



bYY



48 attraktive leiligheter
fra 22–123 kvm





Nøkkelinformasjon

PRISER: Se prislister.

OMKOSTNINGER: Se prislister.

FELLESUTGIFTER: Fra 1236,- til 4836,-

UTBYGGGER/SELGER: PWS Godhavn
Utbygging AS.

BOLIGTYPE: Selveierleilighet.

EIERFORM: Eierseksjon.

AREAL BRA: Fra 22 til 123 m²

TOMT: ca. 2780 kvm felles eiet tomt.

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET:
Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg
Vegamot 18, 7049 Trondheim
Tlf. 73 82 00 00
E-post: post@nylander.no

OPPDRAKSANSVARLIG: Silje Merete Skog
og Martin Bjerkeraker.

OPPDRAKSNUMMER: 3-5007/22.

Salgsoppgave av 24.03.2023, rev. 30.01.24.

Bli kjent med Byvy

Velkommen til Byvy

Nabolaget

Velkommen hjem

Leilighetene

Illustrasjonsplan

Etasjeplaner

Fasader

Salgstegninger Hus A

Salgstegninger Hus B

Salgstegninger Hus C

Om prosjektet

Kjøpebetingelser

Romskjema

Leveringsbeskrivelse

Budsjett

Vedtekter



Silje Merete Skog
silje.skog@nylander.no
tlf. 908 85 424



Martin Bjerkeraker
martin.bjerkeraker@nylander.no
tlf. 952 24 393

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 3D av fasader, interiør og plantegninger er av illustrativ karakter. Avvik vil forekomme.



byvy

marka
folk
byliv
nært
åsen



For folk som liker å finne roen i Bymarka og som elsker pulsen av byliv

Velkommen til Byvy



Byvy tilbyr alt fra spennende studioleiligheter til toppleilighet med privat takterrasse, noe som gir et stort utvalg og meget gode muligheter for at du finner den perfekte leiligheten for deg.

I tillegg til parkeringskjeller, sykkelparkering og heis kan også prosjektet skilte med en fin og skjermet bakhage samt to store felles takterrasser med utsikt.



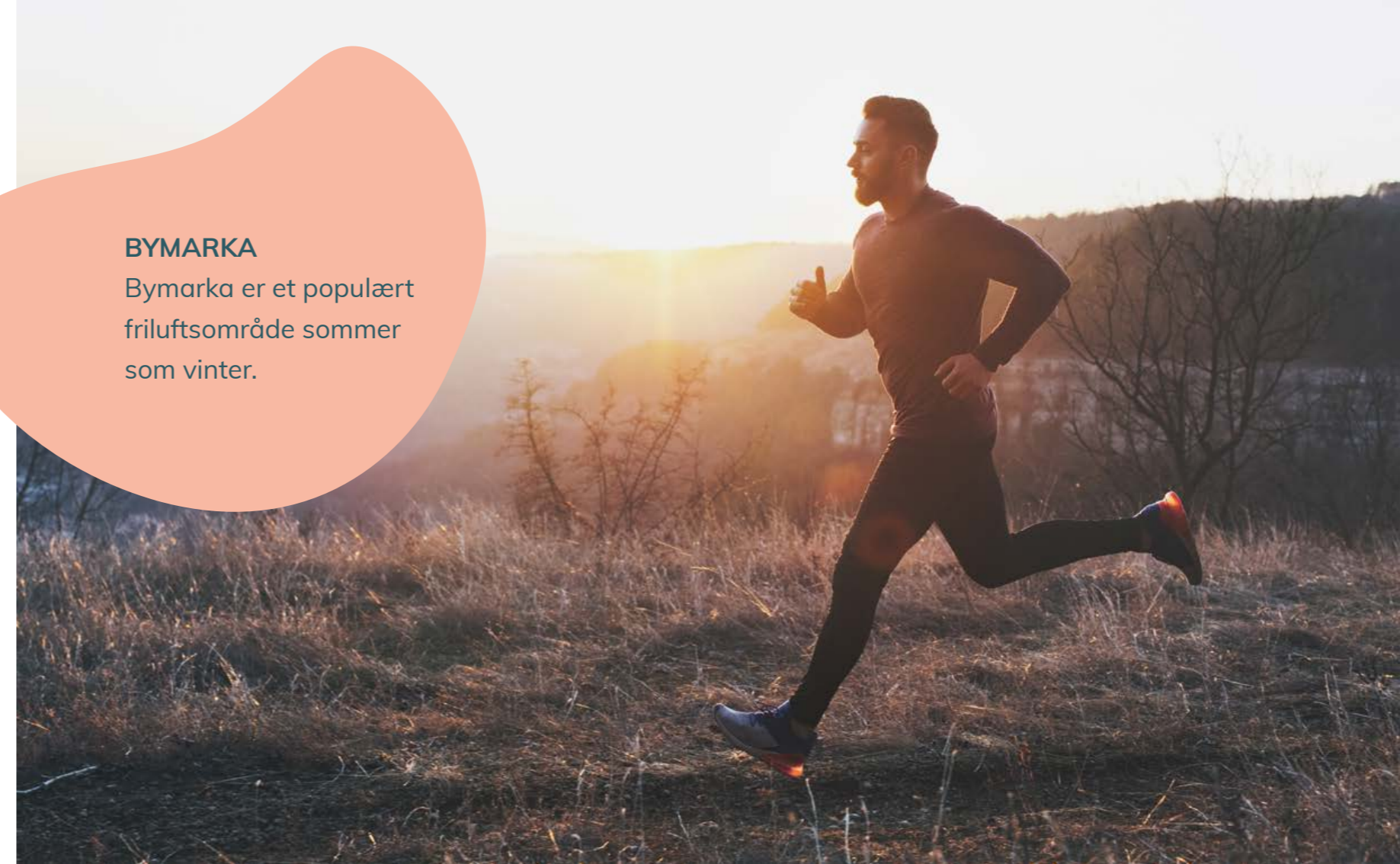
Velkommen til ditt nye hjem, der livet i harmoni med naturen og bylivet blir en realitet

Byvy er blant de få nye leilighetsprosjektene på nedre Byåsen hvor byggingen allerede er i gang. Hvis du går med drømmer om å flytte inn i en helt ny selveierleilighet med den ideelle beliggenheten er sjansen nå. Hva passer for deg? Utforsk vårt varierte utvalg av leiligheter, som strekker seg fra 22 til 123 kvadratmeter.



BYMARKA

Bymarka er et populært friluftsområde sommer som vinter.

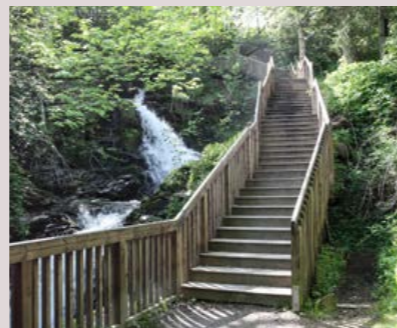


Bymarka

Bymarka er et eldorado for store og små til alle årstider. Fra ditt nye hjem på Byvy kan du betrakte Bymarka som din egen bakhage. Har du et mål for øye eller ønsker et pusterom i hverdagen, ligger Bymarka der med godt merkede løyper, badevann og nypreppa skispor.

Start turen hjemmefra eller benytt deg av bussen som tar deg hele veien opp til Skistua. Se solnedgangen og få panorama utsikt over Trondheimsfjorden på toppen av Gråkallen eller legg turmålet til en av de mange hyttene som holder åpent med servering året rundt.





1 TRONDHEIM er kjent for sitt store teknologimiljø, innovasjon og grønt initiativ. Som Norges tredje største by tilbyr vi mat i verdensklasse og avstanden mellom historiske opplevelser, kunst og kultur er kort.

2 TRIKKEN i Trondheim er verdens nordligste trikkelinje. Trikken kjører flere ganger i timen fra Midtbyen og helt opp til Lian ved inngangen til Bymarka. 5 minutter fra ditt hjem i Byvy kan du gå på trikken ved holderplass på Breidablikk.

3 ILABEKKEN er en blågrønn korridor som kobler byen sammen med marka. Denne turen kan tas alene eller som en begynnelse på en lengre tur i Bymarka.

4 SHOPPING i Trondheim kan by på noe for alle og enhver. Beveger du deg innenfor hjertepromenaden som omkranser Midtbyen finner du ulike nisjebutikker, high-end butikker samt flere shoppingsenter. Kombiner byturen med en tur innom noen av de gode spisestedene og koselige kaféer.

5 FRA SKANSEN til Brattøra finner du Trondheims vakre fjordpromenade. Langs promenaden er det benker hvor du kan sitte og nyte utsikten utover fjorden og Munkholmen.

Bynært

Ved å bo på Byvy har du tilgang til alt Trondheim by har å by på. Enklere blir det ikke. Metrobuss og busstopp finner du knappe 2 minutter unna hjemmet, så her kan du effektivt komme deg til Midtbyen, mot St. Olavs og Lerkendal, videre opp Byåsen eller opp til Bymarka på 1-2-3.

Vil du starte dagen med litt ekstra frisk luft kan du enkelt benytte deg av et godt utbygd nettverk av sykkelveier som tar deg dit du vil.



Velkommen hjem



Navnet på prosjektet, **BYVY**, er ikke tilfeldig valgt. Det reflekterer det beste fra bydelen **BYÅSEN**, og her får du virkelig en **BYVY** – med en panoramautsikt over vår pulserende by.

Plasseringen gir deg ikke bare nærhet til **BYLIVET**, men også til populære **BYMARKA**. Å bo i **BYVY** betyr å være **BYNÆRT**, perfekt for **BYFOLK** som setter pris på det travle **BYLIVET**. Samtidig gir beliggenheten deg nærhet til den naturskjønne **BYMARKA**, slik at du kan nyte det beste fra begge verdener.

Det er denne harmoniske kombinasjonen av urban komfort og naturskjønn skjønnhet som gjør **BYVY** til det ideelle stedet å kalle hjem.



Leilighetene

Byvy blir et spennende leilighetsprosjekt hvor «ingen» leiligheter er like. Arkitekturen har spennende vinkler som igjen gir atypiske innerom. Stuevindue er store, noe som gir en åpenhet og luftighet du virkelig vil sette pris på.

Leilighetene vil få en meget god standard med blant annet hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett på alle gulv, kvalitetskjøkken og fliser på gulv og vegger på bad. Mulighet for ekstra gjestetoalett på noen leiligheter. Flere av leilighetene har adskilt stue og kjøkken. Er man tidlig inn i prosessen er det også muligheter for enkelte tilvalg.

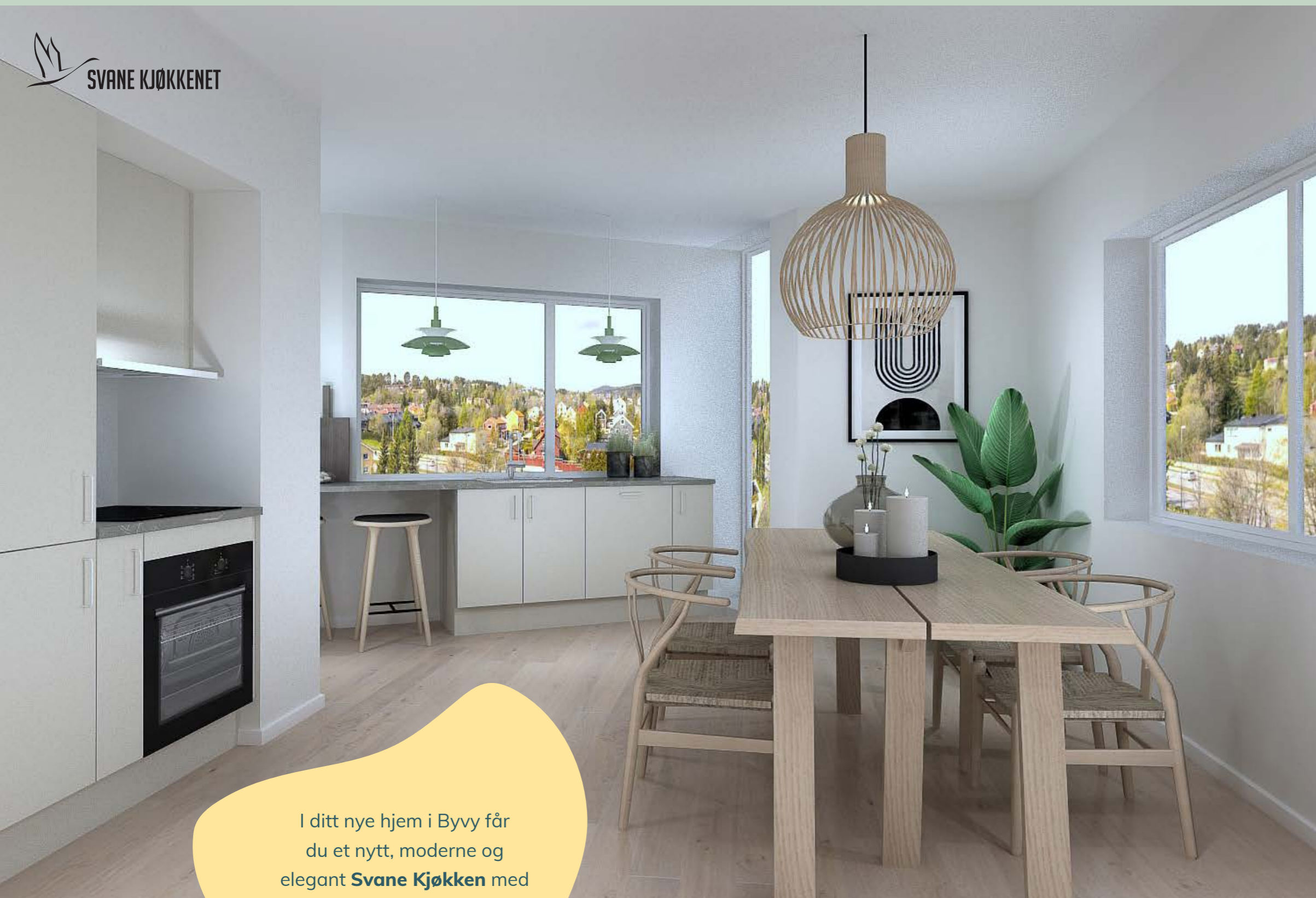
Leilighetstyper varierer fra 1-roms til 4/5-roms. Størrelser fra ca. 22 til 123 m². Flere av leilighetene får eget inngangsparti.



Leilighetene er tegnet for å gjøre best mulig nytte av de **gode solforholdene** hvor de fleste har balkonger mot sørvest. Flere får utsikt mot byen og fjorden. Her er det **god takhøyde og fint gjennomlys** via de store vinduene.

Leilighetene vil få en **meget god standard** med blant annet hvitpigmentert eikeparkett på alle gulv.





I ditt nye hjem i Byvy får du et nytt, moderne og elegant **Svane Kjøkken** med integrerte hvitevarer.

Kjøkken

Fra travle hverdager til lange måltider og gode samtaler. Kjøkkenet skal være funksjonelt, praktisk og lekkert, både for deg som er lidenskapelig opptatt av mat – og for deg som helst bare holder kokken med selskap. I ditt nye hjem i Byvy får du et nytt kjøkken fra Svane Kjøkkenet - et anerkjent kjøkkenmerke med dansk design og produksjon. I ditt nye hjem i Byvy får du et nytt, moderne og elegant Svane Kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet skal leve opp til dine forventninger om godt design, høy kvalitet og funksjonalitet. Her kan du ønske velkommen til hverdag og fest.



Bad



Har du tenkt på at badet er det rommet i huset der du er tettest på deg selv? Det er her du starter dagen, med gode rutiner som gi deg energi om morgenen og avspenning i kropp og sjel om kvelden.

I dette prosjektet er det valgt Probad som leverandør av prefabrikkerte baderom. Dette er et baderom som er produsert i stålfiberarmert betong, hvor både tak, vegger og gulv er hellimt og boltet sammen til en konstruksjon.

Dette sikrer den høyeste kvaliteten på baderommene. Da badene til Probad er produsert i betong, er det mulig å ettermontere utstyr på veggene, samt å bytte fliser under renovering av badet. Dette sikrer deg som kunde stor fleksibilitet i fremtiden. Probad innehar også en teknisk godkjenning fra Sintef, som betyr at hele badet er testet og godkjent som et enhetlig produkt.



I ditt nye hjem i Byvy får du et nytt og moderne kvalitetsbad fra **Probad**.



Gode grunner til at det er smart å kjøpe nytt



Ingen oppussing eller ubehagelige overraskelser

I en ny leilighet i Byvy vil du kunne bo komfortabelt i mange år uten å bekymre deg for oppussing. Du slipper å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. Med en ny og moderne leilighet kan du bruke tiden og pengene på det som er viktig for deg, enten det er å utforske nye interesser, reise til spennende steder, eller tilbringe kvalitetstid med familie og venner.



Bli kjent med nye naboer

En ny leilighet gi deg muligheten til å møte nye naboer og etablere nye og positive bekjenskaper. På Byvy finnes det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø.

Reklamasjonsrett i 5 år

Det er også verdt å merke seg at når du kjøper en ny leilighet, vil du være dekket av bustadoppføringsloven i fem år. Denne ivaretar dine interesser med reklamasjonsrett og økonomisk garanti. Så ikke la bekymringene dine om oppussing og uforutsette utgifter ta over, velg en ny leilighet og nyt friheten til å bruke tid og penger på ting som virkelig betyr noe for deg.



- Ingen budrunde
- Lave kjøpsomkostninger
- Ikke behov for oppussing
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Gode energiløsninger
- Lave vedlikeholdsutgifter
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Ingen snømåking og plenklipping
- Nyt følelsen av å være den aller første som bor der

Illustrasjonsplan, etasjeplaner og fasader



byy



Illustrasjonsplan






A

Felles takterrasse

B

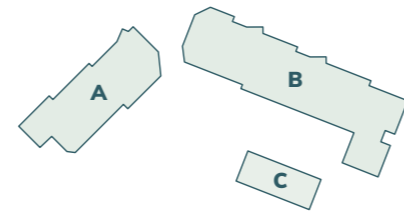
Felles takterrasse

C

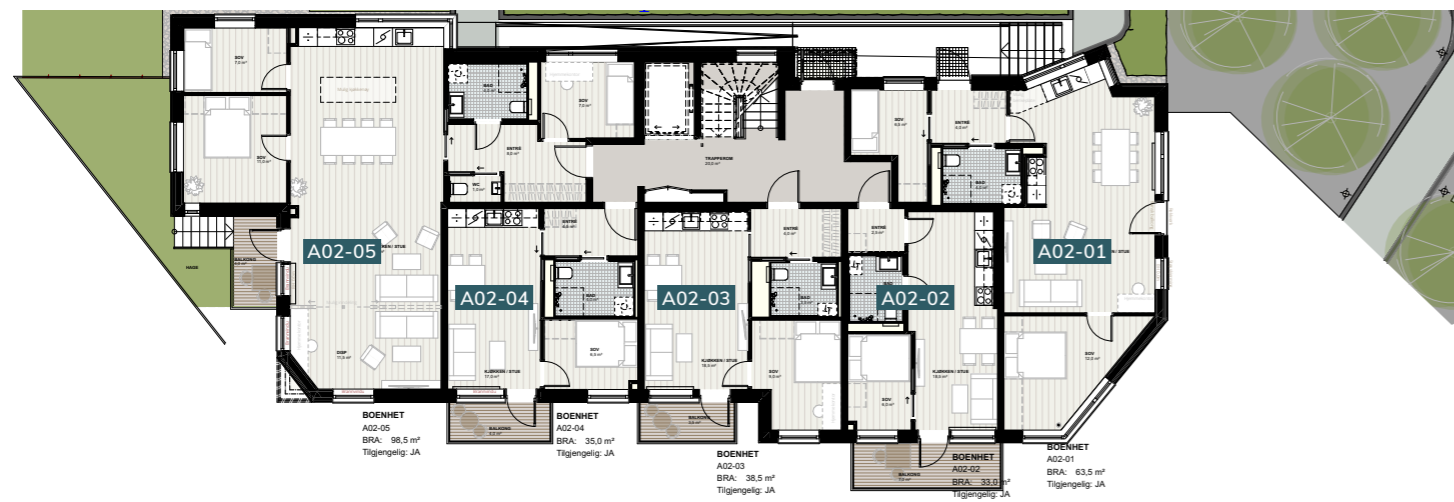


Hva passer for deg?
Utforsk vårt utvalg av
leiligheter, fra 22 til 123 m².

