



BYRKNES PANORAMA

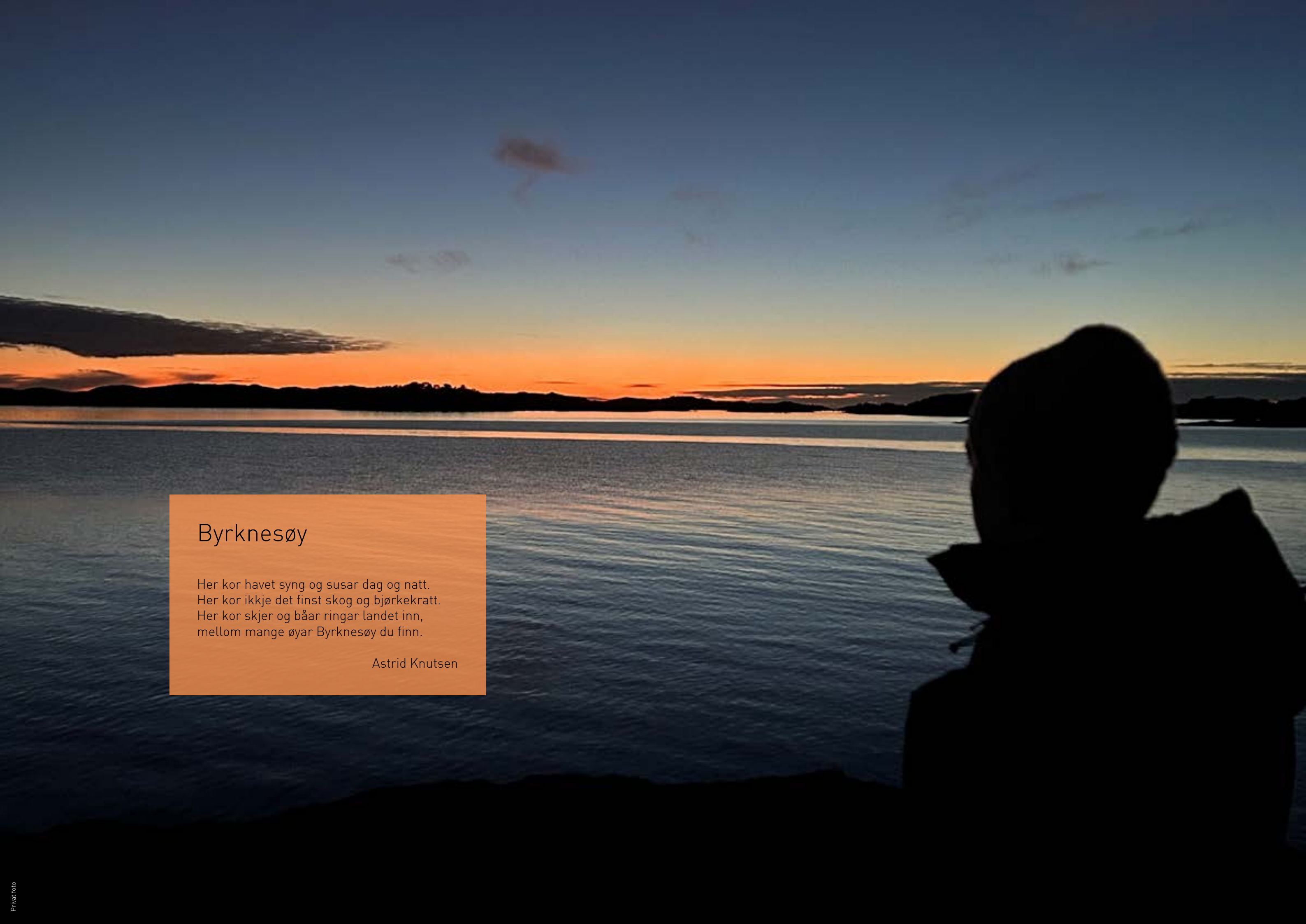
Heim til havet



Innhold

Byrknesøy	5
Arkitekten har ordet	9
Tausevågen Marina	12
Parken	14
Leilighetene	16
Romkategoriskjema	44
Leveransebeskriving	46
Generelle opplysninger	49
Kontaktinfo Advokat / Selgar	55



A person is seen from behind in silhouette, looking out over a calm body of water towards a distant shoreline under a sunset sky. The sky transitions from a deep blue at the top to a bright orange near the horizon. The water reflects the colors of the sky. The person is wearing a hooded jacket.

Byrknesøy

Her kor havet syng og susar dag og natt.
Her kor ikkje det finst skog og bjørkekratt.
Her kor skjer og bår ringar landet inn,
mellom mange øyar Byrknesøy du finn.

Astrid Knutsen



Bli med - langt vest i havet!

Over 1000 øyar, holmar og skjær

Fisketur og båtliv

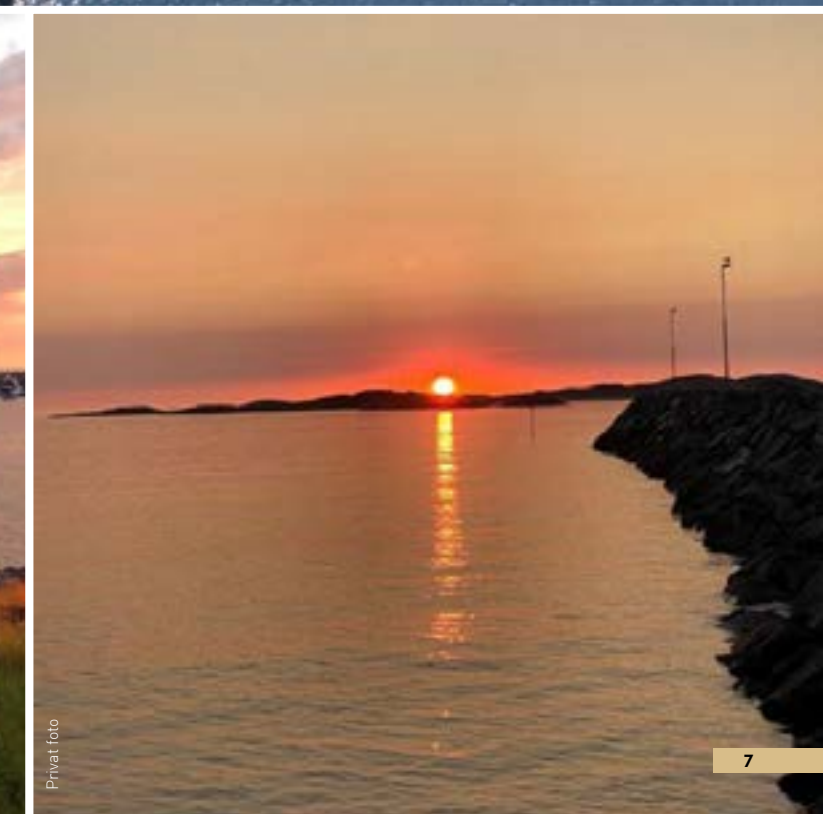
Kajakkpadling og solnedgang

Lyngheilandskap og tursti

Fugle-og dyreliv

Utsikt til Holmen Grå og Troll-plattform

60°53"N 4°53"Ø





«Det har vært et mål å tilpasse seg situasjonen i både stor og liten skala. Bygningskroppene er utformet i et moderne uttrykk med trefasader. Det er utfordrende å etablere en ny størrelse i landskapet på Byrknes.

Det har derfor vært viktig med et tydelig og identitetsskapende arkitektonisk grep. To bygg som ligger i landskapet med et dempet fasadeuttrykk, og en material- og fargebruk som er tilpasset landskapet.

Det er tilstrebet en god og nedtrappet tilpasning til terrenget for å etablere gode, solrike og vindskjermete uteplasser for hver leilighet, samtidig som hver leilighet også får oppleve maksimalt utsyn over landskapet.»

Villa Borge – plan og arkitektur.





Byrknes Panorama i Nedgardsvika har 17 sjøveigar leiligheter, og draumeutsikt mot havet. Bueiningane er delt på to bygg, med garasjeanlegg og heis. Det er kort avstand til butikk, barnehage og skule, med tilrettelagt gang- og sykkelveg.

Med felles park, leikeplass, holmar og hav rett utanfor stoveglaset, får du naturen tett på i kvardagen.

Byrknes Panorama har leiligheter med livsløpsstandard, og gode kvaliteter. Ved utforminga av bueiningane har vi lagt vekt på miljø og trivsel, vedlikehaldsfrie og lettstelte fasader.

Felles for leilighetene er mykje lys frå store vindauge, god takhøgde og effektive planløyisingar. Alle leilighetene vert levert med parkett, vannbåren golvarme og kvalitetskjøkken frå Sigdal. Badet er stilreint og moderne med fliser på golv. Kvar leilighet får romsleg balkong eller skjerma markterrasse.

Balkongane er vendt mot sjøen og har trappefri tilkomst. Glasrekkverk gjer at du ser alt som skjer i havna og på sjøen, både når du sit på uteplassen og i stova.

Det er lagt stor vekt på å utvikle funksjonelle planløyisingar med livsløpsstandard, og variasjon i både storleik og innhald. Her er noko for ein kvar smak og menneske i alle livsfasar.

I underetasjen er det parkering, sykkelparkering, boder og heis.

Solceller på tak

Med stadig variasjon og auke i straumpris, spesielt i energikrisa, ønskjer vi å satse på solcelleanlegg på takflatene. Solenergi som konverterer sollys til elektrisitet, er ei god løysing for å redusere dei høge straumkostnadene. I tillegg er det ein effektiv måte å nå karbonnøytralisering på.

Solenergi er ein rein og miljøvennleg energi utan forurensing, støy og stråling, og har vore den raskast veksande kjelda til elektrisitetsproduksjon frå fornybar energi. Normalt kan levetida vere 25 år, og mange solkraftverk er over 30 år.

Med havet som nabo...

...kan du fiske i frå moloa, nyte salt sjøsprut, late deg på varme svaberg og kose deg på stranda.



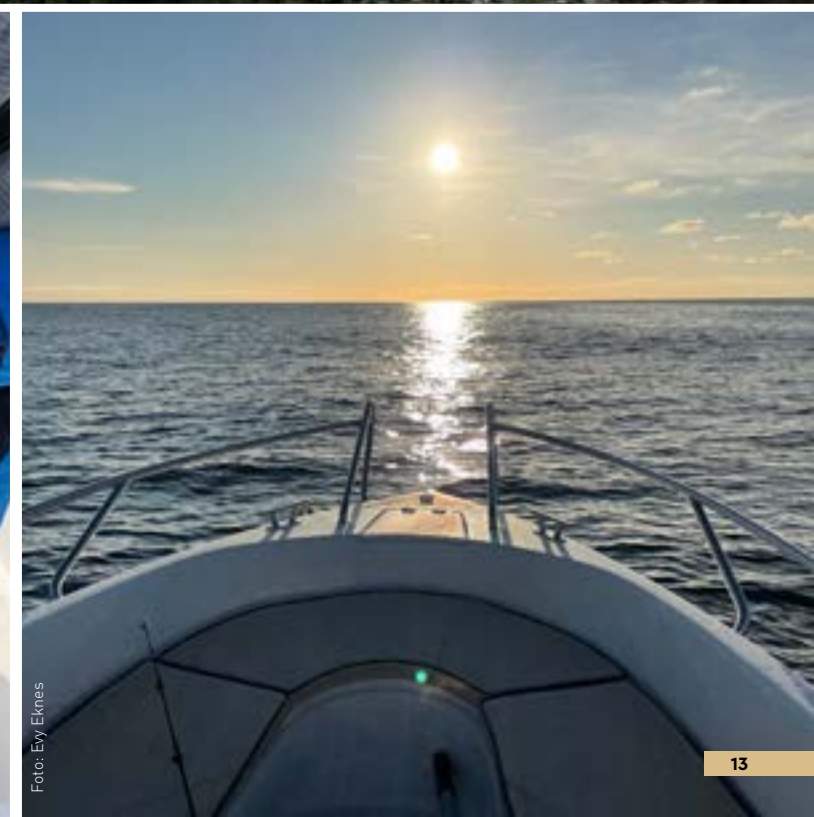


Fast båtplass...

...gjestebrygge og bobilcamp
Roleg hamn med straum og vatn
Kort veg til strand, aktivitetsområde og turløype

Gangavstand til Joker-butikk, kafè,
Husflidutsal og Treningsstova
500 meter til bensin- og dieselpumpe

Treng du båtplass?
Ta kontakt med selgar!



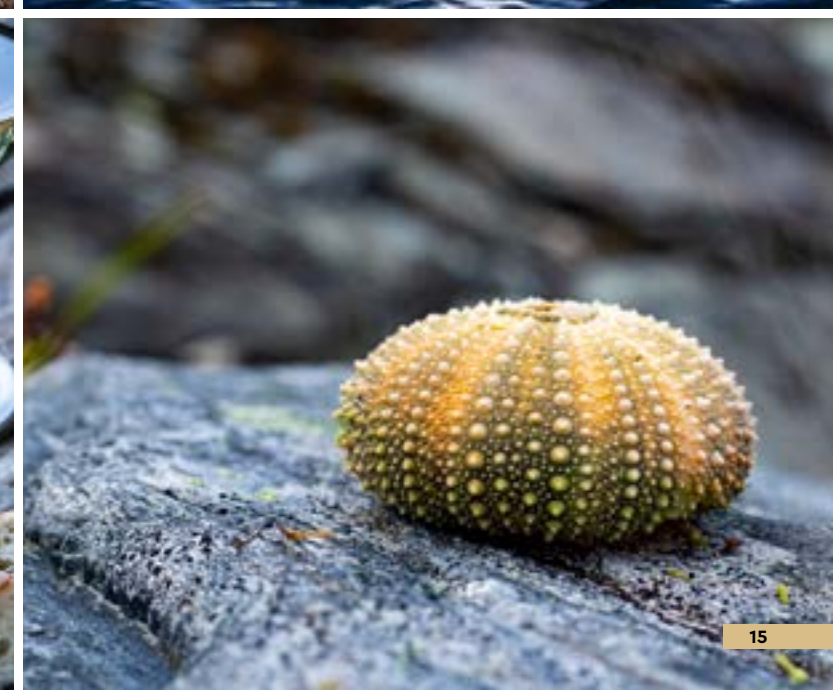


Nyt dagane ute

Kvar leilighet får eigen terrasse der du kan nyte både sol og utsikt.

I tillegg kan ein gå rett over vegen for å kose seg i felles parkområde.

Parken vert ein sosial møteplass der du kan nyte fine dagar, prate med naboen eller samle gjengen til eit måltid ute. Her vert det benkar og bord, leikeområde for borna og ei flott samling med skulpturar. Vi legg alt til rette for eit triveleg grøntområde og godt naboskap.

