

王

Selnes 107 MEDKILA BOPARK

9414 Harstad

EIE eiendomsmegling

3

Vi hjelper deg med å



Runar Bjørkelund

92806276
rub@eie.no

finne ditt nye hjem

E

INNHold

16	Ditt nye hjem
78	Kort om oss
80	Om EIE

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

OM PROSJEKTET

EIENDOMMEN

Mølnholtet 42

1/1 av gnr. 51, bnr. 416 i Harstad kommune

EIE eiendomsmegling Harstad har endelig gleden av å presentere moderne rekkehus av typen Selnes 107 m² i et nytt og spennende boligfelt i populære, rolige og svært barnevennlige omgivelser. Boligene organiseres i et sameie med 6 selveierboliger i to rekker.

Feltet er gjennomtenkt, nøye planlagt og prosjektert av solide utbyggere og arkitekter. Infrastrukturen i feltet er allerede etablert, noe som medfører en raskest mulig byggeprosess. Her vil det tilrettelegges med ulike boligtyper og fine fellesområder som innbyr til godt bomiljø og variert sammensetning av beboere.

Prosjektets hjemmeside: www.medkilabopark.no

Kommunen vil tildele adresse for boligen(e), og normalt vil et adressevedtak ikke foreligge før byggingen er igangsatt. Endelig adresse vil bli fastsatt før overtakelse. Seksjonsnummer vil bli tildelt av kommunen i forbindelse med seksjonering av bygningen[e]. Kommunen vil også tildele gårds- og bruksnummer for boligen(e), og normalt vil dette ikke foreligge før byggingen er igangsatt. Endelig matrikelnummer vil bli fastsatt før overtakelse. Seksjonsnummer vil bli tildelt av kommunen i forbindelse med seksjonering av bygningen[e].

STANDARD

Boligene leveres med god standard iht. TEK17 med innbydende overflater og innredninger. Energieffektive løsninger bidrar til mulighet for gunstig finansiering gjennom grønt boliglån. Du vil også ha mulighet til å gjøre egne tilpasninger ut fra egne ønsker og behov. Av kvaliteter kan det nevnes god takhøyde, store vindusflater, parkett og flis på gulv, vedovn med stålpipeline, balansert ventilasjon m/ varmegjenvinning m.m.

Standardbeskrivelsen under er hentet fra entreprenørens leveransebeskrivelse.

GENERELLE FORHOLD

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift – TEK 17 og gjeldende stararder. Boligprosjektet er tegnet av MG Arkitekter, og føres opp av Saltdalshytta Entreprenør AS som totalentreprenør m/ underentreprenører. Grunn- og gravearbeider utføres av Nydals Maskinstasjon AS. Leveransen er i h.h.t. de etterfølgende kapitler. Merk dog spesielt kapittelet FORBEHOLD OG PRESISERINGER i forhold til avvik fra angitte produkttyper og leverandører.

VEGGER (UNNTATT BAD)

Malt trefiberplate Huntonitt - NCS-S 0502-Y Std Hvit eller tilsvarende.

Opsjon: Malt gipsplate. Farge avtales.

GULV (UNNTATT BAD, GANG OG TEKNISK ROM)

Parkett: Boen - Eik Concerto Hvit 3-stavs Parkett - Live matt

lakk hvit eller tilsvarende.

Opsjon: Boen -Eik sand plank 1-stavs parkett

PANEL TAK INNVENDIG

Arbor Malt sponplate, format 60x120 - NCS-S 0502-Y Std Hvit -eller tilsvarende.

Opsjon: Malt gipsplate. Farge avtales

VINDUER, YTTERDØR OG BALKONGDØR

Vinduer og altandører fra Nordan eller tilsvarende med 3 lags glass. Mørk grå.

Hovedinngangsdører hvit NCS S-0502 eller tilsvarende.

FORINGER OG LISTVERK

Foringer til vindu, altandør og ytterdør: Bomull S0502Y.

Foringer til innvendige dører: Bomull S0502Y.

Listverk i tre: Bomull S0502Y.

Opsjon: Listefri overgang tak/vegg ved valg av gipsplater i vegg og tak

INNVENDIGE DØRER

Innerdør Line 1 Speil - NCS S 0502-Y Std Hvit eller tilsvarende.

Dørvrider Aluminium

BAD OG VASKEROM

Vegg: Baderomsplate Fortissimo, Denver White Flis 60x40

Tak Himling: Arbor Malt sponplate, format 60x120 - NCS-S 0502-Y Std Hvit -eller tilsvarende.

Gulv: Flis 20x20 Arc grey med varmekabler

Opsjon: Fliser på vegg. Flis leveres av Norfloor.

GULV TEKNISK ROM

Flis 20x20 Arc dark grey

KJØKKENINNREDNING

Standard kjøkken leveres/monteres av HTH. Se illustrasjon i prospekt.

Standard kjøkken: hvite slette fronter. Hvitevarer og ventilator med kullfilter.

Kjøleskap er ikke inkl.

Plass til frittstående kjøleskap

Mulig å oppgradere kjøkken i tilvalgsmøte med HTH

ILDSTED OG PIPE

Ildsted Jøtul F163 eller tilsvarende

Jøtul ventilert stålpipeline

ELEKTRISK

Elektriker leveres iht NEK 400.

Det er mulig med endring av plassering av punkter i tilvalgsmøte med elektriker.

RØR

Rørlegger i henhold til tegning.

Det er mulig med endringer av innredninger i tilvalgsmøte med rørlegger.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon leveres fra System Air.

GARDEROBESKAP

Ikke inkludert. Kjøper anbefales å bestille dette direkte fra HTH (kan monteres før overlevering) eller annen leverandør (monteres etter overlevering).

Alle opsjoner utløser tillegg i prisen.

Det er mulig å endre flisvalg i tilvalgs møte. Flis leveres av Norfloor.

BELIGGENHET

Medkila Bopark vil bli et livsparadis for naturopplevelser, trygglek, nærhet til barnehager, skole, idrettstilbud og med kort avstand til naturperler som Heia, Hinnstein, Maistua, Demningen og Medkilavannet. Dette er stedet hvor det blir fint å bo – både ute og inne.

Nærhet til alt

Tid er blitt en knapphetsfaktor for mange. Det er så mange tilbud og så mye vi ønsker å gjøre. Da er det viktig med nærhet til daglige gjøremål som barnehage, skole, idrettsanlegg, matbutikk og offentlig kommunikasjon. Store avstander til disse gjøremålene er for mange en tidsluker som du slipper ved å bo i Medkila Bopark. Her blir det korte avstander til alt dette.

Gode bomiljø

Gode bomiljø krever arenaer for samlinger og felles opplevelser. I boparken blir det laget en naturpark med gapahuk, benker, lekeapparater og bålpanne. Her kan det gode naboskap skapes eller naturparken kan benyttes til bursdager, feiringer og familiesammenkomster. Medkila og Kilkam er to store og meget aktive idrettslag med gode tilbud innen fotball, håndball og ski. Gode treningsanlegg og løypenett i nærmiljøet er en betydelig trivselsfaktor som også bidrar til det gode bomiljø som området her er viden kjent for.

Det urbane liv

Det er også kort vei til Amfi Kanebogen med 60 butikker og kafeer, sentrum av Harstad med badeland, kulturhus, kino, bibliotek, festivaler, havnepromenader, lekeparker, spennende butikker og variert kafe og restauranttilbud. Med andre ord: Kort vei til å leve og nyte.

Skal du ut å reise er det kun 12 minutter til Hurtigbåten og Hurtigruten og 30 minutter til Harstad/Narvik Lufthavn på Evenes.

TOMT

Tomtearealet i sameiet er ca. 2 200 kvm.

Opplyst areal er kun en ca. angivelse da tomten ikke er oppmålt, og endelig størrelse kan avvike fra det som er opplyst. Kjøper må som følge av dette akseptere avvik på tomtestørrelsen. Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter fradeling, og når endelig oppmåling er utført av kommunen. Selger forbeholder seg retten til å utføre tomtefradeling ut fra reguleringsplanen og det som vil være hensiktsmessig. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring og/eller eierseksjonssameiet sine vedtekter. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til leveransebeskrivelse. Fellesarealer leveres ferdig opparbeidet

og beplantet i henhold til situasjonsplan datert 29.02.2024.

AREALER

Populær boligtype med god og praktisk planløsning over to plan. Her får du to stuer, kjøkken, tre soverom, walk-in garderobe, bad, wc og bod/evt. kontor plass under trapp. Mulighet for carport med elbil lader.

Totalt BRA (bruksareal) består av:

BRA-i (internt bruksareal): ca 107 kvm

1. etasje - ca 53,6 kvm - vindfang, gang, tv-stue, to soverom, bad og bod

2. etasje - ca 53,7 kvm - gang/trapp, soverom med walk-in garderobe, wc og stue/kjøkken

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): fra 7 til 10 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også inneholder/medtar arealer for innvendige vegger.

Se prislisten for detaljert oversikt over de enkelte boligene.

BYGGEMÅTE

KONSTRUKSJON

Byggets leiligheter utføres i elementer av tre. Til utvendig fasadekledning benyttes trevirke som vist på fasadetegningene. Tilpasninger og justering av material og fargebruk i fasader kan forekomme slik at disse kan avvike fra illustrasjonene.

TAKHØYDE

Normal takhøyde i boligene vil normalt være ca. 2,4 meter, og høyere takhøyde på hele 3,45 meter i stue til boligene i andre etasje. Deler av boligene kan ha lavere takhøyde pga nedforede himlinger for tekniske fremføringer.

Prosjekteres og utføres iht. TEK17.

PLANLAGT BEBYGGELSE

I utbyggingsprosjektet Medkila Bopark, felt B3, er det planlagt oppført totalt 6 rekkehus av typen Selnes 107 og 3 firemannsboliger med boligtypen Selnes Smart 60. Dette utgjør første byggetrinn innenfor et større utbyggingsområde med matrikkelbetegnelse gnr. 51, m bnr. 416 i Harstad kommune. Bygningsmassen til byggetrinn I består av boligene som skal oppføres på områdene kalt B3 på reguleringskartet. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse.

Rekkehusene og leilighetene vil bli organisert som to selvstendig eierseksjonssameier innenfor hver sin tomt.

PARKERING OG SPORTSBOD

Hver av boligene kan kjøpe en parkeringsplass i carport a kr 170 000,-. Det er sportsbod på minimum 5 kvm i bakkant av hver carport. Det tilrettelegges for el-bil lading på hver

parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp av ladeboks.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Parkeringsplasser og boder kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Dokumentavgift for ideell andel er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet i sine vedtekter må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan sikres ved at det i vedtektene inntas en "bytterett" eller lignende ordning. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En slik bytterett vil gjelde uavhengig av eierforhold til parkeringsplassene.

Parkeringsareal og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

OPPVARMING

Elektrisk og ved.

Se byggeteknisk beskrivelse/ leveransebeskrivelse for mer detaljer.

ENDRINGS-, TILLEGGSARBEID OG TILVALG

Kjøper kan kreve endrings- og tilleggsarbeider i tråd med bustadoppføringsloven § 9. Slike endrings-/tilleggsarbeider gir selger rett til å justere vederlag jf. bustadoppføringsloven § 42. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette kan sette begrensninger for hvilke endrings- og tilleggsarbeider som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "endringer") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringer innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele

leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

Selger kan for merarbeidet med endringene kreve et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandører.

Dersom endrings-/tilleggsarbeider eller tilvalg for kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

FELLESAREALER / UTMOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtakelse av boligene. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper aksepterer at styre i sameiet representerer alle seksjonseierne ved gjennomgang av fellesarealene. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen/området, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper er innforstått med at fellesarealer/ utomhus - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtakelse av boligen.

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

SAMEIET

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie som reguleres av Eierseksjonsloven, samt vedlagte vedtekter. Som hovedregel vil den enkeltes sameieeierbrøk fordeles etter bruksareal (BRA) for den enkelte leilighet. Det gjøres oppmerksom på at ingen, verken direkte eller indirekte, kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Selger eller selgers representant vil besørge stiftelsen av eierseksjonssameiet. Kostnadene for stiftelsen, samt videre forvaltning på vegne av sameiet, vil påhvile de til enhver tid eiere i sameiet. Alle sameiere forplikter seg til å respektere sameiets rettigheter og plikter - herunder styrevedtak, ordensregler, vedtekter m.v.

Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføring/seksjonering/fradeling og overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Kjøper vil ha rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens først være klar en tid etter overtakelse. Kontakt megler for nærmere opplysninger dersom leiligheten eventuelt skal selges før seksjonering er gjennomført. Selger står fritt til å endre seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner.

FORRETNINGSFØRER

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styret blir valgt, og hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Forslag til budsjett og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil være vedlegg til prospekt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det tas forbehold om oppgitte arealer, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse / ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

FELLESUTGIFTER

Kjøper er fra overtakelse forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende felleskostnader for usolgte enheter fra og med disse ferdigstilles.