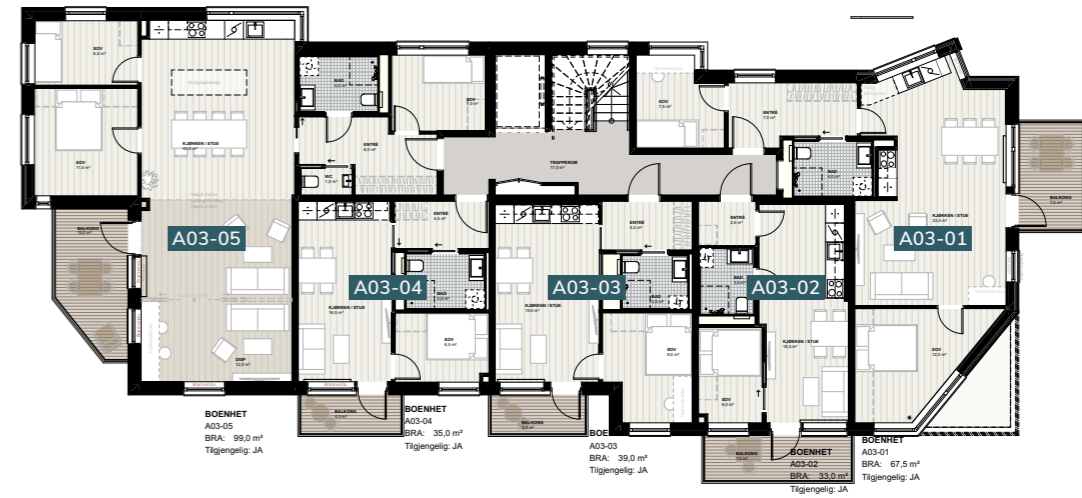
Etasjeplaner



Byvy | Hus A | Etasjeplan 1



Byvy | Hus A | Etasjeplan 2



Byvy | Hus A | Etasjeplan 3

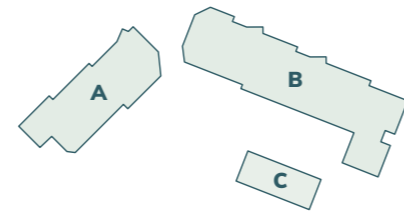


Byvy | Hus A | Etasjeplan 4

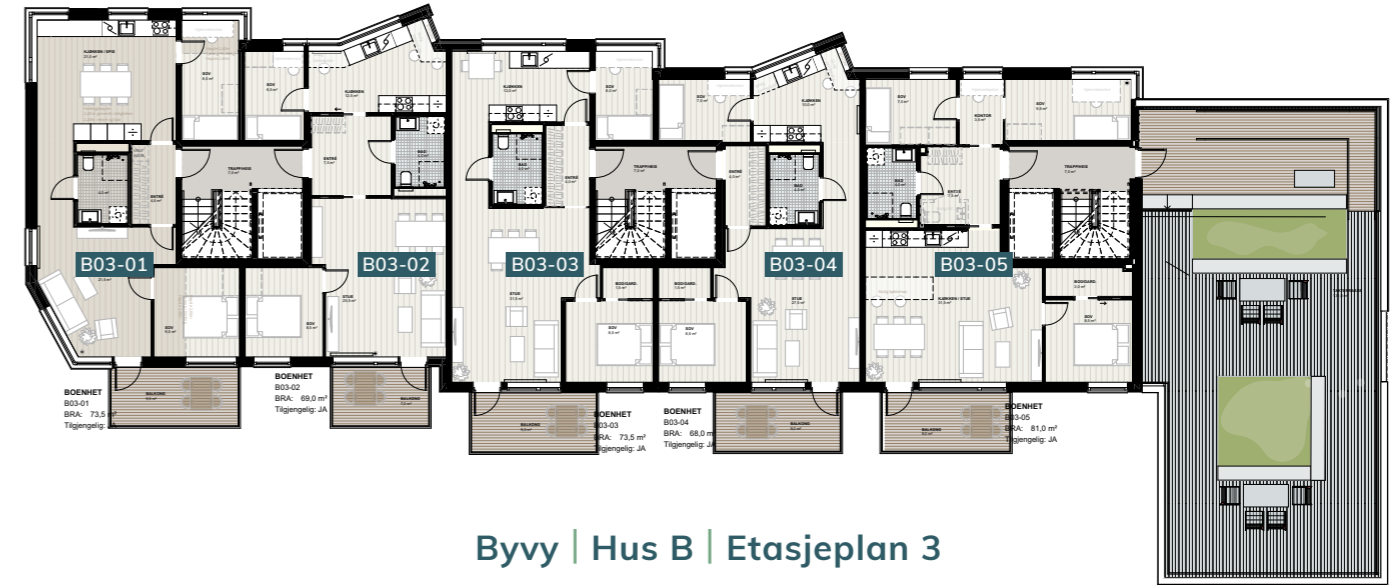


Byvy | Hus A | Etasjeplan 5

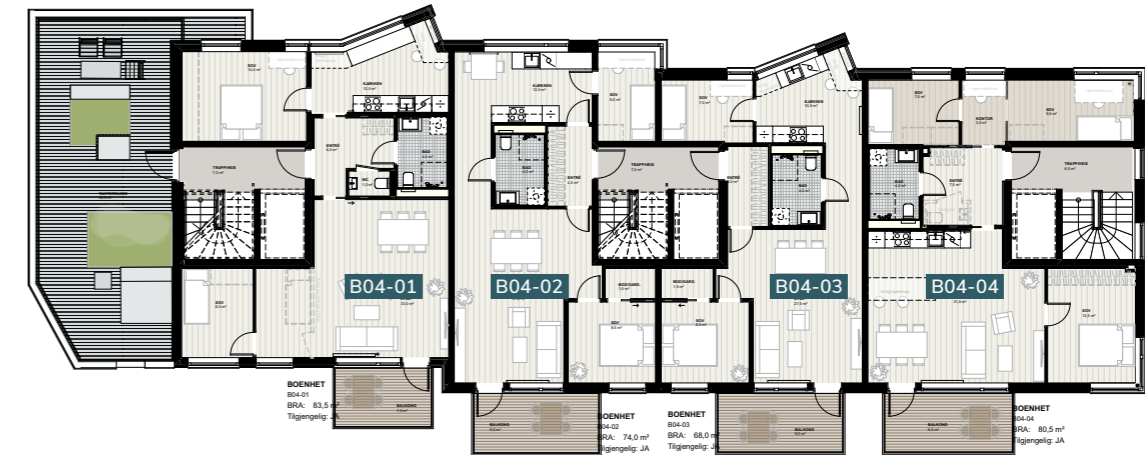
Etasjeplaner



Byvy | Hus B | Etasjeplan 1



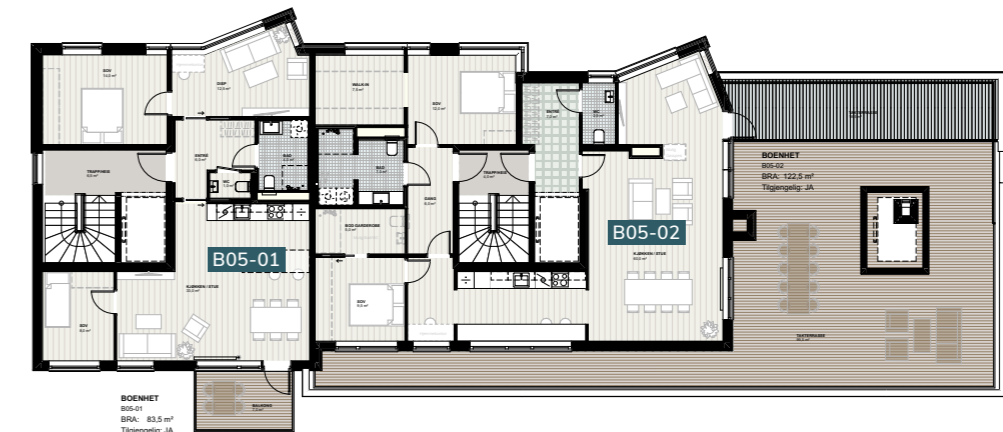
Byvy | Hus B | Etasjeplan 3



Byvy | Hus B | Etasjeplan 4

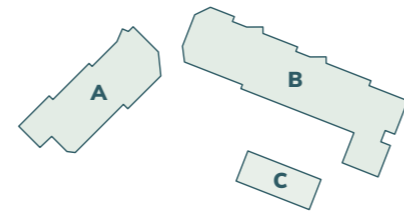


Byvy | Hus B | Etasjeplan 2



Byvy | Hus B | Etasjeplan 5

Etasjeplaner

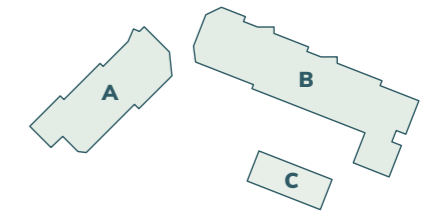


Byvy | Hus C | Etasjeplan 1



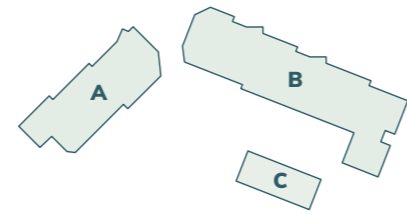
Byvy | Hus C | Etasjeplan 2

Fasader

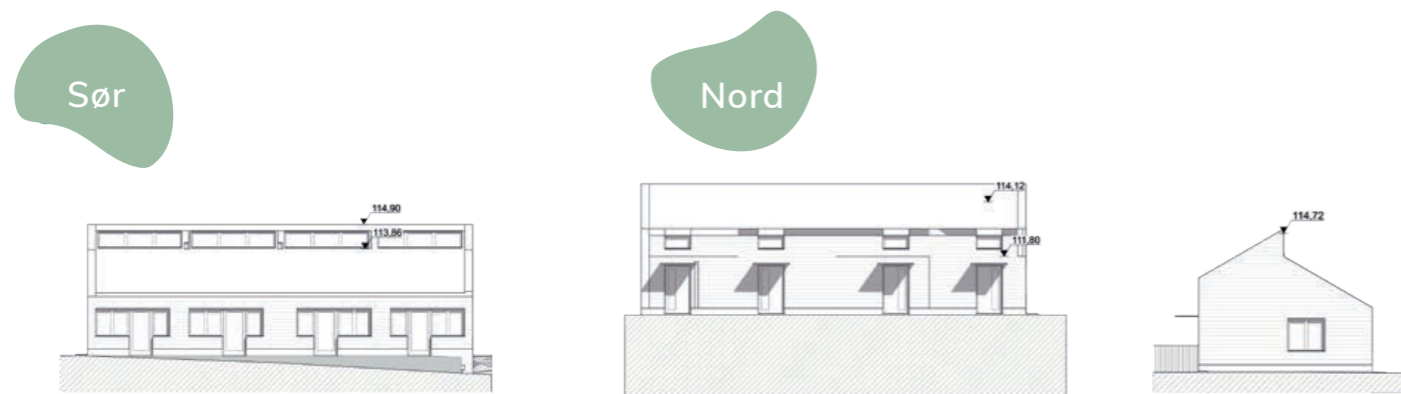


Byvy | Hus A | Fasader

Fasader



Byvy | Hus B | Fasader



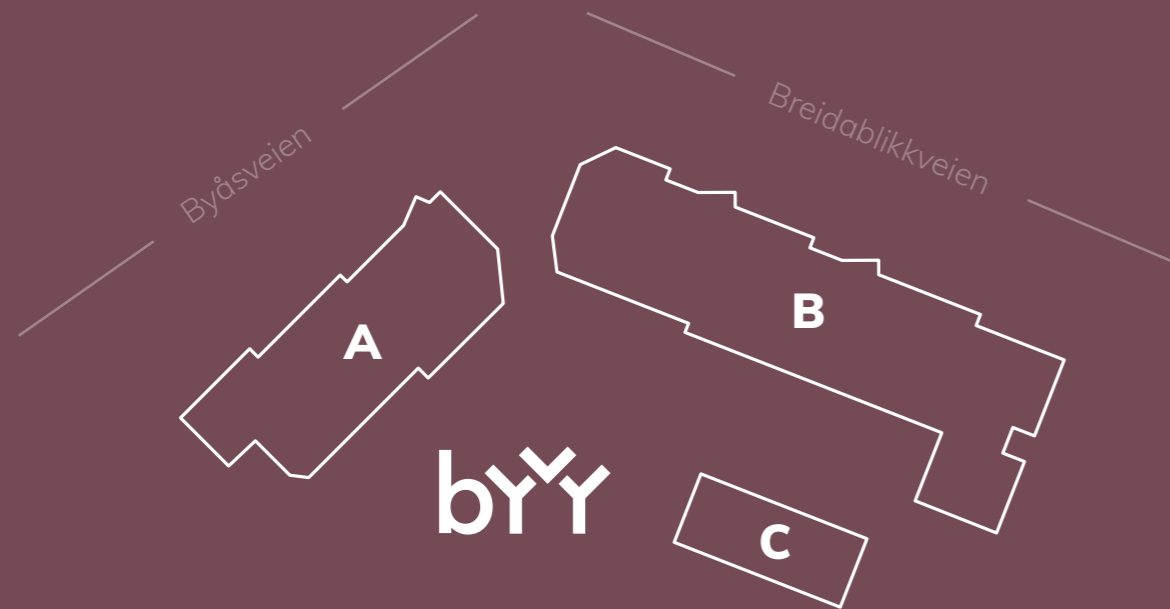
Byvy | Hus C | Fasader





Salgstegninger

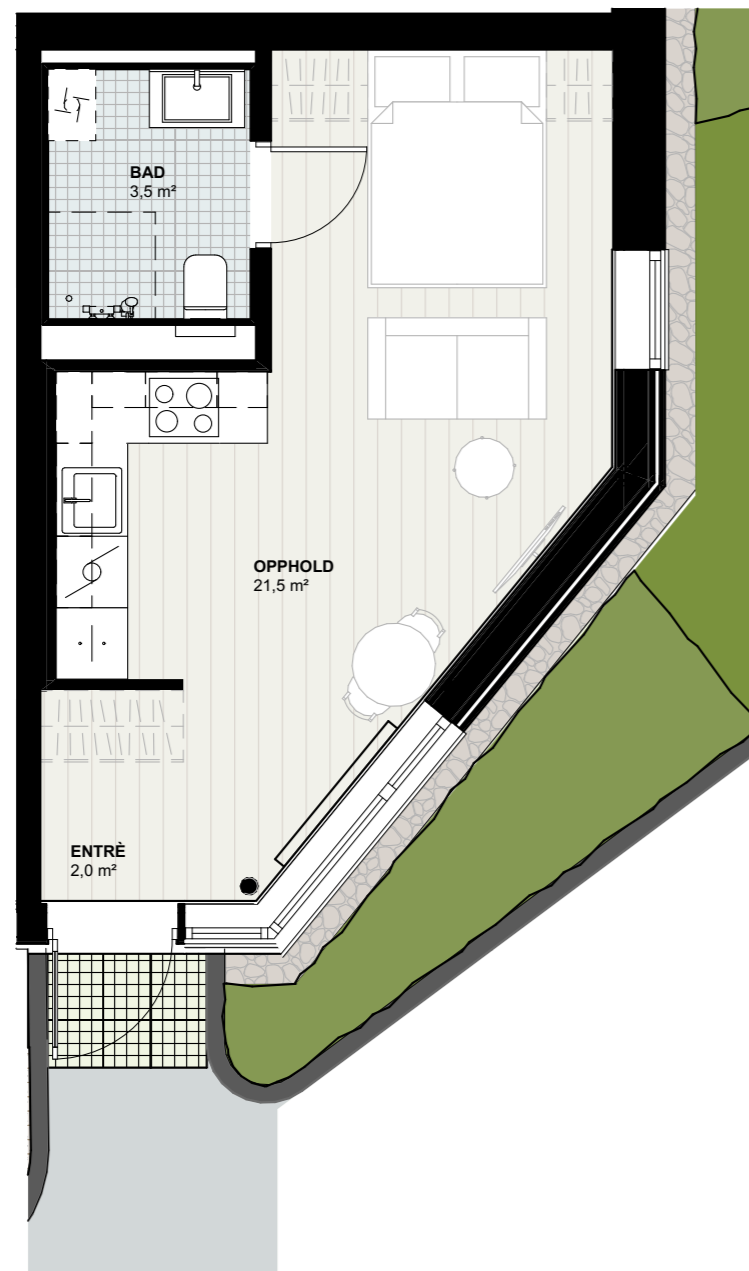
HUS A



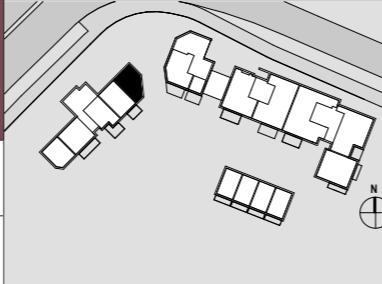
Leilighetsoversikt

Kun tilgjengelige leiligheter for salg

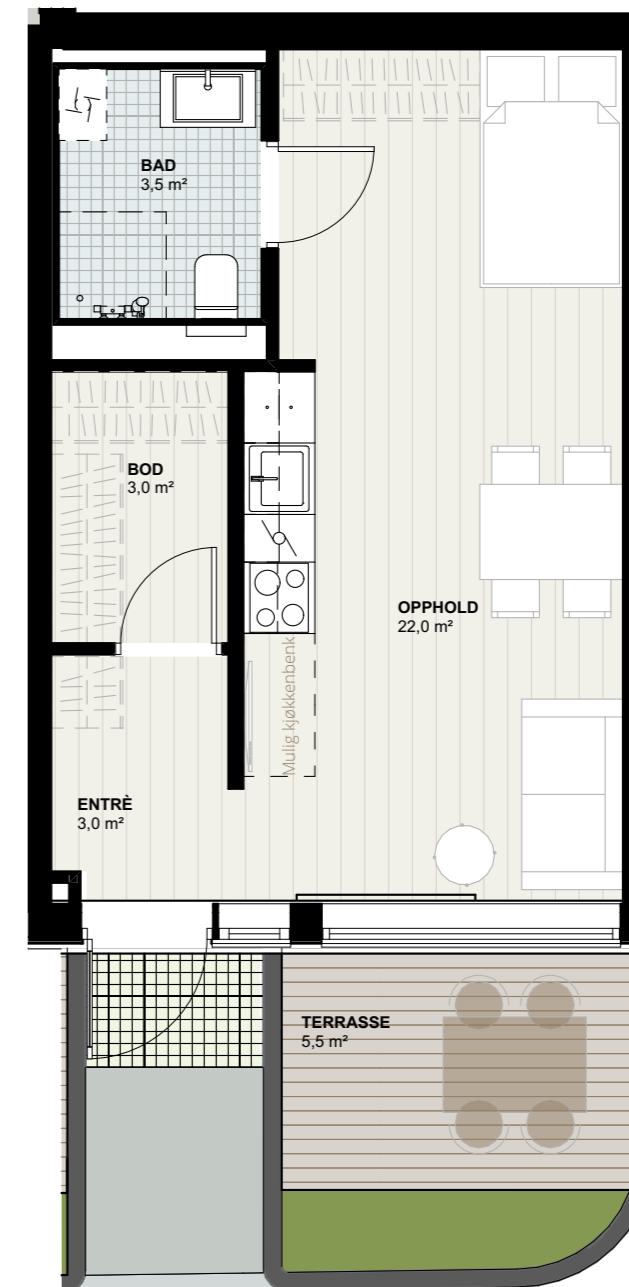
HUS A						
Nr.	Etasje	Type	Soverom	BRA	P-rom	Uteareal
A01-01	1	1-roms	Alkove	28	27,5	Nei
A01-02	1	1-roms	Alkove	34	30	Terrasse
A01-03	1	1-roms	Alkove	29	28,5	Terrasse
A01-05	1	1-roms	Alkove	27	26,5	Nei
A02-01	2	3-roms	2	63,5	62,5	Nei
A02-03	2	2-roms	1	38,5	37,5	Balkong
A02-05	2	4-roms	3/4	98,5	98	Balkong og hage
A03-01	3	3-roms	2	67,5	67	Balkong
A03-02	3	2-roms	1	33	32,5	Balkong
A03-03	3	2-roms	1	39	37,5	Balkong
A03-04	3	2-roms	1	35	34,5	Balkong
A03-05	3	4-roms	3/4	99	98,5	Balkong
A04-02	4	2-roms	1	53	51,5	Balkong
A05-02	5	3-roms	2	75	74	Balkong



