

Prospekt – Prosjekterte eneboliger på Dyrvikhøgda, Evenskjer

1. Nøkkelinformasjon

Eiendommer

- Haretråkket 13 – 15 – 17 – 19
- Dyrvikhøgda 20 – 22 – 24 – 26

Matrikkel

- Haretråkket: Gnr. 16 bnr. 858 / 859 / 860 / 687
- Dyrvikhøgda: Gnr. 16 bnr. 794 / 795 / 792 / 793

Boligtype

- Enebolig, totalt 8 boenheter

Eierform

- Selveier – kjøper overtar hele tomten

Areal (per bolig)

- P-rom: 75,6 m²
- BRA totalt: 113 m²
- BRA-i: ca. 81 m²
- BRA-e: ca. 32 m²
- BYA: 126,8 m² (inkl. carport)

Antall rom

- 5 rom, hvorav 3 soverom

Byggeår

- 2025–2026 (prosjektert)

Tomt

- Eiet tomt per bolig, ca. 600–900 m²

Selger

- Tjeldsund kommune

Lovvalg

- Kjøpet reguleres av **bustadoppføringslova** (lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.), ettersom boligene selges før ferdigstilling.

2. Beliggenhet og nærmiljø

Boligene ligger på Dyrvikhøgda, i et veletablert og aktivt boligområde på Evenskjer. Området ligger høyt i terrenget, med gode solforhold og utsikt mot Tjeldsundet fra terrassen på gode solrike dager.

Evenskjer sentrum ligger i gangavstand, med tilgang til dagligvare, øvrige butikker og barnehage. Nærområdet har gode turmuligheter og lett tilgjengelig natur for en aktiv hverdag.

3. Reguleringsforhold og fellesområder

Eiendommene ligger i regulert boligfelt på Dyrvikhøgda. Området er regulert til blant annet:

- Byggeområder for boliger (småhusbebyggelse)
- Kombinert formål bolig/offentlig
- Offentlige trafikkområder
- Friområder og lekeplasser
- Spesialområder friluftsliv og kommunalteknikk
- Fellesarealer

Gjeldende reguleringsplan med plankart og reguleringsbestemmelser for Dyrvikhøgda boligfelt vedlegges prospektet. Mer informasjon kan innhentes her: arealplaner.no | 200401 > Plandokumenter

4. Arealer og planløsning

Boligene er prosjektert som arealeffektive eneboliger med alt på ett plan (livsløpsstandard).

Areal (per bolig)

- **BRA totalt:** 113 m²
 - BRA-i (internt bruksareal): ca. 81 m²
 - BRA-e (eksternt bruksareal tilknyttet): ca. 32 m²
- **P-rom:** 75,6 m²
- **BYA:** 126,8 m² (inkl. carport)

Typisk planløsning – 1. etasje

- Stue/kjøkken: ca. 27,6 m²
- Entré/gang: ca. 11,1 m²
- Soverom 1: ca. 13,3 m²
- Soverom 2: ca. 8,0 m²
- Soverom 3: ca. 6,6 m²
- Bad/vaskerom: ca. 5,8 m²
- Innvendig bod: ca. 3,0 m²
- Teknisk rom
- Sportsbod: ca. 5,1 m²
- Carport: ca. 22,4 m²

Detaljerte tegninger kommer frem av vedlegg 2 og 3 (tegninger).

5. Byggemåte og standard

Byggemåte

- Bærekonstruksjon i bindingsverk i tre.
- Utvendig kledning i Royal-impregnert trevirke, med redusert vedlikeholdsbehov og lang levetid.
- Vinduer med utvendig aluminiumskledning og innvendig tre, for kombinasjon av varighet og estetikk.
- Sportsbod innvendig kledd med OSB/kryssfiner.

Innvendig takhøyde er tilpasset for å gi et godt kompromiss mellom komfort og energibruk, i tråd med mål om energieffektive boliger.

Innvendig standard

Vegger og himling

- Tørre rom: Ferdigmalte trefiberplater (f.eks. Huntonit mikrofug) på vegger, malt trefiberplate i himling; materialer valgt med hensyn til inneklima og allergivennlighet.
- Bad: Våtromsplater (f.eks. Fibo) og våtromsbelegg på gulv.