Typiske felleskostnader vil være andel brøyteutgifter, utvendig strøm og forsikring, samt tilknytting til fibernett for tv/tele/data. Stipulering av felleskostnader vil derfor måtte gjøres først ved realisering av prosjektet og/eller ved opprettelse av interimstyre til sameiet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og slike skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Det tas forbehold om endring av de stipulerte kostnadene, da disse er basert på erfaringstall. Budsjett over driftsutgiftene og den endelige størrelsen på felleskostnadene stadfestes av sameiet i det konstituerende møtet.

I tillegg til fellesutgiftene, må kjøper belage seg på følgende løpende utgifter:

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.

Kostnader knyttet til innboforsikring.

Kostnader knyttet til kabel-tv og internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil faktureres terminvis fra kommunen, etter den til enhver tid gjeldende takst.

OFFENTLIGE FORHOLD

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan 680, datert oktober 2019. Kopi av reguleringsplankart, situasjonskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøper er kjent med at boligene er en del av et større boligprosjekt.

VEI, VANN OG KLOAKK

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Private internveier og gatebelysning vedlikeholdes av sameiet.

UTLEIE

Rekkehusene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Boenheten kan leies ut med de eventuelle begrensninger som følger av sameieforholdet/sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Seksjonseieren disponerer for øvrig fritt over egen jf. eierseksjonsloven § 24. Leilighetene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Boenheten kan leies ut med de eventuelle begrensninger som følger av sameieforholdet/sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Seksjonseieren disponerer for øvrig fritt over egen jf. eierseksjonsloven § 24.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er sommer/høst 2025. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, vil det også varsles skriftlig om en bindende overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Endelig overtakelsesdato vil meddeles skriftlig senest 10 uker før overtakelse. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato jf. avsnittet ovenfor, kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 2 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulktutløsende, jfr. bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 7 dagers skriftlig varsel innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. bustadoppføringslova § 15.

Før overtakelse vil det bli gjennomført en forbefaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens drift instruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner, utomhusarbeider e.l.

SELGERS FORBEHOLD

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtakelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelsen vil utsettelsen ikke gi kjøper rett på dagmulkt. Selger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av coronaviruset kan føre til forsinket overtakelse, og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette.

Selger tar forbehold om at offentlige tillatelser som ramme- og igangsettingstillatelse blir gitt uten vilkår eller krav om vesentlige endringer av prosjektet eller de enkelte boligene.

Selger tar forbehold om at 60 % av prosjektet totale verdi er solgt, og åpning av byggelån.

Selger skal innen 31.12.2024 skriftlig varsle kjøperne om et/flere av forbeholdene nevnt påberopes. Dersom selger må påberope et/flere av forbeholdene vil inngåtte kjøpekontrakter annulleres, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

DETALJPROSJEKTERING

Prosjektet er på salgstidspunktet ikke ferdig detaljprosjektet, og opplysninger om prosjektet og boligene er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Slike endringer gir ikke rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Det må påregnes mindre justeringer av planer, innvending og utvending fargevalg, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innpassing for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod, justering i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhus- / fellesarealer. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over det som er nevnt ovenfor, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endringer av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav etter Norsk Standard NS3420 3. utgave etter NBI-bygghandboken "520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse". Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Enkelte illustrasjoner i salgsmateriellet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. Som eksempel nevnes møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige resultat. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer og det tas forbehold om endringer og endelig detaljutførelse. Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten

innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift. Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger mm., er det leveransebeskrivelsen og kontrakttegninger for den aktuelle boligen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom, og å gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektet. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

DEFINISJON AV AREALER

BRA – Bruksareal: Dette er boligens måleverdige areal som ligger innenfor boligens omsluttende vegger, inkl. bod, men med fradrag for sjakter eller lignende som er over 0,5 kvm i areal.

P-ROM/Primærareal: Dette er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. Arealet tilsvarer BRA, men fratrullet boder.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier ikke er medtatt i denne sammenheng. Alle balkonger/ terrasser er oppgitt som bruttoareal inklusive gesimskasse/ parapet/ blomsterkasser/ rekkverk/ vegger.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/ endringer som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektet, og partene er enige om at avvik opp mot XX % ikke medfører krav mot hverandre. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

GARANTIER

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Dersom det er tatt forbehold om åpning avbyggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når

byggearbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

FERDIGATTEST

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra kommunen. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktkrav.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Videresalg av kontraktsposisjonen (transport av kontrakt) eller overdragelse av boligen før overtagelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 20 000 inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget.

Selger/eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av en profesjonell aktør med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det atales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ENERGIMERKNING

Selger har ikke energimerket bygningen enda, men energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir informasjon om hvor energieffektiv boligen er, og karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D.

LIKINGSVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

FORSIKRING

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og

markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prosjektet og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme insekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg- / sølvkre i bygget. De kommer ofte inn i bygninger sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Forekomst av slike insekter / smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Det gjøres interessenter særskilt oppmerksom på at kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning til å på byggeplassen ha/oppbevare anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v. samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Av sikkerhetsmessige årsaker skal derfor befarer av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler eller byggeleder. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som byggeleder eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager, mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prisliste, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes

oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, og dette gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/ eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 §13-2 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

KJØPSVILKÅR

PRISER OG OMKOSTNINGER

Priser fra 5 900 000,- til 6 000 000 ,-

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi inkl opparbeidelse) - kr 33 600
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 500
- Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon kr 500
- Attestgebyr kr 240
- Generelle omkostninger /startkapital til eierseksjonssameiet kr 10 000
- Bomiljø - midler avsatt til fellesarealer kr 10 000

Det tas forbehold om at tinglysningsmyndighetene godtar avgiftsgrunnlaget og om endring i offentlige gebyr. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det er til enhver tid den siste versjonen av prislisten som er gjeldende. Det vises for øvrig til prislisten som ligger tilgjengelig på prosjektets hjemmeside. Prislisten viser også stipulerte felleskostnader og omkostninger.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum inkl. omkostninger og tilvalgskostnader, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Både forskudd og resterende kjøpesum skal innbetales i én samlet betaling fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100

Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt eiendomsmeglers konto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Alle innbetalinger skjer til EIE eiendomsmegling Harstad sin

klientkonto.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringsloven. Utbygger forbeholder seg likevel rett til å kreve forskuddsbetaling.

SELGER

MEDKILA TOMTESELSKAP AS
Mølnholtet 42, 9414 HARSTAD
NO 928787028 MVA

Hjemmelshaver:

MEDKILA TOMTESELSKAP AS |

EIENDOMSMEGLER

EIE Harstad
Hans Egedes gate 2B, 9405 HARSTAD
NO 931 999 249 MVA

Oppdragsansvarlig:

Runar Bjørkelund

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER

8230064

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha

krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

AVTALEBETINGELSER

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningsalg, som misligholdet påfører selger.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

VEDLEGG

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsprospekt - Tillegg til prospekt

Salgsdokumentasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All dokumentasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



DITT NYE HJEM

Medkila bopark vil ligge i et attraktivt boligområde med meget god infrastruktur. Her skal vi utvikle et moderne boligprosjekt tilpasset de flotte naturomgivelsene boparken blir en del av. Alt for å skape et godt og trygt naboskap. Det blir småhusbebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus, to- og firemannsboliger og leiligheter med høy standard, effektive arealer, smarte løsninger og attraktive uterom. Eiere og utviklere er Klotind Eiendom, Harstad skipsindustri og NAF-gårdene. Solide selskap som samlet har god erfaring og kompetanse på realisering av ulike typer prosjekter.





Rekkehus i populært, rolig og
barnevennlig boligområde | 3
soverom | Naturskjønne omgivelser

























Mølnholtet 42

Nabolaget Medkila - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Steinbakkan	2 min
Linje 11, 250	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	37 min

Skoler

Medkila skole (1-7 kl.)	8 min
203 elever, 12 klasser	0.7 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	7 min
61 elever, 4 klasser	4.4 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
342 elever, 28 klasser	5.2 km
Stangnes Rå videregående skole	6 min
600 elever, 40 klasser	3.9 km
Heggen videregående skole	9 min
480 elever, 18 klasser	5.8 km

«Rolig nabolag og nesten bare hyggelige folk her. Det finnes bare en matbutikk i området, men det er godt nok utvalg.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

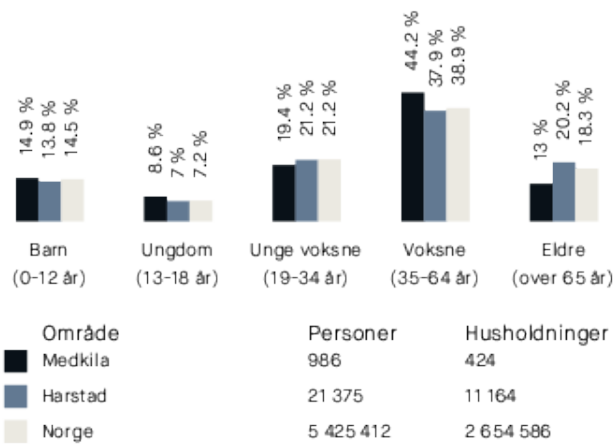
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørhusan barnehager Avd Medkila (0-5 år)	3 min
34 barn	0.3 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (0-5 år)	6 min
51 barn	0.5 km
Holtet barnehage (0-5 år)	15 min
68 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Medkila	11 min
Bunnpris Breivika	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	3 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 97/100

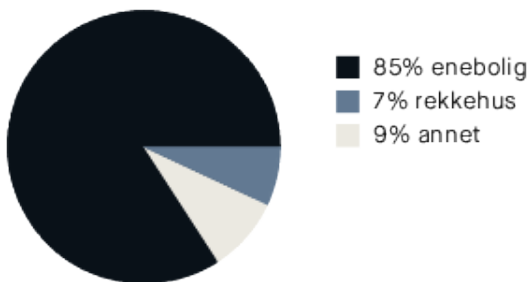
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Medkila skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Medkila idrettsanlegg	12 min	🚶
Fotball	0.9 km	
Feel24 Medkila	9 min	🚶
Feel24 Seljestad	6 min	🚗

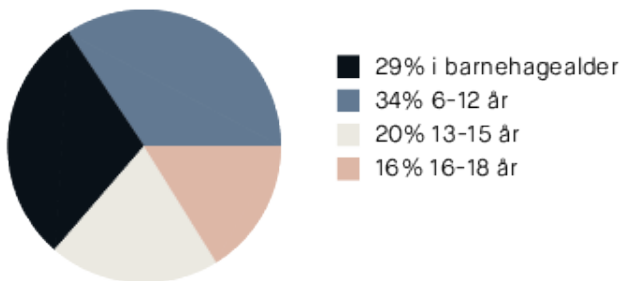
Boligmasse



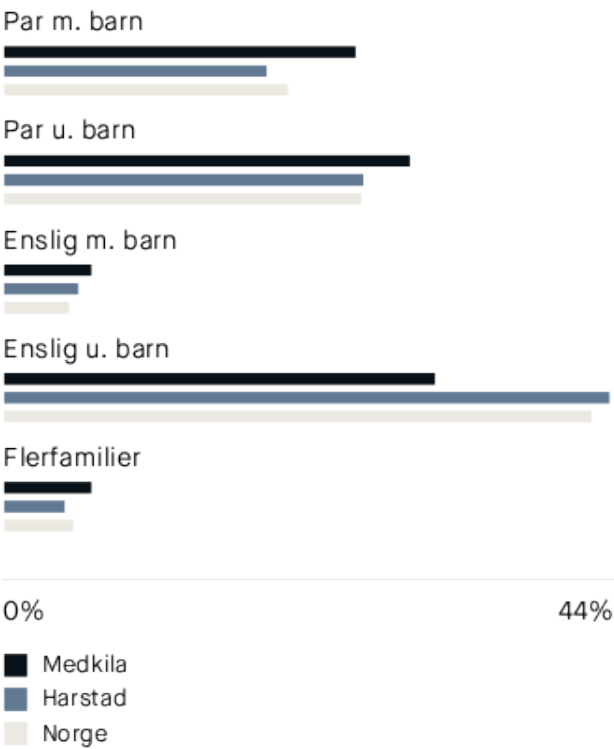
Varer/Tjenester

AMFI Kanebogen	5 min	🚗
Apotek 1 Kanebogen	5 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