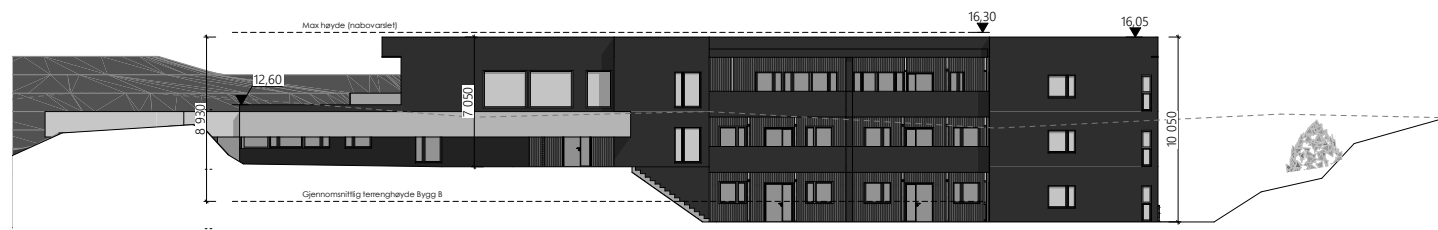
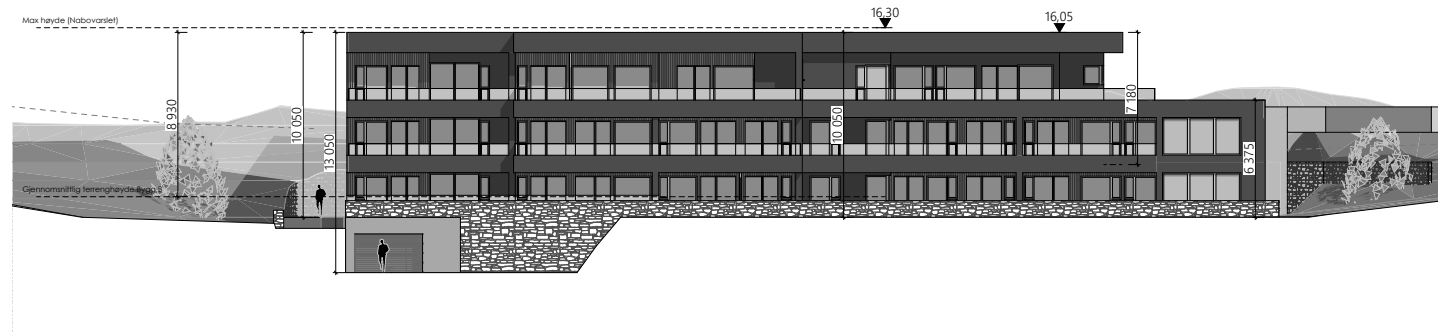




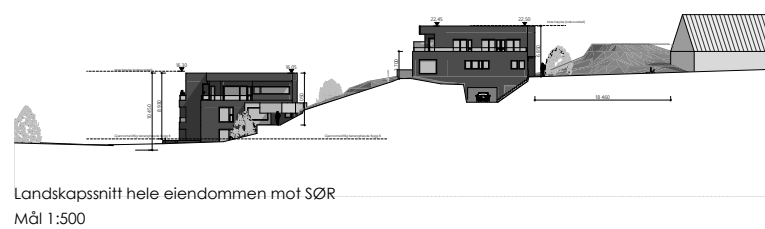
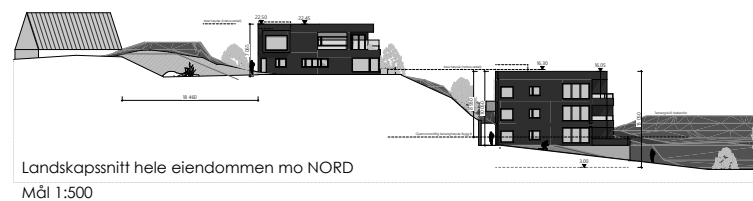
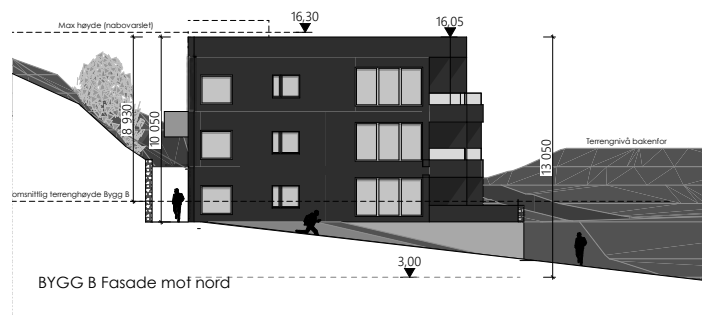
FASADAR

Byrknes Panorama

BYGG B fasade mot VEST



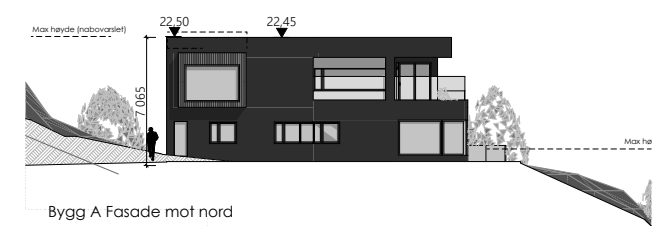
BYGG B Fasade mot sør



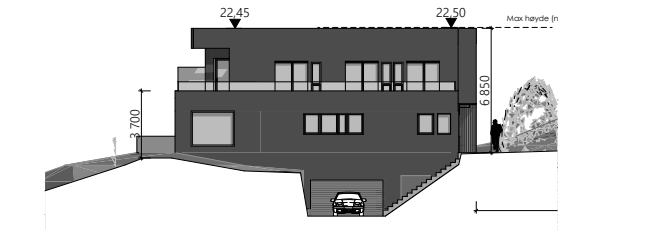
Bygg A Fasade mot vest



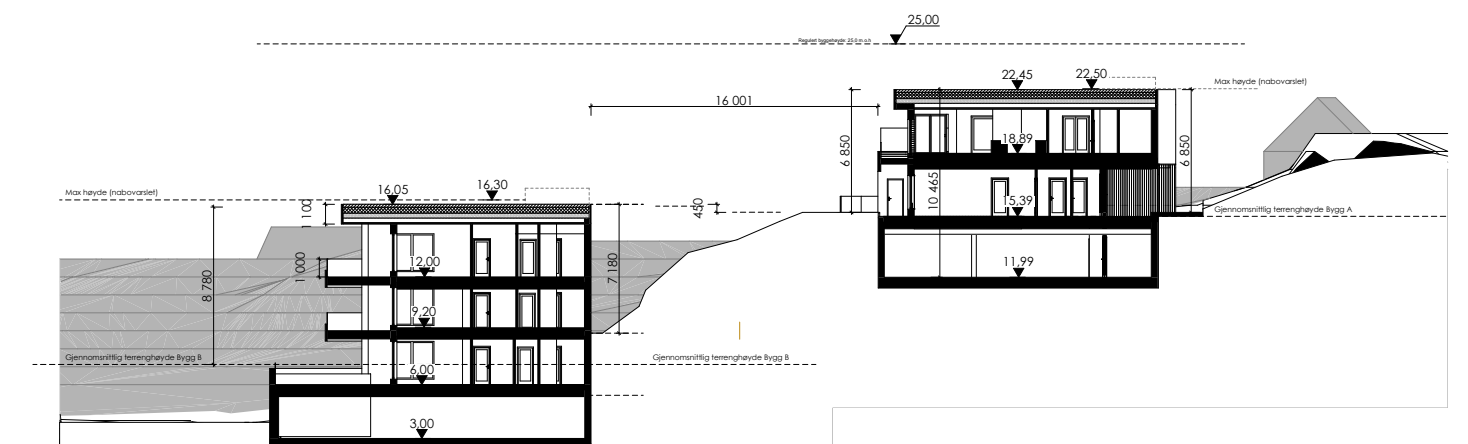
Bygg A Fasade mot øst



Bygg A Fasade mot nord



Bygg A Fasade mot sør

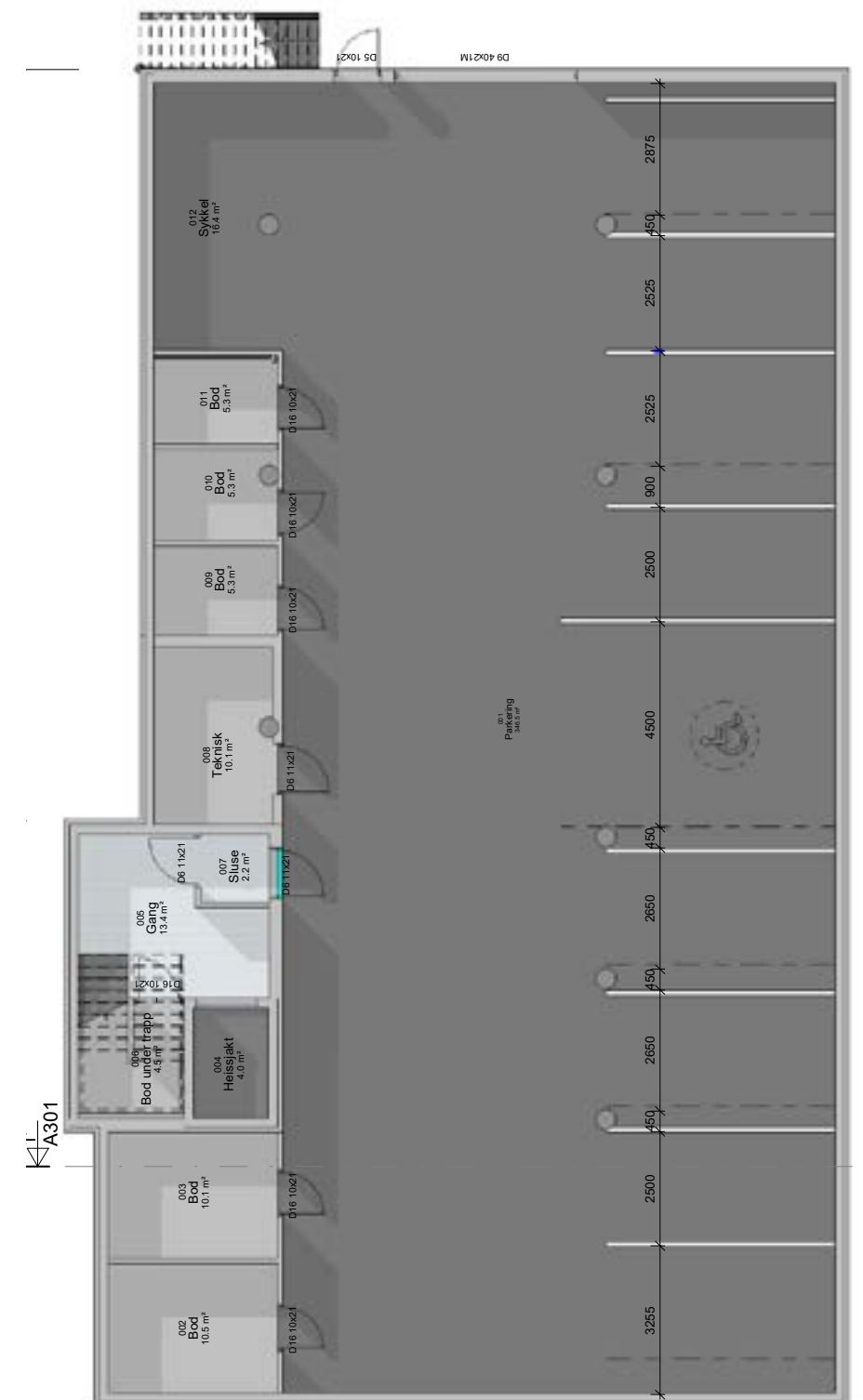




Bygg A, 4 leiligheter

Antatt ferdigstilling vår 2024.
Utbyggjninga er i gang.