HUS A			
Leilighet A01-01			
Etasje: 1	BRA: 28 m ²	Uteareal: Nei	
Type: 1-roms	P-rom: 27,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Nei



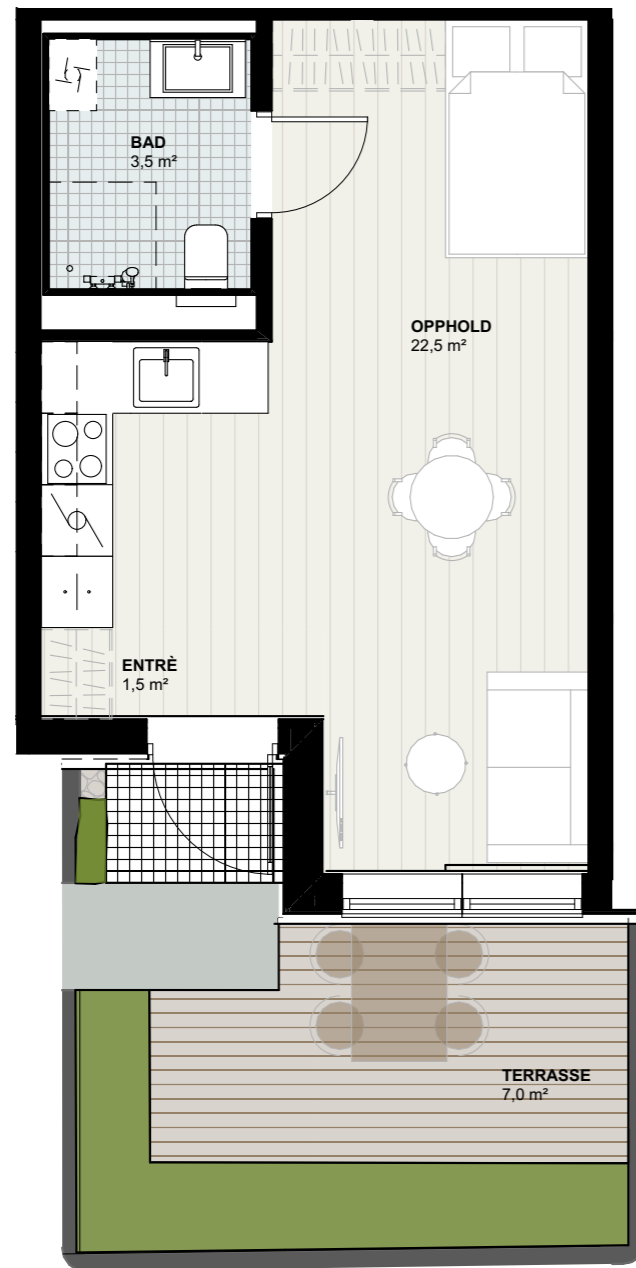
Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS A			
Leilighet A01-02			
Etasje: 1	BRA: 34 m ²	Uteareal: Terrasse	
Type: 1-roms	P-rom: 30 m ²	Bod i kjeller: Nei	Tilgjengelig: Ja

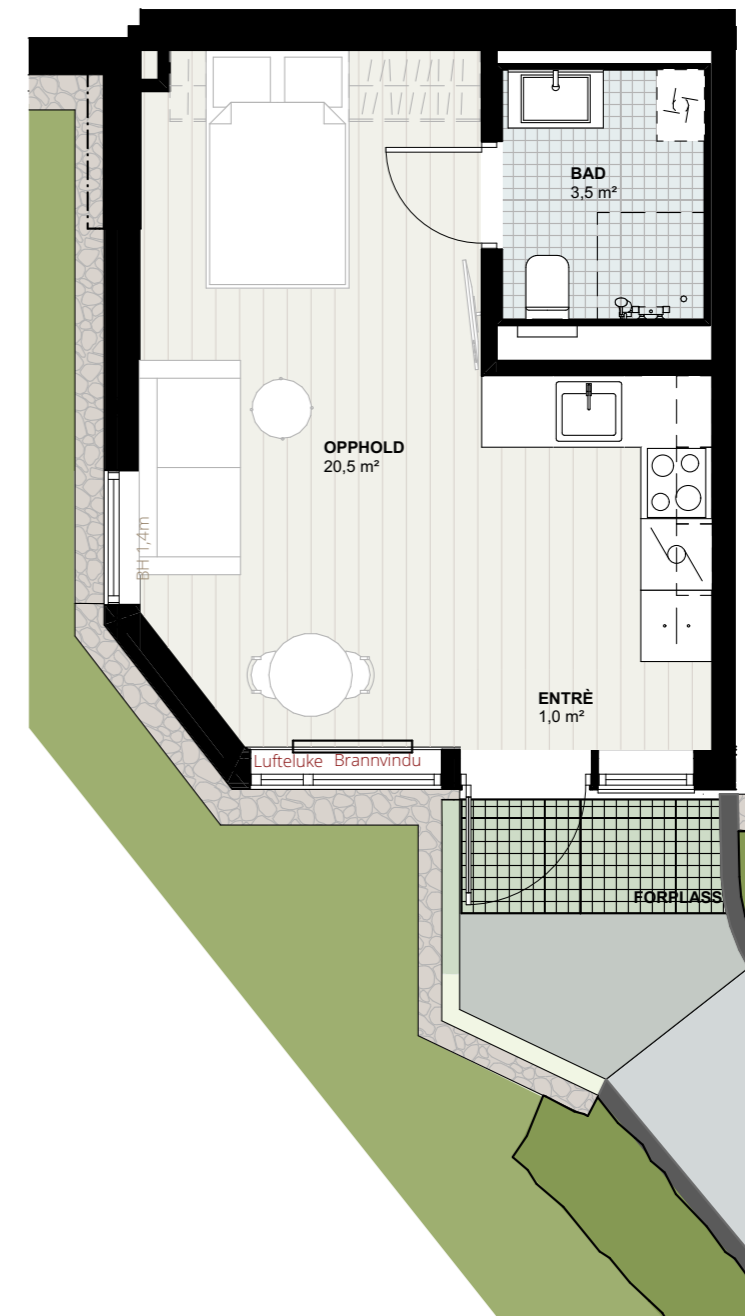


Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



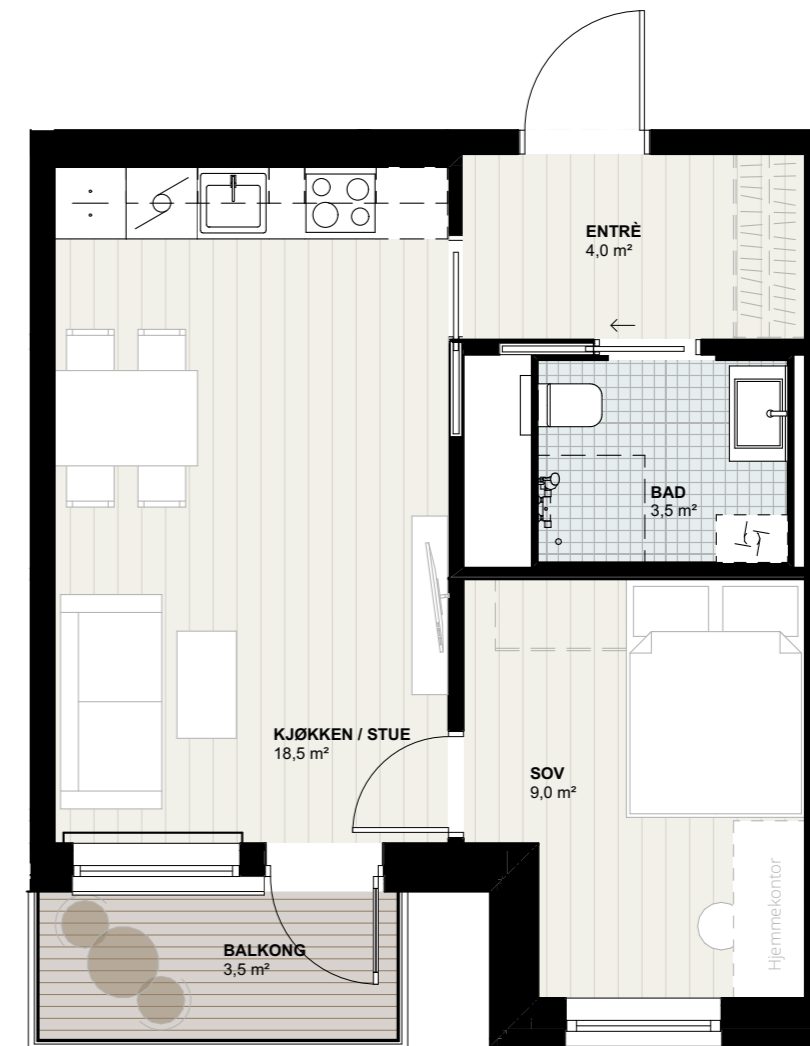
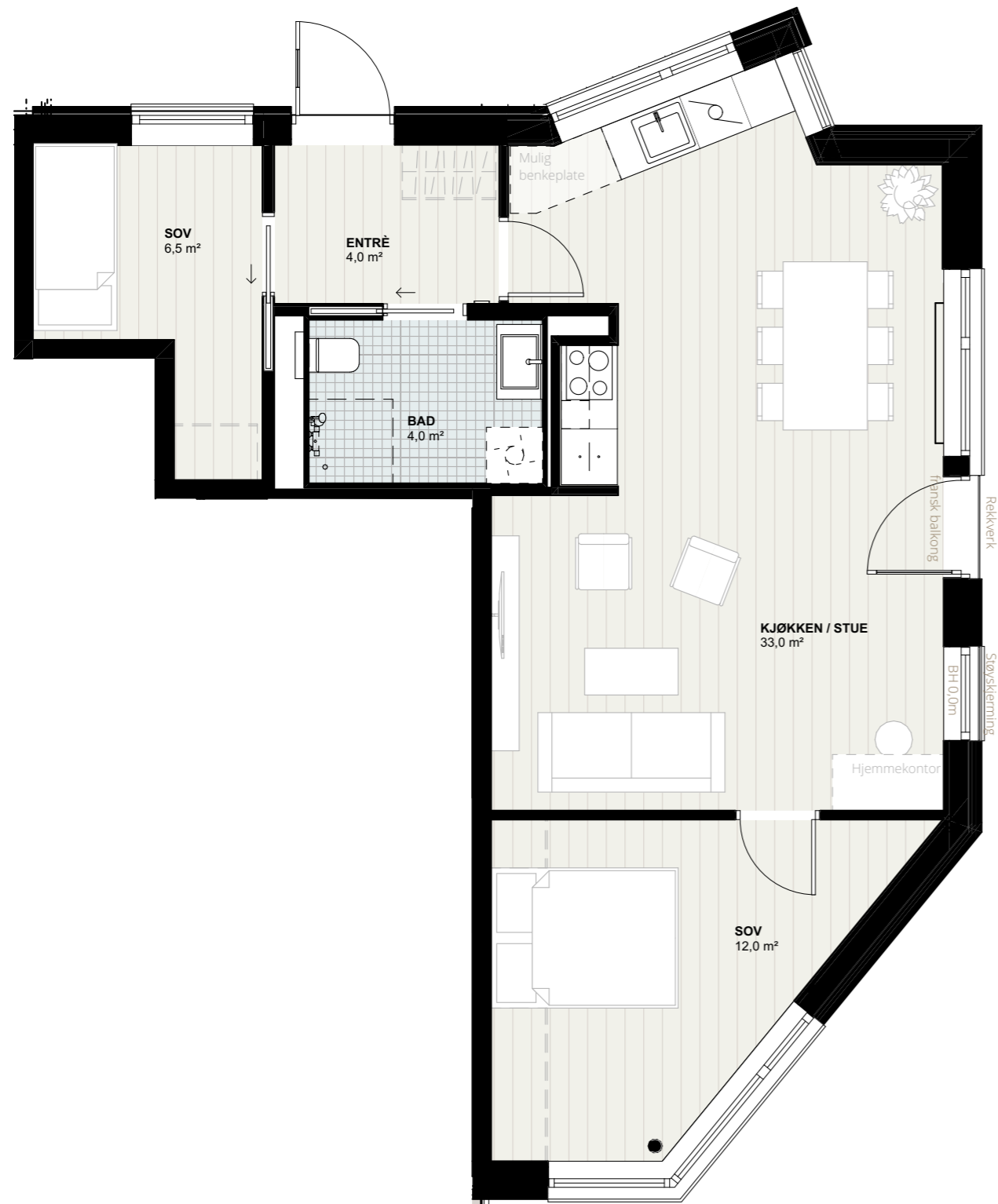
HUS A				
Leilighet A01-03				
Etasje: 1	BRA: 29 m ²	Uteareal: Terrasse		
Type: 1-roms	P-rom: 28,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Nei	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS A				
Leilighet A01-05				
Etasje: 1	BRA: 27 m ²	Uteareal: Nei		
Type: 1-roms	P-rom: 26,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

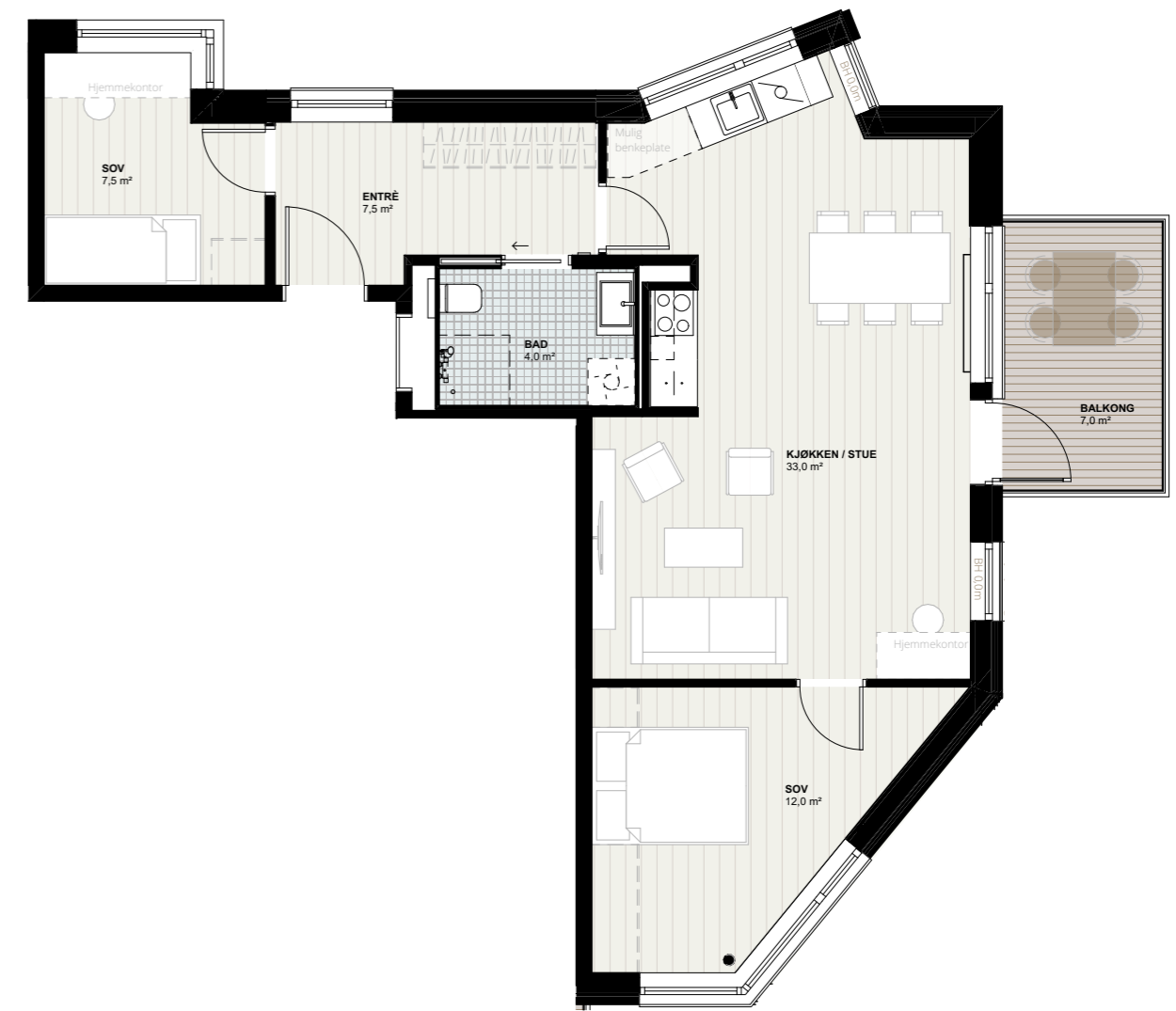


HUS A			
Leilighet A02-01			
Etasje: 2	BRA: 63,5 m ²	Utareal: Nei	
Type: 3-roms	P-rom: 62,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

HUS A			
Leilighet A02-03			
Etasje: 2	BRA: 38,5 m ²	Utareal: Balkong	
Type: 2-roms	P-rom: 37,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

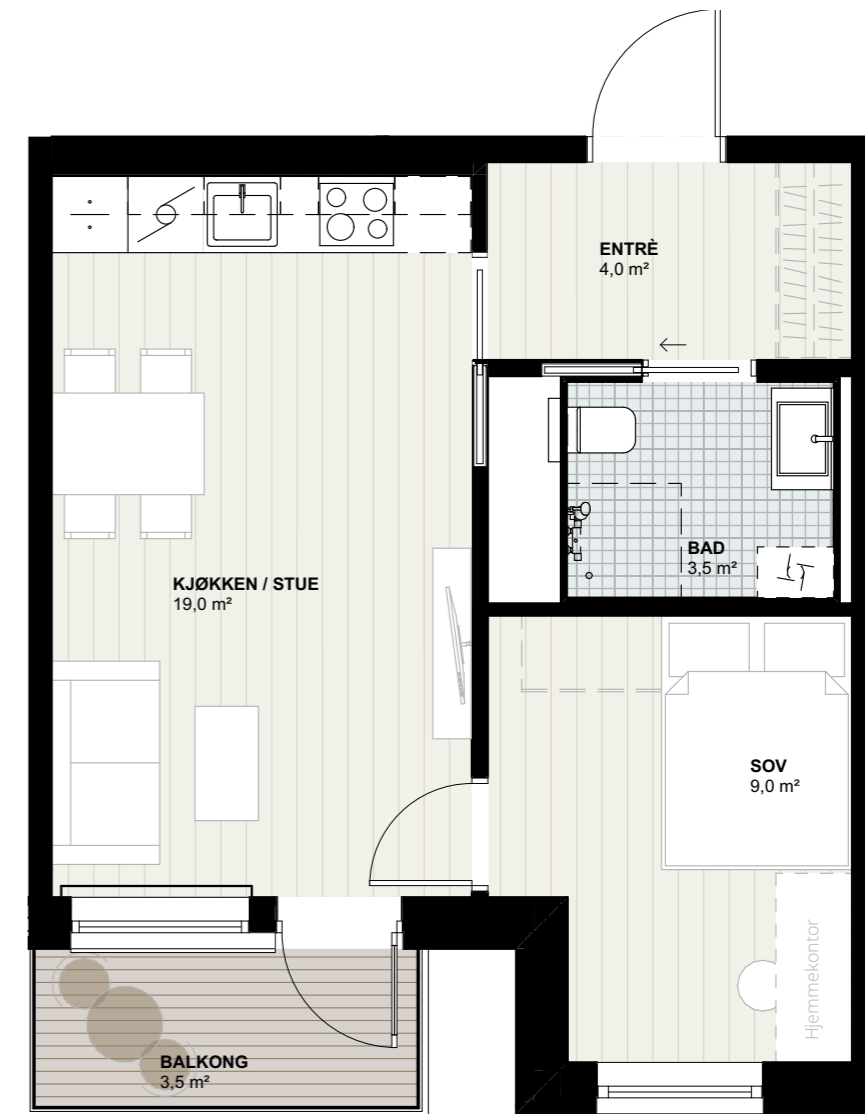
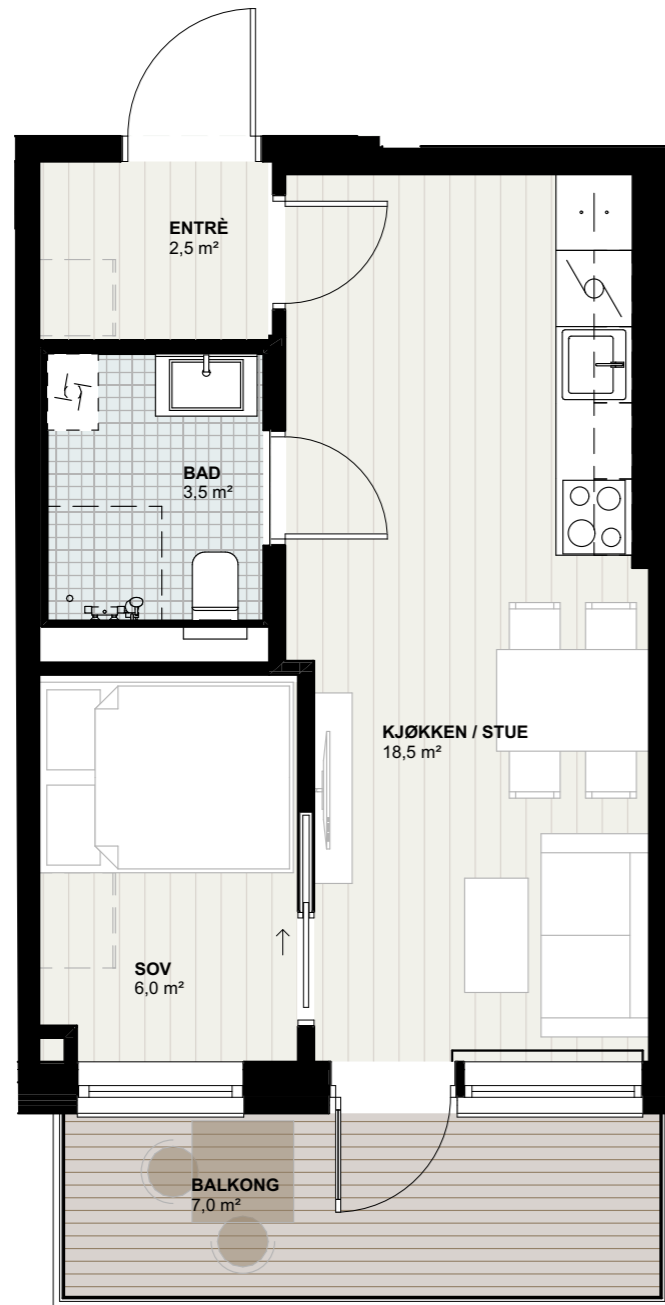