Gulv

- Tørre rom: Slitesterk klikkvinyl (f.eks. Polyflor Expona click 19 Shingle Oak).
- Gang: Kombinasjon av fliser (ca. 2,2 m² i VF) og klikkvinyl.
- Bad: Våtromsbelegg (Tarkett Aquarelle Rock Cool Grey eller tilsvarende).

Dører, listverk og innredning

- Innvendige dører: Slette hvitmalte dører med karm og dempest.
- Listverk: Hvitmalte gulv-, tak- og karmplister.
- Garderobeskap på soverom og skyvedørsgarderobe i entré inngår i standard leveranse.

Kjøkken og garderobe – standard

Standard kjøkken og garderobe leveres etter funksjonsbeskrivelse og eget kjøkkenvedlegg:

- Kjøkken med laminat benkeplate (ABS-kant), underlimt vask, integrerte hvitevarer (Siemens/Bosch) i definert «god»/«bedre»/«best»-nivå avhengig av valgt pakke.
- Kjøkken i vinkel med optimalisert benkeplass.
- Garderobeskap på soverom og skyvedørsgarderobe i entré er inkludert i standard leveranse.

Detaljer fremgår av «Vedlegg 4 – Kjøkken og garderobe – Tilvalgsmodell».

Elektrisk standardleveranse

Standard elektrisk leveranse omfatter blant annet:

- Enøk-taklys og bryter i alle rom
- Flere stikk ved gulv i soverom, stue, gang, bod og sportsbod
- Varmekabler i gulv i gang og bad over termostat
- DCL-takpunkt i stue og kjøkken, med bryter
- Stikk over benk og til hvitevarer på kjøkken, inkl. komfyrstikk med komfyrvakt
- Sikringsskap med EKOM-del
- Utelys og utvendige stikkontakter

Detaljert beskrivelse fremgår av «Vedlegg 5 – El – Tilvalgsmodell».

6. Teknisk anlegg, energi og oppvarming

Boligene oppføres etter gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17), med vekt på energieffektivitet, redusert oppvarmingsbehov og godt inneklima.

- Det etableres balansert ventilasjon som sikrer godt luftskifte og bidrar til energieffektiv drift.
- Det legges varmekabler i enkelte rom (jf. elektrisk leveranse).

Primært oppvarmingssystem og energimerking

Primær oppvarmingskilde i boligene er elektrisk oppvarming, via fast elektrisk anlegg og varmekabler i enkelte rom slik dette fremgår av leveransebeskrivelsen. Som supplement leveres boligene med ildsted for vedfyring, og/eller installert varmepumpe.

Energimerking vil bli gjennomført etter gjeldende regler, og energiattest skal foreligge før overtakelse.

7. Tomt, utearealer og parkering

Tomt

- Eiet tomt, ca. 600–900 m² per bolig.
- Utenomhusarealer opparbeides med biloppstillingsplasser og klargjøres for såing av plen.

Uteplasser

- To uteplasser per bolig: terrasse ved stue/kjøkken (ca. 13 m²) og terrasse ved inngangspartiet, begge i Royal-impregnert materiale.

Parkering og elbillading

- To oppstillingsplasser for bil på egen tomt, hvorav én i overbygd carport.
- Tilrettelegging for elbillading tilbys gjennom elektriske tilvalgpakker (Enua-lader mv.). Se «Vedlegg 5 – El – Tilvalgsmodell» for nærmere spesifisering.

- Standard levert med ferdig trekkerør for strøm til elbillading mellom sikringsskap og utebod

8. Endringer, tilleggsarbeider og tilvalg

Boligene leveres i utgangspunktet som beskrevet i funksjonsbeskrivelse, tegninger, romskjema og vedlagte standardleveranser.

Tilvalgspakker

Kjøper kan velge mellom ulike tilvalgspakker for:

- Kjøkken og garderobe – vedlegg 4
- Elektro – vedlegg 5
- Sanitær/rør – vedlegg 6

For hver kategori kan kjøper velge mellom standard leveranse og alternative tilvalgspakker (1–3). Kjøper står fritt til å kombinere tilvalg på tvers av kategoriene.

Tilvalsfrist

Tilvalg må bestilles innen frist fastsatt av Selger, av hensyn til fremdrift i byggeprosessen. Etter dette tidspunktet kan tilvalg ikke påregnes gjennomført.