BRA: 431,9 m²





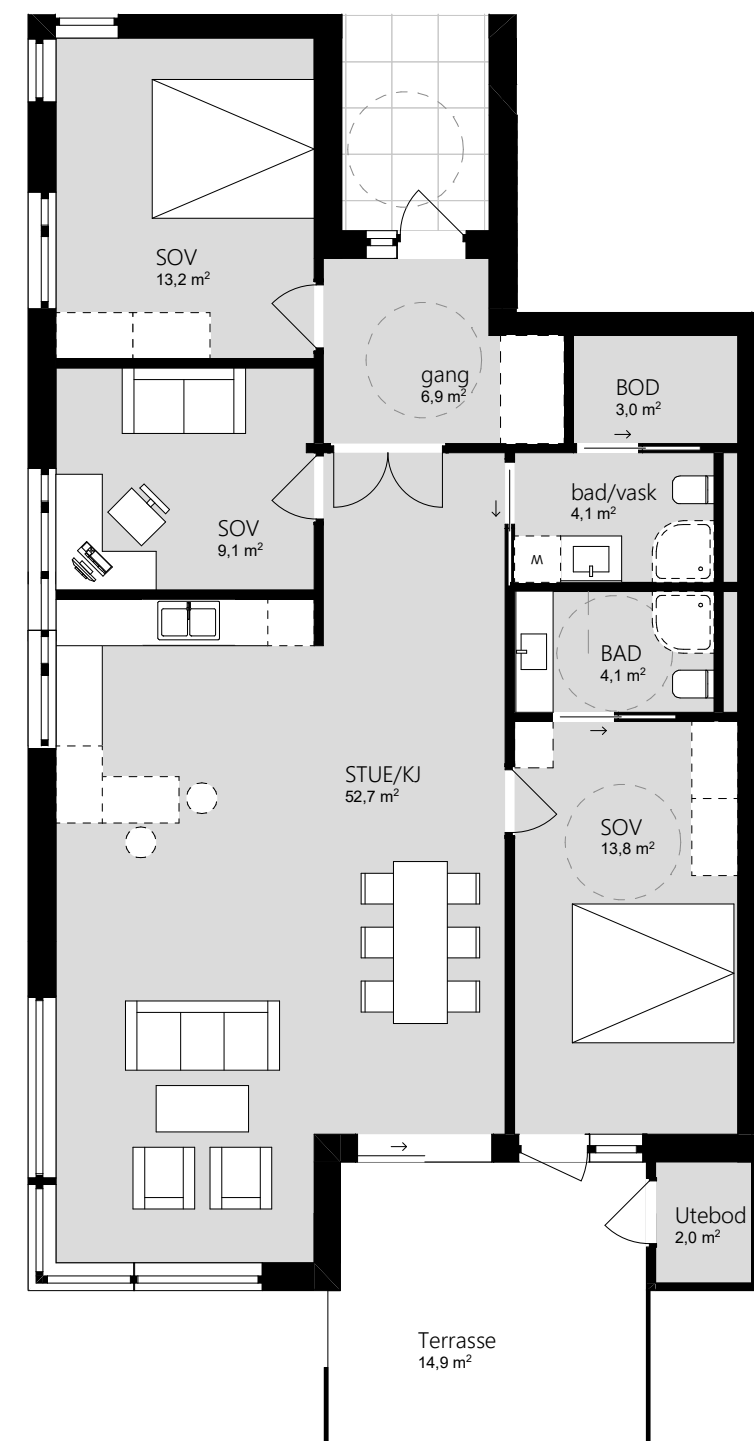
Bygg A - Etasjeplan 1



Bygg A - Leilighet 101

Byrknes Panorama

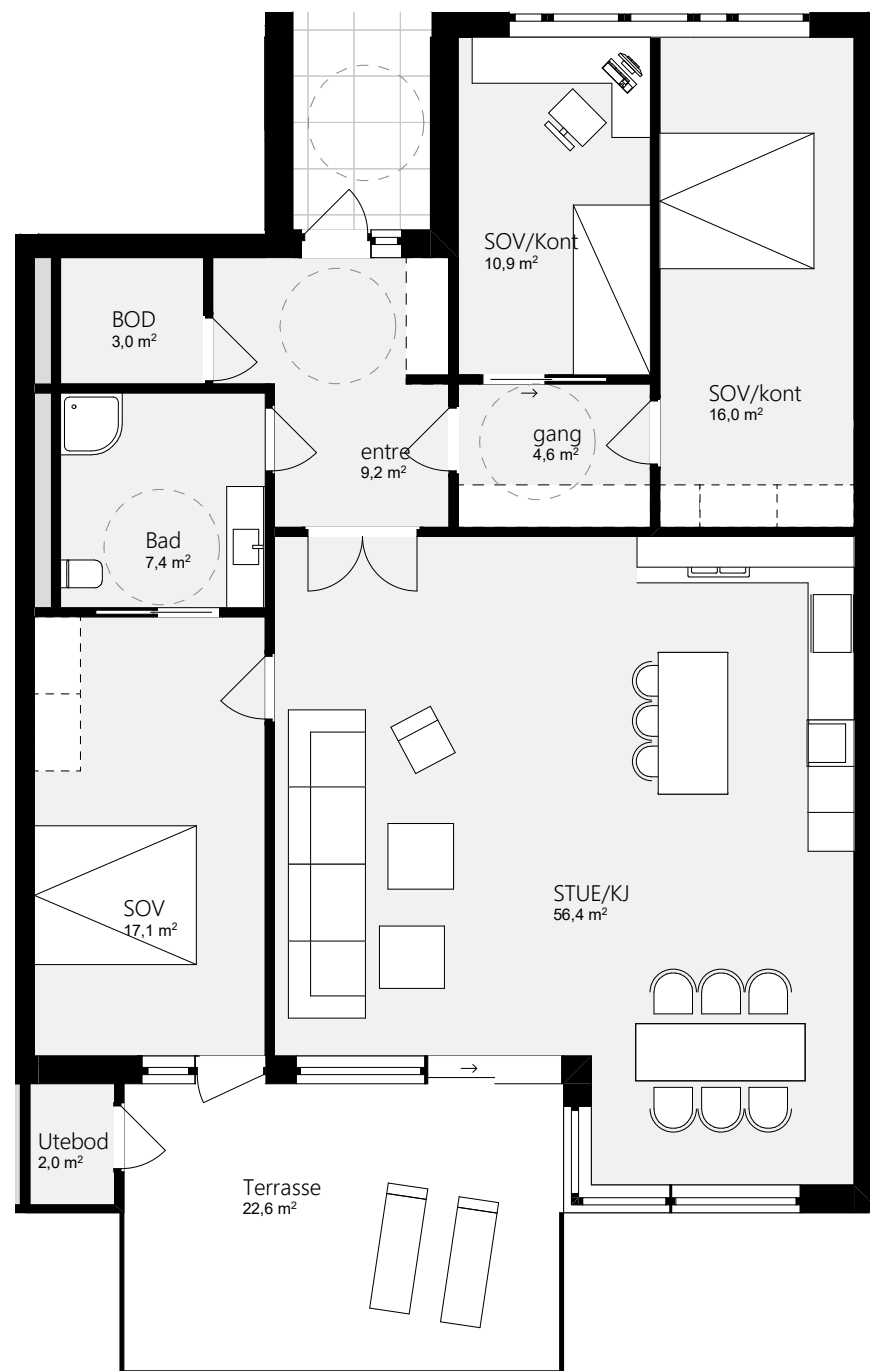
BRA: 124,4 m²
BTA: 131,0 m²
1. Etasje
Terasse
Bod





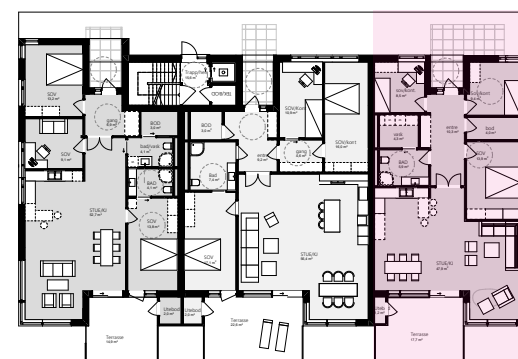
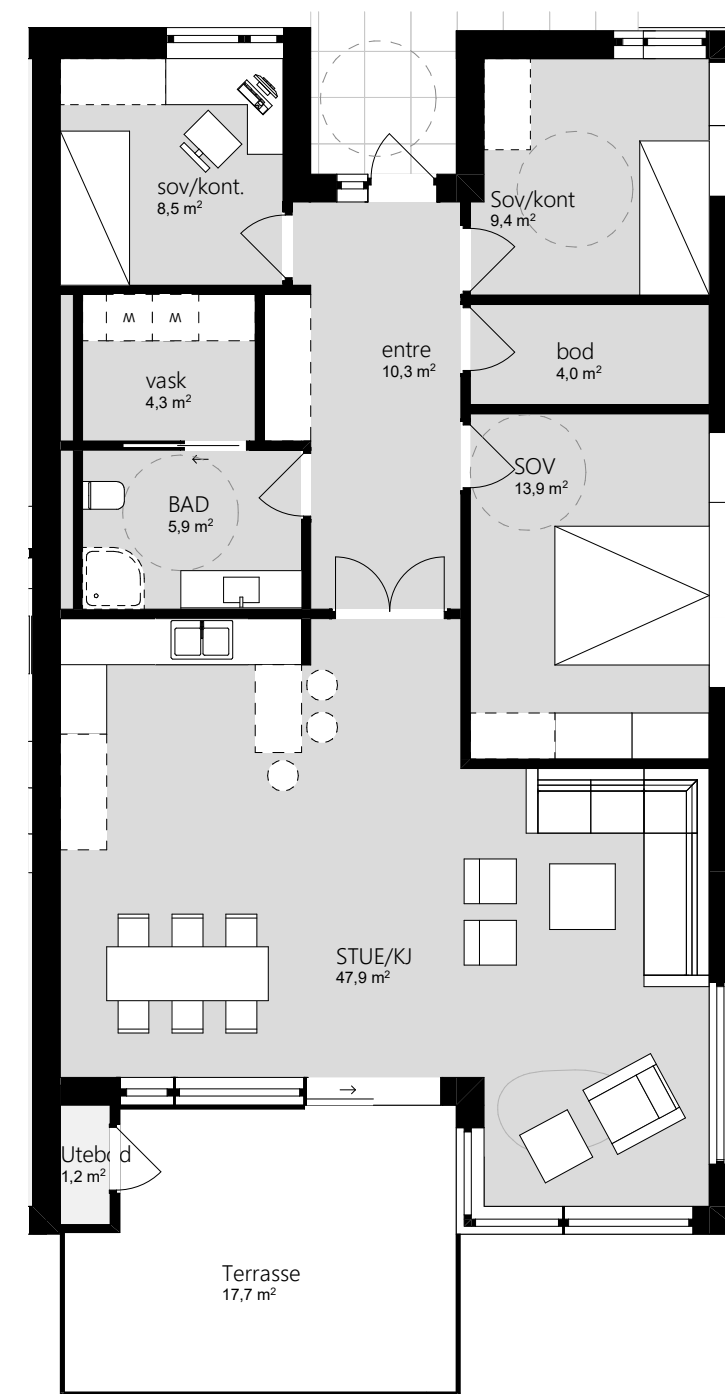
Bygg A - Leilighet 102

BRA: 138,1 m²
BTA: 151,1 m²
1. Etasje
Terasse
Bod



Bygg A - Leilighet 103

BRA: 120,5 m²
BTA: 129,3 m²
1. Etasje
Terasse
Bod

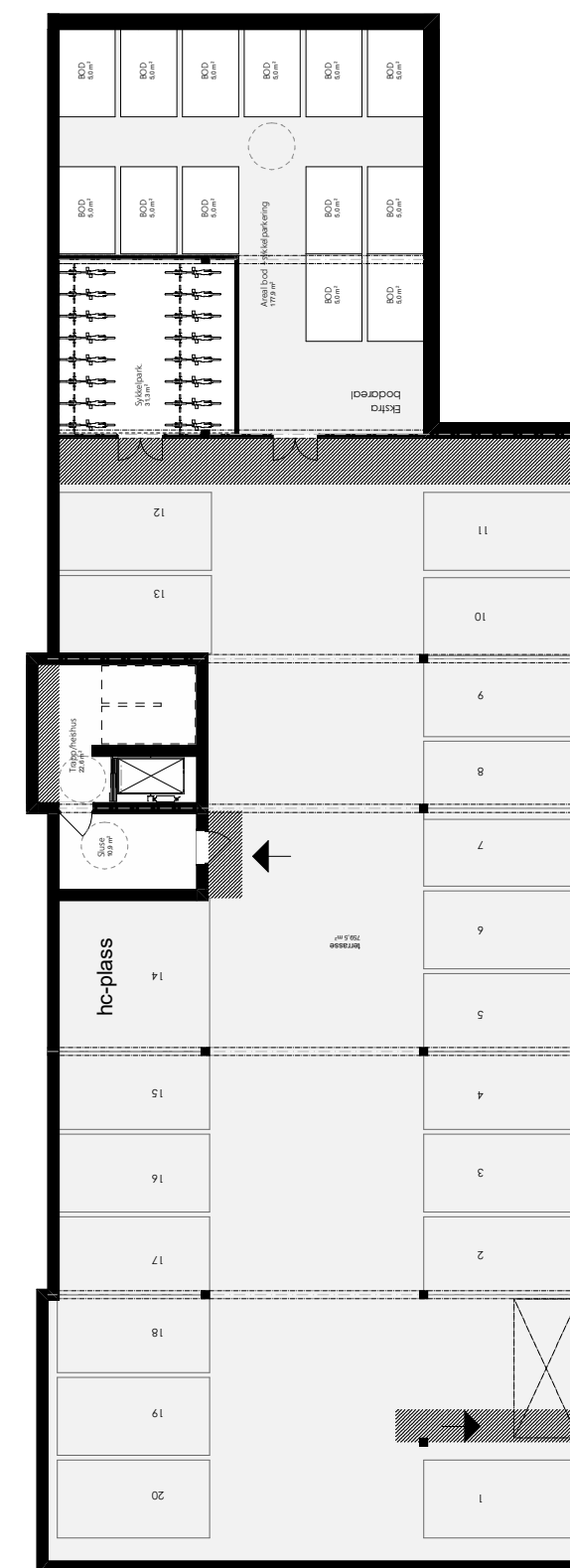


Bygg B-13 leiligheter

Antatt ferdigstilling haust 2024.

Utbyggjar tek atterhald om ein oppnår eit tilstrekkeleg førehandssal av leilighetene.

BRA: 761 m²





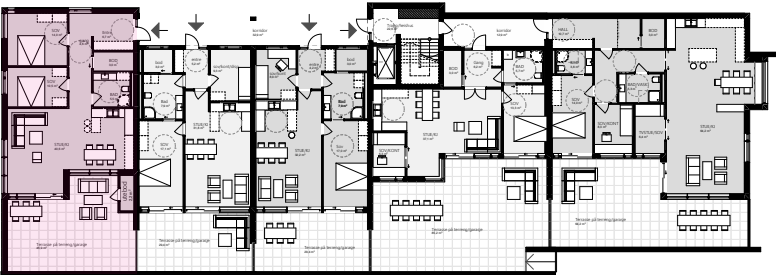
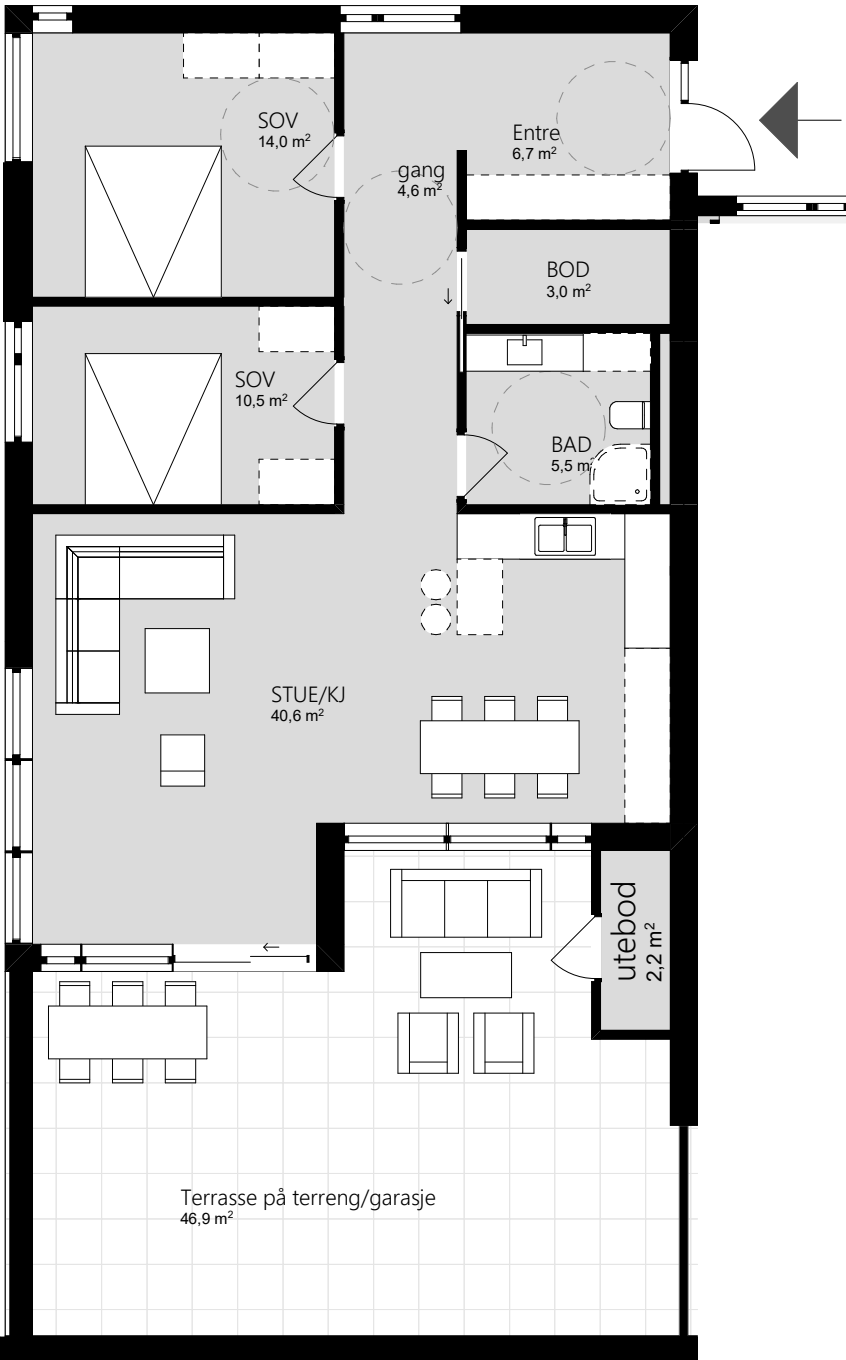
Heim til havet