HUS A			
Leilighet A02-05			
Etasje: 2	BRA: 98,5 m ²	Uteareal: Balkong, hage	
Type: 4/(5)-roms	P-rom: 98 m ²	Bod i kjeller: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

HUS A			
Leilighet A03-01			
Etasje: 3	BRA: 67,5 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 67 m ²	Bod i kjeller: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

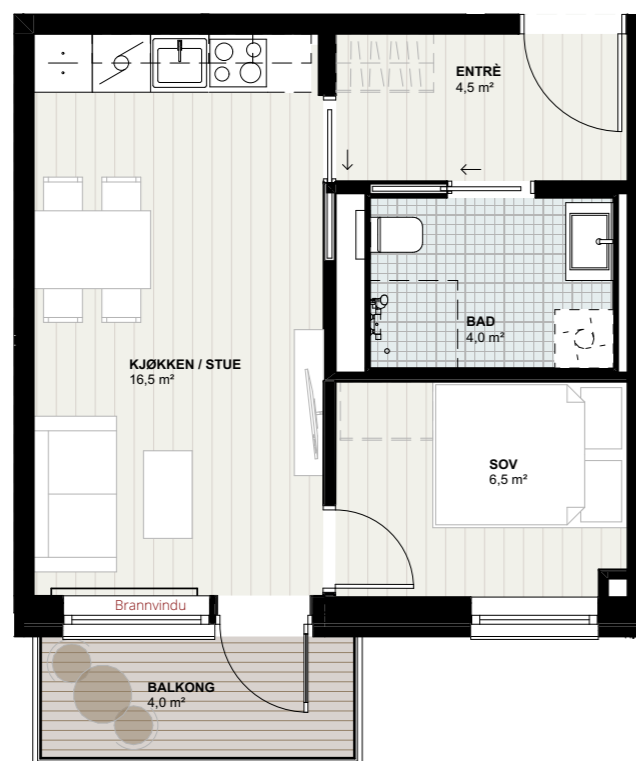


HUS A				
Leilighet A03-02				
Etasje: 3	BRA: 33 m ²	Uteareal: Balkong		
Type: 2-roms	P-rom: 32,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

HUS A				
Leilighet A03-03				
Etasje: 3	BRA: 39 m ²	Uteareal: Balkong		
Type: 2-roms	P-rom: 37,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS A			
Leilighet A03-04			
Etasje: 3	BRA: 35 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 2-roms	P-rom: 34,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

HUS A			
Leilighet A03-05			
Etasje: 3	BRA: 99 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 4-roms	P-rom: 98,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS A			
Leilighet A04-02			
Etasje: 3	BRA: 53 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 2-roms	P-rom: 51,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

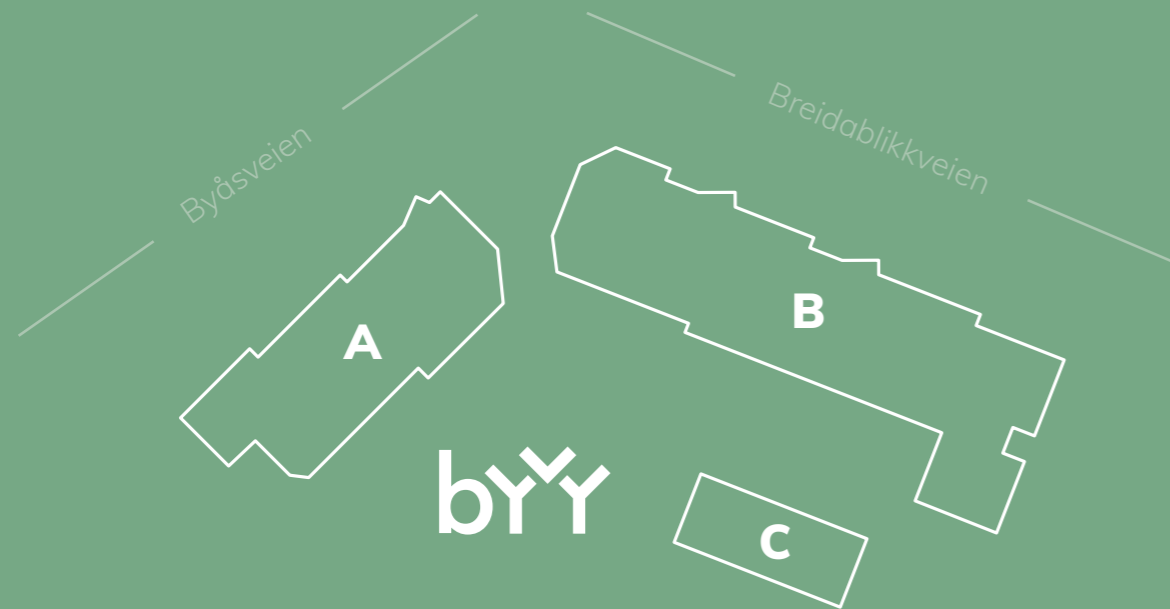
HUS A			
Leilighet A05-02			
Etasje: 5	BRA: 75 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 74 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



Salgstegninger

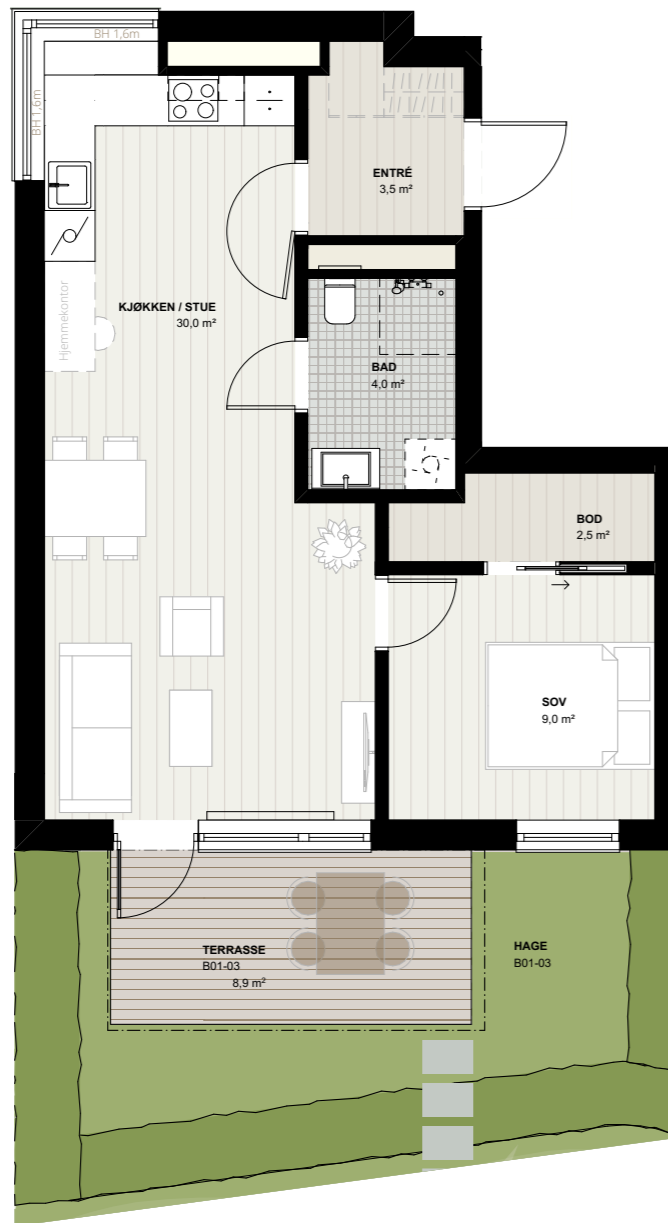
HUS B



Leilighetsoversikt

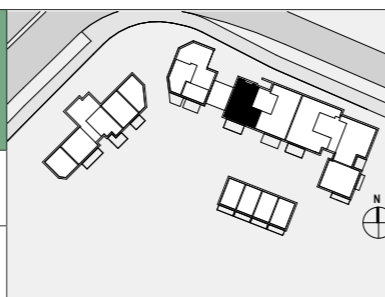
Kun tilgjengelige leiligheter for salg

HUS B						
Nr.	Etasje	Type	Soverom	BRA	P-rom	Uteareal
B01-03	1	2-roms	1	53,5	50	Hage
B01-04	1	3-roms	2	66	63,5	Hage
B01-05	1	3-roms	2	78,5	75	Hage
B02-01	2	3-roms	2	70,5	70,5	Balkong
B02-02	2	3-roms	2	69	68	Balkong
B02-03	2	3-roms	2	73,5	71,5	Balkong
B02-04	2	3-roms	2	68,5	66	Balkong
B03-01	3	3-roms	2	73,5	73	Balkong
B03-02	3	3-roms	2	69	68,5	Balkong
B03-03	3	3-roms	2	73,5	71,5	Balkong
B04-03	4	3-roms	2	68,5	66	Balkong
B05-02	5	3-roms	2	123	117	Takterrasse



HUS B
Leilighet B01-03

Etasje: 1	BRA: 53,5 m ²	Uteareal: Hage
Type: 2-roms	P-rom: 50 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja

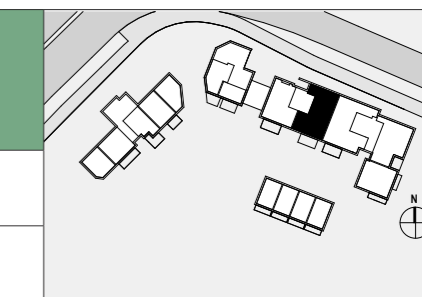


Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS B
Leilighet B01-04

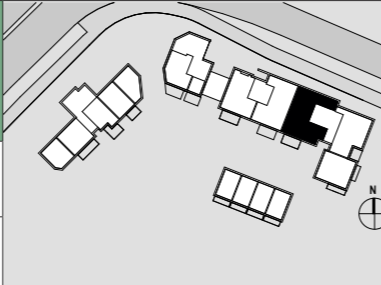
Etasje: 1	BRA: 66 m ²	Uteareal: Hage
Type: 3-roms	P-rom: 63,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja



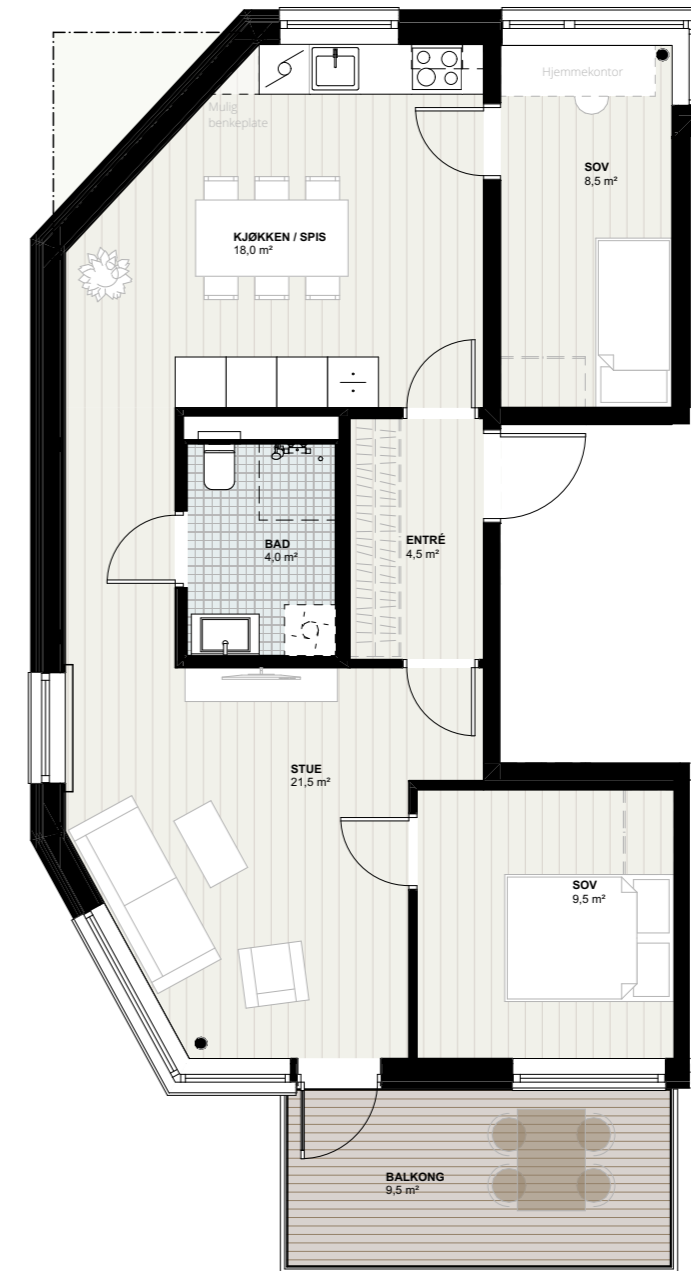
Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



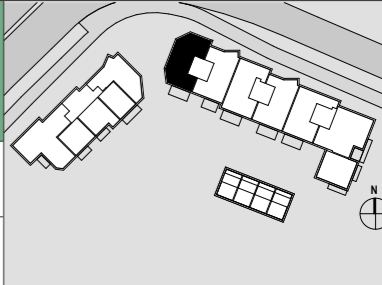
HUS B			
Leilighet B01-05			
Etasje: 1	BRA: 78,5 m ²	Uteareal: Hage	
Type: 3-roms	P-rom: 75 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja



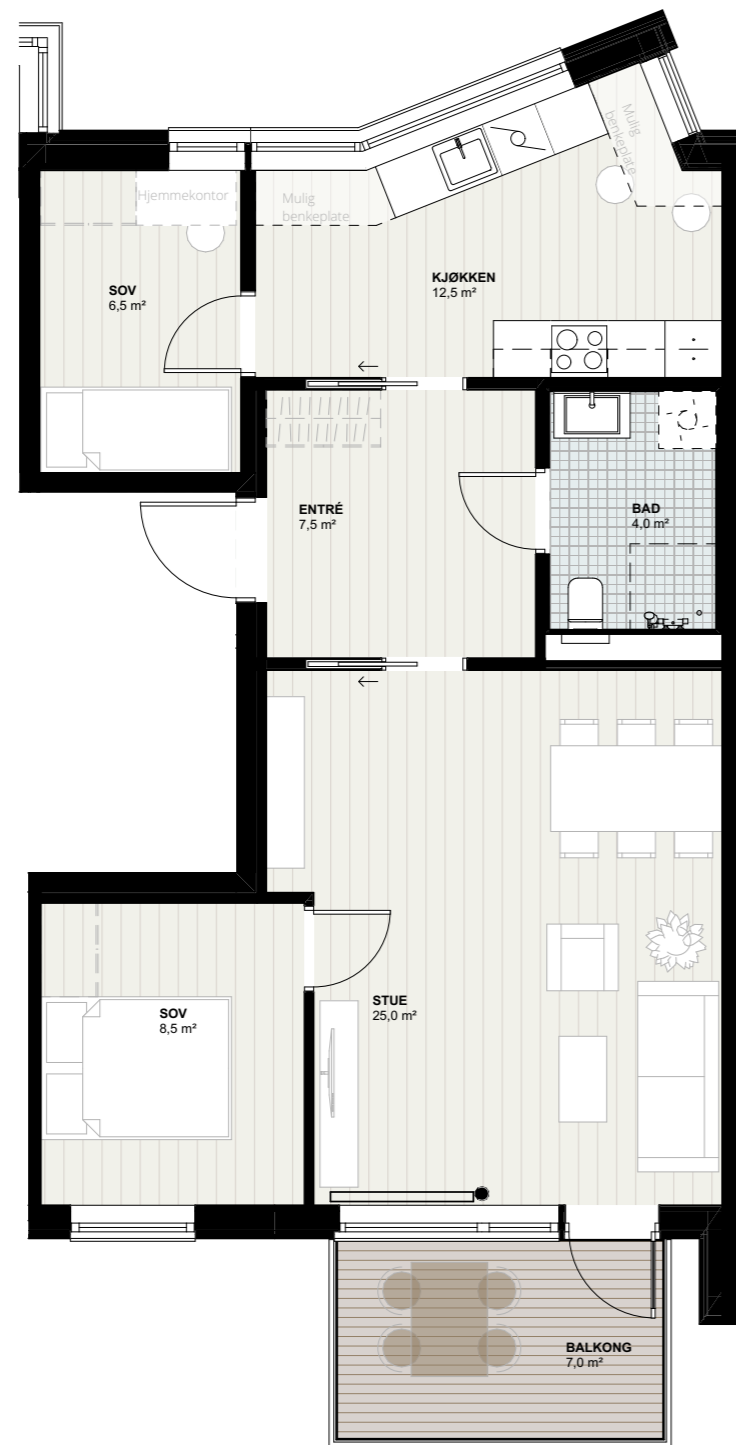
Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS B			
Leilighet B02-01			
Etasje: 2	BRA: 70,5 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 70,5 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja

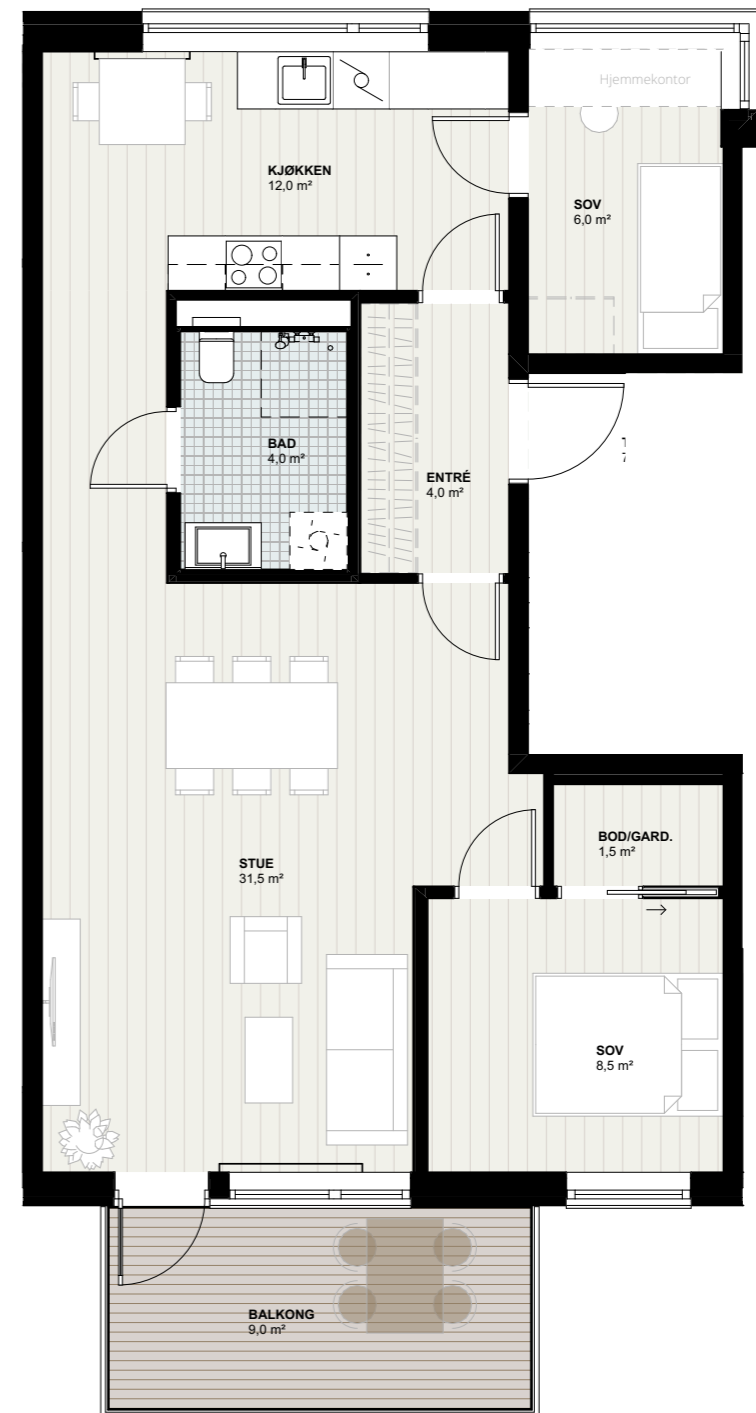


Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



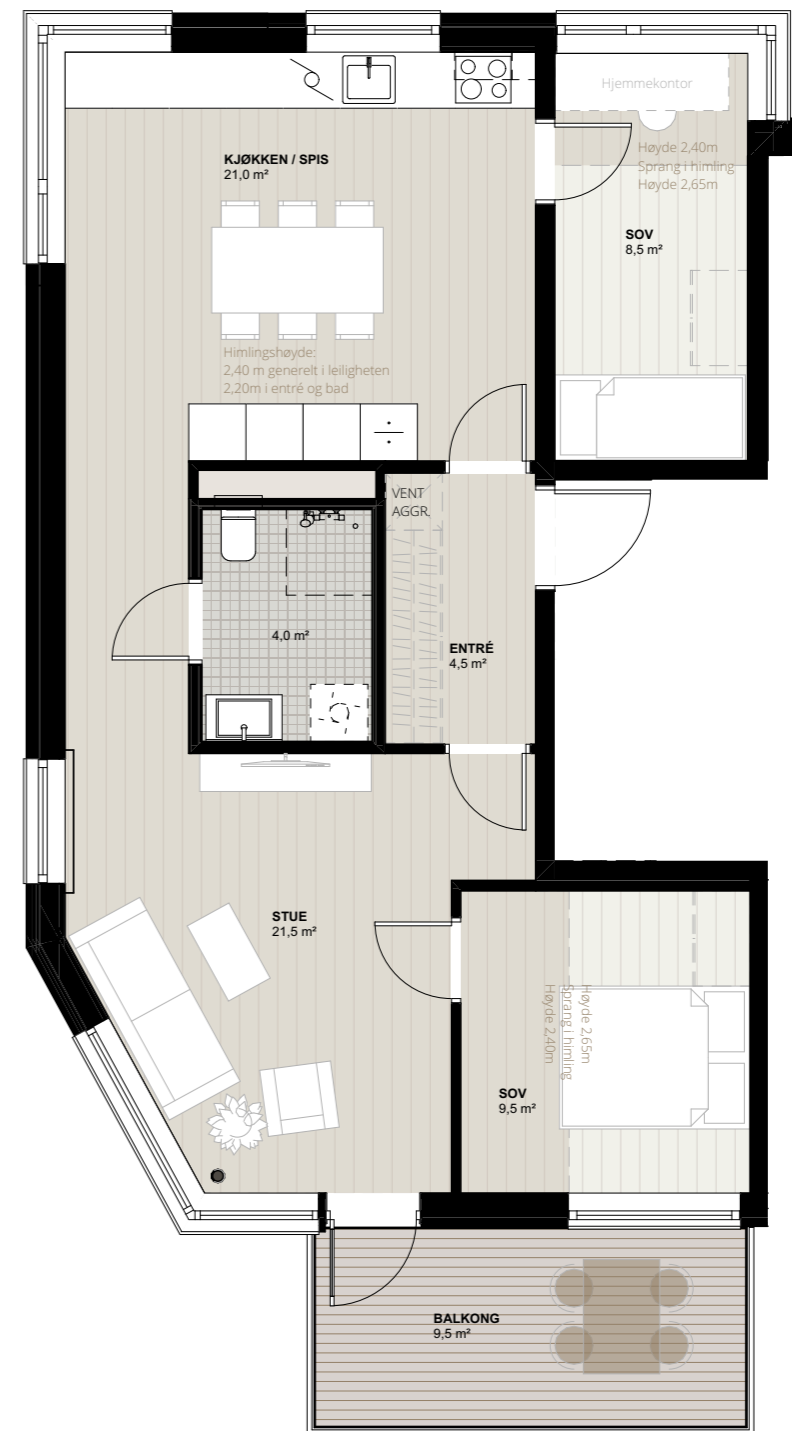
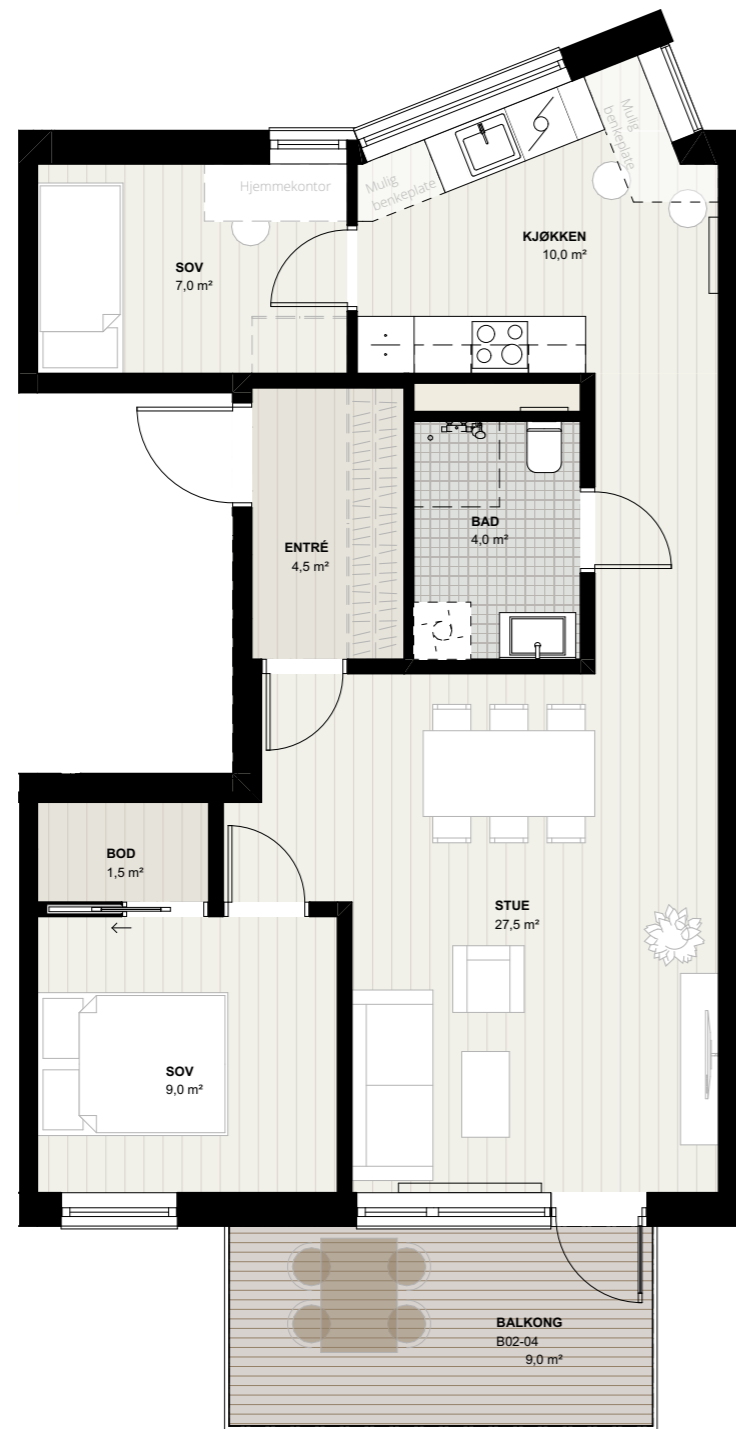
HUS B Leilighet B02-02			
Etasje: 2	BRA: 69 m ²	Utareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 68 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS B Leilighet B02-03			
Etasje: 2	BRA: 73,5 m ²	Utareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 71,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

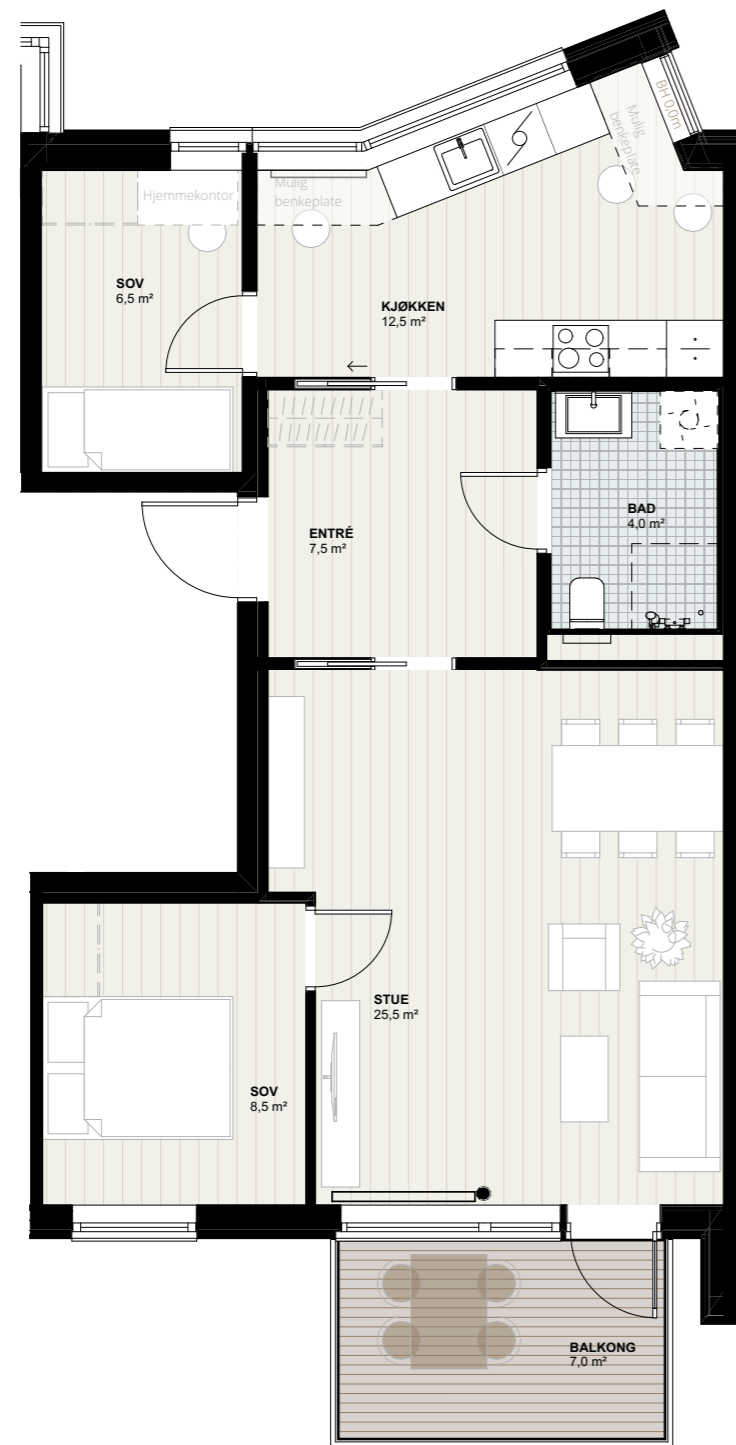


HUS B Leilighet B02-04			
Etasje: 2	BRA: 68,5 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 66 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.

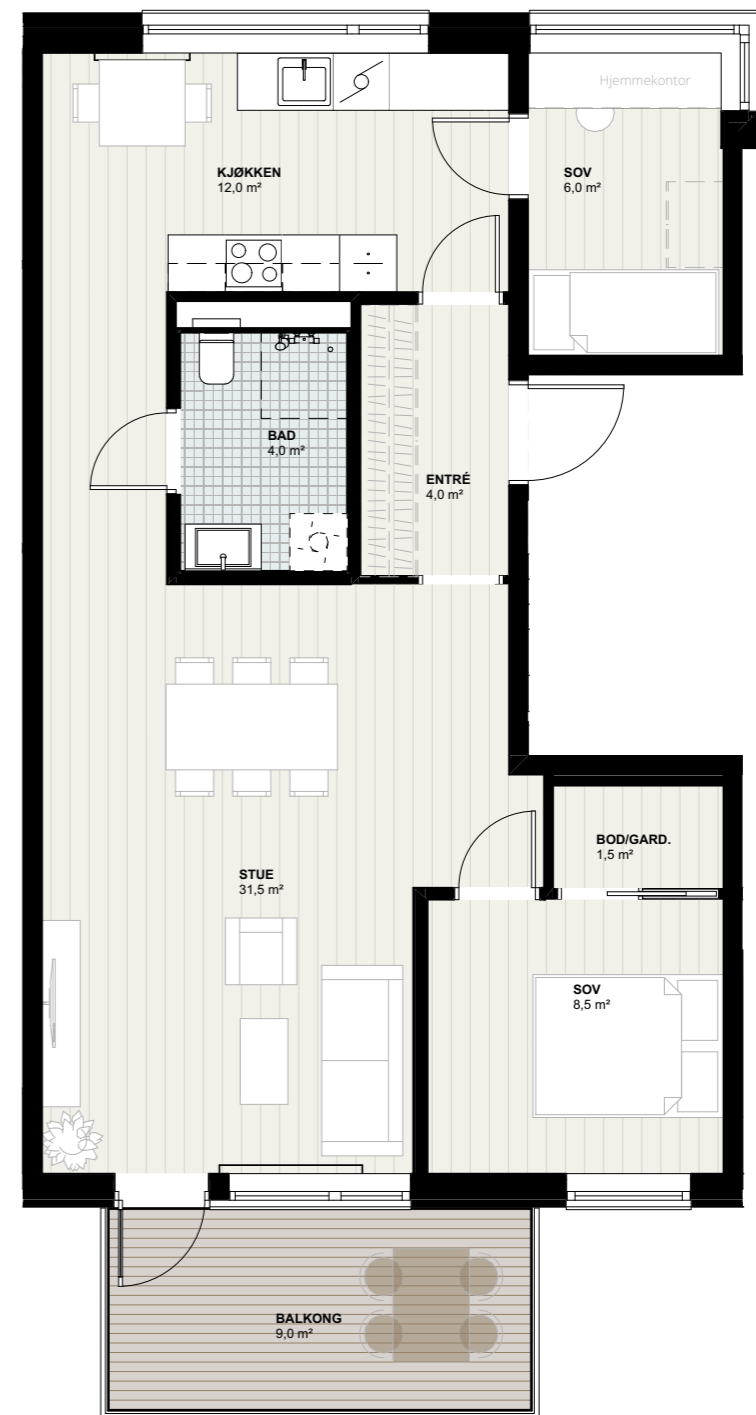
HUS B Leilighet B03-01			
Etasje: 3	BRA: 73,5 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 73 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



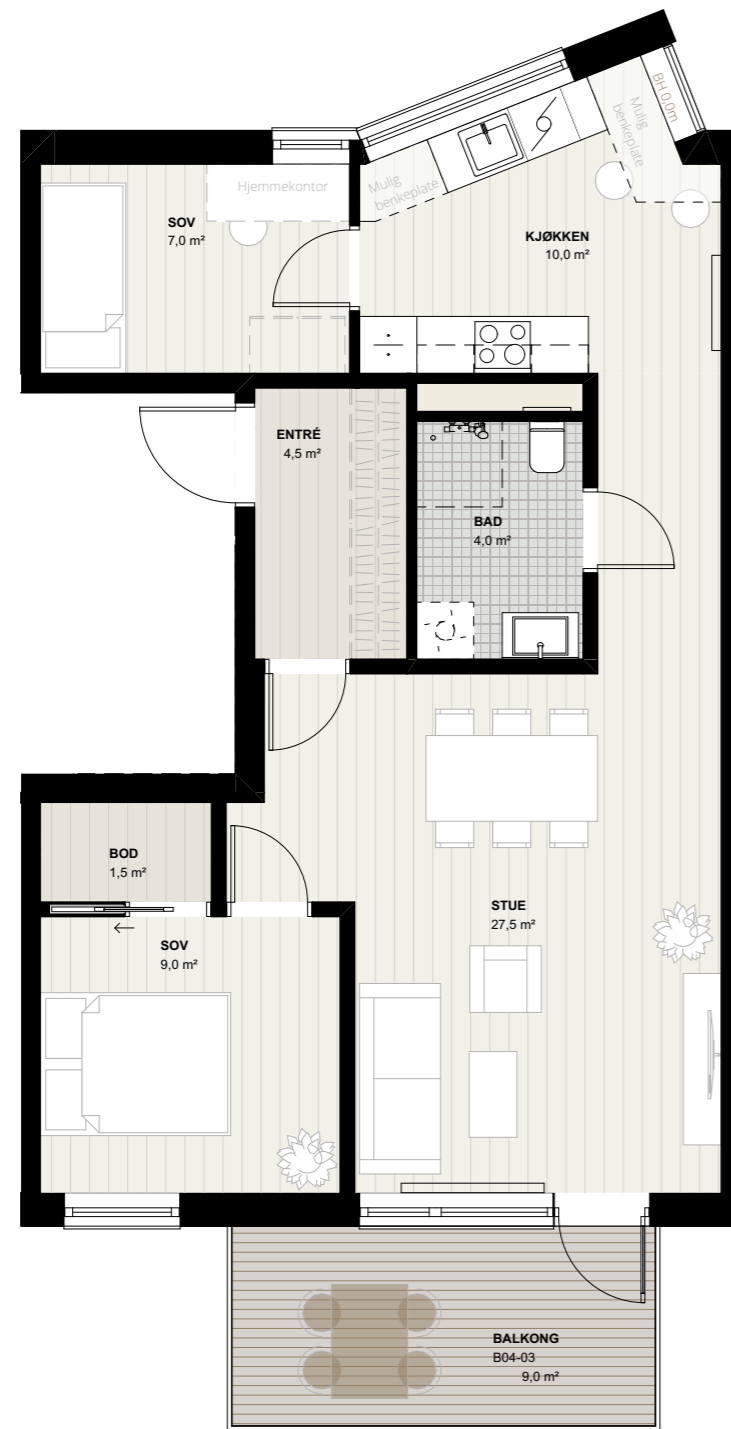
HUS B Leilighet B03-02			
Etasje: 3	BRA: 69 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 68,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