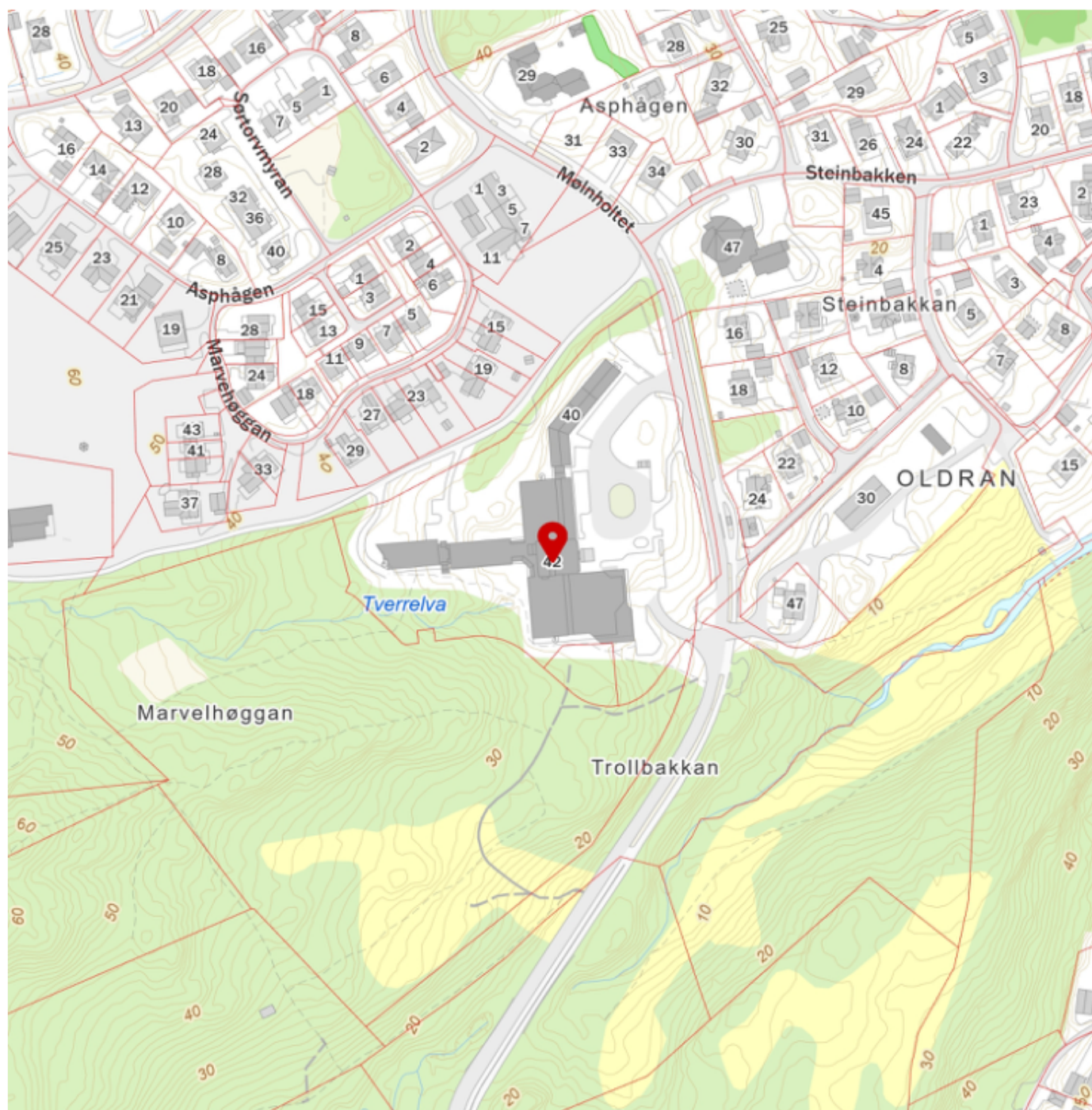


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separeert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eie Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Mølnholtet 42

Nabolaget Medkila - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Steinbakkan	2 min
Linje 11, 250	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	37 min

Skoler

Medkila skole (1-7 kl.)	8 min
203 elever, 12 klasser	0.7 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	7 min
61 elever, 4 klasser	4.4 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
342 elever, 28 klasser	5.2 km
Stangnes Rå videregående skole	6 min
600 elever, 40 klasser	3.9 km
Heggen videregående skole	9 min
480 elever, 18 klasser	5.8 km

«Rolig nabolag og nesten bare hyggelige folk her. Det finnes bare en matbutikk i området, men det er godt nok utvalg.»

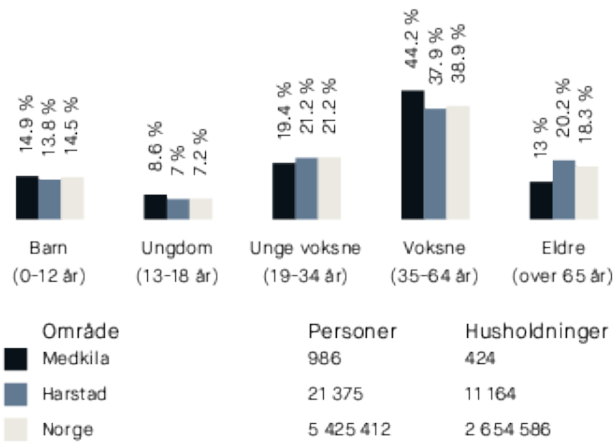
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørhusan barnehager Avd Medkila (0-5 år)	3 min
34 barn	0.3 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (0-5 år)	6 min
51 barn	0.5 km
Holtet barnehage (0-5 år)	15 min
68 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Medkila	11 min
Bunnpris Breivika	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	3 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 97/100

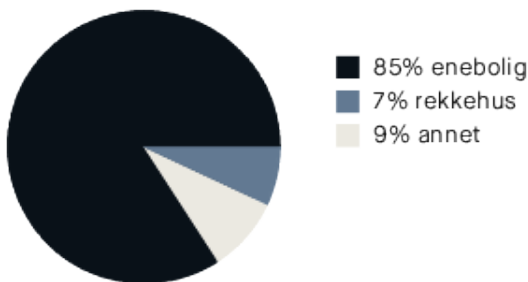
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Medkila skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Medkila idrettsanlegg	12 min	🚶
Fotball	0.9 km	
Feel24 Medkila	9 min	🚶
Feel24 Seljestad	6 min	🚗

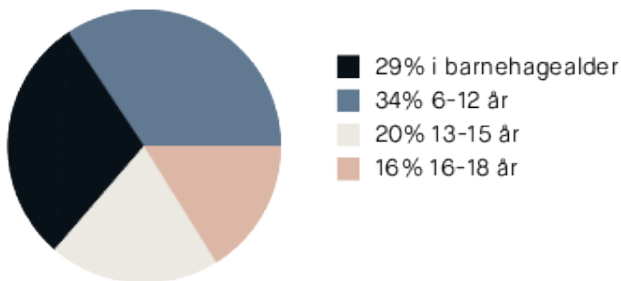
Boligmasse



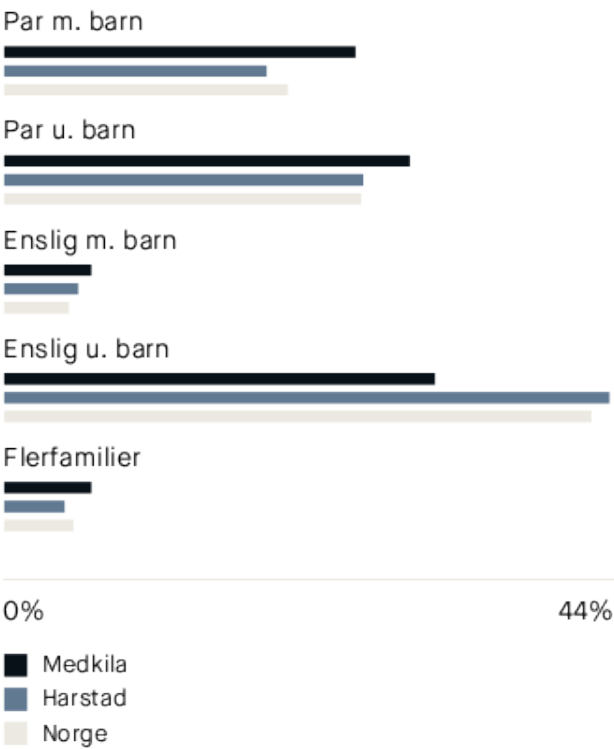
Varer/Tjenester

AMFI Kanebogen	5 min	🚗
Apotek 1 Kanebogen	5 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

