamenteringen.

▪ **ALTERNATIV UTFØRELSE:**

Som alternativ utførelse kan leiligheten leveres 'malingsklart', hvor kjøper selv får mulighet til å slutføre innredningen (pris på forespørsel).

Det vil på forespørsel leveres en tilvalgsliste hvor kjøperne av leilighet kan gjøre oppgraderinger/endringer mot endring i pris (eksempelvis heltre gulv, kjøkkeninnredning, varmepumpe, treplatter til bås i båtnaust, båtslipp, SMARTHUS-styring, og lignende).

▪ **STRØMTILFØRSEL, FORDELIG, MÅLERE**

Det tegnes eget strømabonnement for hvert Bryggehus, og hver enhet utstyres med egen måler fra Troms Kraft Nett/Arva. Felles strømabonnement for fellesfunksjoner (avløpskvern, varmekabler felles vannforsyning, felles utebelysning, etc.) er etablert. Andelsmessig kostnad med FDV av dette tilkommer for hver boenhet.

Det etableres eget sikringsskap i hvert Bryggehus. I sikringsskap for hvert Bryggehus vil det avsettes plass for montering av termineringspunkt for eventuell fiberkabel og switch (evt fiberlevering avtales av kjøper direkte med leverandør). Det inngår stikk i sikringsskapet for strøm til termineringspunkt/switch. Fra termineringspunkt legges CAT-kabel i skjulte trekkerør til stue for TV, samt tilsvarende CAT for internett til uttak for trådløse ruter. Internett-tilgang, trådløse ruter og switch inngår ikke i leveransen.

▪ **VANNSENTRAL**

Sentralt på feltet er det etablert egen vannsentral, med vannledning fra kommunalt ledningsnett. Det legges frostfritt sprednett fra vannsentralen og til hvert Bryggehus. Vannsentral er bygget inn i eget 'avlukke'/skap av tre, og heri er også montert automatikk for avløpskvern.

▪ **STRØMUTTAK/STIKK/ELEKTRISK UTSTYR**

- Boks for benkebelysning ved overskap
- Uttak ventilator
- Uttak oppvaskmaskin
- Uttak kjøleskap
- Uttak komfyr
- Uttak over kjøkkenbenk
- Uttak for varmtvannsbereder
- Taklys i kjøkken
- Uttak for taklys i stue
- Taklys i entre og korridor
- Taklys på soverom
- Taklys i naust
- Stikk for sengelamper på soverom
- Utvendig belysning på hver veranda/terrasse
- Stikk til panelovner på hvert rom, samt panelovner montert på vegg
- Uttak til vaskemaskin/tørketrommel på bad
- Strømuttak ute på veranda i front i 2. etasje
- Elektrisk avtrekksvifte bad
- Antall stikk ellers i hht normal bolig standard
- Det monteres termostatstyrte panelovner på alle oppholdsrom.
- Mulighet for smarthus-styring (tillegg)

▪ **BRANNVARSLING**

Det leveres seriekoblede røykvarslere for Bryggehusene (trådløs eller kablet). Røykvarslere tilkobles varslingsentral for hele feltet.

▪ **BADEROM**

Badene leveres med komplett baderomsinnredning, herunder bl.a. følgende:

- Servantbenk med servant
- Servantbatteri
- Speil
- Speilbelysning
- Vegghengt toalett
- Dusjvegg/dører
- Dusjbatteri og dusjgarnityr
- Vannuttak og avløp til vaskemaskin.

Baderomsinnredning og servantutstyr leveres med normal boligkvalitet. Badene har varmekabler i gulv med termostatstyring.

HAMN BRYGGEHUS LEVERANSEBESKRIVELSE

Romskjema/overflater				
ROM	GULV	VEGGER	TAK	MERKNADER
Naust	Impregnert tregulv	Gipsplater, malt 2 strøk (uten sparkling)	Gipsplater, malt 2 strøk (uten sparkling)	Åpen bås for båten i naustets midtfelt, der båten kan tas inn i naustet. Tilvalg: - Nedsenket bjelkelag - Slip med båtvogn - Treplatter som legges over båsen (naustet får da heldekkende gulv)
Entre/trapperom/garderobe (første etasje)	Vinylbelegg eller laminat av god kvalitet	Malte gipsplater	Malte gipsplater	Mulighet for flislagt gulv med varme i gulvet, som tilvalg (pristillegg)
Korridor/kjøkken/stue/soverom	Laminat av god kvalitet	Malte gipsplater	Malte gipsplater	Vindusforinger føres utenfor vegg, slik at gipsplater ansluttes rett mot vindusforing, uten bruk av vinduslister
Bad	Fliser	Fliser	Malte gipsplater	
Hems	Laminat av god kvalitet (sponplategulv i lagerrom/kryperom)	Malte gipsplater	Malte gipsplater	
Veranda i 2 etg front	Impregnerte terrassebord		Malte kledningsbord i himling	Rekkverk i impregnert tre med herdet/laminerte glass.
Veranda i 2 etg bakside	Impregnerte terrassebord		Malte kledningsbord i himling	Rekkverk i impregnert tre.
Kaiterrasser	Impregnerte terrassebord			Rekkverk i impregnert tre på ene side av kaiaen.
Utvendig	Malt trepanel			Utvendige vegger bør males med ekstra strøk etter oppføring, innen ca 6 måneder etter oppføring (inngår ikke i leveranse)

KJØKKEN/GARDEROBER

Kjøkken er klargjort for montering av kjøkkeninnredning (strømuttak, varmtvannsbereder, uttak varmt og kaldt vann, avløp, hull for ventilator etc.) er klargjort. Kjøkkeninnredning og garderobeskap inngår ikke i leveransen.

VARMTVANN

Det monteres varmtvanns-bereder.

VENTILASJON

Det monteres ventilasjon/lufting som tilfredsstiller kravene i bygningsforskriftene.

OPPVARMING

Det leveres termostattyrt panelovner i alle oppholdsrom. Det kan som tillegg monteres varmpumpe i hvert Bryggehus.

BRANNSLUKKING

Det monteres husbrannslange og/eller 6 kgs brannslukkingsapparat til hver leilighet.

ENERGIATTEST

Det foreligger ikke energiattest da bygget ikke er oppført. Selger vil besørge energiattest utstedt i forbindelse med overlevering. Utbygger garanterer for minimum energikarakter D.

Senja er Norges nest største øy, med et mangfold og en variasjon i natur og liv en skal lete lenge etter. Ikke rart at Hamn i Senja er valgt av visitnorway.no som en av 25 anbefalte destinasjoner i Norge. Siden 2014 har Hamn i Senja en rekke ganger fått prisene 'Travellers Choice' og 'Certificate of excellence' i Norge av Tripadvisor, og er i 2017 kåret til Nord-Norges nest beste hotell, og Norges 14. beste hotell.



HAMN & SENJA



Tel: +47 905 05 422

E-post: post@ikobygg.no

www.ikobygg.no