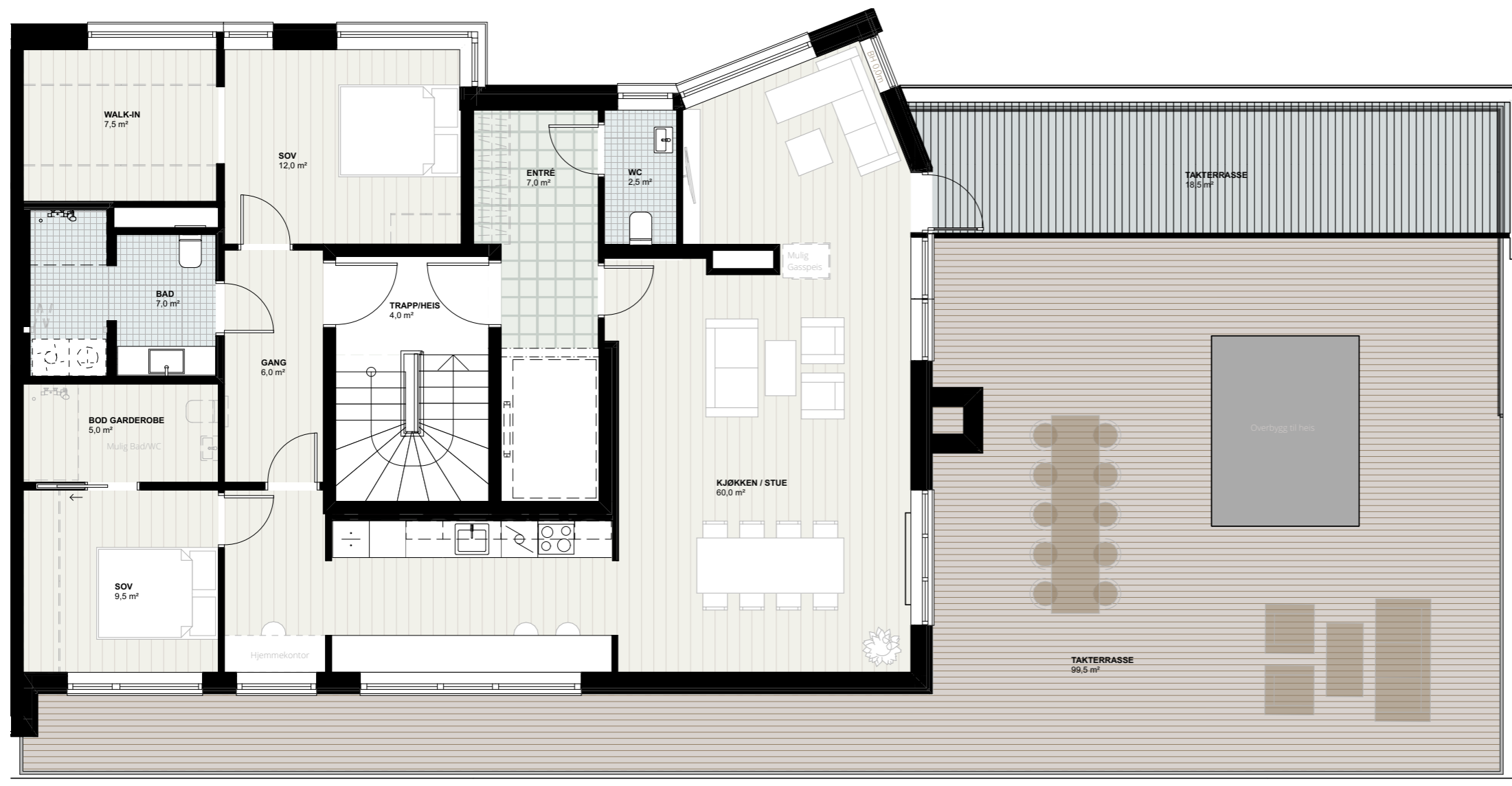
HUS B Leilighet B03-03			
Etasje: 3	BRA: 73,5 m ²	Uteareal: Balkong	
Type: 3-roms	P-rom: 71,5 m ²	Bod i kjeller: Ja Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS B				
Leilighet B04-03				
Etasje: 4	BRA: 68,5 m ²	Uteareal: Balkong		
Type: 3-roms	P-rom: 66 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



HUS B		Leilighet B05-02	
Etasje: 5	BRA: 123 m ²	Uteareal: Takterrasse	
Type: 3-roms	P-rom: 117 m ²	Bod i kjeller: Ja	Tilgjengelig: Ja

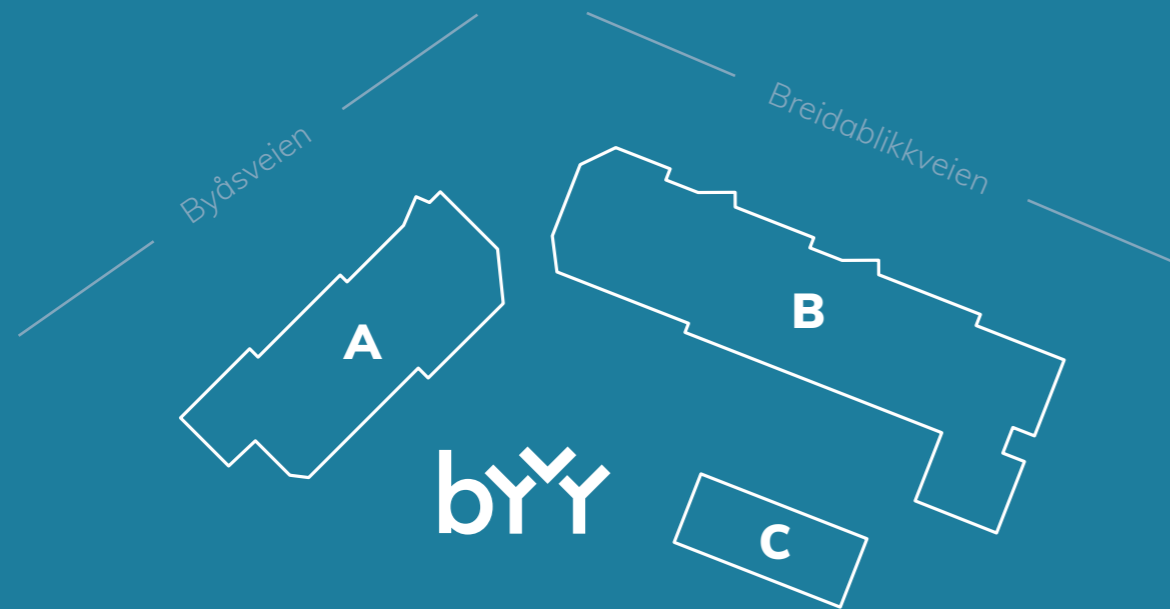
Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
 Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.





Salgstegninger

HUS C



Leilighetsoversikt

Kun tilgjengelige leiligheter for salg

HUS C						
Nr.	Etasje	Type	Soverom	BRA	P-rom	Uteareal
C01-02	1,2	1-roms	Hems-loft	22,5	22	Terrasse

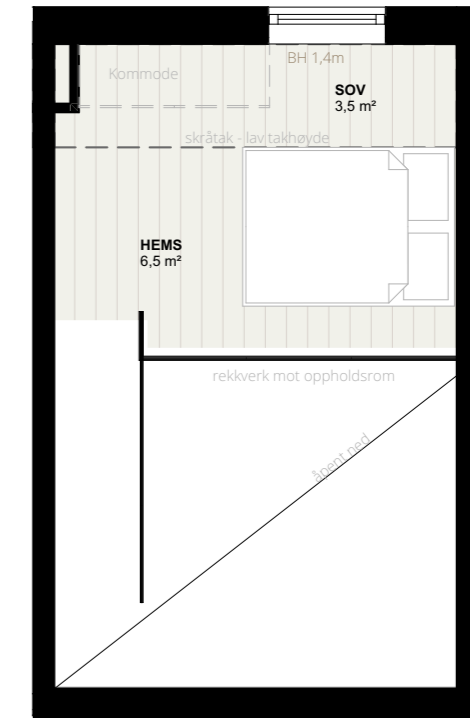
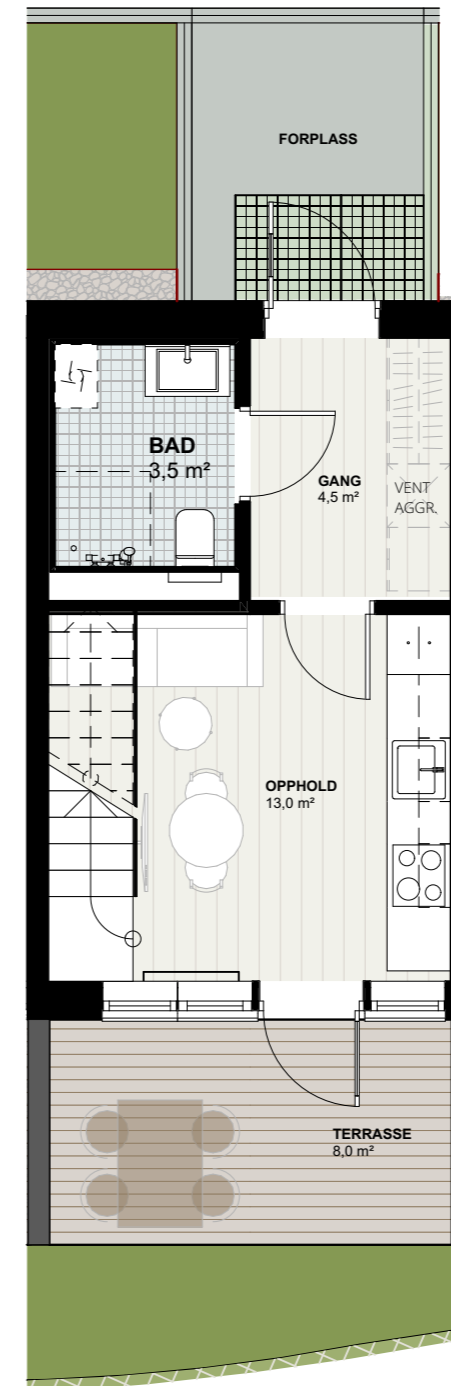


Studioleilighet

Studioleilighetene på 22,5 kvm har den perfekte kombinasjonen av funksjonalitet og stil. Med sin smarte og moderne utforming, vil denne leiligheten appellere til deg som ønsker å bo kompakt og ha mulighet til å nyte privatlivet på din egen markterrasse.

Leiligheten har en luftig følelse takket være den åpne planløsningen. Men det som gjør denne leiligheten virkelig spesiell, er hemsen som gir enda mer plass å boltre seg på hvor du kan skape din egen lille oase.

Opplev en smart,
kompakt og urban livsstil
i våre **studioleiligheter**
med hems.



HUS C			
Leilighet C01-02			
Etasje: 1,2	BRA: 22,5 m ²	Uteareal: Terrasse	
Type: 1-roms	P-rom: 22 m ²	Bod i kjeller: Ja	

Endringer må påregnes, da detaljprosjekt ikke er utført.
Generell brystningshøyde for vinduer er ca. 0,8m.



Om prosjektet

- Kjøpebetingelser
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Budsjett
- Vedtekter
- Kjøpskontrakt



byy



Kjøpebetingelser

Dato: 24.03.2023, sist revidert 30.01.2024

Pris og økonomi

MEGLERFORETAK

Meglerhuset Nylander AS
Org.nr.: 990 732 809
PB 69
7472 Trondheim

SELGER

PWS Godhavn Utbygging AS
Org.nr.: 929 216 660

Priser for enhetene fremgår av gjeldende prisliste.

ENTREPRENØR

Betonmast AS
Org.nr.: 921 708 491

TOTALE KOSTNADER

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

Dokumentavgift bolig, 2,5 % av andel tomteverdi * fremgår av prisliste.
Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-
Startkapital til eierseksjonssameiet kr. 10.000,-
Startkapital realsameiet kr. 5.000,-
Etableringsgebyr sameiet kr. 1.250,-
Etableringsgebyr realsameiet kr. 500,-

*Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av andel tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal.

Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prislisten.

Ved kjøp av p-plass/plass for transportsykkel vil det tilkomme dokumentavgift på kr. 130,- pr. plass.

Dersom det skal tinglyses flere enn én obligasjon, må det betales tinglysingsgebyr kr 585,- pr. ekstra obligasjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter og gebyrer. En slik endring vil bli belastet/ godskrevet kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret, vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

PRISINFORMASJON

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig.

Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontrakts-inngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

Innbetaling av kjøpesum samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr overtagelse til selgers klientkonto nevnt i kontrakten.

FELLESKOSTNADER INKL.

Utkast til driftsbudsjett pr. mars 2023 for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og følger vedlagt prospekt. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Budsjettforslag for 1. driftsår estimerer andel fellesutgifter pr. bolig til å ligge mellom ca. Kr. 1 236,- pr. mnd. til ca. Kr. 5 833,- pr. mnd.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Felleskostnader dekker bl.a. styre- og revisjonshonorar, forr.fører honorar, underregnskap parkeringskjeller, administrasjon, abonnement tv/internett og porttelefon, bygningsforsikring, oppvarming boliger, energikostnader fellesarealer, renhold innvendige fellesareal, fasaderenhold, vaktmestertjenester, sommer- og vintervedlikehold, årskontroll sprinkler- og brannalarm, serviceavtale heis og kjøreport, ventilasjon, renhold parkeringskjeller, avs. fremtidig vedlikehold, felleskostnader til veilag og lignende, iht. budsjett.

Felles kostnader til evt. p-plass og transportsykkel belastes via felleskostnaden til sameiet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, 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 nivå på felleskostnader vil bli foretatt.

KOMMUNALE AVGIFTER

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsett. Når boligen er overtatt, skal man oppgi P-ROM og S-ROM (sekundærom, eks.innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter vil boligverdi og kommunale avgifter beregnes.

Ta kontakt med Skatt Midt Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

EIENDOMSSKATT

Trondheim Kommune har innført eiendomsskatt og denne baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2 til 7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

FORMUESVERDI

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstilling av boligen. Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

VEILAG

Det følger pliktig medlemskap områdets veilag.

Sameierne plikter å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Kontingent er inntatt i felleskostnadene.

Om prosjektet

BOLIGTYPE

Selveierleilighet

AREAL OG AREALBEREGNING

P-rom fra: 22 - 117 kvm
BRA fra: 22,5 - 123 kvm

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

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 0,5 kvm. basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

HJEMMELSOVERFØRING

Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Megler fraråder bruk av blanco-skjøte.

Dersom kjøperen av boligen ikke ønsker grunnbokshjemmel overført ved overlevering av boligen fra selger til kjøper (blanco skjøte), må avtale som regulerer dette forholdet inngås og oppnås mellom kjøper og selger og godkjennes av megler. Kjøper må selv besørges samtykke til dette fra sin bankforbindelse/kreditor, i forbindelse med budgivning. Kreditor må i slikt tilfelle utferdige pantedokument basert på tredjemannssamtykke i tinglysning av pantedokumentet i den aktuelle bolig/seksjon. Selger plikter på sin side å signere tredjemannssamtykket i kjøperens pantedokument.

Urådighetserklæring til kjøper tinglyses på eiendommen, og gebyr for dette bekostes av kjøper.

Dersom kjøperens kreditor ikke samtykker i slik gjennomføring av handel, gir kjøperen selgeren ugjenkallelig rett til å tinglyse skjøte for å unngå forsinkelse av oppgjøret fra meglers side. Kjøperen kan i så henseende ikke gjøre selgeren eller megleren ansvarlig for de kostnader eller tap han blir påført ved manglende samtykke fra sin kreditor. Dersom kjøper inngår avtale om kjøp av flere boliger som er i strid med gjeldende lovverk, jfr. eierseksjonsloven, plikter kjøper innen overtagelsesdag å utpeke hvem som skal stå som kjøper i skjøtet, samt dennes signatur på skjøtet.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Felles eiet tomt.
Tomteareal 2780 kvm
Areal iht matrikkelutskrift.
Endelig areal vil foreligge ved sammenslåing og matrikulering.

ORGANISASJONSFORM

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endelig adresse og seksjonsnummer for hver enhet fastsettes av kommunen.
Seksjonseier i eierseksjonssameiet vil bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

De som skal ha rettighet til parkeringsplass vil få sikret rettigheten med en andel i seksjonen som utgjør parkeringssameiet.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet og sameiet parkeringskjeller.

Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospektet.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

FELLESAREAL/UTOMHUS

Tomt består i dag av gnr. 95, bnr. 25 og 230.

Matriklene blir sammenføyd og eiendommen vil bli seksjonert og boligene vil få eget matrikelnummer fradelt og sammenføyd og deretter seksjonert.

Tomten eies i fellesskap av sameiet. Eiendommen disponeres av beboerne iht. tinglyst seksjonering samt vedtekter. Tomten blir opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

UTEAREALER

Seksjoner i 1. etg. har vedtektsfestet midlertidig eksklusiv bruksrett til hagearealer som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som vedlegg til disse vedtekter. Med bruksretten følger plikt til skjøtsel, drift og vedlikehold.

FELLESROM

Fellesrom på plan 1 i blokk B er til fri benyttelse. Sameiets styre forvalter bruk og fastsetter retningslinjer/ordensregler for bruken.

PARKERING

P-kjeller under bebyggelsen, Denne består av boder, tekniske rom, sykkelparkering, transportsykkelplasser og parkeringsplasser.

Biloppstillingsplasser og transportsykkelplasser på kjellerplan er seksjonert som en næringsseksjon.

Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet ByVy Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass(er) får rettigheten sikret ved tinglyst realandel (2 andeler pr. p-plass) og blir etter dette sameier i Sameiet. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Det fremgår av prisliste hvilke leiligheter som disponerer parkeringsplass i parkeringskjeller.

Flere av parkeringsplassene er avsatt til evt el-bil med lademulighet (Smart ladesystem og tilknytning til dette blir som kundetilvalg).

Selger fastsetter hvilken parkeringsplass som følger den enkelte boenhet.

Estimert felleskostnad for pr. p-plass i parkeringskjelleren er satt til kr. 350,- pr. mnd. pr. p-plass pr. mars 2023. Denne kostnaden faktureres via fellesutgiftene.

Det er mulig å kjøpe p-plass/ekstra p-plass. Det er begrenset med plasser. Konf. megler for tilgjengelighet.

Ved kjøp av p-plass vil det tilkomme dokumentavgift på kr. 130,- pr. plass.

Ved kjøp av p-plass etter signert hovedkontrakt, vil det bli etablert egen kontrakt for p-plassen.

GJESTEPARKERING

Det er ingen gjesteparkering for prosjektet.

Selger vil beholde eiendomsretten til og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, boder og transortsykkelplasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere iht. enhver tids gjeldende prisliste.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrensede arealer på parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkering må foretas iht. prosjekterte løsninger. Kjøper kan ikke forvente å ha parkering til større biler/SUV, varebiler o.l. som er større enn vanlig personbil.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/reducere parkeringskjeller.

Overskjøting av ideell eierandel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen av realandeler.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Selger har rett til å avvente overskjøtingen av hjemmel til realandel til alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen har rammetillatelse og er seksjonert..Inntil hjemmel er overført har utbygger rett til å fakturere de påløpte kostnader som knytter seg til overtatte deler av fellesarealer, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt o.l.

BODER

Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. bruksrettsplan. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

TRANSPORTSYKKELE

Det er mulig å kjøpe p-plass for transportsykel. Det er begrenset med plasser. Konf. megler for tilgjengelighet.

Ved kjøp av p-plass for transportsykel vil det tilkomme dokumentavgift på kr. 130,- pr. plass.

Estimert felleskostnad for pr. plass for transport-sykel i parkeringskjelleren er satt til kr. 175,- pr. mnd. pr. plass. Denne kostnaden faktureres via fellesutgiftene.

Ved kjøp av p-plass/plass for transportsykel etter signert hovedkontrakt, vil det bli etablert egen kontrakt for p-plassen.

TILVALG OG ENDRINGER

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.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris eventuell fristforlengelse som følge av endringene.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller

tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jf. buofl § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandør, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Se forøvrig evt. nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i utbyggers deklarasjon/ leveransebeskrivelse.

ENDRING I KONTRAKTPART

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

TEKNISK BESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen følger vedlagt og skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk Standard NS-3420-1:2017.