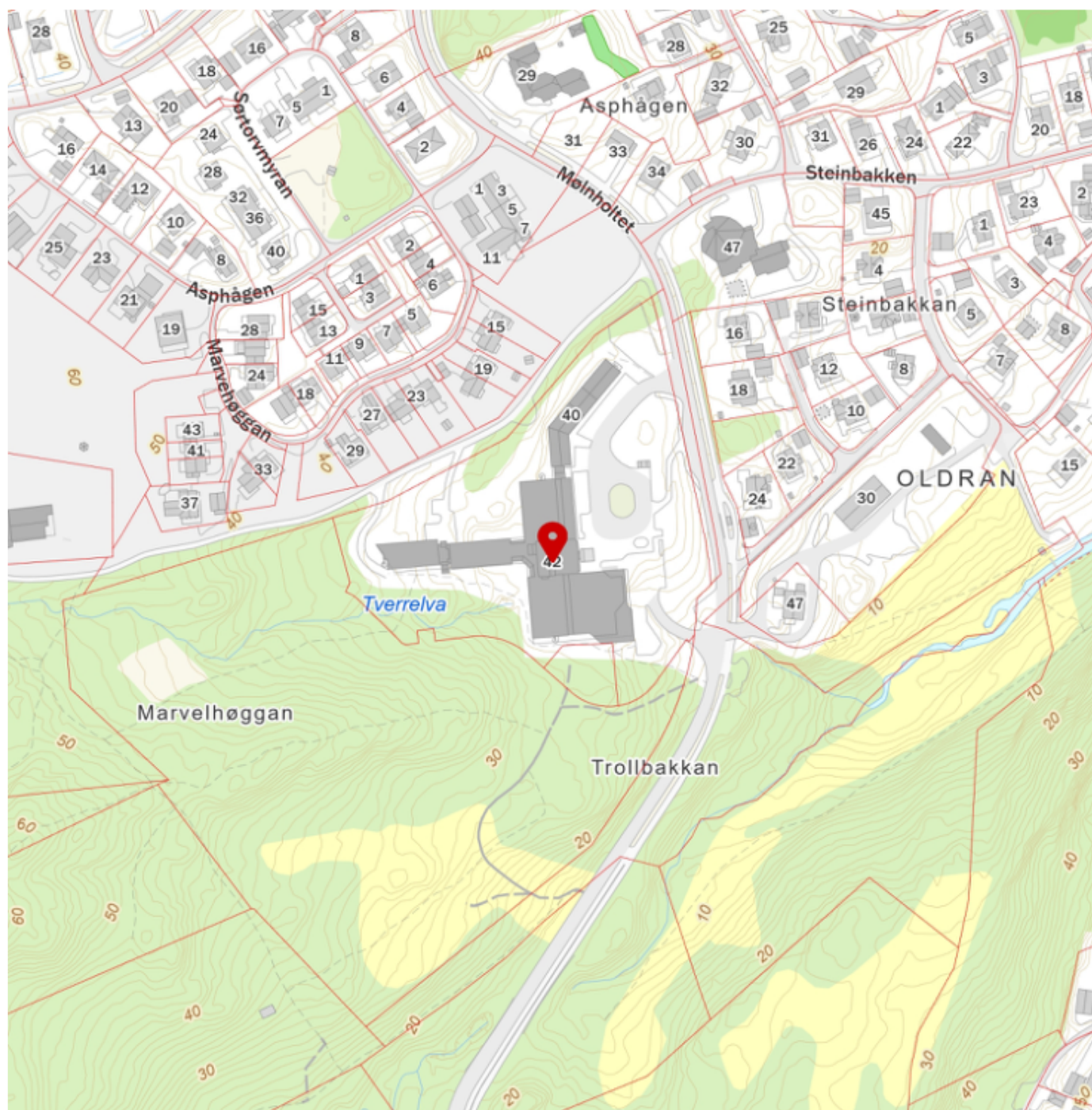


Familiesammensetning



Sivilstand

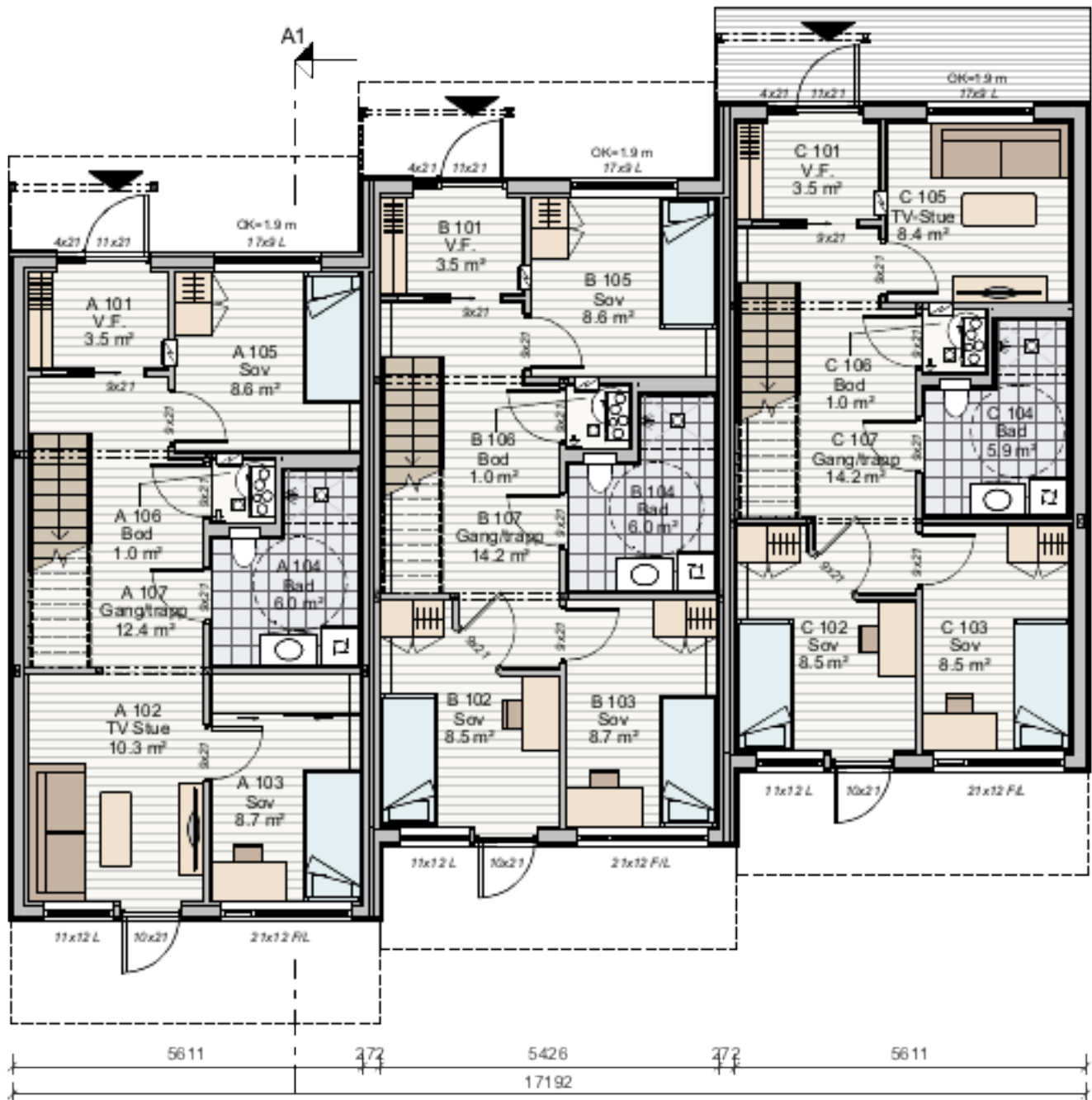
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separeert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Fasade 3

Utv. kledning: 17.3 m

17192



Plan type 1

Plan type 2

Plan type 3

Fasade 1

* Tegningen er på skissestadiet

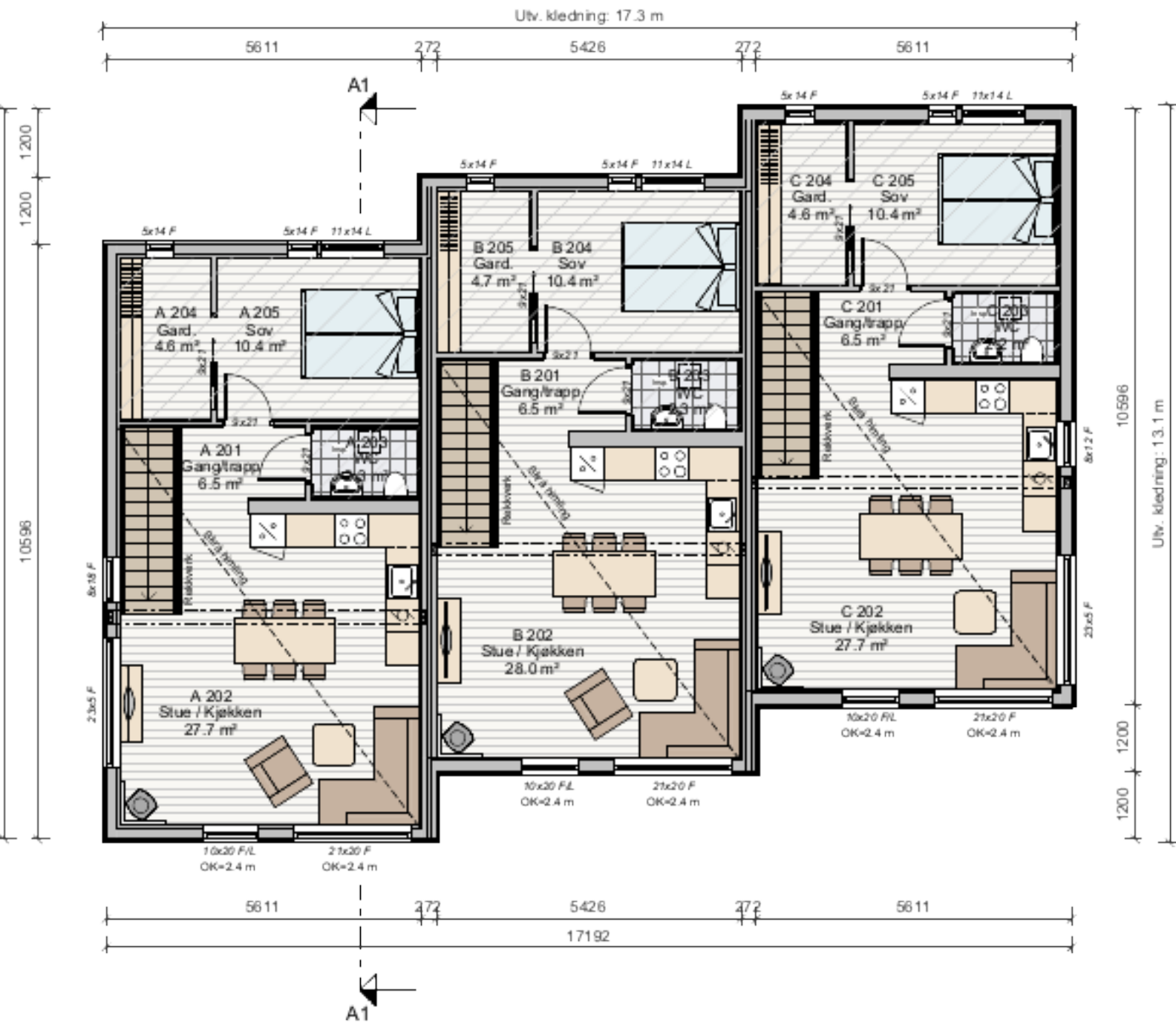
MEDLEM:	
-	
TILTAKSHAVER:	Gnr/Bnr:
-	-
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
-	-

REV.	DATA	REVISJON	SIGN.
A	15.05.23	Alignet vinduer på midtenhet fasade 3. Mindre justeringer på tegninger.	AA

TEGN. IN
Plan
PROSJEKT
ARKITEKT

© Denne tegning må ikke kop

Fasade 3



Fasade 1

* Tegningen er på skissestadiet

MEDLEM:	
-	
TILTAKSHAVER:	Gnn/Bnr:
-	-
BYGGEPASS:	KOMMUNE:
-	-

A	15.05.23	Align et vinduer på midten i et facade 3. Mindre justeringer på tegning er.	AA
BERU	PLA 10%	BERU ER 10%	10210

TEGN. IN
Plan
PROSJEK
ARKITEK

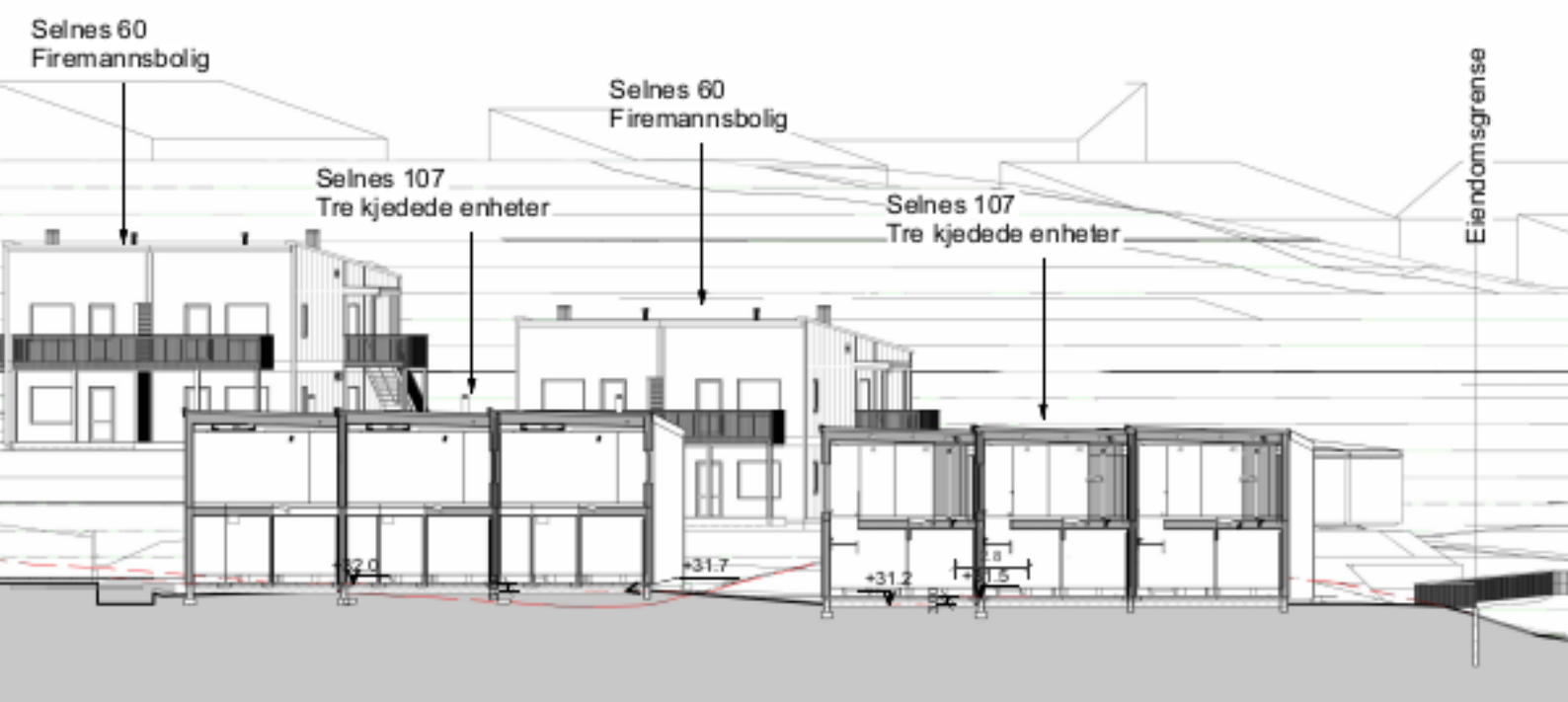
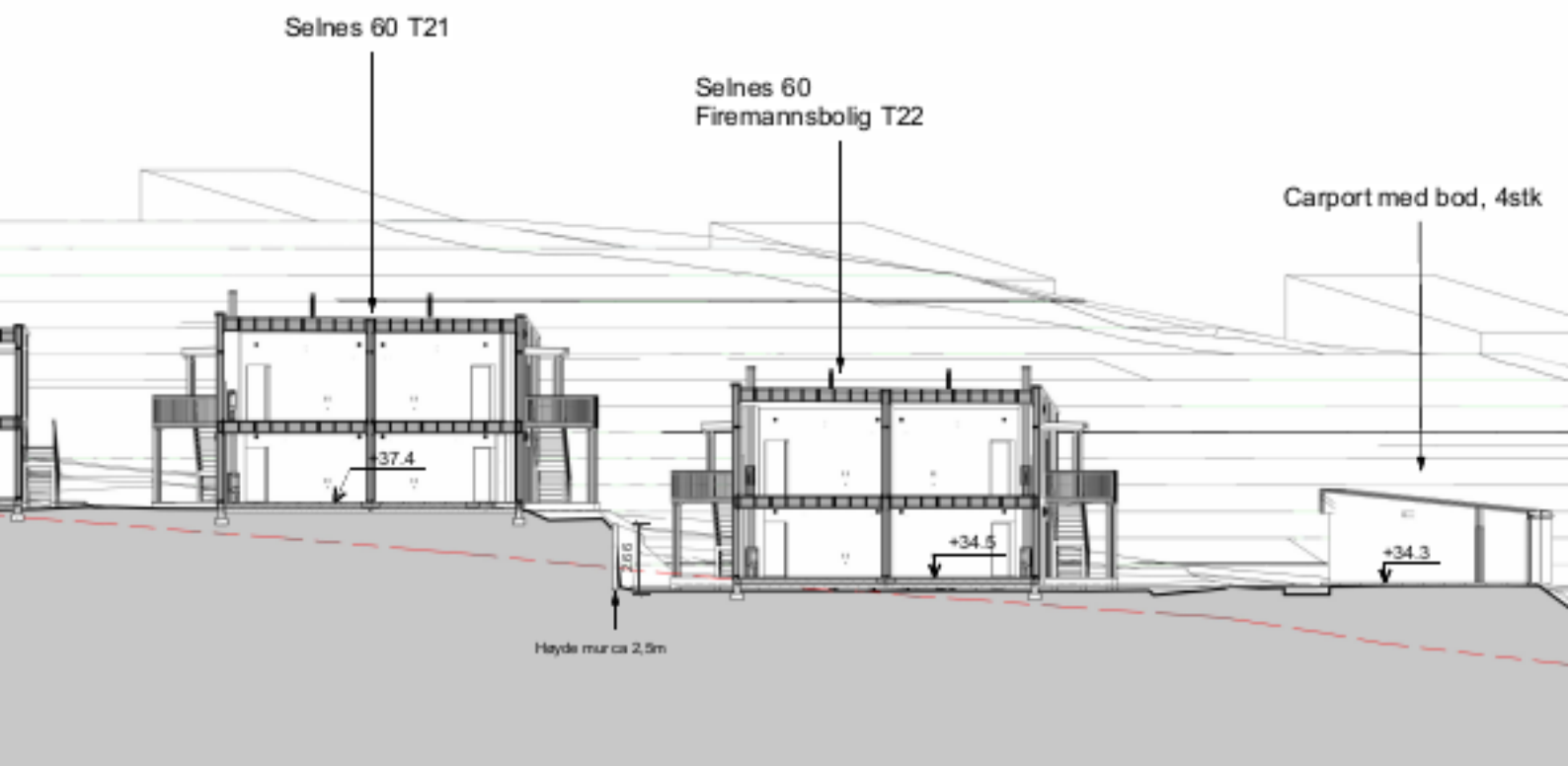