Bygg B - Leilighet 101

Byrknes Panorama

Bygg B - Etasjeplan 1

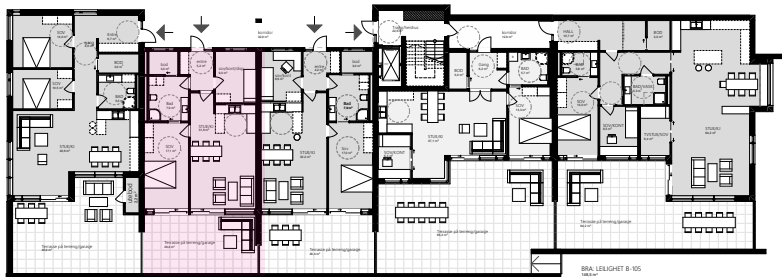
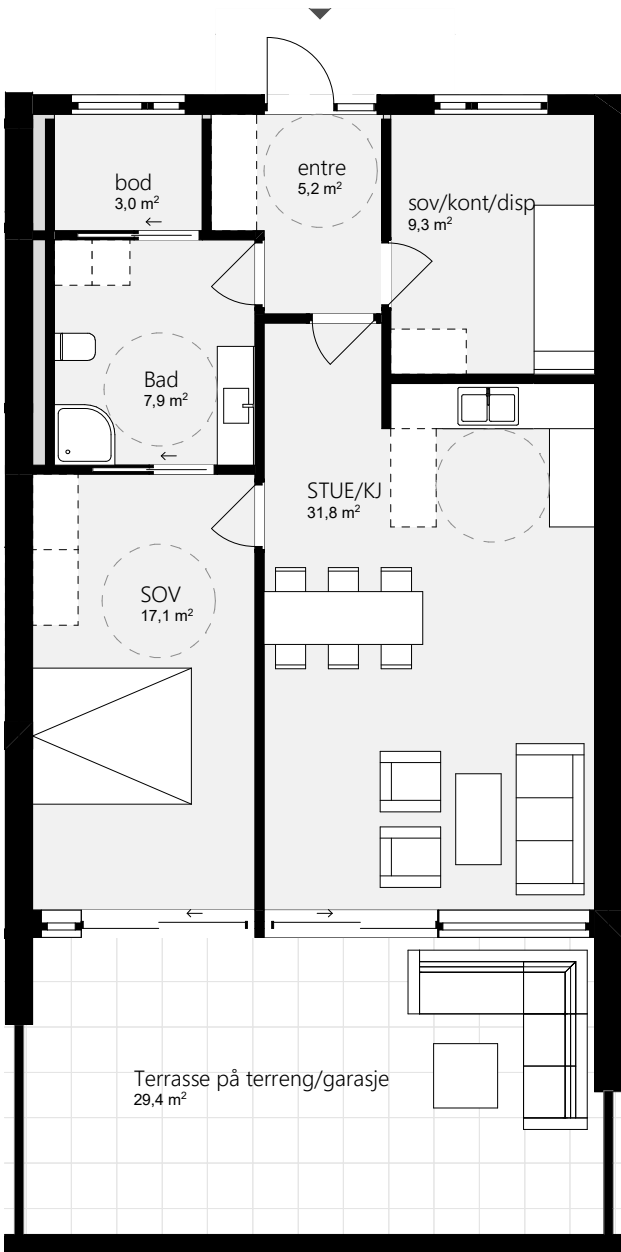
BRA: 112,9 m²
BTA: 111,1 m²
1. Etasje
Terasse
Bod





Bygg B - Leilighet 102

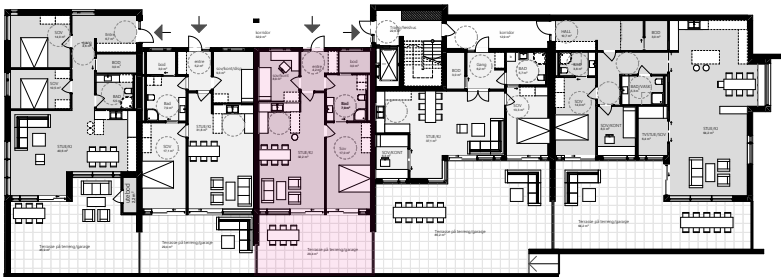
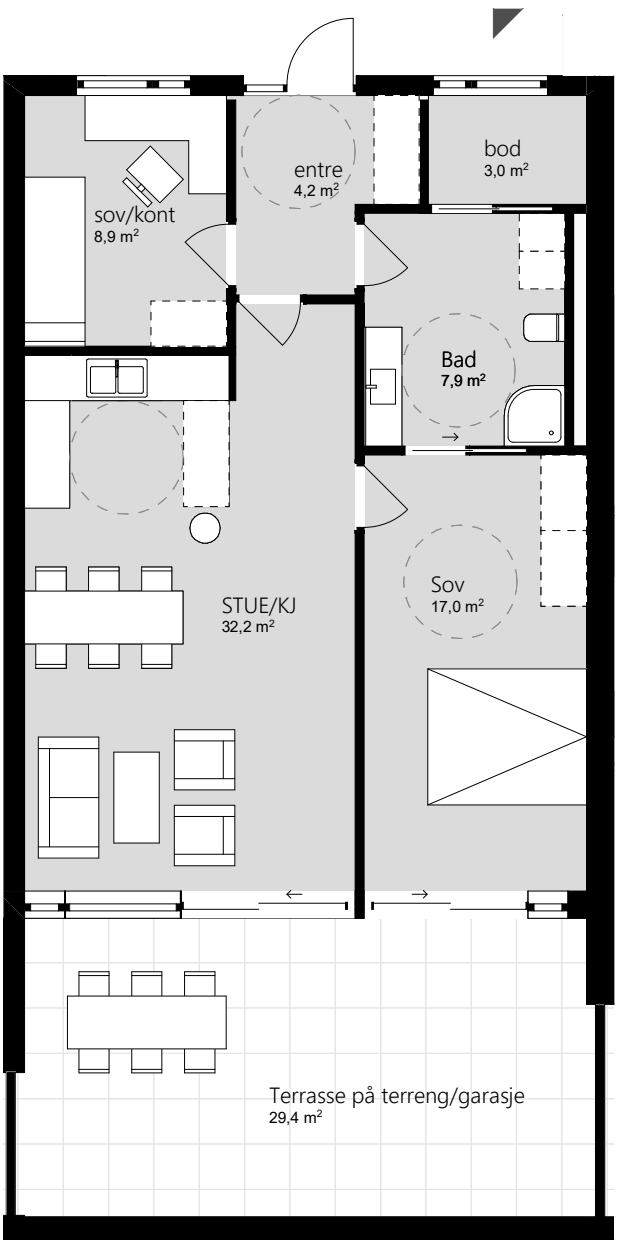
BRA: 88,8 m²
BTA: 87,0 m²
1. Etasje
Terasse
Bod



Bygg B - Leilighet 103

Byrknes Panorama

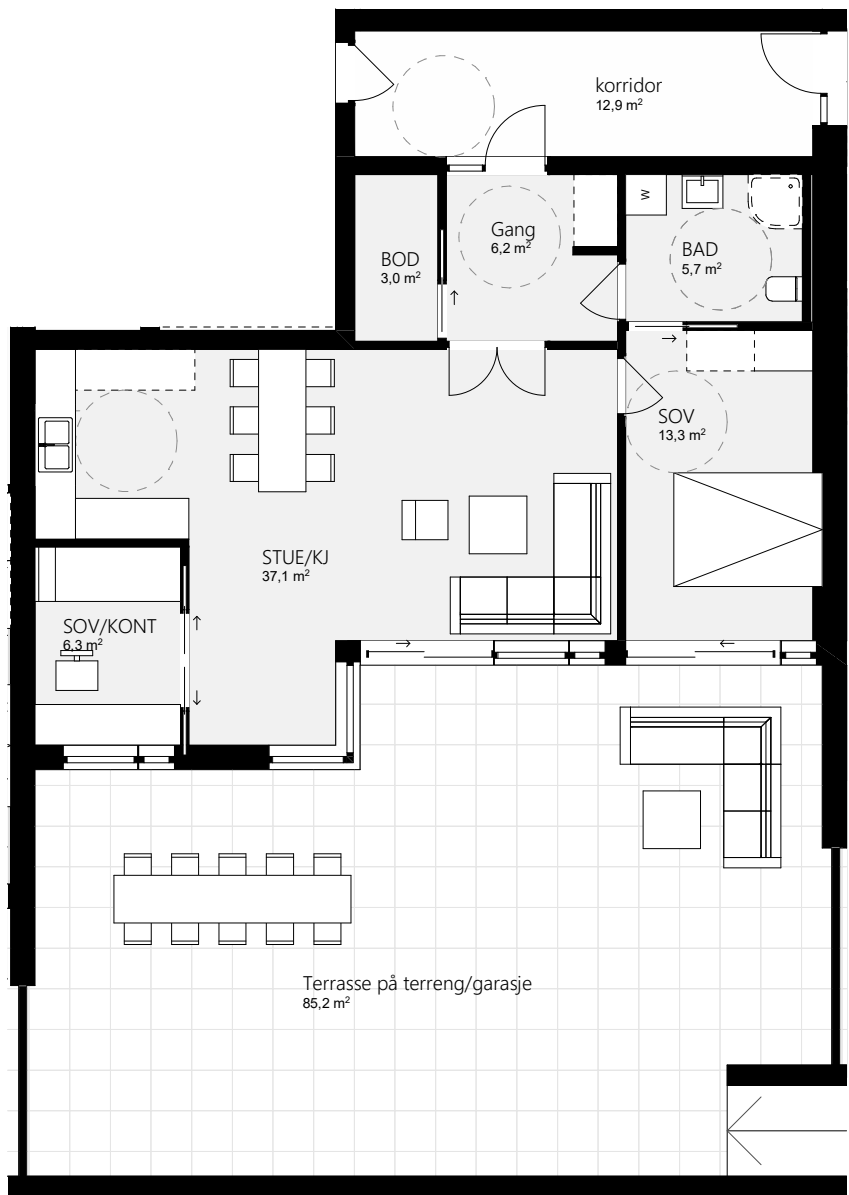
BRA: 84,4 m²
BTA: 87,0 m²
1. Etasje
Terasse
Bod





Bygg B - Leilighet 104

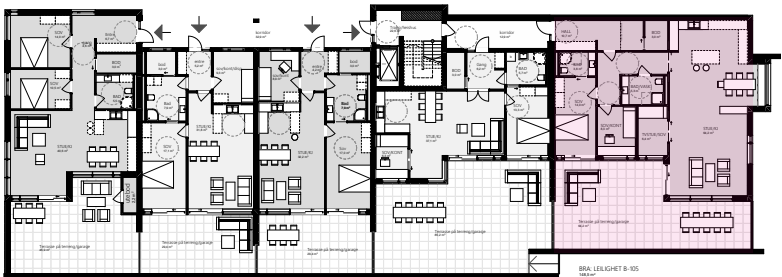
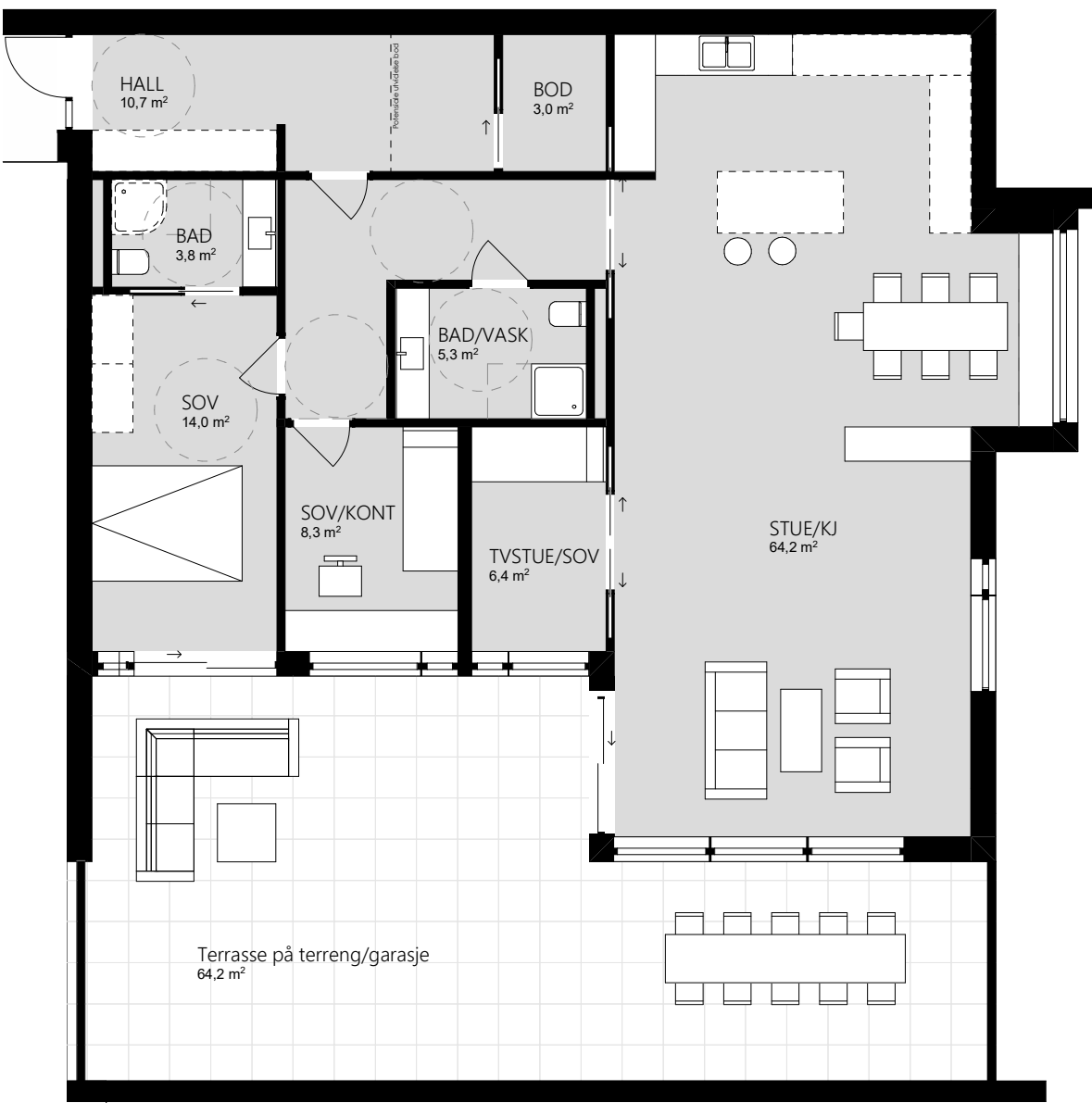
BRA: 91,7 m²
BTA: 85,8 m²
1. Etasje
Terasse
Bod