OPPVARMING

I følge leveransebeskrivelse installeres varmeanlegg basert på fjernvarme fra Statskraft. Det etableres teknisk rom i P-kjeller med plassering av felles fyrkjele for radiatorvarme og varmt tappevann. Det leveres gulvvarme i baderom (badekabiner). Det leveres ikke radiatorer til soverom, men el-stikk for evt ettermontering av panelovn.

Se vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema.

Kostnader for fjernvarme er tatt inn i felleskostnader (å-konto, etter stipulert forbruk).

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen jf. forskrift om energimerking § 7.

Konferer med megler om attest er utstedt for boligen.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke være uvedkommende panteheftelser i grunnboken. Følgende heftelser er tinglyst på salgstidspunktet:

Rettighet som hefter i - 5001/ 95/230:

29.10.1955 - Dokumentnr: 307225 - Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder garasje. Rettighet hefter i gnr. 95, bnr. 25.

06.08.1996 - Dokumentnr: 13675 - Erklæring/ avtale Bestemmelse om adkomstrett. Rettighet hefter i gnr. 95, bnr. 25.

02.07.1997 - Dokumentnr: 11875 - Erklæring/ avtale Bestemmelse om adkomstrett.

Gjelder denne registerenheten med flere. Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:18 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:502 03.07.1931 - Dokumentnr: 900291 - Bestemmelse om vannrett

Heftelser i gnr. 95, bnr. 25: 03.07.1931 - Dokumentnr. 900291. Bestemmelse om vannrett.

14.08.1931 - Dokumentnr: 900292 - Erklæring/ avtale. Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. flytte eller fjerne vannledning

29.10.1955 - Dokumentnr: 307225 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:25

Gjelder garasje.

06.08.1996 - Dokumentnr: 13675 - Erklæring/ avtale Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:25 Bestemmelse om adkomstrett.

Eiendommens rettigheter:

02.07.1997 - Dokumentnr: 11875 - Erklæring/ avtale Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:18 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:95 Bnr:502 Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder denne registerenheten med flere.

Seksjonen selges fri for panteheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. Lov om eierseksjoner.

I tillegg har kommunen legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Eiendommen er under fradeling og sammenføring, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. samt erklæringer/servitutter knyttet til evt. utbyggingsavtale for utviklingsområdet med kommunen.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve pris-avslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

LEGALPANT

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. Lov om eierseksjoner.

I tillegg har kommunen legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

FREMDRIFTPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Estimert byggetid er 19-24 mnd.

Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulkt beregnes etter 24 mnd. (angitt byggetid) fra sletting av selgers forbehold.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, så skal det meddeles kjøper skriftlig innen den angitte frist, og følgende vil da gjelde:

Bindende avtale bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av avtalens bestemmelser.

Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmels- overgang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti. Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

FORHÅNDSBEFARING AV BOLIG

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

OVERTAGELSE FELLESAREAL

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeoppganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpsfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

KRIGSSITUASJON/COVID:

På nåværende tidspunkt er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer

og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, som kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Fristene i avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves. Fristene i avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

FORSINKELSE:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig, da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemmeendelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.

Begge parter vil bli fristilt fra inngått avtale dersom selger ikke frafaller forbeholdene innen oppgitt frist. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge å frafalle forbeholdene og igangsette bygging på lavere forhåndssalg. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt å velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Evt. beløp som kjøper har innbetalt, medtillegg av evt. opptjente renter, utbetales til kjøper.

Dersom kjøper ikke har fått annen beskjed fra selger innen fristens utløp, anses selgers forbehold som frafalt.

Selger informerer kjøper når bygging igangsettes (byggstart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggstart etter kontraktsbestemmelsene.

Etter avtaleinngåelse plikter utbygger å holde kjøper orientert om:

1. Fremdrift.
2. Byggstart og overtagelse.
3. Tidspunkt for endringsmøte.
4. Eventuelle reguleringsendringer og nabovarsler m.m.
5. Skriftlig varsel dersom det oppstår endringer i leveransebeskrivelse/standard.
6. Skriftlig varsel dersom det oppstår forsinkelser grunnet force majeure, steik, grunnforhold og lignende som medfører utsettelse av overtagelse.

INSEKTER

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

ORGANISERING

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering, antall boliger, type seksjoner/ andeler, personlig sameie istedenfor (næring eller bolig), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer m.m. Den endelige organisering vil avhenge av bl.a. kommunale vedtak og salg fremdrift. På denne bakgrunn må selger ta forbehold om at organiseringen kan bli endret. Det kan eksempelvis bli aktuelt å slå sammen en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/sameier/borettslag. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbeholdet om at garasje- og bodanlegget kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier og

eierseksjonssameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameiere etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på tomteområdet.

GENERELLE FORBEHOLD

- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/ delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/ utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjektertes, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsemessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere -uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi nettverk mm.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva, tinglysingsgebyr,

dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.
- Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.
- Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.
- Selger forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/ planer.
- Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingen av bygget.
- Enkelte leiligheter kan ha brannluke med netting som luftemulighet.
- Det gjøres oppmerksom på at iht. kravene i TEK 17 så må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

FORSIKRINGSSKAP

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameiet og realsameiene anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med evt. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme o.l., avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- El-bil-lading

BETALINGSBETINGELSER/AVTALEBETINGELSER

Kjøpesum, omkostninger og evt. tilvalg skal være bekreftet innbetalt senest innen 2 virkedager før Overtakelsesdato. Det samme gjelder ved oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til: Meglerhuset Nylander AS sin klientkonto i Danske Bank. Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Kontonummer og kid-nummer vil være oppgitt i kjøpekontrakten. Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr overtagelse til selgers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing. Delinnbetalingen er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §47. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3).

SALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Videresalg før selgers forbehold er avklart og

kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Ved transport av kontrakt betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva.

Megler vil ta et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostander knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/megler påberoper seg 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.

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs kjøpesum.

Evt. endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

AVBESTILLING

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

GARANTI

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti i ht buofl. § 12.

Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Offentlig informasjon

VEI VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

Tilknyttet offentlig vei via private internveier. PRIVAT VEI: Tgl. adkomst over bnr. 18 og 502. Se tgl. 11875/1997 og - 13675/1996 over bnr. 25.

Utgifter til brøyting og vedlikehold er inntatt i budsjett med stipulert beløp.

REGULERING OG RAMMETILLATELSE

Området er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med bestemmelser R20200020, . Reguleringsplan og bestemmelser følger vedlagt prospektet.

Rammetillatelse for prosjektet er pt ikke gitt av kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse.

Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

ADGANG TIL Utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, dog med de begrensninger som ligger i eierseksjonsloven ifht. korttidsutleie som begrenset til 90 dager.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker. Utleie skal meldes til sameiets styre.

Sameie

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet Sameiet ByVy.

Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospektet.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Det er i tillegg utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet ByVy parkeringskjeller.

Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Utbygger forbeholder seg rett til, og har engasjert eksterne leverandører til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husordensregler, vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet.

Selger vil besørge for at sameiet blir konstituert innen rimelig tid før overtakelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valg, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og evt. husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og evt. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtagelse evt. via startkapital.

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

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget Tobb

Avtalerettslige forhold

SALGSOPPGAVE GODKJENT

24.03.2023, sist revidert 30.01.2024.

LOVANVENDELSE

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Buofl. § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke

eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

HVITVASKING

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmeidler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmeidler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmeidler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeplingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

PERSONVERN

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn,

hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss.

Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklæring-for-meglerhuset-nylander-as/>

FINANSIERINGSKONROLL

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende og ugjenkallelig finansieringsbevis for hele kjøpesummen senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstilling av boligen.

Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan Meglerhuset Nylander AS bistå med verdivurdering av denne.

Hvis kjøpesummen helt eller delvis skal betales med egenkapital, må gjeldene beløp sperres på kjøpers konto og bekreftelse på dette må sendes megler

SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Handelen er juridisk bindende for begge parter i det kjøpebekreftelse er akseptert av selger. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektseger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til prosjektseger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med prosjektmegler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

KJØPEKONTRAKT

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93, sist endret 01.01.2022. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Meglerfirma

OM MEGLERHUSET

Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg
Vegamot 18, 7049 TRONDHEIM. TLF. 73 82 00 50

TILBUD OM LÅNEFINANSIERING

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

TILBUD OM VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

VEDERLAG

Oppdragsgiver betaler:

Vederlag pr. enhet:

Meglerprovisjon: kr. 40 000,-

Oppgjørshonorar: kr. 4.000,- per enhet.

Digital samhandling: kr. 1 000,- per enhet

Annonsering etter avtale/regning.

Alle priser eks. mva.



ROM	GULV	VEGG	TAK (HIMLING)	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRÉ	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Malt gips/betong. Farge: Lys farge. Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: hvite glatte.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge.	Lys type «SG enøk» eller tilsvarende. Sikringsskap (plasseres fortrinnsvis i entré/innvendig bod).		Balansert ventilasjon, spalte under dører. En del leiligheter vil få ventilasjonsaggregat over himling.	Betjeningspanel for porttelefon (styrer hovedinngangsdør i 1. etg.) (ikke på leiligheter med direkte adkomst fra terreng). I leiligheter uten bod vilfibersentral/modem monteres i/ ved sikringsskap.
STUE	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Malt gips/betong. Farge: Lys farge. Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: Hvite glatte. Listfritt rundt vinduer / terrassedør.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	Stikk ved tak som styres av bryter. TV/data-punkt i stue.	Radiator(er) for oppvarming (plassering/størrelse er skissert/anslått på salgstegninger).	Balansert ventilasjon.	
KJØKKEN	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Malt gips/betong. Farge: Lys farge. Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: Hvite glatte. Listfritt rundt vinduer / terrassedør.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	Stikk ved tak som styres av bryter. Lys og stikkontakt over kjøkkenbenk, der det er overskap. Egen kurs for induksjonstopp.	Ettgreps blandebatteri, med tilkobling til oppvaskmaskin. Waterstop monteres under kjøkkenbenk. En-kums oppvaskkum.	Balansert ventilasjon. Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg, hette leveres som Slide hvit (kategori 1 og 2) og Slide sort (kategori 3), fra Røroshetta eller tilsvarende. Noen leiligheter får ventilasjonsaggregat over koketopp (da istedenfor overskap).	Det er tre ulike kategorier kjøkken. Kategori 1 har hvite glatte fronter. Kategori 2 har glatte fronter der en kan velge mellom 17 ulike farger, og kategori 3 har fronter med eikefiner. Alle fra Svane Kjøkkenet. Kjøkkenene leveres med induksjonstopp og integrerte hvitevarer av type Witt og Ecotronic (kategori 1 og 2) og Siemens (kategori 3), eller tilsvarende. Det medfølger oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kombiskap.
BOD i leilighet (der det er tegnet)	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Malt gips/betong. Farge: Lys farge. Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: Hvite glatte.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge.	Lys type SG Enøk eller tilsv. Sikringsskap (plasseres fortrinnsvis i entré/innvendig bod). Hussentral for TV/internett blir fortrinnsvis plassert i bod/stue/entré. Dobbelt stikk, hvorav ventilasjonsanlegg benytter ett stikk.	Rør-fordelingsskap og varmfordelingsskap plasseres fortrinnsvis i baderom/bod.	Ventilasjonsaggregat plassert på vegg, alternativt over komfyr på kjøkken eller over himling i entré/annet underordnet rom.	Synlige tekniske føringer kan forekomme. Fibersentral/modem monteres i sikringsskap.

ROM	GULV	VEGG	TAK (HIMLING)	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
SOVEROM	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Malt gips/betong. Farge: Lys farge. Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting (ved innerdører). Listefritt ved tak og rundt vindu. Innerdører: Hvite glatte.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge.	Det monteres stikk ved tak som styres over bryter for evt. tak/vegg-lys.	Soverom leveres uten varmekilde, men med stikk (tilrettelagt for eventuell ettermontering av panelovn).		
BAD	Flis 30 x 30 cm. Farge: Grå. 4 leiligheter (A-205, A-305, A-403 og A-502) har avvikende flis: 60 x 60 cm Itag. Nordic Stone Islanda Lokal nedsenkning i dusjgruve (mot sluk) med evt. mindre flis-format.	Flis 30 x 60 cm (liggende). Farge: Hvit. 4 leiligheter (A-205, A-305, A-403 og A-502) har avvikende flis: 60 x 60 cm Itag. Nordic Stone Islanda. Integrert rørskap i tak/vegg for vannmålere etc.	Lys farge i tak (stål- eller annen type himling). Integrert rørskap i tak/vegg for vannmålere etc.	Lys i tak (innfelt downlights). Speil med integrert belysning. Stikkontakt på vegg ved innredning samt stikk til vaskemaskin og tørketrommel.	Veggmontert WC med spyleknapp på vegg. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. 1 stk. sluk. Servant: blandebatteri. Hvis flere bad: Opplegg for vaskemaskin kun på hovedbad. Vannbåren oppvarming av gulv med romtermostat.	Balansert ventilasjon med avtrekkspunkt i tak.	Det leveres komplett ferdige badekabiner fra fabrikk. Dusjvegger: herdet glass, rettinklet og inn-/utadslående. Hvit innredning, bredde iht tegning (opp mot 80cm bredde). 4 leiligheter (A-205, A-305, A-403 og A-502) har avvikende farge på innredning: Dark Ecru Prefabrikkerte våtrom, monteres tidlig i byggingen. Enkelte bad bygges på plassen med tilnærmet lik standard som de prefabrikkerte.
EVT. EKSTRA WC	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister) Mulig det blir oppforet gulv som gir terskel, hvis det i tilvalgs prosess ønskes flis med varme i gulv.	Malt gips/betong. Farge: Lys farge Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: Hvite glatte.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	Lyspunkt i tak. Evt. varme i gulv etter nærmere avklaring som kundetilvalg.	Vegghengt toalett, evt. gulvmontert toalett. Servant. Waterstopp med gulvføler.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
EVT. EKSTRA BAD	Flis i henhold til entreprenørens utvalg. Lokal nedsenkning i dusjgruve (mot sluk) med mindre flis-format. Mulig det blir oppforet gulv som gir sprang ved terskel.	Flis i henhold til entreprenørens utvalg.	Lys farge i tak (stål- eller annen type himling).	Lys i tak. Speil med integrert belysning. Evt. varme i gulv etter nærmere avklaring som kundetilvalg.	Veggmontert WC med spyleknapp på vegg. Dusj: dusjarmatur. 1 stk. sluk. Servant: blandebatteri og trykkpropp. Opplegg for vaskemaskin på hovedbad.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Endelig Innredning og utforming avtales med kunde dersom dette tilvalget velges.

ROM	GULV	VEGG	TAK (HIMLING)	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
BALKONG/ TERRASSE	Tremmegulv (impr. og ubehandlet) lagt på betongdekke/terreng/bakke.		Ubehandlet betong, unntatt toppetasje som får en baldakin over dør ca. 1x1 m (som en skjerm uten tetting mot vegg).	1 stk. dobbelstikk. 1 stk. veggarmatur.	Sprinkling av enkelte balkonger kan forekomme.		Spilerekkverk (farge velges av utbygger/arkitekt). I 1. etg. leveres ikke rekkverk dersom det ikke er krav. Tett rekkverk på enkelte leiligheter, der lydprosjekteringen krever dette.
BOD I P-KJELLER	Støvbundet betong.	Støvbundet betong og tett systemvegg med tett dør. Åpent i øvre del av vegg.	Støvbundet betong.	Felles belysning i tak. Det er ingen el-stikk i de private bodene.		Ventilering via sentralt avtrekksanlegg (aggregat).	Ingen innredning. Leveres med hengelås/dørlås tilpasset leilighetsnøkkel. 1 bod pr. leilighet. (Det kan forekomme tekniske føringer og eventuelt søyler i bod).
TRAPPEROM	Flislagt inne. Arealer utenfor trapperom iht. landskapsplan.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Hovedsakelig malt gips/betong i lys farge. I tillegg kommer systemhimlinger.	Leveres med belysning styrt av bevegelses-føler.	Sprinkler.		
FELLES AREAL (i 1. etg. I hus B)	Betongdekke med kostet overflate (støvbundet).	Fasadeplater med farge eller gips/betong, sparklet og malt.	Himling med akustikk-elementer.	NEK 400.		Ingen mekanisk ventilasjon, kun ventiler i glassvegger.	Portrom (Vinterhage) med postkasser leveres uten oppvarming, men med glassvegg/dør.
FELLESROM (inn fra portrom)	3-stavs eik parkett, hvitlasert (med hvite lister).	Gips eller betong, sparklet og malt.	Systemhimlingen evt. malt gips/betong (ingen taklist).	NEK 400.	Panelovn/Radiator.	Balansert ventilasjon.	Lys type SG Enøk eller tilsv.
FELLESROM (rom med glassvegg)	Flislagt inne evt. med belegningsstein utside.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Systemhimling evt. malt gips/betong (ingen taklist). Nedføringer/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge.	NEK 400. Lys type SG Enøk eller tilsv.	Radiator (evt. panelovn) Det er klargjort for etter montasje av evt. vask/minikjøkken.	Balansert ventilasjon	

Det planlegges for øvrig med følgende løsninger:

1. Elektro utføres iht. krav gitt i NEK 400. Byggene planlegges utført med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.
2. Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, får nedforet gipshimling for fremføring av sprinkel-anlegg og evt. ventilasjonskanaler.
3. Der det er nødvendig vil det komme innkassinger i/ved himling samt evt sjakter. Endelig omfang avklares i detaljprosjekteringen.

4. Antall stikkontakter i rom av samme type vil kunne variere fra leilighet til leilighet.
5. Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.
6. Ved oppgitt leverandør/merke kan dette endres av selger til annen leverandør av tilsvarende kvalitet.
7. Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/ pålegg.

Leveringsbeskrivelse

Dato: 06.01.2024

BYVY – BLOKK A, B OG STUDIOREKKEHUS

Utbygger/selger:

PWS Godhavn Utbygging AS

Reguleringsplan/ oversikt

Eiendommen ligger under reguleringsplan: r 202000020, vedtatt i Bystyret 22.09.2022.

Planlagt bebyggelse og utomhusareal er vist på landskapsplan/ illustrasjonsplan utarbeidet av Agraff.

ORGANISERING

Eierform / organisering

Prosjektet består av 48 leiligheter over felles kjeller. Kjelleren inneholder 25 parkeringsplasser og boder. Endelig utforming og materialbruk avklares i detaljprosjekteringen. Illustrasjoner i prospektet kan derfor avvike fra endelig løsninger i utførelse og materialbruk.

Hver enkelt kjøper vil stå som eier av sin leilighet/ bolig. Det vil bli etablert et sameie for alle boligene der hver eier vil ha rett og plikt til medlemskap med fellesavgift som skal dekke bla fast-avgift for internett/TV (kollektiv avtale med 5 års bindingstid), drift og vedlikehold av fellesområder, lekeplasser, felles gatebelysning, brøyting mv. Det henvises til utkast til seksjoneringstegninger og utkast til bruksrettsplan.

Parkeringsplassene er tillagt en del av leilighetene, med noen unntak som er for kjøp (fordeling iht. prisliste). Alle P-plassene vil tilrettelegges for lademulighet til el-bil. Det tilrettelegges for et smart ladesystem der tilknytning planlegges tilbudt som kundetilvalg. Parkeringsplasser kan ikke selges til andre utenfor sameiet (se vedtekter). Selger står fritt til å fastsette hvilke parkeringsplasser som følger den enkelte boenhet.

Selger forbeholder seg retten til å kunne flytte tildelt parkeringsplass i P-kjeller ut ifra behov som kan

bli innmeldt fra kjøpere (funksjonshemming etc.), sameiet overtar denne retten etter overtagelse av leilighetene.

Forskrifter og energiklasse

Boligene planlegges og oppføres iht. TEK 17, eller evt. annen gjeldende forskrift ved innsending av rammesøknad. Boligene planlegges med energiklasse B, enkelte kan få energiklasse C. Dette avklares i detaljprosjekteringen.

Det legges offentlige lover, forskrifter og relevante standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

FELLESAREALER

Det vises til illustrasjonsplan og reguleringskart (tilgjengelig via prospektet).

Felles kjøreveger leveres med asfalt og kantstein (der det vurderes som nødvendig). Øvrig plenareal/ tomteareal leveres opparbeidet med plen/busker. Det tas forbehold om endringer av landskapsplan/ utomhusplan, blant annet da offentlige forhold/ detalj-prosjektering ikke er gjennomført.