arbeidet av:
ARKITEKTER
st@mgarkitektur.no

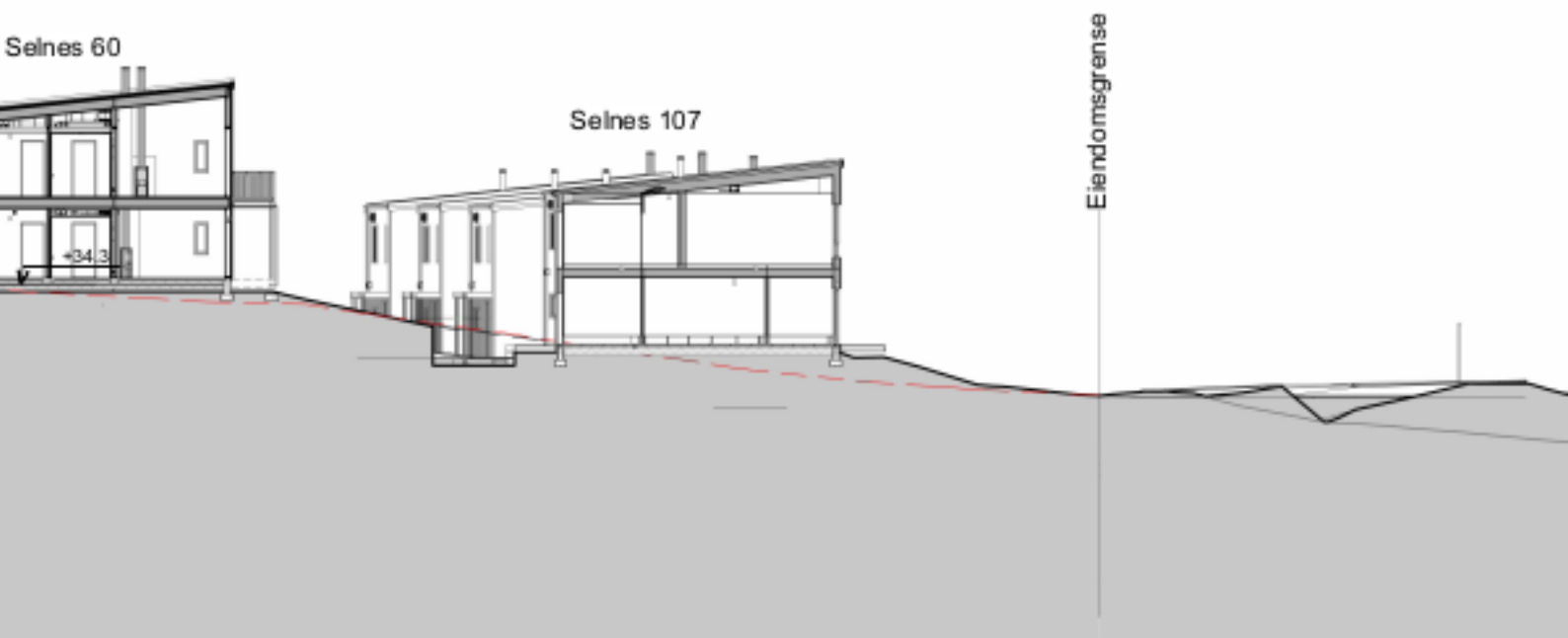
MEDLEM: Klotind	
TILTAKSHAVER: Medkila Boligpark AS	GnrBnr:
BYGGEPLASS: Medkila	KOMMUNE: Harstad

REV.	DATA	REVISJON	SIGN.

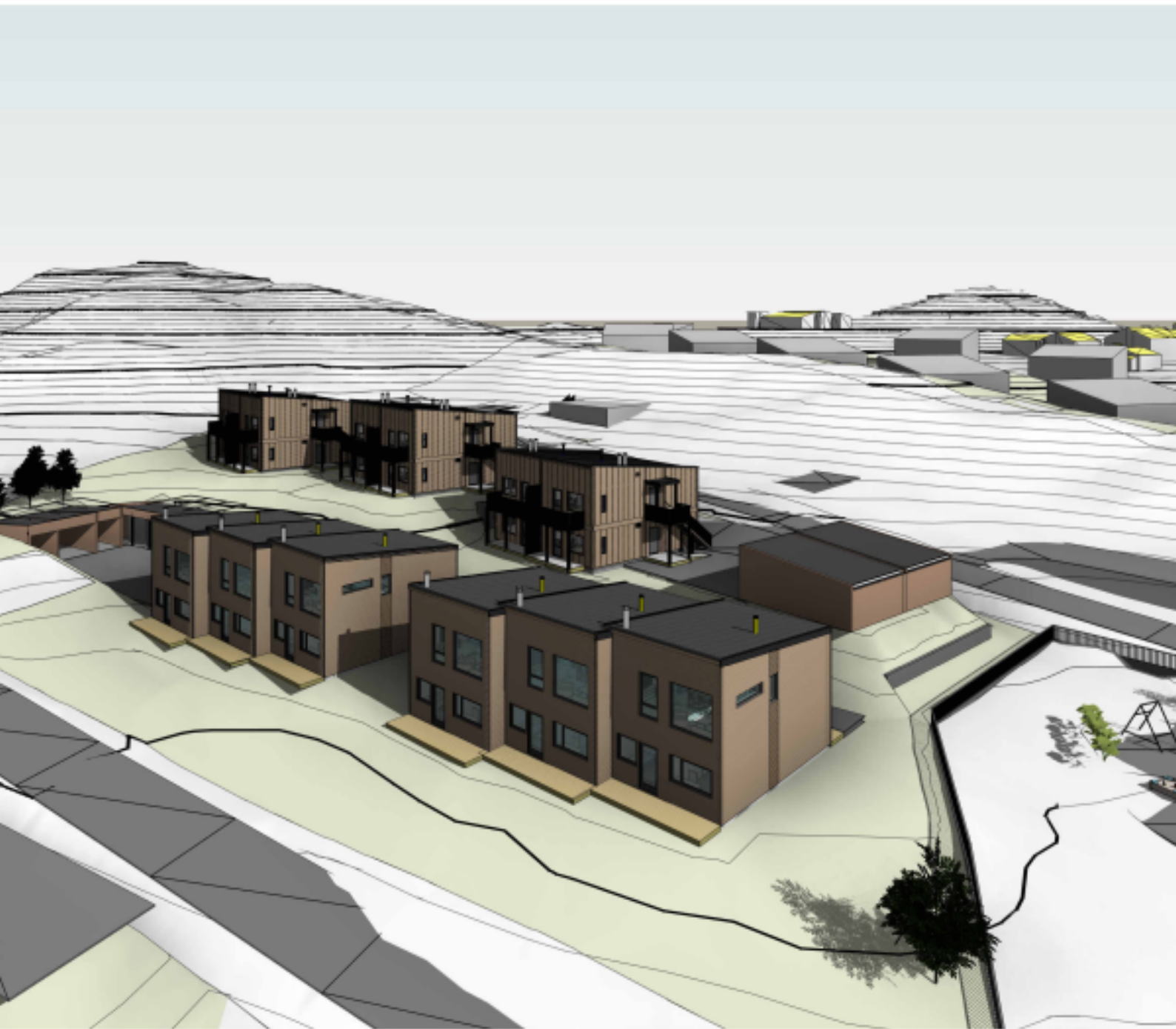
TEGN. IN
Revi
PROSJEK
ARKITEK
M



PROJEKT:	
Kjølind	
TE. TACHAUER	
Medkila Boligpark AS	
BYGGEPÅRBEID	
Medkila	
KOMMUNE:	
Harstad	



PROJEKT:	
Kjellind	
TE. TILSYNINGS:	UTV. BYGG:
Medkila Boligpark AS	
BYGGELAND:	KOMMUNE:
Medkila	Harstad



4

arbeidet av:
MEISTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Klotind	
TILTAKSHAVER: Medkila Boligpark AS	Gnr/Bnr:
BYGGEPLASS: Medkila	KOMMUNE: Harstad

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. IN
 Revisi
 PROSJEK
 ARKITEK
 M



arbeidet av:

MEISTERGRUPPEN
ARKITEKTER

post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Klotind

TILTAKSHVER:

Medkila Boligpark AS

BYGGEPLASS:

Medkila

GnrBnr:

KOMMUNE:

Harstad

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. IN

Revis

PROSJEK

ARKITEK

M

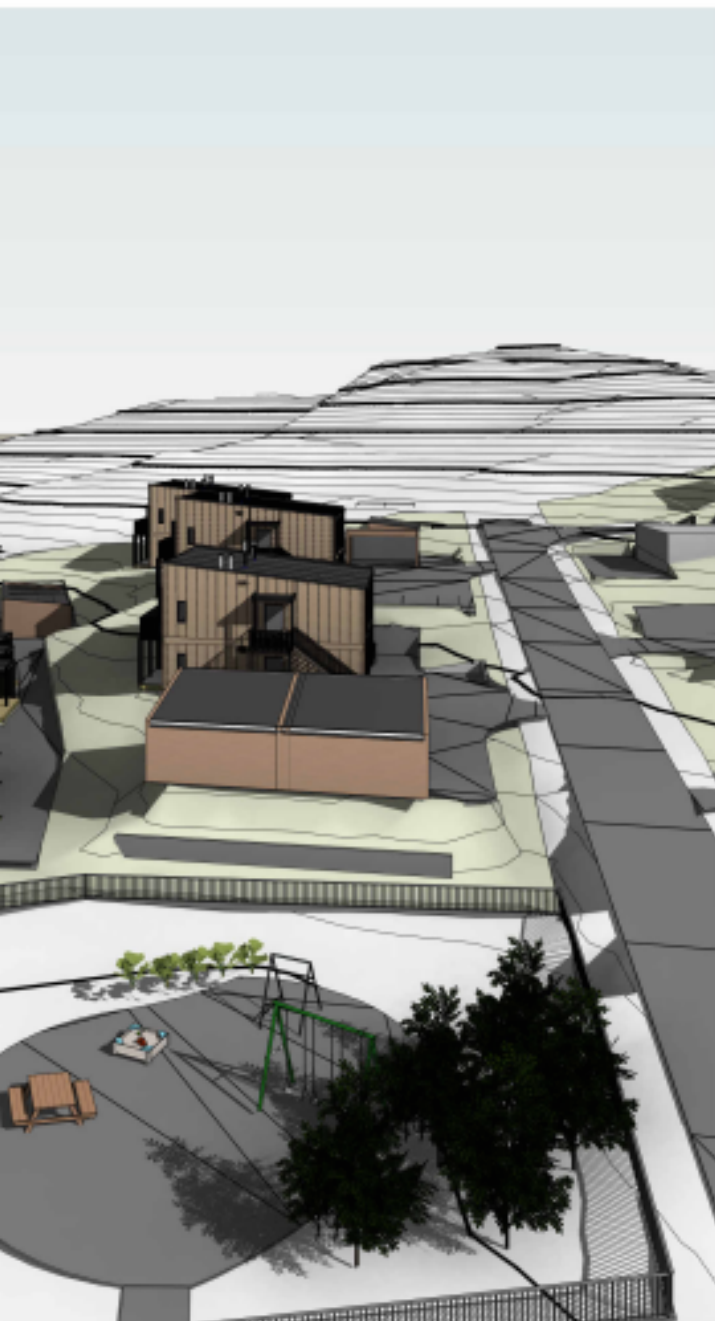


arbeidet av:
MEISTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 arkitekt@mgarkitekter.no

MEDLEM:	
Klotind	
TILTAKSHVER:	GnrBnr:
Medkila Boligpark AS	
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
Medkila	Harstad

REV.	DATE	REVISION	SIGN.