Bygg B - Leilighet 105

Byrknes Panorama

BRA: 148,5 m²
BTA: 150,3 m²
1. Etasje
Terasse
Bod





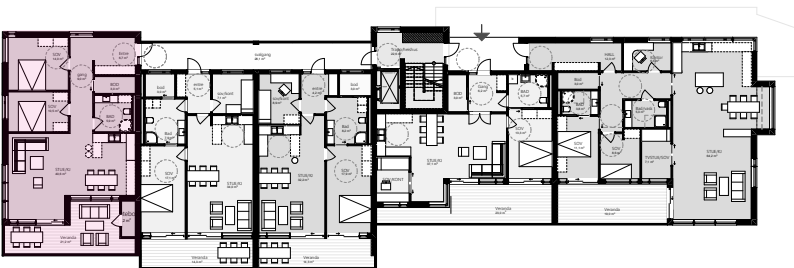
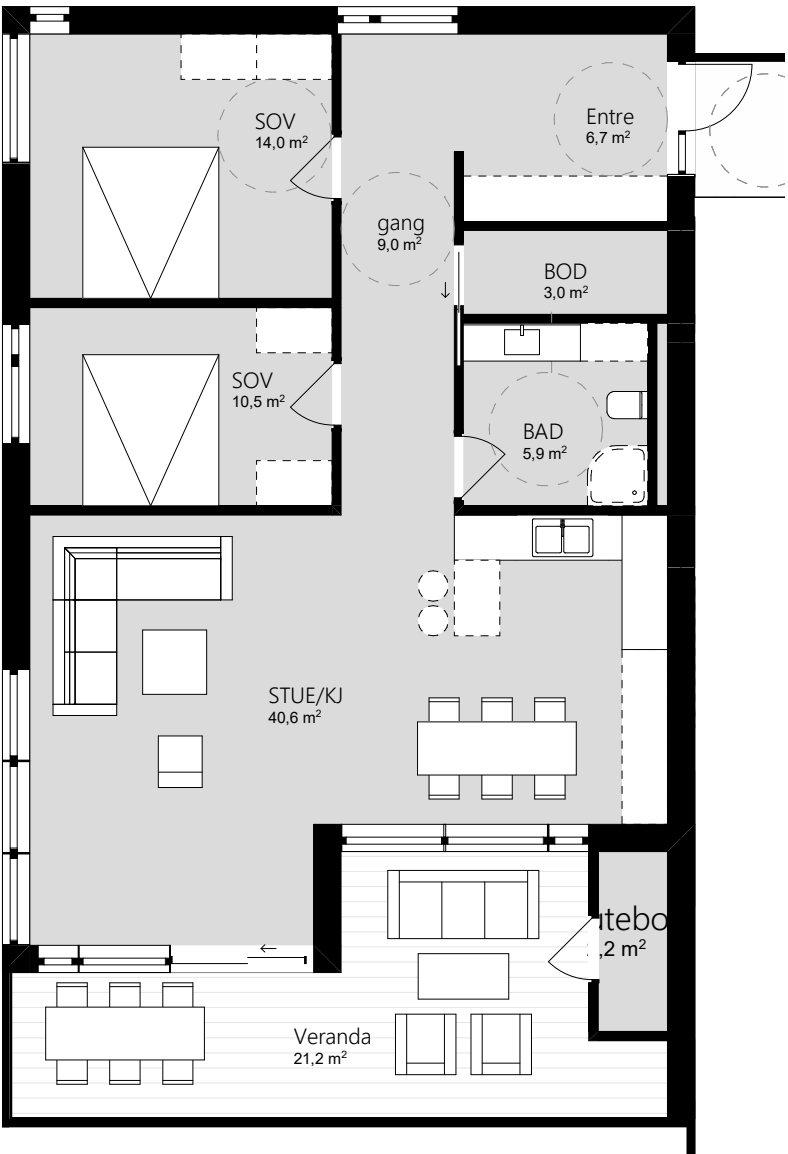
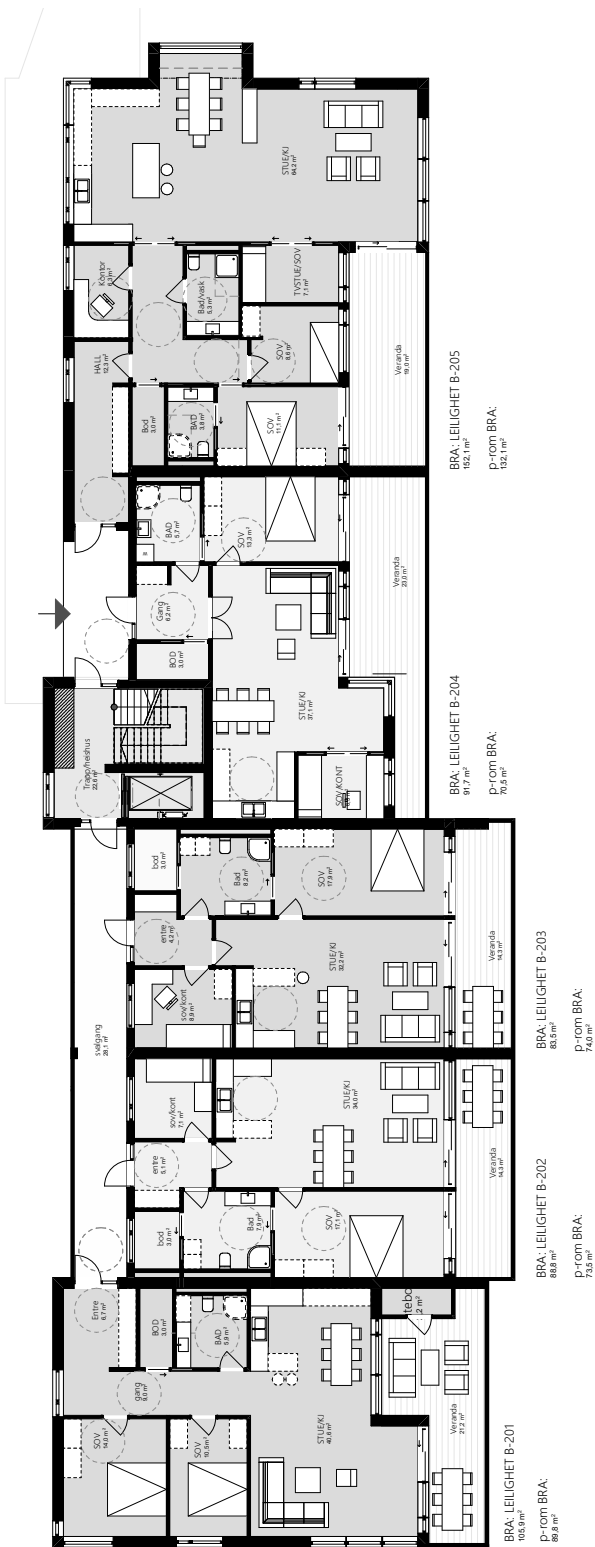
Heim til havet

Bygg B - Etasjeplan 2

Bygg B - Leilighet 201

Byrknes Panorama

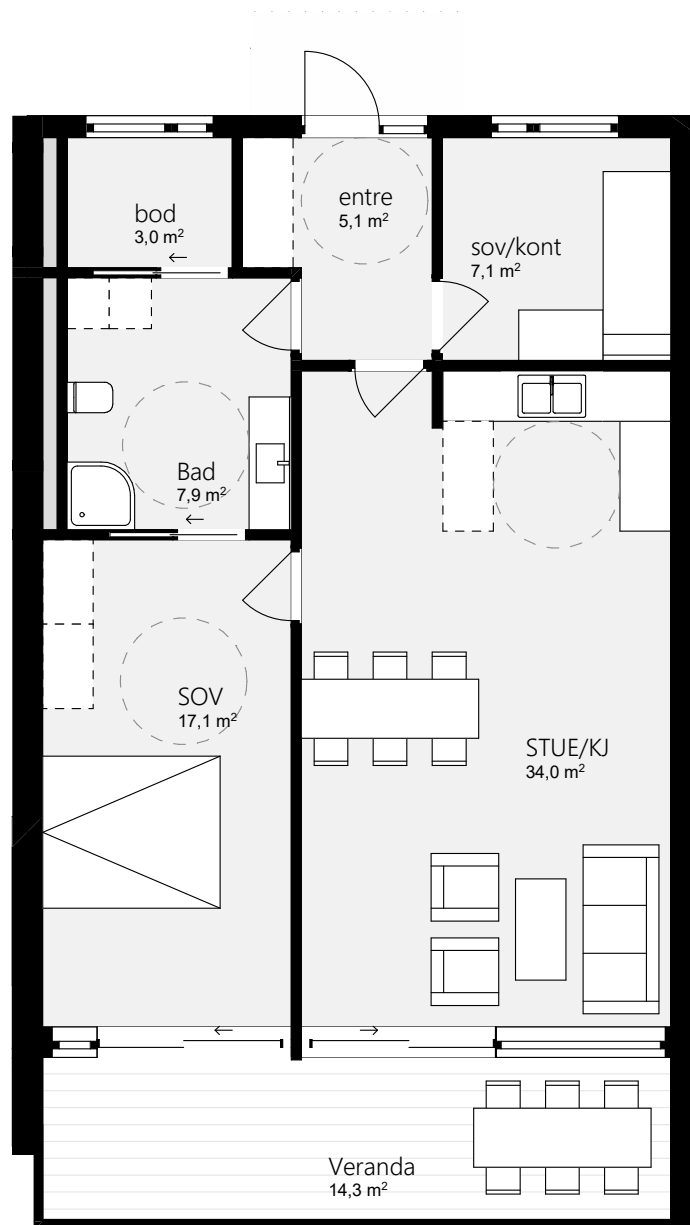
BRA: 105,9 m²
BTA: 111,1 m²
2. Etasje
Terasse
Bod





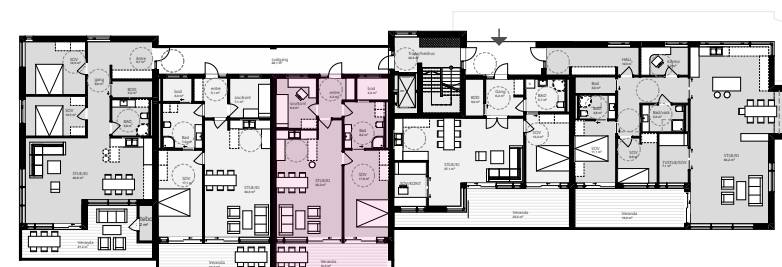
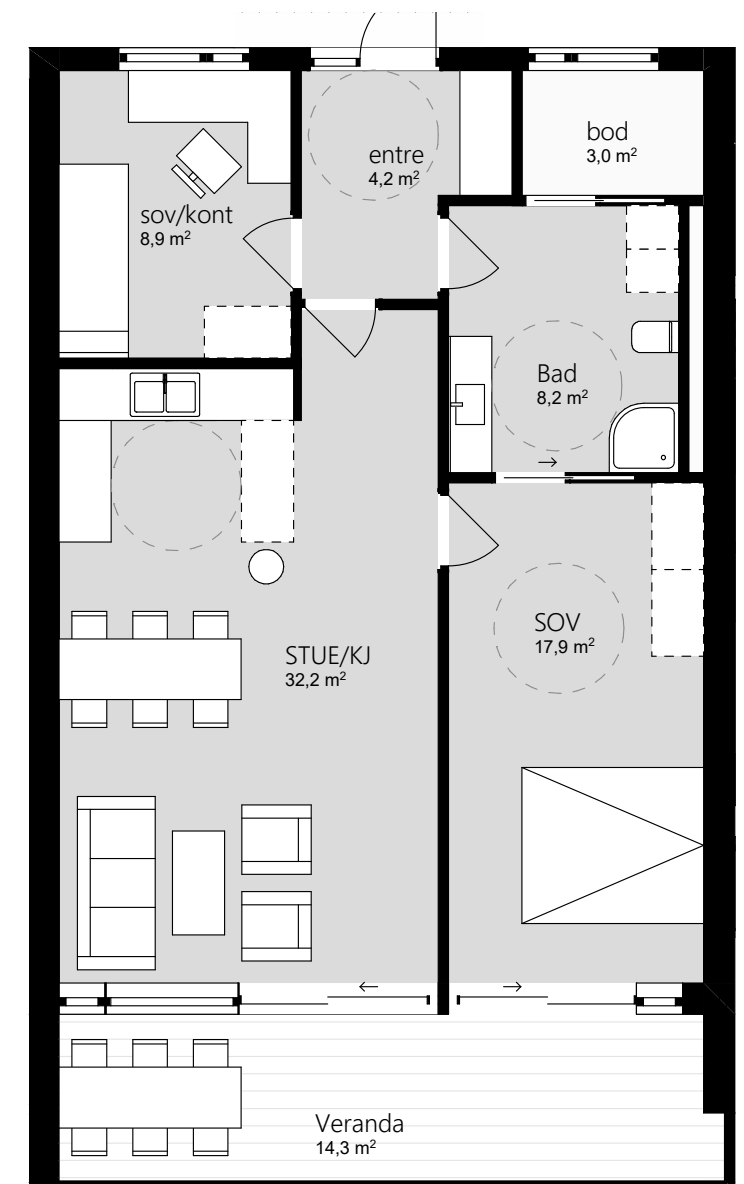
Bygg B - Leilighet 202