Andre endringer og tilleggsarbeider (utenfor tilvalgspakker)

Ønsker kjøper andre endringer eller tilleggsarbeider enn det som følger av standardleveranse og definerte tilvalgspakker, gjelder følgende:

- Endringer og tilleggsarbeider må avtales **særskilt og skriftlig**.
- Selger/entreprenør har rett, men ikke plikt, til å akseptere slike endringer.
- Endringer som medfører vesentlig avvik i omfang, karakter eller fremdrift, kan avslås.

Pris for slike endringer skal avtales før arbeidet igangsettes, basert på gjeldende pris- og timegrunnlag eller særskilt tilbud. Dersom slike endringer gir forsinkelse, kan avtalt overtakelsestidspunkt justeres tilsvarende – dette skal i så fall fremgå av den skriftlige avtalen om endring.

9. Fremdrift, overtakelse og dokumentasjon

Fremdrift

Det foreligger en orienterende fremdriftsplan for boligentreprisen. Planen er veiledende; byggetid og frist for overlevering er regulert i entreprenørkontrakten og skal harmoniseres med opplysningene i prospektet.

Utdrag fra fremdriftsplan:

- Antatt byggestart: 13.10.2025
- Ferdigbefaring: 17.11.2026
- Frist for overlevering/overtakelse: 01.12.2026

Overtakelse

Overtakelse skjer kun ved **formell overtakelsesforretning** i samsvar med bustadoppføringslova, selv om Kjøper tar den i bruk tidligere. Selger innkaller kjøper med rimelig varsel (minimum 7 dager anbefales).

Ved overtakelsesforretningen:

- gjennomgår partene boligen,
- det føres **overtakelsesprotokoll** hvor eventuelle mangler noteres,
- det forutsettes at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen ved overtakelse.

Kommunens overtakelse fra entreprenør bør skje samtidig med overlevering til kjøper, for å sikre at eventuelle krav kan videreføres uten tap for kommunen eller kjøper.

Dokumentasjon og ettårsbefaring

Kjøper skal ved overtakelse motta nødvendig dokumentasjon, herunder:

- FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)
- Samsvarserklæringer fra elektro- og rørleggerentreprenører
- Øvrig teknisk dokumentasjon for byggearbeider og tekniske installasjoner.

Det vil bli gjennomført **ettårsbefaring** ca. ett år etter overtakelse, hvor partene går gjennom boligen og avklarer eventuelle forhold som har oppstått i reklamasjonstiden.

10. Økonomi

Kjøpesum og omkostninger

Totalpris ekskl. omkostninger pr. bolig: kr 3 700 000

Omkostninger som inngår i totalprisen:

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomtepris (200 000) – kr. 5000
- Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon: kr 545
- Sum omkostninger kr. 6 090
- **Sum kjøpesum inkl. omkostninger kr. 3 706 090**

Fastpris – med indeksregulering

Kjøpesummen er en **fastpris** og skal **indeksreguleres**. Det samme gjelder standardleveransen, forutsatt at det ikke avtales endringer eller tilleggsarbeider.

Tilvalg prises etter prislister på bestillingstidspunktet; prisene fremgår av tilvalgsvedleggene.

For indeksregulering benyttes indeksen «*boligblokk, i alt*».

Betalingsvilkår

Alle innbetalinger forbundet med denne Avtale skal skje til Selgers konto innen Overtagelsestidspunktet, jf. Avtalens punkt 9.

Beløpet settes på rentebærende konto. Kjøper har ansvar for at Kjøpesummen og omkostninger er godskrevet Meglers klientkonto innen Overtakelsestidspunkt. Kjøper bærer risikoen for finansinstitusjoners betalingsmåte/forsinkelse i forbindelse med betalingen.

Garanti etter bustadoppføringslova

I samsvar med bustadoppføringslova skal det stilles garanti for oppfyllelse av avtalen:

For avtaler som omfatter rett til grunn gjelder følgende garantinivå etter loven:

- For krav som blir gjort gjeldende før overtakelsen, skal garantien minst dekke 3 % av det avtalte vederlaget.
- Fra og med overtakelsen og frem til fem år etter overtakelsen, skal garantien minst dekke 5 % av det avtalte vederlaget.

Garantien skal bestå i hele femårsperioden etter overtakelse, og kan ikke sies opp eller reduseres under de lovfastsatte minimumsgrensene. Nærmere opplysninger om garantist, garantibeløp og garantivilkår vil fremgå av kjøpekontrakten/byggeblanketten og den konkrete garantierklæringen.