TEGN. IN
 Revisi
 PROSJEK
 ARKITEK
 M



3D View 8

arbeidet av:

MEISTERGRUPPEN
ARKITEKTER

post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Klotind

TILTAKSHVER:

Medkila Boligpark AS

BYGGEPLASS:

Medkila

GnrBnr:

KOMMUNE:

Harstad

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. IN

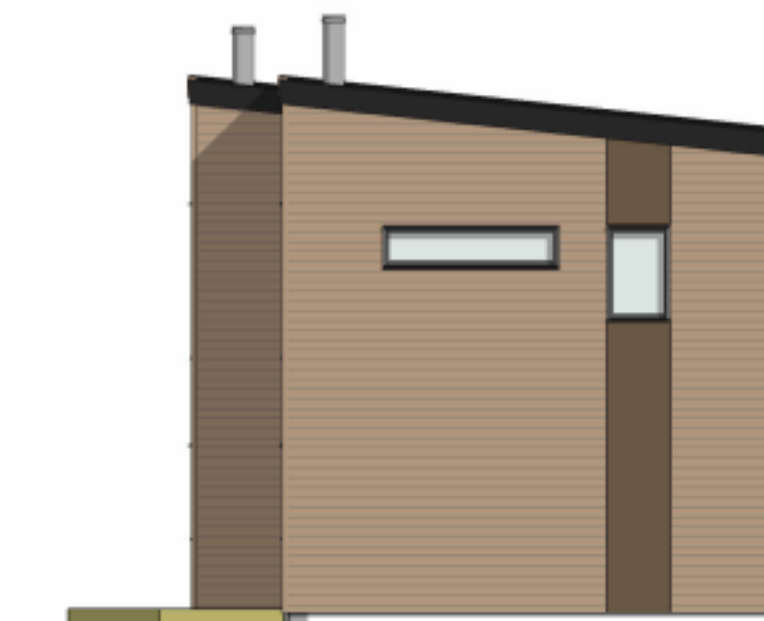
Revis

PROSJEK

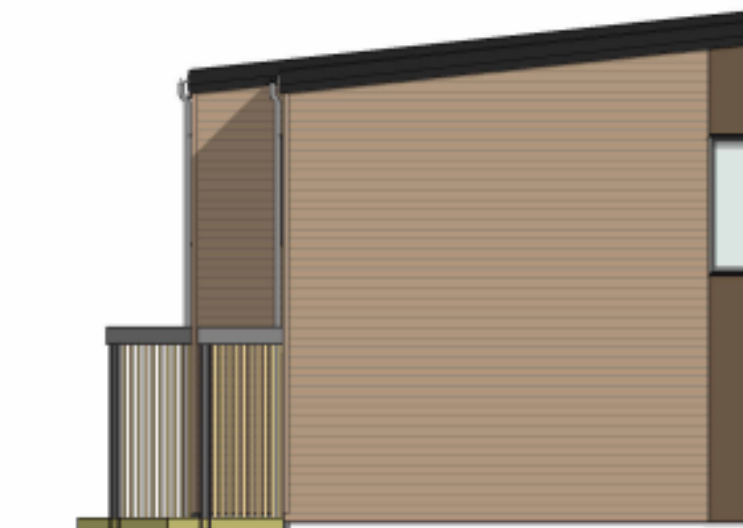
ARKITEK

M

© Denne tegning må ikke kop



Fasade 2



Fasade 4

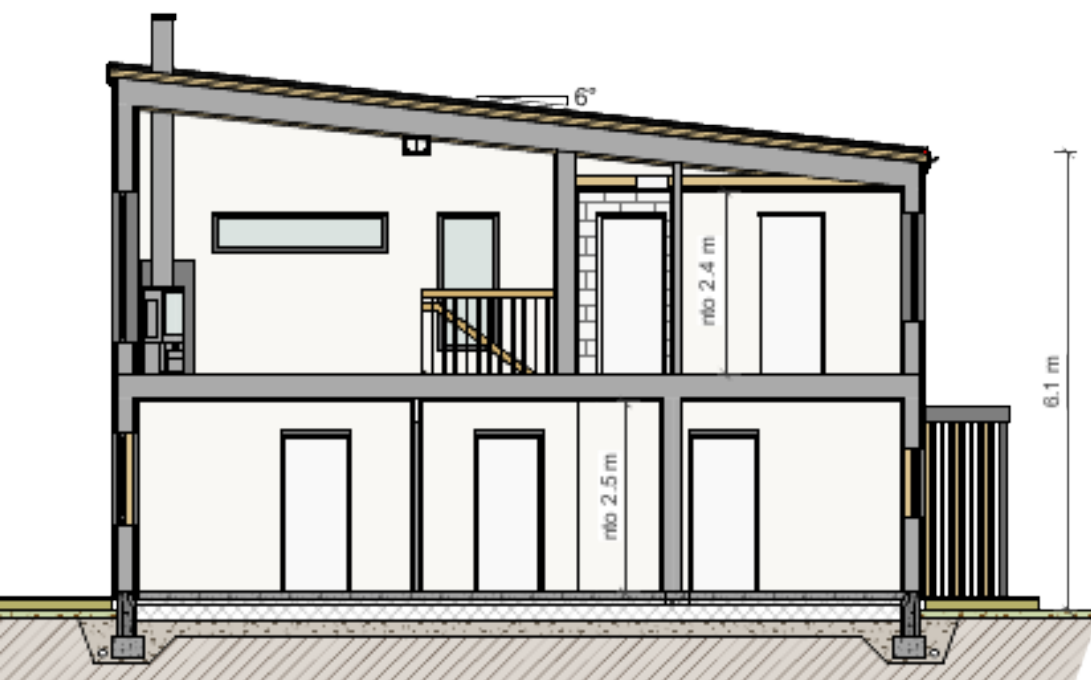
* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med andre tegninger.

--

MEDLEM:	
-	
TILTAKSHAVER:	Gnr/Bnr:
-	-
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
-	-

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. IN
Fasa
PROSJEK
ARKITEK
M



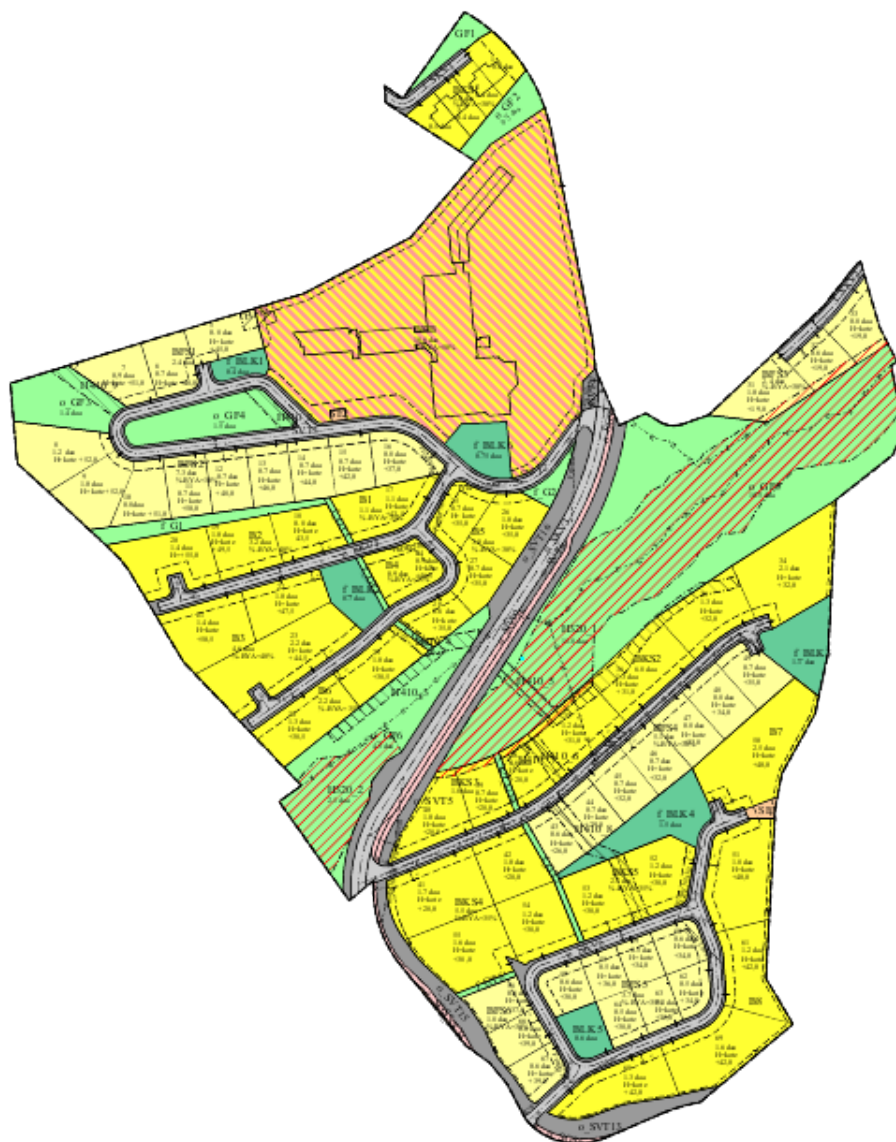
t A1

* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sam-

	MEDLEM:	
	-	
	TILTAKSHVER:	GnrBnr:
	-	-
	BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
	-	-

REV.	DATA	REVISJON	SIGN.

TEGN. IN
Snitt
PROSJEK
ARKITEK
M





REGULERINGSBESTEMMELSER DEL AV MEDKILA, planid 680

Dato:	09.05.17
Dato for siste revisjon:	24.10.17
Dato for kommunestyrets vedtak:	08.12.17
Endret, delegert sak 18/430, Areal- og byggesakstjenesten.....	18.06.18
Endret, delegert sak 19/654, Areal- og byggesakstjenesten.....	09.10.19

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse (B)
- 1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- 1.4 Boliger/tjenesteyting/Næring (BTN)

2. LEKEPlass

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Kjøreveg (SKV)
- 3.2 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 3.3 Annet veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
- 3.4 Kollektivholdeplass (SKH)
- 3.5 Energinett (SE)
- 3.6 Parkering (f_SPA)
- 3.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

4. GRØNNSTRUKTUR OG HENSYNSSONER

- 4.1 Grønnstruktur (G)
- 4.2 Turveg (GT)
- 4.3 Friområde (GF)
- 4.4 Hensynssoner (H)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 FELLESBESTEMMELSER

- a) Det skal etterstrebases god tilgjengelighet for alle brukere, herunder bevegelseshemmede, orienterings hemmede og miljøhemmede. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan dette oppfylles.
- b) Mindre bygningsdeler som heis, trapp, pipe/avtrekksanlegg etc tillates å stikke høyere enn angitt gesimshøyde.
- c) Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.
- d) Det skal til hver boligenhet større enn to-roms avsettes 1,5 parkeringsplass. Til hver hybel /hybelleilighet skal det avsettes 0,5 parkeringsplass. Til forretning, kontor og tjenesteyting skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.
- e) Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene der det er anvist i plankartet.
- f) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- g) Ved søknad om tiltak skal det vedlegges utomhusplan som viser hvordan utearealet skal opparbeides og behandles. Det skal også vises hvordan universell utforming er ivarettatt i tiltaket.
- h) Dersom tiltak gjør det nødvendig å flytte sperregjerde skal tiltakshaver bære kostnadene for flytting.
- i) Ved søknad om tiltak for felt som er avsatt til boligblokk eller terrassehus med mer enn 3 boenheter, skal det vises og redegjøres for lekeplass ved inngang. Ved søknad om brukstillatelse, skal lekeplass ved inngang være opparbeidet. Denne bestemmelsen gjelder også felt BTN.

Lekeplass ved inngang:

Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.

Størrelse: Minst 150 m².

Avstand: 50 meter fra bolig.

Kapasitet: Inntil 25 boenheter.

Lekeplassene skal inneholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt.