BRA: 88,8 m²
BTA: 87,0 m²
2. Etasje
Terasse
Bod



Bygg B - Leilighet 203

BRA: 83,5 m²
BTA: 87,0 m²
2. Etasje
Terasse
Bod





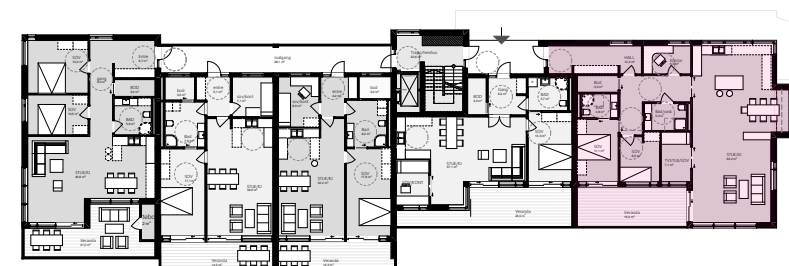
Bygg B - Leilighet 204

BRA: 91,7 m²
BTA: 85,8 m²
2. Etasje
Terasse
Bod



Bygg B - Leilighet 205

BRA: 152,1 m²
BTA: 154,6 m²
2. Etasje
Terasse
Bod





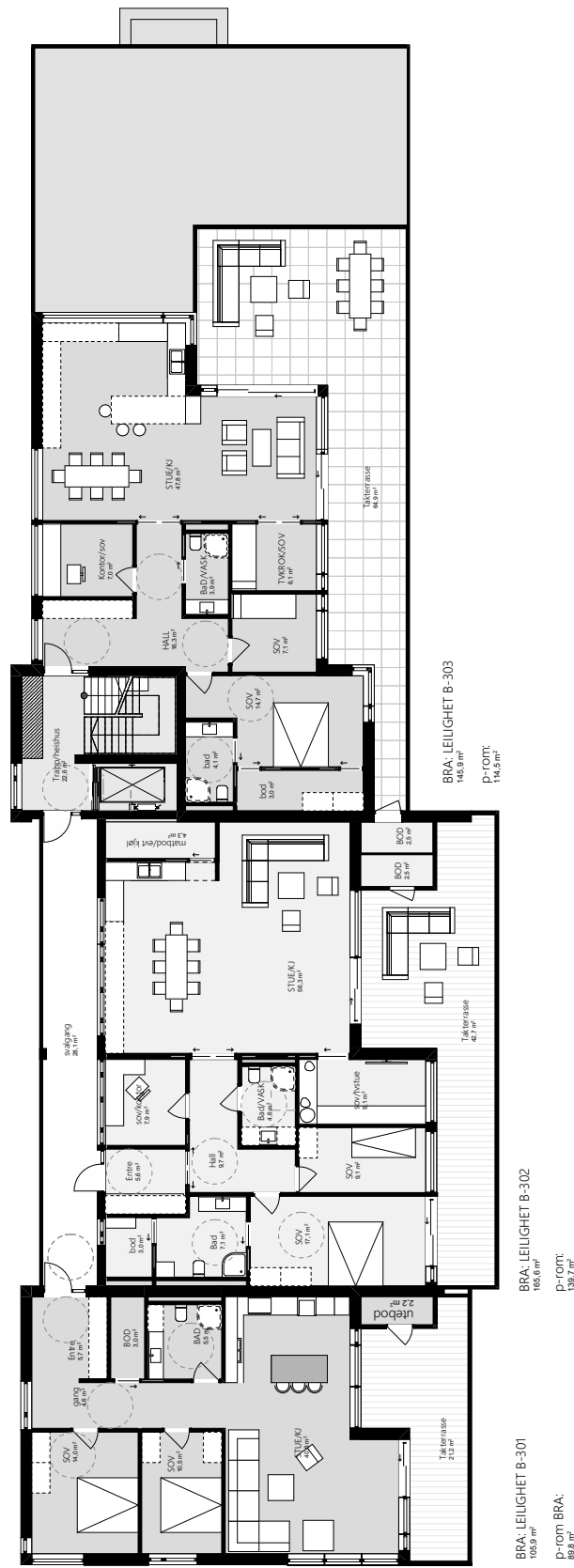
Heim til havet

Bygg B - Etasjeplan 3

Bygg B - Leilighet 301

Byrknes Panorama

BRA: 105,9 m²
BTA: 111,1 m²
2. Etasje
Terasse
Bod





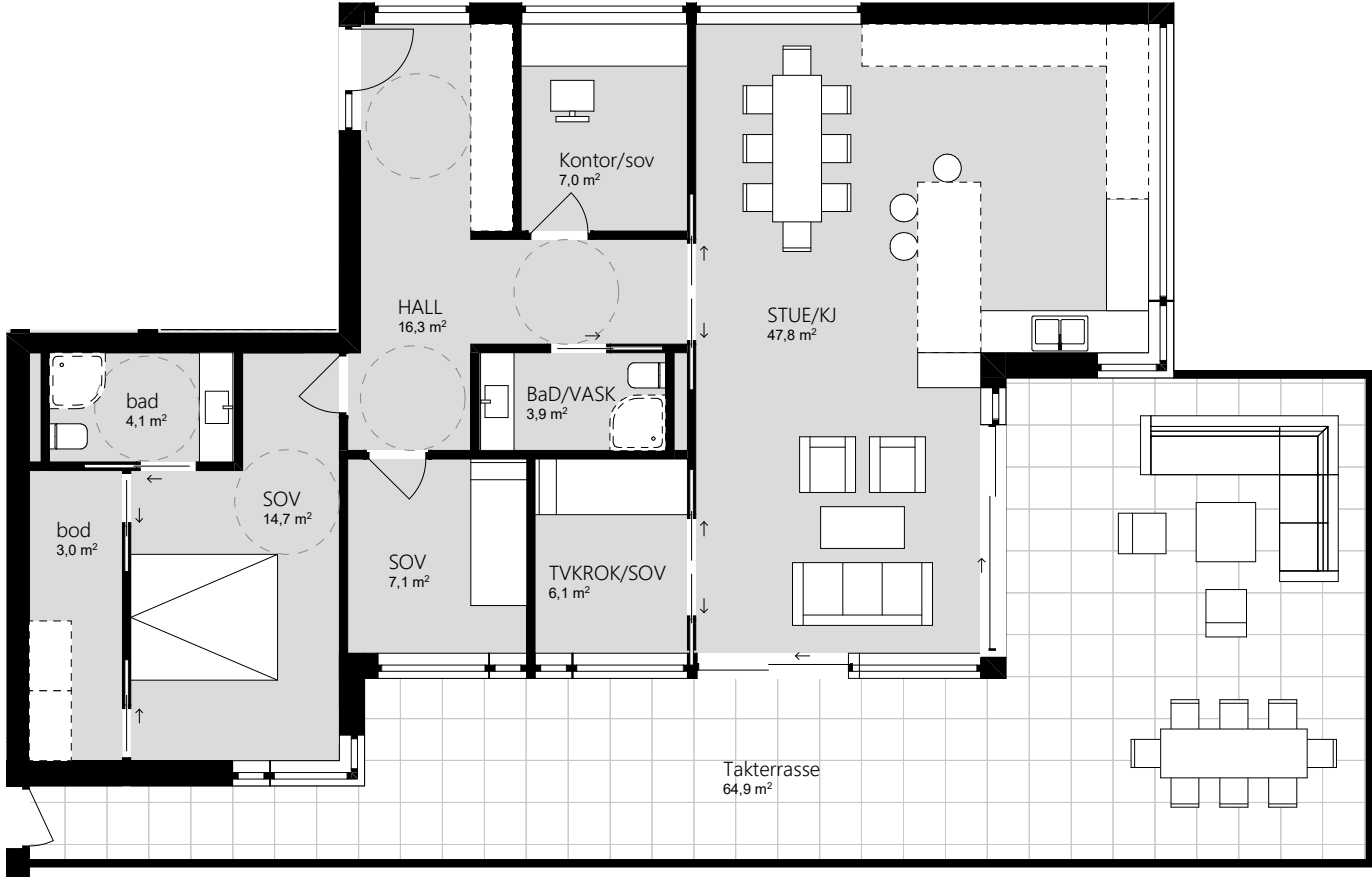
Bygg B - Leilighet 302

BRA: 165,6 m²
BTA: 157,6 m²
3. Etasje
Terasse
Bod



Bygg B - Leilighet 303

BRA: 145,9m²
BTA: 139,9 m²
3. Etasje
Terasse
Bod





Standard leveranse:

Svart tekst

Tilvalg:

Raud tekst

Avklares:

Blå tekst

LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO/VARME	SANITÆR/TEKNISK	ANNET
Gang	Parkett: 1-stavs prosjektparkett eller laminat Støpt dekke	Malte gipsplater	Malt gipshimling	Punkter ihht NEK 400 Taklampe Porttelefon (utenom plan 1) Spotpakke Radiator		
Soverom	Parkett: 1-stavs prosjektparkett eller laminat Støpt dekke	Malte gipsplater	Malt gipshimling	Punkter ihht NEK 400 Taklampe Spottpakke		
Stue/kjøkken	Parkett: 1-stavs prosjektparkett eller laminat Støpt dekke	Malte gipsplater	Malt gipshimling/ sparklet og malt betongdekke	Punkter ihht NEK 400 Komfyrvakt Spottpakke Radiator	Kjøkkenbatteri Tilkobling oppvaskemaskin m/ stoppeventil Aquastop	Kjøkkeninnredning Hvitevarepakke Ventilator Oppgradert hvitevarepakke
Bad	Flis 30x30 med sokkelkant 5 cm Nedsenket dusjnisje m/småflis	Flis 30 x 30	Malt gipshimling	Punkter ihht NEK 400 Taklampe Spottpakke Vannboren varme	Sluk i gulv Servantbatteri Dusjbatteri Dusjgarintyr Vegghengt toalett Trykknapp toalett Toalettsete	Benkeskap m/speil dusjvegger
Vaskerom	Flis 30x30 med sokkelkant 5 cm	Malte gipsplater	Malt gipshimling	Taklampe Stikk VB, ventilasjon, vaskemaskin, tørketrommel, fiber Sikringsskap Fiberskap Kontroll ventilasjon Kontroll brannalarm	Sluk i gulv Opplegg vaskemaskin Utslagsvask (der mulig) VB - 200 l Ventilasjons aggregat	
Innvendig bod	Parkett: 1-stavs prosjektparkett eller laminat Støpt dekke	Malte gipsplater	Malt gipshimling	Taklampe Punkter ihht NEK 400		
Balkong	Terrassebord Plassstøpt dekke med fall mot sluk. Membran fra vegg til dekke	Ytterkledning	Støvbundet betong, spaltekledning	Utvendig stikk + montert utelys	Sluk Utekran	Glassrekkverk m/klart glass

FELLESAREAL

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO/VARME	SANITÆR/TEKNISK	ANNET
Garasje	Asfaltert dekke m/ensidig fall mot rist	Betongvegger m/ støvbinding	Støvbundet betong	1 stk lyspunkt m/lampe bevegelsessensor El punkt El bil lader	Slukrenne ved port (utside)	Leddett garasjeport m/ 2 stk fjernkontroller pr leilighet
Hovedinngang	Støpt dekke m/ ensidig fall ut	Utvendig kledning	Støvbundet betong	Belysning styrt med bevegelsessensor Branntavle	Ytterdør og felles dører i trapperom utstyres med elektrisk dørpumpe. *Hoveddør styres via porttelefon fra leilighet og nøkkelbryter på utsiden.	
Fellesgang / trappehus	Fliser, evt belegg. Samme overflate i trapp.	Malt gips/betong evt helsparklet	Systemhimling	Belysning styrt med bevegelses-sensor VK i begrenset område innenfor dør	Fellesdører i trapperom og kjellerdør styres via lokal trykknapp.	Antisklimerking på trinn
Sportsbod i garasje	Støpt dekke m/ støvbunden overflate	Lettvegger - nettingvegg Annet - malte gipsplater/ malt betong	Malt betong	Felles belysning / evt 1 stk lyspunkt i boder som ligger for seg selv. Stikkontakt	Avfukter	
Teknisk rom	Malt betonggolv				Utslagsvask	

UTOMHUS	
*Merk	I enkelte leiligheter vil teknisk innstallasjon bli plassert på bod eller bad. Porttelefon i 2. og 3.etasje.
Disponibel park/lek	Vest for leilighetane: Park med felles benkar, leikeområde og flotte statuer.
Belysning	Ved hoved- og garasjeinngang, samt innkjøring.
Bossoppstillingsplass	Ute, etter avtale med NGIR.
Sprinkling	Bygg B. Leveres med standard hode. Skjult hode som tilvalg
Postkasser	Etter avtale med Posten.
Utekran	Ved hovedinngang og kjellerinngang
ØVRIGE LEVERANSER	
Kledning	Malt kledning ihht tegninger (grunnet + 1 strøk farge. Toppstrøk når all kledning er montert).
Yttertak	Sort asfaltpapp
Beslag/takrenner/ nedløp:	Farge: RAL 9005
Grunnmur	Synlig råbetong
Vinduer/balkongdører	Farge: RAL 9005
Rekkverk terrasser	Klart glass. Stolper/håndlist/beslag: RAL 9005 eller børstet aluminium.
Ytterdører/fellesdører	Hovedinngangsdør + kjellerdør m/lister: RAL 9005 Fellesdører innvendig: RAL 9005 Leilighetsdører, inngang: RAL 9005 Boddører
Garasjeporter	RAL 9005
Innerdører	0502 Y Bomull
Listverk	Listefri vinduskarm og overgang vegg/himling. Dørlistes leveres fabrikkmalt bomull/golvlistes som golv, m/synlige spikerhull.
Brannvarsling	
Fiber/nett	Det blir levert fiber frem til svakstrømskap i hver leilighet.
Nøkler	En nøkkel styrer hovedinngang + fellesdører.
Malingsarbeid	Det må påregnes at bygget setter seg noe ila de første årene. Eventuelle mindre sprekkdannelse i overganger er ikke å anse som reklamasjon.



Leveransebeskriving

Leveransebeskriving er utarbeidd for å orientera om bygget sine viktigaste kvalitetar og funksjonar. Leveransen er i høve Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) som gjeld på søknadstidspunktet, samt NEK 400:2010 elektriske installasjonar i bustader. Arbeidet blir utført etter normale krav til toleranse som gjeld for bygging av bustader. For øvrig blir offentlege lover, forskrifter og standardar lagt til grunn for krav til utføring og materialbruk.

Parkering

Alle husværa får ein garasje plass med på kjøpet, og kan kjøpe ekstra parkeringsplass i garasje. I tillegg er det avsett plassar til gjesteparkering og HC utandørs. Seljar føretekk fordeling av parkeringsplassar. Seljar, og seinare sameigestyret, har rett til å omdele parkeringsplassar.

Sportsbod

Sportsbodar blir etablert i 1. plan. 1 stk per husvære. Eventuelle ekstra bodar er det mogleg å kjøpe i tillegg. Sportsbodar blir levert med malte bodoverflater, støypt dekke m/støvbunden overflate samt inndeling med gittervegger og/eller tømmervegger.

Teknisk rom

Teknisk rom blir etablert i 1. plan. Det blir levert med malt betonggolv, støvbunden overflate.

Heis

Det blir levert heis i godkjend storleik, som går frå garasje til alle plan.