11. Finansieringstilbud

Selger tilbyr gunstig finansiering gjennom Husbankens låneordninger for kjøpere av boligene i prosjektet. Endelig innvilgelse av Husbanklån skjer etter Husbankens egne regler og kredittvurdering av den enkelte kjøper. Selger kan ikke garantere at alle interessenter vil få innvilget lån, eller på hvilke vilkår lånet eventuelt gis.

12. Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova

Kjøpet reguleres av **bustadoppføringslova**. Det kan ikke avtales vilkår som gir kjøper svakere rettigheter enn loven.

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper kan **avbestille** boligen før overtakelse:

- Selger kan da ikke fastholde kjøpet og kreve full betaling, men har krav på **avbestillingsvederlag**.
- Vederlaget skal dekke verdien av arbeid som allerede er utført, kostnader som er pådratt, samt et rimelig vederlag for selgers tap som følge av avbestillingen.

Størrelsen på avbestillingsvederlaget vil avhenge av hvor langt prosjektet har kommet på avbestillingstidspunktet, og hva som er avtalt i kjøpekontrakten. Kjøper har ikke adgang til å avbestille uten kostnad, med mindre det foreligger en særskilt avtalt avbestillingsrett.

Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova suppleres av den **garanti** som stilles av bank/finansieringspartner:

- Garantien gir kjøper et selvstendig krav mot garantisten innenfor garantibeløpet, dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser.
- Garantien gjelder både i byggeperioden og i en viss periode etter overtakelse, med nedtrapping i henhold til lovens system.

13. Tinglyste rettigheter og heftelser

Eiendommene overtas fri for pengeheftelser som kjøper ikke uttrykkelig skal overta.

Eventuelle tinglyste rettigheter og plikter (for eksempel veiretter, felles adkomst, rettigheter knyttet til tomt for kommunalteknikk) vil fremgå av grunnbok og reguleringsplan.

- **Kopi av grunnboksutskrift** for den aktuelle eiendommen fremlegges på forespørsel og vedlegges kjøpekontrakten.

14. Vedlegg til prospektet

Prospektet har følgende vedlegg (som også vil være vedlegg til kjøpekontrakten sammen med denne oppgave):

- Vedlegg 1 – Funksjonsbeskrivelse boliger
- Vedlegg 2 – Tegninger 1 (plan, fasader, snitt)
- Vedlegg 3 – Tegninger 2 (tilleggstegninger)
- Vedlegg 4 – Kjøkken og garderobe – Tilvalgsmodell
- Vedlegg 5 – El – Tilvalgsmodell
- Vedlegg 6 – Sanitær, rør – Tilvalgsmodell (revidert)
- Vedlegg 7 – Tilvalg flis på badgulv
- Vedlegg 8 – Romskjema HM1 (innvendig og utvendig)
- Vedlegg 9 – Fremdriftsplan Boligentreprise
- Vedlegg 10 – Reguleringsplan med plankart og bestemmelser for Dyrvikhøgda boligfelt
- Vedlegg 11 – Ferdig utfylt kjøpekontrakt/byggeblankett (uten kjøpers navn) som viser de sentrale vilkårene
- Vedlegg 12 – Grunnboksutskrift for den enkelte eiendom.

15. Kontraktsprosess, tilbud og kontakt

Kjøper vil bli invitert til **avklarings- og kontraktsmøte** hvor:

- prospekt og vedlegg gjennomgås,
- tilvalg og eventuelle endringer avklares,
- mulig Husbankfinansiering vurderes, og
- kjøpekontrakten/byggeblanketten gjennomgås i detalj.

Tilbudet om kjøp er gyldig i 3 uker fra mottak; ved manglende tilbakemelding innen fristen faller tilbudet bort, med mindre det avtales forlengelse direkte med Tjeldsund kommune.

All kommunikasjon om tilvalg skal som hovedregel gå via Tjeldsund kommune som selger. Direkte kontakt med leverandører kan etableres etter nærmere avtale.

16. Kontaktinformasjon og oppgjørsansvarlig

Navn: Tjeldsund kommune v/Stein-Even Fjellaksel

Telefon: 41105187

E-post: stein-even.fjellaksel@tjeldsund.kommune.no