0-5/6 år: Trenger fysiske utfordringer og kreative utfordringer innenfor trygge rammer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse). Barn i denne aldersgruppen kan ikke tolke trafikk.

- j) Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for plassering av sykkelparkering og antall plasser. Antall sykkelparkeringsplasser skal være i henhold til bestemmelser gitt i gjeldende arealdel av kommuneplan.

- k) Fullstendig VAO-plan skal være godkjent av vedkommende kommunal myndighet før rammetillatelse kan gis.

1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.2.1 Boligbebyggelse (Felt B1- B7, BFS1 – BFS6, BKS1 – BKS5)

a) Følgende bestemmelser gjelder for felt B1 (tomt 17)

Tomten kan bebygges med boligbygg med inntil 6 boligenheter.

Størst høyde skal legges mot nord – vest.

Det kan bygges garasje i kjeller under boligene.

Maksimal byggehøyde er kotehøyde +43,5.

b) Følgende bestemmelser gjelder for felt B2

Innenfor felt B2 kan det oppføres boligbygg med parkeringskjeller under. Det kan bygges maksimalt 16 boligenheter.

Størst høyde skal legges mot nord – vest. Maksimal byggehøyde er:

For tomt 18: kotehøyde + 43,5.

For tomt 19: kotehøyde + 49,5.

For tomt 20: kotehøyde +55,0m

c) Følgende bestemmelser gjelder for felt B3

Innenfor felt B3 kan det oppføres leilighetsbygg med følgende maksimal byggehøyde:

For tomt 21: kotehøyde + 50,5

For tomt 22: kotehøyde + 47,5

For tomt 23: kotehøyde + 44,5

Det kan bygges maksimalt 18 boligenheter.

Garasjer kan integreres i bygningene.

d) Følgende bestemmelser gjelder for felt B4 (tomt 24)

Innenfor felt B4 kan det oppføres boligbygg med inntil 4 boenheter.

Størst høyde skal legges mot nord – vest. Maksimal byggehøyde er kotehøyde +46,5

e) Følgende bestemmelser gjelder for felt B5

Innenfor felt B5 kan det oppføres boligbygg med inntil 4 boenheter pr tomt, totalt for feltet maksimalt 16 enheter.

Størst høyde skal legges mot nord – vest. Maksimal byggehøyde er kote +35,0

f) Følgende bestemmelser gjelder for felt B6

Innenfor felt B6 kan det oppføres boligbygg med maksimalt 10 boligenheter.

Størst høyde skal legges mot nord – vest. Maksimal byggehøyde er kote 38,5.

g) Følgende bestemmelser gjelder for felt B7 og B8

Innenfor felt B7 kan det oppføres boligblokker eller terrassehus med 3 eller 4 volum med minimum 5 meters avstand.

Det kan bygges maksimalt 8 boligenheter i felt B7 og 24 boligenheter i felt B8.

Maks byggehøyde er:

For tomt 51: kotehøyde + 40,0

For tomt 61: kotehøyde + 42,0

For tomt 68: kotehøyde + 42,0

For tomt 69: kotehøyde + 42,0

Størst høyde skal legges mot sør. Tilbaketrukket tak oppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Tak oppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Det skal etableres felles miljøstasjon/søppelrom på hver tomt.

Parkering kan være i garasje eller i parkeringskjeller.

h) Følgende bestemmelser gjelder for frittliggende småhusbebyggelse i felt BFS2, BFS3 og BFS4.

Innenfor feltene BFS2, BFS3 og BFS4 kan det oppføres frittliggende eneboliger eller to-mannsboliger. Garasje kan plassere i kjeller der terrenget ligger til rette for det.

Det kan bygges maksimalt 14 boligenheter i felt BFS2, 6 boligenheter i felt BFS3 og 10 boligenheter i felt BFS4.

Maks byggehøyde er:

For tomt 8: kotehøyde + 52,0
For tomt 6: kotehøyde + 52,0
For tomt 9: kotehøyde + 51,0
For tomt 10: kotehøyde + 48,0
For tomt 11: kotehøyde + 46,0
For tomt 12: kotehøyde + 44,0
For tomt 13: kotehøyde + 42,0
For tomt 14: kotehøyde + 37,0

For tomt 31: kotehøyde + 19,0
For tomt 32: kotehøyde + 19,0
For tomt 33: kotehøyde + 19,0

For tomt 43: kotehøyde + 26,0
For tomt 44: kotehøyde + 29,0
For tomt 45: kotehøyde + 32,0
For tomt 46: kotehøyde + 32,0
For tomt 47: kotehøyde + 33,0
For tomt 48: kotehøyde + 34,0
For tomt 49: kotehøyde + 35,0

i) Følgende bestemmelser gjelder for frittliggende småhusbebyggelse i feltene BFS1, BFS5 og BFS6.

Innenfor feltene BFS1, BFS5 og BFS6 kan det oppføres eneboliger.

Maks byggehøyde er:

For tomt 5: kotehøyde + 50,5
For tomt 6: kotehøyde + 47,5
For tomt 7: kotehøyde + 44,5

For tomt 57: kotehøyde + 38,0
For tomt 58: kotehøyde + 36,0
For tomt 59: kotehøyde + 34,0

For tomt 60: kotehøyde + 34,0
For tomt 62: kotehøyde + 34,0

For tomt 63: kotehøyde + 35,0

For tomt 64: kotehøyde + 38,0

j) Følgende bestemmelser gjelder for konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1

Innenfor feltet BKS1 kan det bygges maksimalt 8 boligenheter med en samlet utnyttelsesgrad på 45%. Boligene skal ha saltak og tilpasses nabobebyggelsen. Maks byggehøyde er: Kotehøyde + 41,0. Carporter/garasjer som ivaretar hensynssone H410_10 tillates oppført innen formålene f_SPA og BKS1.

k) Følgende bestemmelser gjelder for feltene BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5

Innenfor feltene BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller to-manns boliger. Boligene kan ha takterrasse.

Der hvor det ligger til rette for det, kan tomtene deles i parseller for hver boligenhet.

Det kan bygges maksimalt 12 boligenheter i felt BKS2, 4 boligenheter i felt BKS3, 12 boligenheter i BKS 4 og 6 boligenheter i BKS5.

Maks byggehøyde er:

For tomt 34: kotehøyde + 32,0

For tomt 35: kotehøyde + 32,0

For tomt 36: kotehøyde + 31,0

For tomt 37: kotehøyde + 31,0

For tomt 38: kotehøyde + 28,0

For tomt 39: kotehøyde + 28,0

For tomt 40: kotehøyde + 28,0

For tomt 41: kotehøyde + 28,0

For tomt 42: kotehøyde + 28,0

For tomt 52: kotehøyde + 38,0

For tomt 53: kotehøyde + 38,0

For tomt 54: kotehøyde + 38,0

For tomt 55: kotehøyde + 38,0

Garasje eller carport kan integreres i boligene på nedre eller øvrige plan eller bygges uavhengig av bolighuset.

1.2.2 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (Felt BTN)

Innenfor området B T N tillates bebyggelse med blandet formål til bolig, tjenesteyting og næring.

Formålet rommer bygging av omsorgsboliger og offentlig eller privat tjenesteyting og næring med underformål butikk, kontor og bevertning.

Utnyttingsgrad 50 %.

Under bakkenivå kan det bygges kjeller eller parkeringsanlegg. Bebyggelsen tillates også med saltak.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i arkitektonisk uttrykk og byggehøyde.

Maksimal byggehøyde er kote +45,0.

1.2.3 Energinett

Områdene SE1 og SE2 er avsatt til nettstasjoner.

2. LEKEPLASSER (BLK)

Område f-BLK1 er avsatt til felles lekeplass for boligfeltene BFS1 og BFS2.

Område **f-BLK2** er avsatt til felles lekeplass for boligfeltene B1, B2, B3, B4, B5 og B6.

Område **f-BLK3**, **f-BLK4** og **f-BLK5** er avsatt til felles lekeplasser for søndre del av planområdet, som omfatter boligfeltene BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, B7, BFS4, BFS5 og BFS6.

Område **f-BLK6** er avsatt til felles uteareal/lekeareal for felt BTN.

Område **BLK7** er avsatt til lekeareal for felt BKS1.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 OFFENTLIGE VEIER

a) Kjøreveier (SKV)

o-SKV3 (hovedveien Mølnholtet) og boliggatene o-SKV4, o-SKV5 og o-SKV6 skal være offentlige kjøreveier.

f-SKV1 og f-SKV2 skal være felles private veier som betjener henholdsvis felt BKS1 og BFS2.

b) Gang- og sykkelveier (SGS)

Feltene o-SVG1, o-SGV2, o-SGV3, o-SGV4, o-SGV5 og o-SGV6 skal være offentlig gang og sykkelvei langs hovedveien Mølnholtet.

c) Annet veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

Feltene betegnet SVT er annen veggrunn, avsatt til skjæring, fylling, snølagring og teknisk infrastruktur, knyttet til offentlige kjøreveier. Arealet skal gis en tiltalende utforming og tilsåes. Tilsåing og beplantning skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

d) Kollektivholdeplass (SKH)

Felt o-SKH1 skal være offentlig bussholdeplass.

3.2 RENOVASJONSANLEGG

Felt BRE er areal for felles renovasjonsanlegg for eiendommene 51/580 og 51/413. Renovasjonsanlegget skal bygges som dypoppsamlere.

4. GRØNNSTRUKTURER OG HENSYNSSONER

a) Grønnstrukturer (G)

Felter f-G1 og f-G2 skal være felles grønnstrukturer.

b) Turveg (GT)

Feltene f-GT1, f-GT2 og f-GT3 er avsatt til felles turveier gjennom nordre boligområde.

Feltene f-GT4, f-GT5 og f-GT6 er avsatt til felles turveier gjennom søndre boligområde..

c) Friområde (GF)

Området o-GF1, o-GF2, o-GF3, o-GF4, o-GF5 og o-GF6 er avsatt til offentlig friområde.

d) Hensynssoner (H)

Innenfor hensynssone for flomfare - **H320** skal det ikke gjennomføres tiltak bortsett fra teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur innenfor sonen skal sikres mot flom.

Innenfor hensynssone for teknisk infrastruktur – **H410** skal det ikke gjennomføres andre tiltak enn teknisk infrastruktur.

Innenfor hensynssone for bevaring naturmiljø – **H560** skal det ikke gjennomføres tiltak med mindre det er gjort nærmere undersøkelser om truet planteart som er registrert i området og dokumentert at arten ikke blir berørt.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

Estetikk: Estetiske hensyn skal vektlegges i byggesaksbehandlingen, herunder hensynet til eksisterende bebyggelse og landskap.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 er det gitt følgende bestemmelser om verneverdier

Kulturminner: Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 er det gitt følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet må tiltak for myke trafikanter i Mølnholtet være etablert.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BFS1 og BFS2 må felles lekeplass f-BLK1 være opparbeidet.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 må felles lekeplass f-BLK2 være opparbeidet.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BKS2, BKS3, BKS4 og BFS4, må felles lekeplass f-BLK3 være opparbeidet.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B7, BKS5, BFS5 og BFS6 må felles lekeplass f-BLK4 og f-BLK5 være opparbeidet.
- f) Før det gis brukstillatelse for boliger i felt BTN må felles lekeplass i felt f-BLK6 være opparbeidet.
- g) Søknad om rammetillatelse for boliger i felt BKS1 skal vedlegges dokumentasjon på at det er tilstrekkelig brannvannsdekning. Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt

BKS1, må felles lekeplass BLK7 være opparbeidet og det må være etablert vannkum med brannventil i innkjørselen til feltet.