Grunn- og utomhusarbeider

Bygget blir i hovudsak fundamentert på sprengsteinsfylling. Køyreveggar blir asfaltert og gangveggar grusa. Vegareal på eige tomt må driftast og haldast ved like av sameige. «Grøne areal» blir levert dels som grasareal i form av «grasbakke» og ikkje som parkmessig plen, og dels som naturtomt. For øvrig er utomhusplan/ situasjonsplan rettleiande for utforming av areal, men det blir tatt atterhald om mindre endringar. Støttemurar og sikringsgjerdje vil bli etablert i samsvar med avdekka behov etter at det er føretatt avgraving og terrengarrondering. Vatn- og avløpsleidningar blir lagt på forskriftsmessig djupn eller isolert. Handtering av overflatevatn skjer i hovudsak til system for overvatn. System for overvatn må haldast ved like av sameige.

Betong- og stålarbeid, beresystem

Betongarbeid i prosjektet blir utført som prefabrikert og/eller plass støypt betong. Leilegheitskille i dekke og vegggar blir utført i betong. Utover dette, enkelte avstivande betongvegggar i husvære. Bæring av stålsøyler og -bjelke i gavl, og enkeltsøyler i husvære. Balkongar inngår som del av dekket i betong. Søyler for bæring av svalgang og balkongar av stål eller betong. Trapper og repos blir levert i betong. Utvendige balkongrekkverk blir utført som glasrekkverk. Terrasser blir levert som betongdekke med fall mot sluk og overliggjande terrassebord.

Overflater våtrom

Baderom/vaskerom/teknisk blir levert med keramiske fliser på golv (30 x 30 cm) og på vegg (30 x 30 cm). Nedsenka dusjnise med småflis. Fliser kan endrast som tilval (innanfor gitt dato).

Tømrararbeid

Yttervegggar blir i hovudsak bygd med bindingsverk i tre med nødvendig veggjuknad for å oppnå forutsett isolasjonsverdi. Innsida av yttervegggar og innervegger vil bli utført med gipsplater. Utvendig vil veggane bli bygd med nødvendig vindsperre, lekter og trekledning. Innvendige vegggar i leilegheiter blir bygd opp med bindingsverk av tre eller stål og eit lag 13 mm gips på kvar side. Yttertak blir levert med svart asfaltapp. Vegggar rundt bad blir isolert, øvrige vegggar kan leverast som uisolerte. Avhengig av føringsveggar for vatn, avløp og ventilasjon, vil himlingar i enkelte rom bli senka for å skjule tekniske installasjonar. Dette gjelder hovudsakleg bad, bod og entrè / gang. Utbygger tar vidare atterhald om rett til å kunne utføre innkassingar for vertikale og horisontale røyr- og kanalføringar. Tak blir utført som isolert kompakttak tekkja med asfaltbelegg. Golv i tørre rom blir oppbygd med betongdekke og laminat eller parkett. Golvlistar blir levert i lik overflateutførelse som golv. Synlege spikarhol og gjæringar. Dørlistar blir levert fabrikk malt kvit farge. Vindaugslister blir levert fabrikk malt svart farge. Lister blir levert med synlege gjæringar og synleg spikring. Vindaugstilsetningar blir levert som del av innvendig veggoverflate av gipsplater.

Vindauge og balkongdører

Vindauge og terrassedører blir som trevindauge/ dører med malte svarte overflater frå fabrikk, utvendig og innvendig. Aluminiumsbelistning utvendig.

Utvendige og innvendige dører

Utvendige tilkomstdører blir levert med svart malt overflate. Innvendige dører i leiligheitene blir levert som kvite glatte lettdører og malte karmar med fabrikk malt tilnærma kvit farge. Dører blir levert med flat terskel og luftespalte mellom dørterskel og dørblad. Skyvedører blir levert utan terskel. Dører i fellesareal blir vald av utbygger i samråd med arkitekt.

Malararbeid

Innvendige vegggar i stove, kjøken, soverom, entré / gang og bod, blir sparkla og mala med 2 strøk interiørmaling. Av totalt 8 ulike veggfargar kan det veljast maksimalt tre fargar i kvar leilegheit, ein farge per rom. Innvendige himlingar blir sparkla og mala 2 strøk kvit. Dørkarmar, listverk og tilsetningar/ føringar blir levert som beskrive under «Tømrararbeid». Listefri overgang mellom vegg og tak. Det kan førekomme noko sprekkdanning mellom vegg og tak. Det same gjeld i hjørne generelt, kor sprekkdanning normalt oppstår som følge av materialbevegelse. Slike sprekker er ikkje grunnlag for reklamasjon.

Utvendig trekledning blir fabrikkbehandla med to strøk maling, etter val av arkitekt i samråd med utbygger.

Kjøkken, bad og garderober

Kjøkken blir montert etter eigen spesifikasjon frå Sigdal. Skap og skuffer med demping. Benkeplater i laminat i 20 millimeter tjukna med rett forkant. Kjøkken kan endrast innanfor leverandør sitt produktspekter som tilval (innanfor gitt dato). Plassering av vatn, avløp og ventilasjon på kjøkken kan ikkje endrast. Integrerte kvitevarer og komfyrvakt føl med i leveransen.

Garderober

Garderober kan leverast som tilval (innanfor gitt dato).

Sanitær

Sanitærinstallasjonar omfattar et komplett driftsklart anlegg. Vassleidningar blir utført som «røyr i røyr»- system avgreina frå fordelarskap plassert i vegg på bad. Plassering i samråd mellom utbygger og leverandør av sanitær. Avløpsanlegg blir førd i vegg med avgreiningar i himlingar og dels i sjakter. Utbygger har rett til å foreta plassering og endring av sjakter/ innkassingar under detaljprosjektering etter at sal er føretatt.

Følgande utstyr blir levert og montert i kvar leilegheit:

- Eit-greps kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin.
- Avløp for kjøkkenvask og oppvaskmaskin.
- Eit-greps dusjbatteri med dusjgarnityr.
- Eit-greps servantbatteri
- Komplett veggmontert toalett med skjult sisterne.
- Kran for vaskemaskin og avløp/avløpstrakt på vegg for vaskemaskin med avløp og vasslås i eller utanpå vegg.

Eventuell tørketrommel må vere av type kondenstørketrommel. Det blir levert 1 stk. baderomsmøbel til kvart bad med heildekkande skuffer av moderne type. Spegel med lys over møbel.

Det blir levert dusjvegggar 90x90cm til kvart bad.

Det blir levert 1 felles utvendig frostfri spylekran. Plassering av denne skjer i samråd mellom utbygger og røyrleggar.

Felles vass- og avløpsanlegg må driftast og haldast ved like av sameige, her under også eventuelle pumper, trykkaukingsanlegg mv.



Heim til havet

GENERELLE OPPLYSNINGAR

Byrknes Panorama

Varmeanlegg

Golv på baderom blir levert med vannbåren varme.

Sprinklaranlegg

Fulldekkande sprinklaranlegg i bygg B, prosjektering, installasjon og kontroll etter NS-EN 12845 og INSTA 900-1.

Ventilasjon

Det blir levert komplett ventilasjonsanlegg. Avtrekk kjøkken, bod og bad. Til-luft til stove og soverom.

Inntak og avkast via rist i yttervegg. Alle kanalar blir montert skjult over himling.

Kjøkkenavtrekk blir førd ut separat.

Straumforsyning

Anlegget blir levert primært som skjult anlegg i alle bustadrom. Synlege leidningsstrekk kan førekome. Fellesanlegg blir levert dels som opent og dels som skjult. Sikringsskapet blir plassert i samråd mellom utbygger og installatør.

Elektriske punkt

Anlegget blir prosjektert iht. gjeldande regler og forskrift NEK400-2010. Alle stikkontaktar og brytarar i kvit utføring.

Belysning

Det blir levert taklampe i bod, sportsbod, felles areal og garasje. Takpunkt i gang, soverom, stove og kjøkken. Benkebelysning på kjøkken. Spotter på bad og i entrè. Spotter i andre rom kan bestillast som tilval (innanfor gitt dato). I tillegg blir det levert utelampe og stikkontakt på terrasse.

Elektriske installasjonar

Sameige er ansvarleg for drift og vedlikehald av alle felles tekniske installasjonar. Det blir levert fellesbelysning i garasje og andre fellesområde.

TV, telefoni, internett

Det blir vederlagsfritt lagt fibertilknytning inn til bygget. Kvar enkelt kjøpar må sjølv teikne abonnement hjå innhaldsleverandør valt av utbygger.

Brannvarslingsanlegg og nødlis

Det blir levert komplett anlegg for brannalarm og nødlis, iht. tekniske forskrifter.

PROSJEKTET

Byrknes Panorama er planlagt med to bygg med totalt 17 leilegheiter. Prosjektet vert oppført i to byggjetrinn. Utbyggjar og seljar er Byrknes Panorama AS, org. nr.: 920 015 832.

ADRESSA TIL EIGENDOMEN

Adressa til eigendomen er Nedgardsvika 19 (Bygg A) og 17 (Bygg B), 5970 Byrknesøy. Prosjektet ligg på Gnr./Bnr. 95/367 i Gulen kommune.

EIGARFORM

Sjølveigar/sameige

AREAL

BRA* frå 83,5 m2 til 165,6 m2.

*BRA - Bruksareal - er det arealet som er innvendig i bustaden, innanfor om-sluttande vegg. Dersom bustaden grensar til anna bustad (for eksempel leilegheit), blir skiljevegg mellom brukseiningane trekt frå. Det er i opplyst BRA medtatt Bruksareal for ope overbygd areal.

Areal oppgjeve i prislista og på teikningar er BRA. Det blir gjort atterhald om mindre avvik. Angjeve areal på planteikning er basert på førebelse berekningar før detaljprosjektering. Seljar tar atterhald om at det kan bli gjort om-disponering av areal internt i bustaden.

INNHALD

Byrknes Panorama vil bestå av 17 moderne leilegheiter sentralt på Byrknesøy. Leilegheitene vert fordelt på to bygg med 2 og 3 plan. Det vert parkering i U-etg. i begge bygga. Alle leilegheitene får balkong med utsikt. Det vert tilkomst via trapp og heis til alle plan.

Det vert flotte og moderne bygg med fin arkitektur, og praktisk utforming.

Merk at det vil førekome avvik mellom fotoillustrasjonar av fasade/interiør og faktisk levert prosjekt.

STANDARD

Innvendig i leilegheitene blir det gjennomgåande god standard med val av tidsriktig innreiing.

Kjøkken blir levert frå Sigdal. Kvitevarer er inkludert i leveransen.

Baderom i moderne utføring med fliser på golv og på vegg. Vegghengt toalett. Komplett innreiing.

Leilegheitene blir levert med laminat eller parkett, lyse veggjar og tak. Store vindaugsflater som gjev mykje naturleg lys og vid utsikt.

OPPVARMING

Alle leilegheiter blir levert med vassboren varme for oppvarming. For leilegheiter som grensar mot kaldt etasjeskilje, vert det lagt inn vassboren varme i alle golv. For leilegheiter over varmt etasjeskilje, blir vassboren varme levert med radiator evt. fan-coil. Bad i desse leilegheitene blir levert med varmekabel i golv. Det vert levert radiator i stove/ kjøkken og gang.

ENERGIMERKING

Leilegheitene vil få energikarakter B.

Energimerking gjev relevant informasjon om kor energieffektiv eigedomen er. Karakterskalaen strekkjer seg frå A (høgast) til G (lågast). Sjå www.energimerking.no for meir informasjon om energimerking av bustader.



Område

TOMT
Endeleg matrikkelnummer og areal vil vere gitt når eigendomen er ferdig seksjonert.
Utvendig areal blir opparbeida i ein kombinasjon av betong, tre, grus, asfalt, grøntareal m.m.
Asfaltert bilveg, og grusa gangveggar. Disponibel grøntareal, park og leikeplass på nabotomt.
Seljar tar forbehold om detaljendringar i samband med utomhusplan/ situasjonsplan. Eventuelle detaljendringar vil ikkje bli varsla kjøparane.

Alternativ plassering av trafo kan skje i dialog med Eviny.

VEG, VATN OG AVLØP
Private anlegg fram til eventuell offentlig tilknytning.

TILKOMST
Enkel tilkomst frå Byrknesvegen mot Nedgardsvika. Asfaltert innkøyrsel til garasje. Heis frå garasje til alle plan.

REGULERINGSFORHOLD
Tomta er regulert til bustadformål med ArealplanID 14112004012. Reguleringsplanen sitt formål er bustad med meir.

Økonomi

Det er ikkje utarbeida budsjett for fellesutgifter.

Fellesutgifter skal dekke eigarseksjonssameige sine ordinære driftsutgifter og storleiken på desse er avhengig av kva tenester sameige ynskjer å få utført i felles regi.

Kostnadar til drift og vedlikehald av sameige sitt fellesareal fell på sameigarane i fellesskap. Dette i samsvar til dei enkelte sameigebrøkar.

Felleskostnadane kan mellom anna dekke forsikring av bygningen, lys og ev. varme i fellesareal og serviceområde, vask av fellesareal, vaktmeistertenester, forretningsførsel, drift av heisar og andre driftskostnadar. Det blir lagt opp til at sameige inngår ein felles avtale om levering av tv og internettjenester. Ein slik avtale (grunnpakke) vil ha ei bindingstid på normalt 5 år, og blir inngått av utbyggar/forretningsfører før sameige er satt i drift. Det blir mogleg for den enkelte seksjonseigar å utvide pakken for eiga rekning.

Fastsetting av driftsbudsjett og fellesutgifter det fyrste året blir vedteke på konstituerande sameigarmøte. Felleskostnadane blir fordelt i samsvar til fastsetjing i vedtektene. Kjøparane innbetaler ein samla oppstartskapital på totalt kr 100 000 fordelt etter sameigebrøken. Oppstartskapitalen blir overført til forretningsfører når sameige er etablert og seljar har fått utbetalingsrettleiing av sameige sitt styre. Beløpet er innskotskapital til sameige, og skal ikkje betalast tilbake. Oppstartskapital dekker bl.a. gebyret til registrering av sameige i Brønnøysund.

FASTE LØPANDE UTGIFTER
Kommunale avgifter
Renovasjon
Vassavgift
Fellesutgifter for sameige
Eventuelt andre felleskostnadar fastsett av sameiget.

OFFENTLIGE AVGIFTER
Kommunale avgifter og eigedomsskatt blir fastsett av Gulen kommune når bustaden er ferdig bygd, og blir betalt direkte til Gulen kommune av den enkelte seksjonseigar, utanom fellesutgiftene.

Vassavgift vert bestemt av Byrknes Vassverk SA. For tida er tilknytningsavgift og årleg kostnad stipulert til om lag kr. 6000,-

Tenester med slamtømming og renovasjon vert levert av NGIR. Kostnader til dette vert etter NGIR sine satsar.