Enkel beplantning med busker/trær, øvrige fellesareal på bakkeplan blir opparbeidet med pergola og regnbed med mer.

Felles takterrasser leveres med platting eller annen egnet overflate og noe møblering med beplantning.

Det tilrettelegges med utvendige plasser for sykkelparkering iht. landskapsplan/ utomhusplan (noe sykkel-parkering også i garasje-kjeller). Nødvendige støttemurer der terrenget ikke lar seg anordne på annen måte. Det leveres postkasser til hver enkelt enhet på vegg i portrom, disse etter postverkets godkjennelse.

Det vil bli etablert nedsenkede avfallscontainere (miljøstasjon) for alt avfall, plassert i hagerom.

Bæresystem

Bæresystemet etableres med fundamenter i betong. Dekkene mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søylar og dragere i betong og stål. Balkonger i betong, alternativt i stål.

Yttertakene tekkes med takpapp.

BYGNINGSMESSIG STANDARD I BOLIGENE

Boligenhetene leveres med lovpålagt energiattest ved overtagelse. Vedrørende innvendig standard vises det til romskjema.

Vinduene leveres med 2 el 3-lags glass uten karmventil. Vindu leveres ferdig behandlet utvendig (aluminiums kledning) og ferdig malt hvit innside. Ytterveggene leveres med ferdig overflatebehandlet kledning (kombinasjon av tegl-panner, platekledning og tre-kledning). Trykkimpregnert trevirke leveres ubehandlet.

Innvendige vegger leveres i estetisk klasse K2 (flick- og skjøt-sparkling, ikke helsparkling). På innredet areal leveres det hvite, glatte dører med hvite karm/foringer. Listverk rundt innvendige dører (og entré dør) leveres hvitmalt fra fabrikk (med synlige

spikerhull, skjøter, gjæringer med videre - disse tettes/sparkles ikke).

Overgang vegg/tak leveres uten taklist. Vinduer leveres (på innsiden) med gipsforing for sparkling/ maling (uten gerikt/listverk). Det er i prosjektet, som vist på salgstegninger, medtatt innvendig entredører mellom entré og oppholdsrom. Det monteres ringetablå ved hovedinngang med porttelefon-funksjon opp til den enkelte leilighet. Styling av garasjeport vil være via egen portåpner eller tilsvarende (med app / telefon eller annet).

INNREDNINGER

Kjøkken

Leverandør på innredninger er fra anerkjent leverandør (Svane Kjøkkenet). Det medfølger integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons-platetopp og kombiskap kjøll/ frys. Innredning på kjøkken er fordelt i tre ulike kategorier. Kategori 1 har fronter i hvit glatt 16 mm melaminbelagt sponplate, kategori 2 har fronter i 19 mm melaminbelagt sponplate der en kan velge mellom 17 farger. Begge disse variantene har benkeplate i laminat. Kategori 3 har fronter i 19 mm sponplate med lakkert eikefiner og benkeplate i Silestone. Det åpnes for kundetilpasninger på kjøkken.



Bad/ vask

På bad er innredning hvit glatt malt med heldekkende hvit servantplate. 4 stk. bad leveres med fargen Dark Ecru på innredningsfronter. Leveres med speil og integrert belysning. De aller fleste bad i leilighetsbyggene er prefabrikkerte modulbad/ badekabiner (noen bad plass-bygges). De plassbygde badene leveres med tilsvarende innredning fra baderomsleverandøren eller annen leverandør.

Garderobe/boder

Garderobeskap inngår ikke i leveransen. Dette kan leveres som kundetilvalg. Størrelser på boder / avsatt plass til bod iht. TEK 17.

Kjøkkentegninger kan oversendes av megler når de er klare i løpet av detaljprosjekteringen. Det vil bli gitt mulighet for et eget kundetilpasningsmøte hos kjøkkenleverandør.

Fiberanlegg

Telia er valgt som leverandør av TV/ internett med abonnementet «Flex MINI». Sameiet er forpliktet med en bindingstid på 62 måneder til den valgte leverandøren.

Det vil bli lagt fiberkabel inn til sentralt punkt, plassert i et underordnet rom/skap. Fiber termineres i en media konverter i svakstrømskap. Det legges så cat 6 kabel fra konverter til punkt i oppholdsrom/ TV punkt. Det følger med en Telia Box for valgfri plassering eller tilsvarende løsning fra Telia på tidspunkt for ferdigstillelse av leilighetene. Den enkelte beboer kan bestille tilleggstjenester utover standard leveranse som da betales av den enkelte beboer.

Varmeanlegg

Det installeres varmeanlegg basert på fjernvarme fra Statskraft. Det etableres teknisk rom i P-kjeller med plassering av felles varmeveksler for radiatorvarme og varmt tappevann. Det leveres gulvvarme i baderom. Det leveres ikke radiatorer til soverom, men el-stikk slik at beboer selv eventuelt kan ettermontere panelovn.

Brann

Det leveres sentralt brannvarslingsanlegg til boligene som kobles opp mot vaktelskap/brannvesen. I hver leilighet vil det monteres en forsinkelsesknapp for benyttelse ved feilaktig utløst alarm.

Alle leiligheter blir utstyrt med sprinkleranlegg, og det blir synlige sprinklerhoder ved vegg/tak. Rørføringer blir i hovedsak skjult, men åpne strekk vil forekomme i fellesarealer der det ikke er nedforet himling.

Kvalitet / toleranse

NS 3420, toleranseklasse normal utførelse, legges til grunn for leveransen.

Viktig informasjon vedrørende all betong- og trehusbebyggelse

Alt treverk er hygroskopisk, det vil si at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet ved ulike årstider.

Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket, er ikke reklamasjonsberettiget. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil eller feil i utførelsen i byggetiden.

VALGMULIGHETER (KUNDETILPASNINGER)

Mot en prisjustering vil hver enkelt få anledning til å velge andre løsninger/produktvalg. Det presiseres at byggeriet er forutsatt som serieproduksjon med systematisering av tekniske løsninger samt valg av materialer etc. Det er forutsatt benyttet prefabrikkerte baderomskabiner og eventuelt tilvalg til disse kabinene må utføres tidlig. Det blir derfor (minst) 2 faser, en for tilvalg baderom og en for andre tilvalg. Fristen for tilvalg på badekabiner er nå utløpt. Tilbud om andre tilvalg blir sendt ut ved et senere tidspunkt.

Valgmulighetene begrenser seg til følgende:

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor kjøkkenleverandørens utvalg, annen leverandør kan dessverre ikke velges.
- Annen type hvitevarer innenfor kjøkkenleverandørens utvalg.
- Annen type baderoms-innredning innenfor leverandørens utvalg (dette tilvalg er dessverre nå låst).
- Garderobeskap, evt. skyvedørsgarderobe der tekniske forskrifter tillater at dette plasseres ut.
- Annen type parkett og golvlister innenfor leverandørens utvalg.
- Annen type flis på bad, (dette tilvalg er dessverre nå låst).
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg.
- Diverse elektroendringer innenfor godkjente rammer, for eksempel innfelte downlights i tak på rom/areal med nedsenket himling.
- Alternativ malerbehandling.

Muligheter for kundetilpasninger vil gradvis bli begrenset i takt med framdriften.

Det vil derfor bli satt en siste frist for kundetilpasninger.

En del endringer/tilleggsarbeider tillates ikke, som eksempelvis:

- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner.
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg.
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegget.
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger (herunder blant annet å flytte et vindu).
- Flytting av vegger, men noen vegger kan fjernes, eventuelt ved stue mot sov, men dette må avtales tidlig.
- Endrer kontraktssummen med 15% eller mer
- Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
- Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidene
- Andre endringer som strider mot regulering eller annen offentlig lov/forskrift/pålegg m.m.

FORBEHOLD OM ENDRINGER

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen/ romskjema fordi det pr. dato gjenstår en del prosjektering. Eventuelle endringer skal ikke i vesentlig grad endre boligens verdi. Det kan forekomme endringer på salgstegninger / krav fra offentlige, eller tekniske løsninger etc.

Sjakter, synlige konstruktive søyler, ned- og utføring for tekniske føringer kan bli endret i forbindelse med detaljprosjektering. Himlingshøyden er i hovedsak 2,4 – 2,6 meter, men nedsenket himling / innkassing kan forekomme ned til ca. 2,2 m. I bod kan det komme synlige kanal/rørføringer på tak/vegg.

Elektrisk anlegg blir i hovedsak utført som skjultanlegg, men kan ved enkelte tilfeller bli åpent anlegg pga. tekniske forhold (f. eks ved lyd og brannskiller).

Denne beskrivelsen supplerer romskjema, og redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for hver enkelt enhet. Hvis det skulle forekomme motstridende opplysninger gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Når det gjelder utvendig standard generelt tas det forbehold om at det vil forekomme avvik fra 3D-tegninger og illustrasjoner vist i salgsprospektet. 3D-tegningene er ment som en ide om hvordan området kan utvikles, og det kan derfor være en del avvik mellom det som er vist på disse tegningene og det som inngår i kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer i landskapsplan/illustrasjonsplan.

Det tas forbehold om at det kan komme endringer fra detaljprosjekteringen/offentlige pålegg, se også kjøpsbetingelsene.

Trondheim, 6. januar 2024
PWS Godhavn Utbygging AS

SAMEIET BYVY

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt	Seksjon 1-49 Leiligheter	1) Seksjon 50 Parkering
Startkapital boligseksjoner	735.000	735.000	
Felleskostnader	1.027.780	1.025.989	89.991
Oppvarming boliger	575.984	487.784	
Abonnement tv/internett	205.290	205.290	
Sum inntekter	2.544.054	2.454.063	89.991

KOSTNADER

			Fordeling
Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34.230	34.230	2
Revisjonshonorar	7.500	7.500	2
Forretningsførerhonorar	86.800	86.800	2
Underregnskap parkeringskjeller	12.500		12.500
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	10.000	10.000	2
Abonnement tv/internett	205.290	205.290	3
Abonnement porttelefon (evt. Delfigo e.l.)	18.000	18.000	3
Nett i p-kjeller for el-lading	5.000		5.000
Forsikring (eks. p-seksjon)	171.500	171.500	2
Forsikring p-seksjon	10.000		10.000
Oppvarming boliger	487.784	487.784	2
Energiservice (måling/avregning)	88.200	88.200	3
Energikostnader fellesarealer	60.000	50.460	9.540
Renhold innvendige fellesareal (fellesrom, heis og trappehus)	130.000	130.000	2
Fasaderenhold	25.000	25.000	2
Vaktmestertjenester	42.250	42.250	2
Sommervedlikehold	30.000	30.000	2
Vintervedlikehold	50.000	50.000	2
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	15.000	15.000	2
Årskontroll sprinkleranlegg	20.000	20.000	2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys, røykluker	25.000	25.000	2
Serviceavtale aut. dørpumper	25.000	25.000	2
Serviceavtale heiser inkl. NHK	110.000	110.000	2
Service kjøreport	15.000		15.000
Ventilasjon	30.000	25.230	4.770
Filter ventilasjon	30.000	30.000	2
Renhold parkeringskjeller	30.000		30.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	16.820	3.180
Felleskostnader til veilag	15.000	15.000	2
Sum driftskostnader	1.809.054	1.719.063	89.991

RESULTAT 735.000

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Det er p.t. ikke medtatt kostnader/inntekter til administrering av sameiets fellesrom. Dette kan inntas på senere tidspunkt.

Trefasader leveres grunnet + et strøk. Fasadene må påregnes behandlet etter 3-5 år. Årsmøtet kan vedta avsetning av innbetalt startkapital til formålet.

1) P-plasser og transportsykkelplasser er lagt til seksjon 50. Seksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet ByVy Parkeringskjeller.

Felleskostnader til drift og vedlikehold av p-plasser er estimert til kr. 300,-/mnd pr. plass.

Felleskostnader til drift- og vedlikehold av transportsykkelplasser er estimert til kr. 150,-/mnd pr. plass.

Fordelingsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Eierbrøk boliger seksjon 1-49
- 3 Enhet boliger seksjon 1-49
- 4 Næring seksjon 50

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR SAMEIET BYVY

*) kostnad settes inn når realandeler er fordelt

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Oppvarming	*) Felleskostnad realandel Sameiet ByVy Parkeringskjeller	Sum felleskostnader
1	A01-01	1	29	852	349	555		1.757
2	A01-02	1	34	999	349	625		1.974
3	A01-03	1	29	852	349	555		1.757
4	A01-04	1	35	1.029	349	639		2.017
5	A01-05	1	28	823	349	541		1.713
6	A02-01	2	64	1.881	349	1.044		3.274
7	A02-02	2	33	970	349	611		1.930
8	A02-03	2	39	1.146	349	695		2.190
9	A02-04	2	35	1.029	349	639		2.017
10	A02-05	2	100	2.939	349	1.547		4.836
11	A03-01	3	68	1.999	349	1.100		3.448
12	A03-02	3	33	970	349	611		1.930
13	A03-03	3	39	1.146	349	695		2.190
14	A03-04	3	35	1.029	349	639		2.017
15	A03-05	3	100	2.939	349	1.547		4.836
16	A04-01	4	74	2.175	349	1.184		3.708
17	A04-02	4	53	1.558	349	891		2.797
18	A04-03	4	76	2.234	349	1.212		3.795
19	A05-01	5	71	2.087	349	1.142		3.578
20	A05-02	5	76	2.234	349	1.212		3.795
21	B01-02	1	17	500	349	388		1.236
22	B01-01	1	31	911	349	583		1.843
23	B02-01	2	71	2.087	349	1.142		3.578
24	B02-02	2	69	2.028	349	1.114		3.491
25	B03-01	3	74	2.175	349	1.184		3.708
26	B03-02	3	69	2.028	349	1.114		3.491
27	B04-01	4	84	2.469	349	1.324		4.142
28	B05-01	5	83	2.439	349	1.310		4.098
29	B01-03	1	54	1.587	349	905		2.841
30	B01-04	1	66	1.940	349	1.072		3.361
31	B02-03	2	74	2.175	349	1.184		3.708
32	B02-04	2	69	2.028	349	1.114		3.491
33	B03-03	3	74	2.175	349	1.184		3.708
34	B03-04	3	69	2.028	349	1.114		3.491
35	B04-02	4	74	2.175	349	1.184		3.708
36	B04-03	4	69	2.028	349	1.114		3.491
37	B05-02	5	123	3.615	349	1.869		5.833
38	B01-05	1	79	2.322	349	1.254		3.925
39	B01-06	1 + kjeller	103	3.027	349	1.589		4.966
40	B02-05	2	71	2.087	349	1.142		3.578
41	B02-06	2	87	2.557	349	1.366		4.272
42	B03-05	3	81	2.381	349	1.282		4.012
43	B04-04	4	81	2.381	349	1.282		4.012
44	B01-07	1	47	1.381	349	807		2.537
45	B02-07	2	47	1.381	349	807		2.537
46	C01-01	1 + hems	23	676	349	471		1.497
47	C01-02	1 + hems	23	676	349	471		1.497
48	C01-03	1 + hems	23	676	349	471		1.497
49	C01-04	1 + hems	23	676	349	471		1.497

Utkast til vedtekter

Sameiet Byvy

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektenes kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYVY

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet ByVy.
Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 50 eierseksjoner på eiendommen gnr. 95, bnr. 25 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-49 er seksjonert til boligformål mens seksjon 50 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

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.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER, UTEAREALER OG FELLESRUM

Seksjon 50 Sameiet ByVy Parkeringskjeller

Biloppstillingsplasser og transportsykkelplasser på kjellerplan er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet ByVy Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass(er) får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sameiet ByVy Parkeringskjeller skal driftes av Sameiet ByVy. Det skal likevel føres et eget underregnskap for kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap kan tillegges realsameiet.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Bruksrett til boder

Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. **vedlagte bruksrettsplan**. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Bruksrett til utearealer

Seksjonene på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til uteareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter. Med bruksretten følger plikt til skjøtsel, drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Endringer i bruksrettigheter og bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Seksjonseiers manglende vedlikehold av bruksretsarealet, gir styret rett til å iverksette skjøtsel for seksjonseiers regning. Seksjonseier skal i forkant varsles om misligholdet og iverksettelsen med minimum 3 ukers varsel.

Fellesrom

Fellesrom på plan 1 i blokk B er til fri benyttelse. Sameiets styre forvalter bruk og fastsetter retningslinjer/ordensregler for bruken.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Terrasser/markterrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Seksjonseiers manglende tilsyn, kan føre til at styret iverksetter kontroll og bestiller vedlikehold av sluk for seksjonseiers regning.

Seksjon 45 har vedtektsfestet bruksrett til egne trapper, samt ansvar for drift- og vedlikehold av utvendig trapp opp til bruksenheten, iht bruksrettsplanen.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt 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. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installasjon av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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 ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere 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.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitte stemmer.

Årsmøtet treffer vedtak med én stemme per seksjon.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- o ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- o omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- o 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
- o samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- o samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- o 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- o ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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 tiltak, som nevnt over, 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:

- o salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- o oppløsning av sameiet
- o tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- o 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 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdig grunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon, forretningsførsel, renhold, vaktmester, sommer- og vintervedlikehold inkl. tilknyttet veilag, løpende drift og forbruksmateriell, filter, service tekniske installasjoner fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles flatt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk. Det kreves inn et akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles flatt pr. boligseksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnad til underregnskap for realsameiet p-kjeller, nett for el-lading, drift og vedlikehold av kjøreport og renhold av p-dekke tilfaller i sin helhet næringsseksjonen.

Forsikring splittes iht. polise hvor areal tilhørende næring og bolig er fordelt. Andel som tilfaller boliger med tilknyttede fellesarealer, fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk.

Energikostnader/strøm i fellesarealer, service og drift av ventilasjonsanlegg samt avsetning til fremtidig vedlikehold fordeles mellom alle seksjonene etter eierbrøk.

Fordeling av kostnader som tilfaller seksjon 50 Sameiet ByVy Parkeringskjeller fordeles mellom tilknyttede realandeler og etter fordelingsnøkkel som fremkommer i dette sameiets vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelse overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Utkast til vedtekter

Sameiet Byvy parkeringskjeller

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om endringer i organiseringen. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYVY PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet ByVy Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en transportsykkelplass tilsvarer 1 andel.

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, seksjon 50 i gnr 95 bnr 25 i Trondheim kommune.

Sameiere er seksjonseiere i Sameiet ByVy, org.nr. xxx xxx xxx.

Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger PWS Godhavn Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover eventuelt angitte plasser.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

1

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy parkeringskjeller

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i parkeringsseksjonen.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene med nummerering. Styret og forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i bruksrettigheter og bruksplanen krever tilslutning fra relle rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og transportsykkelplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 10.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Parkeringsplass overtas samtidig med tilknyttet matrikkelenhet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disposisjon (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til bruk av en bestemt plass iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**. Sameieandel kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i eiendommen gnr 95 bnr 25 Sameiet ByVy. Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

2

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy parkeringskjeller

Hvis en sameier har flere realandeler og kun har overført én realandel sammen med seksjonen, kan styret når som helst kreve at realandelen som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i eiendommen jfr. vedtektenes pkt. 2. Evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Sameiet ByVy og følgende bestemmelser gjelder:

- ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk, jfr. pkt. 2.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

3

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy parkeringskjeller

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Strøm
- Kostnader ved regnskapsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner

Sameiet kan driftes av Sameiet ByVy, org.nr. xxx xxx xxx som sørger for at det føres et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av Sameiet ByVy Parkeringskjeller.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjuen dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- o behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- o velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett med én stemme hver. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

4

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy parkeringskjeller

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Representantene skal utgå fra styret som ligger til parkeringsseksjonen.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem.

Dersom et styremedlem fratrer vervet i eget boligselskap, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Utkast til vedtekter Sameiet Byvy parkeringskjeller

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet ByVy Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Aktører med helhetlig fokus på kvalitet

Fra ambisjon til virkelighet - vi skaper boliger
med karakter hvor det blir godt å bo og leve.

Utbygger har i over 40 år drevet med prosjektutvikling
og prosjektadministrasjon. Vi har god kompetanse innen
eiendomsutvikling fra idé / tomteerverv til ferdig prosjekt.



Kontakt megler



Martin Bjerkaker

martin.bjerkaker@nylander.no

tlf. 952 24 393



Silje Merete Skog

silje.skog@nylander.no

tlf. 908 85 424

& NYLANDER
PARTNERS

byv

byvtrd.no