MEDLEM:

UTSENDT DATO:

SIGN:

25.05.23

AA

PROSJEKTNR:

6015

PROSJEKTNAMN:

Selnes 2 mannsbolig 107

REV:

SIGN:

25-VI-01 - Vindusskjema

V1

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	F/L
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V2

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	L
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V3

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	L
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V4

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	F
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V5

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	F/L
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V6

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	F
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V7

	Antall:	1 stk.
	Funksjon:	F
	Sikkerhetsglass:	SG
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

V8

	Antall:	4 stk.
	Funksjon:	F
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader: -		

Forutsatt lystransmisjonsfaktor Lt er = 0.72

MEDLEM:

UTSENDT DATO:

SIGN:

25.05.23

AA

PROSJEKTNR:

6015

PROSJEKTNAMN:

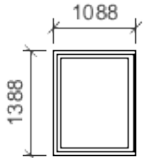
Selnes 2 mannsbolig 107

REV:

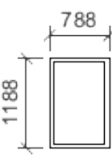
SIGN:

25-VI-02 - Vindusskjema 2

V9

	Antall:	2 stk.
	Funksjon:	L
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader:	-	

V10

	Antall:	1 stk.
	Funksjon:	F
	Sikkerhetsglass:	-
	Brannklasse:	-
	Lydklasse:	-
Merknader:	-	

Forutsatt lystransmisjonfaktor Lt er = 0.72

MEDLEM:

UTSENDET DATO:

SIGN:

25.05.23

AA

PROSJEKTNR:

6015

PROSJEKTNAMN:

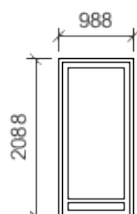
Selnes 2 mannsbolig 107

REV:

SIGN:

25-DO-01 - Dørskjema

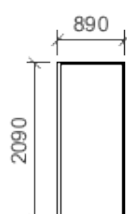
BD1



Antall:	2
Slagretning:	Vestre:2
Sikkerhetsglass:	SG GL 19
Brannklasse:	-
Lydklasse:	-

Merknader:

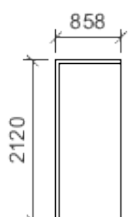
ID1



Antall:	13
Slagretning:	Vestre:6,Høye:7
Sikkerhetsglass:	-
Brannklasse:	-
Lydklasse:	-

Merknader:

ID2



Antall:	4
Slagretning:	Skyvedør
Sikkerhetsglass:	-
Brannklasse:	-
Lydklasse:	-

Merknader:

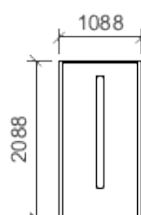
SF1



Antall:	2
Slagretning:	Siddefelt dør
Sikkerhetsglass:	SG
Brannklasse:	-
Lydklasse:	-

Merknader:

YD1



Antall:	2
Slagretning:	Vestre:2
Sikkerhetsglass:	SG
Brannklasse:	-
Lydklasse:	-

Merknader:

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET (Medkila Bopark)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er: **Sameiet (Medkila Bopark)**.

Sameiet består av eiendommen Gnr. xx, Bnr. xxx i Harstad kommune.

Sameiet består av xx eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Alle seksjoner har hver en sameiebrøk på 1/xx.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst xx.xx.xxxx

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Hver seksjonseier har sin egen parkeringsplass i garasjeanleggene. Til parkeringsplassene er det tilrettelagt for å etablere el-billading. En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass i garasjeanlegget seksjonen disponerer. Ladepunktene er tilknyttet fellesanlegget, men vil gjennom digitale løsninger ha oversikt over hver enkelt seksjons forbruk. Avregning av hver seksjons forbruk vil bli gjort i hht. rutine besluttet av styret.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseienes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseienes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Ettersom sameiet har flere enn 21 boligseksjoner skal regnskapet føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



Medkila Bopark

Prisoversikt Selnes 107 rekkehus

Type bolig	Bolig nr.	Areal BRA-i	Pris	Omkostninger	Total pris
Rekkehus	1	107 kvm	6 000 000	54 864	6 054 864
Rekkehus	2	107 kvm	5 900 000	54 864	5 954 864
Rekkehus	3	107 kvm	5 950 000	54 864	12 009 728

Prisoversikt Selnes 107 rekkehus

Type bolig	Bolig nr.	Areal BRA-i	Pris	Omkostninger	Total pris
Smart 60	1	60 kvm	3 950 000	40 095	3 990 095
Smart 60	2	60 kvm	3 890 000	40 095	3 930 095
Smart 60	3	60 kvm	3 990 000	40 095	4 030 095
Smart 60	4	60 kvm	3 890 000	40 095	3 930 095

Prisoversikt eneboligtomter

Tomt	Størrelse	Pris	Tomt	Størrelse	Pris
Tomt 5	800 m ²	1 350 000	Tomt 11	700 m ²	1 550 000
Tomt 6	700 m ²	1 350 000	Tomt 12	700 m ²	1 450 000
Tomt 7	900 m ²	1 400 000	Tomt 13	700 m ²	1 350 000
Tomt 8	1200 m ²	1 900 000	Tomt 14	700 m ²	1 350 000
Tomt 9	1000 m ²	1 900 000	Tomt 15	700 m ²	1 300 000
Tomt 10	800 m ²	1 650 000	Tomt 16	800 m ²	1 350 000

Det tas forbehold om skrivefeil og prisendringer.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening og Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforeningen og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gir en oversikt over de retning skifter som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommer. Avslutningsvis gir også en kort oversikt over de viktigste rettsspørsmål tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgjør og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil meglere opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om om relevant forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til meglere, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budformelt og muntlig, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal meglere innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud har innholdet eiendommen skal selges (eventuelt kjøpes), kjøpspris, budgiver skal ta i betraktning, ifølge selger, aksept, frist, overtakelse dato og eventuelle forbehold som for eksempel u sikker finansiering, salg av relevant e bølge. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konkrete gjensvar med meglere før bud avgis.

4. Meglere skal legge til rette for en fornuftig avvikling av budrunder. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 før selger kan og etter siste anbudstidspunkt. Etter denne fristen har budgivere ikke rett til å anbudstidspunkt som at meglere har mulighet til, så lenge det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver.

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gi bud som ikke er bindende eller utelukker anbud budgivere. Den som bud i samsvar med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunder på en fornuftig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilfredsstillende grunnlag for sine handlingsvalg, vil meglere frastå budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil i oppfordret gi innvarsel om det enkelte bud overfor oppdragsgiver, når budet er gitt innenfor fristene i paragraf 4.

6. Megleren skal så lenge det er nødvendig og mulig holde budrunder skriftlig og kortet om nye og høyere bud og eventuelt forbehold. Megler skal så lenge som mulig holde skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at han del har kommet i stand, eller dersom en budrunder avsluttes uten at handelen kommer i stand, kan en budgiver kreve kopi av budrunder som i anbudstidspunktet.

8. Kjøper budrunder skal gi til kjøper og selger uten grunnsett opphold etter at handelen kommer i stand. Den som det er viktig for budgiver å være sin anbudstidspunkt, har budet fremmes gjennomsnittlig.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD

1. Det skal tas i betraktning ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til meglere og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksjonistens utløp, med mindre budet før den ne tid avvikles av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller aksjonistens ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksjonist av et bud har kommet frem til budgiver inn en akseptfristens utløp er det bindende en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud») avtalenettling er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Overalkben er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eide i Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av faste eiendommer (avhendingloven/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av faste eiendommer og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eierdommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annen offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder ved innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder i tillegg detaljert overblikk over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Den sjanseliste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven. Kjøper har fått forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produktet og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti og utover eventuelle gjenværende leveringsgarantier.

Dersom det er noe i nedanstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVTØRER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELE EKE KØSTEPER følger med uten sett: festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminest, peiser, varmekupper og panel ovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bølgebuer/ varmesovner og terrassevarmere medfølger ikke. De t følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller festmonterte varmekilder på vanning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fjellssonlegg for TV herunder parabolantenner, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette ikke avtales. Veggmonterte TV/flasker enn med tilhørende festemåte og samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Baderok, dusjkabinett, dusjvegg etc. alle fastmonterte speil og hyll etc. fastmonterte glass- og faldemåholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om de ikke er fester. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel lasser eller fastmonterte trådkurver, hyll etc. stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, festmonterte hyll etc. og lasser eller fastmonterte kjøkkenbær.

8. MÅRER, PER SIENNER og annen type innvendig og utvendig isoleringsjerming, gardnopp, larmelgjerdner og liftgardner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aluminiumsventil-løp anlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder er slange, rømnstykke m.m.

11. LYSKILDER: Kulest, lysstoffarmatur, festmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggarmatur, krokhangelampe og lyskroner, priamaler og lignende som er koblet til sikkerhet eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere etc. medfølger. Enkle lysutrykksystemer, eksempelvis sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer, monterte i sohal medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDORS INNREDNINGER slik som flaggstang, fastmontert berkestativ, samt andre feste utemøbler som f.eks. badebrett, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs, f.eks. stuer, lekestativ, utepel, fastmonterte trommel til vannslange, medfølger. Guldekabel/avgrensingskabel i robotgressklipper medfølger, men robgressklipper og badebrett for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE GOLDER/LAGESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor ledningen er montert.

17. SOLCELLKANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSERHOLDER til gasskornfyr og gasspeiser medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTRAI, feilsluge og lignende medfølger der dette er påbudt. Lasse stige er medfølger ikke.

20. BRANNUTRINKING SAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelt bod, garasjeportåpner etc. Lasses bod etc. uthus etc. med hengettas, skal i år og nøkkel til disse medfølge.

22. GARASJEDYRER, bodhyller, lagingshyll etc. og oppheng til bildekk medfølger adferent de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i h andelen.

ADVOKATFORENINGENS EIENDOMSGULINGSGRUPPE, TLF: 22 03 50 50

EIENDOMMORGE, TLF: 22 42 15 75

NORGES EIENDOMMEGJELDERFORBUND, TLF: 22 54 20 60

MEGLER- BOOKING

— vi gjør det enkelt for deg



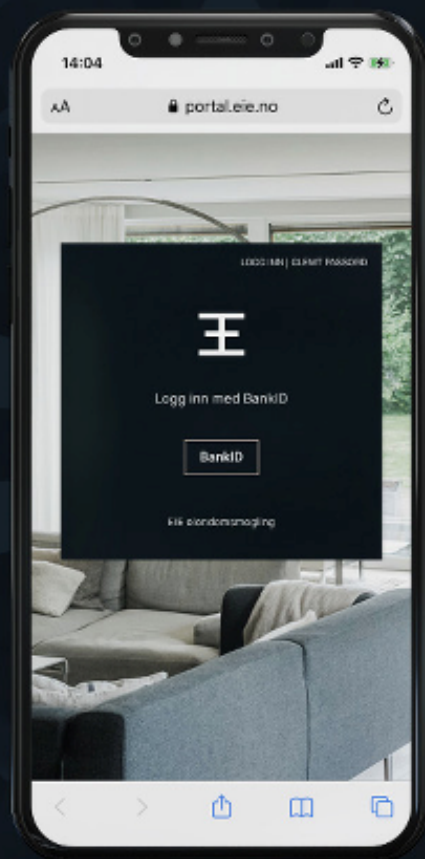


Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på vår hjemmeside www.eie.no og book megler når det passer deg.



EIE portalen — ditt boligunivers

- Å selge en bolig handler ikke bare om selve transaksjonen; det handler om hele prosessen – både i forkant og etterkant av salget. Som kunde av EIE bistår vi deg gjennom hele boligsalgsprosessen.
- Gjennom EIE portalen har du til enhver tid full innsikt i alle boligsalgsprosessens faser, samtidig som du kan samle all kommunikasjon mellom deg og megler på ett sted.
- I EIE portalen har vi på dine vegne inngått avtaler med lokale leverandører av tjenester, du kan ha behov for gjennom boligsalgsprosessen. Vi kvalitetssikrer alle våre tilbydere, og har god erfaring med deres tjenester. Med ett enkelt tastetrykk kan du be om et uforpliktende tilbud på følgende tjenester: *vask, mellomlagring, flyttehjelp, forsikring og advokattjenester.*
- I EIE portalen ligger det sjekkliste med gode tips til forberedelser som bør gjøres før takstmann og fotograf kommer, og noen konkrete tips til hva som bør gjøres i forkant av visning. Gjennom EIE portalen har du til enhver tid oversikt over alle bilder og dokumenter megler jobber med i forkant av markedsføringen av boligen.
- I tillegg til innsikt gjennom hele prosessen, gir EIE portalen deg også mulighet for å laste opp egne dokumenter, eksempelvis dokumentasjon på oppussing o.l. som berører eiendommen. Dokumentene du har lastet opp, kan gjøres tilgjengelige for kjøper når boligen er solgt.
- Når boligen er markedsført, får du full tilgang til "live"-statistikk av trafikken til din boligannonse.

EIE speiler selger og kjøper™

BUDSKJEMA

For eiendommen
MEDKILA BOPARK, B3
Selnes 107 nr _____
Oppdragsnummer: 8230064

Megler: Runar Bjørkelund
E-post: rub@eie.no
Mob: 92806276
EIE Harstad



Kjøpesum kr.: + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Kjøpet finansieres slik:

Låneinstitusjon:	Referanse & telefonnummer:	Sum:
		Kr:
		Kr:
Egenkapital:		Kr:
Totalt:		Kr:

Egenkapitalen består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold:

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Postnr. og sted:	Postnr. og sted:
Mob./Tlf:	Mob./Tlf:
E-post:	E-post:
Dato/sted:	Dato/sted:
Signatur:	Signatur:

☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring

Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngår ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten

Identifikasjon

Identifikasjon

Legg ID her

Legg ID her

Leveres/sendes til EIE Harstad på e-post rub@eie.no eller via bank ID på www.eie.no

KORT OM OSS



Runar Bjørkelund

92806276

rub@eie.no

Om EIE Harstad

Møt en eiendomsmegler i Harstad med høy lokal kunnskap i Harstad, Kvæfjord, Tjeldsund, Evenes, Ibestad og Lødingen.

Vi i EIE Harstad kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: *Tid til å gjøre det ordentlig*. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

Eie er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i

2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