P.t. vert det iflg. Opplysningar frå Gulen kommune ikkje krav om eigedomsskatt på eigedommen i ein fritaksperiode på 10 år rekna frå det tidspunktet bygg A vert teke i bruk. Dette er reglar som kan endre seg. Likeeins kan takseringsprinsipp for utrekning av eigedomsskatt endre seg.

Andre kommunale avgifter kan ein finne meir informasjon om her:
www.gulen.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/kommunale-avgifter2/

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Seksjonane blir overdratt med dei rettighetene og pliktene som grunnboka syner. Eigendomen har fylgjande tinglyste servituttar:

Gnr./bnr. 31/38: 1942/213-1/48 Bestemming om kloakkleidning, 2020/3094361-1/200
Pantedokument, 2020/3094361-2/200 Registreringseininga kan ikkje disponerast over utan samtykke frå rettshavar, 2020/3257316-1/200 Pantedokument.

Gnr./bnr. 31/44: 1942/1026-1/48 Erklæring/avtale om vassverk.

Kopi av bestemmingane kan ein få ved å vende seg til seljar.

Kjøpar kan ikkje motsette seg eller krevje prisavslag/ erstatning for tinglysingar av andre naudsynnte erklæringar/avtalar o.l. i samband med sameige, naboforhold eller forhold som er pålagt av myndigheiter knytt til gjennomføring av prosjektet innanfor reguleringsplanen.
Seksjonen blir seld fri for pengehefte med unntak av bustadsameige sin legalpant i kvar seksjon som sikkerheit for oppfylling av den enkelte sameigar sine fellesforpliktingar jf. lov om eigarseksjonar.

TILLIGGANDE RETTIGHETER
Det finst ingen tinglyste rettigheitar til eigendomen. Det kan bli tinglyst nødvendige avtalar.

ADGANG TIL UTLEIGE
Leilegheitene er sjølveigande og kan fritt leigast ut/leigast ut i samsvar med eventuelle føresegn i vedtektene til sameige.

VEDTEKTER
Det vert utarbeida utkast til vedtekter for sameige. Det blir kravd at kjøpar aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringar kan fremjast etter vedtektene og eigarseksjonslova på seinare sameigemøte. Utkast til vedtekter vert tilgjengeleg til eventuelle kjøparar.

FORSIKRING
Utbyggar forsikrar eigedomen i byggeperioden. Frå overtaking vil eigedomen vere forsikra gjennom sameiget si fellesforsikring. Utbyggar/ Forretningsfører/Styret vil etablere forsikring på vegne av eigarseksjonssameige. Kjøper må sjølv sørge innbuforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostingar frå overtakinga.

LIGNINGSVERDI
Likningsverdien på bustaden er den verdien som vert brukt til å berekne formueskatt på bustaden. Likningsverdien er lik bustaden sitt areal multiplisert med kvadratmeterprisen basert på statistikk over omsette bustadar, og vert fastsett etter at bustaden er ferdig i samband med første likningsoppgjør. Utrekinga byggjer på opplysningar areal, plassering, alder og type. Slik skattereglane er i dag, er likningsverdien ein gitt prosentdel av denne bustadverdien som avheng av om bustaden er ein «primærbustad» (der bustadeigaren er folkeregistrert busett) eller «sekundærbustad» (alle andre bustadar ein måtte eige, unntatt fritidsbustadar). For inntektsåret 2023 er prosentdelen 25% av bustaden sin verdi for primærbustadar verdt under 10 mill kr. For inntektsåret 2023 er prosentdelen 100% av bustaden sin verdi for sekundærbustadar. Sjå skatteetaten.no for nærare informasjon.

Kjøpsføresetnad

PRISAR
Interessentar tek kontakt med utbyggar og får tilsendt prisliste.
Seljar står fritt til når som helst, og utan forutgåande varsel, å endre prisane på uselde einingar.

OMKOSTINGAR
1. Dokumentavgift til staten: 2,5% av tomteverdi (frå kr 6 250,- til kr 12 500,-).
2. Tinglysingsgebyr skøyte kr. 585,-
3. Evt. tinglysingsgebyr for pantedokument. kr. 585,-
4. Grunnboksutskrift kr. 172,-
5. Oppstartskapital sameige, frå 5 000,- til 10 000,-.
Sjå Statens kartverk sine heimesider for oppdaterte satsar og gebyr

Med atterhald om endringar i avgifter/gebyr.

Det vert teke atterhald om at avgiftsgrunnlaget blir godkjend av Statens kartverk.



FINANSIERINGSBEVIS

Finansieringsbevis treng ikkje leggst fram, men finansiering må kunne stadfestast av for eksempel ein bank.

TILVALG/ENDRINGER

Tilval og endringar vert prisa og avtala i etterkant av kjøp/ signert kontrakt. Tilval skal avtalast særskilt mellom seljar og kjøpar i eigen endringskontrakt. Alle tingingar av tilval og endringar skal vera i hende hjå seljar seinast tidsfristen som blir fastsett av seljar i tilknytning til prosjektet sin framdriftsplan.

Tilval og endringar blir fakturert av leverandørar og må betalast til oppgjersadvokat innan gitt betalingsfrist.

Betaling frå kjøpar blir ståande på oppgjersadvokat sin klientkonto inntil overtaking og tinglysing av skøyte, alternativt kan seljar krevje beløpet utbetalt frå advokat mot å stille garanti etter bustadoppføringslova (buofl.) § 47.

Kjøpar kan ikkje krevje utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrar leigheita sin kjøpesum med meir enn 15 %. Kjøpar kan ikkje krevje å få utført endrings- eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for seljar som ikkje står i forhold til kjøpar si interesse i å få utført arbeidet, arbeid som hindrar rasjonell framdrift, eller arbeid som påverkar rammeløvet. Det blir for øvrig vist til buofl. § 9. Ein kjøpar har en rett til å be om endringar/tilval etter §9 i buofl.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeid/-leveransar som ikkje blir betalt via oppgjersmeklar blir ikkje omfatta av garantiane utbyggar er pliktig å stille. Slik betaling vil vera usikra. Dersom betaling av tilleggsarbeid/-leveransar finn stad før skøyte er tinglyst risikerer kjøpar å tape pengar dersom entreprenør/leverandør/utbyggar går konkurs.

Det blir gjort merksam på at seljar og/eller seljar sin representant vil berekne seg en tilleggs kjøpesum/eit prispåslag som fylje av tilvalsarbeid og/eller endringar og auka garantikostnad.

BETALINGSFØRESETNADER

Innan 3 veker frå signering av kjøpekontrakt har funne stad, skal 10 % av kjøpesummen vera innbetalt til klientkonto som forskot. Resten av kjøpesummen og omkostningar forfell til betaling ved overtaking. Leigheitene blir seld etter bustadoppføringslovas vedtekter. Utbyggar stiller garanti etter lovens § 12. Det blir gjort merksam på at seljar stiller garanti etter §12 i Bustadoppføring-slova når atterhald om minimums-sal er oppnådd, byggelån er opna og byggearbeidet er sett i gang.

Kjøpar er ikkje forplikta til å betale inn delar av kjøpesummen før utbyggar har stilt denne garantien. Dersom utbyggar stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen betalast ut til seljar før over-taking og tinglysing av skøyte.

Renter opptent på klientkonto fell på kjøpar inntil seljar stiller forskotsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skøyte til kjøpar er tinglyst. Innbetalt beløp til klientkonto høyrer til kjøpar og kan fritt disponerast av kjøpar inntil seljar har stilt forskotsgaranti eller skøyte til kjøpar er tinglyst. Når seljar har stilt forskotsgaranti blir forskotet utbetalt til seljar, og opptening av renter til kjøpar opphøyrer.

MELLOMBELS BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal føreligge før overtaking kan finne stad. I motsett fall tilrår oppgjersadvokat at over-taking blir utsett og at kjøpar ikkje overtar.

USELDE ENINGAR

Utbyggar er ansvarleg for, og svarar for fellesutgiftene for eventuelle uselde einingar etter ferdigstilling.

KONSESJON

Kjøpet krev ikkje konsesjon. Kjøpar må underteikne på «Eigenerklæring om konsesjonsfritak».

OVERDRAGING/RESAL/TRANSPORT AV KJØPSKONTRAKT

Seljar tar atterhald om å kunne bruke retten til å godkjenne overdraging dersom kjøpar ynskjer å selje kjøpekontrakten (leigheita) vidare før prosjektet er bygd ferdig og kjøpar har overtatt leigheita. Ved seljar sin eventuelle godkjenning av ein slik transport, skal kjøpar betale eit administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til seljar. I tillegg kjem eventuelle utgifter ved bruk av meglar. Seljar/utbyggar tar ikkje kostnad for påkravde endringar av garantiar ved et evt. videresal/ transport. Disse må eventuelt dekkast av kjøpar.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøpar har rett til å avbestille leigheita før overtaking, men vil vera ansvarleg for seljar sitt eventuelle økonomiske tap som fylgje av av-bestilling. Det blir vist til bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kontakt seljar for nærare informasjon. Bestilte endringar og tilleggsarbeid må betalast i sin heilheit.

KJØPEKONTRAKT

Seljar vil nytte ein standard kjøpekontrakt. Det er ein føresetnad at kjøpetilbod vert gjeve på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og ein eventuell aksept blir gitt under same forutsetning. Sal til kjøparar som ikkje er forbrukar fall utanfor bustadoppføringslovas bruksområde. For slike kjøparar vil særskilte føresetnadar gjelde, blant annet vil det ikkje vere krav til at seljar stiller garantiar og kjøper kan ikkje avbestille. Kontakt utbyggar for kopi av kjøpekontrakt basert på føresetnadane i Avhendingslova, som nyttast ved sal til ikkje forbrukar

FERDIGSTILLING

Byggeprosessen er berekna til å ta ca. 18 månadar pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Antatt ferdigstilling for prosjektet vil vere i tidsrommet vinter 2023/24 for bygg A og haust 2024 for bygg B. Det blir presisert at antatt tid for bygging av bustaden mv. og antatt ferdigstilling er basert på eit førebels estimat og at tidspunktet bl.a. vil vera avhengig av kommunal behandling, oppstartstidspunkt for bygging, samt framdrifta i prosjektet og byggearbeidet. Tida er difor ikkje bindande. Seljar skal varsle kjøpar når arbeidet er fullført, og deretter kalle inn til overtakingsforretning. Seljar kallar inn til overtakingsforretning jfr. bustadoppføringslova § 15-2, og innkalling skal sendast ut med 14 dagar skriftleg varsel.

Den seinare gitte dato kan sjåast som avtalt overtakingsdato mellom partane, og vil være utgangspunkt for berekning av eventuell dagmulkt, jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom prosjektet ferdigstilles tidlegare enn antatt og bustadane er klare for overtaking, kan seljar krevje at overtaking vert framskynda tilsvarande. Slik framskynding av overtaking skal varslast kjøpar minimum 3 månader før overtakingstidspunktet. Kjøpar vil få melding frå utbyggar om eventuell avgjerd om igangsetting. Se for øvrig punkt om «Særlege atterhald».

VIKTIG INFORMASJON

Salsprospekt og prosjektbeskriving er utarbeida for å orientere om prosjektet sine generelle bestanddelar, funksjonar og planlagde organisering, og er såleis ikkje ei komplett beskriving av leveransen. Det blir vist til salsteikningar og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjonar, 3D animasjonar, skisser, ”møblerte” planteikningar m.m. er meint for å kunne danne eit inntrykk av den ferdige bygningsmassen, og er ikkje endeleg leveranse. Ein tek atterhald om skrive- og trykkfeil i prospektet.

Inventar som er merka med stipla liner fylgjer ikkje med. Generelle beskrivingar av prosjektet i sals- og marknadsføringsmaterieill vil ikkje passe for alle leigheitene. Det kan vera avvik mellom planskisser, planløysingar og teikningar som er presentert i prospektet, og den endelege leveransen.

Seljar tek atterhald om retten til å gjere endringar i materialval og/ eller konstruksjonar utan å varsle på førehand, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, til dømes på grunn av tilhøve i offentlege vedtak eller detaljprosjekteringa.

Dersom det er avvik mellom teikningar i prospekt/internettside og leveransebeskriving i den endelege kontrakt med kjøpar, vil leveransebeskriving ha forrang og omfanget av leveransen er avgrensa til denne. Det er dermed teikningar frå kjøkken- og baderomsleverandør som gjeld.

Sjakter og VVS føringar er ikkje endeleg teikna og nedkassingar/foringar i himling vil kunne førekome somme stader. Plassering av vindauge i den enkelte leigheheit kan avvike noko frå generelle planar, som fylgje av bl.a. den arkitektoniske utforminga av bygget. Det vert gjort merksam på at utomhusplanen i salsprospektet ikkje er ferdig detaljprosjektet og at endringar vil førekome. Renovasjon, støttemurar, fallsikringar, leikeplassar, belysning, fordelarskap, kummar og liknande vil bli plassert slik det er hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Ved overtaking kan det stå att mindre utvendig og/eller innvendig arbeid på eigedomen sitt fellesareal. Dersom utomhusarbeid ikkje er fullført og overtakingsforretning av desse ikkje er haldt, vil kr. 10.000,- pr. bustad/seksjon haldast tilbake på seljar sin konto fram til overtakingsforretning av utomhus er gjennomført. Overtaking av fellesareal vil bli gjennomført med sameige sitt styre etter overtaking av seksjonane. Kjøpar må akseptere at sameige sitt styre skal representere alle sameigarane ved overtaking av fellesareala. Kjøpar vert særskilt oppmoda til å vurdere solforhold, utsikt og plassering i forhold til terreng og omkringliggande eksisterande og framtidig bygningsmasse mv. før eit eventuelt kjøp.

Andre kjøpstilhøve

VISNING

Etter avtale med seljar. Av omsyn til tryggleik må interessentar og kjøparar ikkje ta seg inn på byggeplassen utan avtale med utbyggar.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Seljar tar atterhald om retten til å foreta kredittvurdering av kjøpar, og kan avvise ein kjøpar som på kjøpstidspunktet ikkje er kredittverdig.



Seljar står fritt til å akseptere eller avslå alle bod, samt bestemme om dei vil akseptere sal til firma, samt om dei vil akseptere sal av fleire leilegheiter til same kjøpar. Overtaking av fellesareal vil bli gjennomført med sameige sitt styre etter overtaking av seksjonane. Kjøpar må akseptere at sameige sitt styre skal representere alle sameigarane ved overtaking av fellesareala. Kjøpar vert særskilt oppmoda til å vurdere solforhold, utsikt og plassering i forhold til terreng og omkringliggende eksisterande og framtidig bygningsmasse mv. før eit eventuelt kjøp. Seljar står fritt til å akseptere eller avslå alle bod, samt bestemme om dei vil akseptere sal til firma, samt om dei vil akseptere sal av fleire leilegheiter til same kjøpar.

SÆRLEGE ATTERHALD

Seljar tek atterhald om endelege offentlege godkjenningar av prosjektet, samt ramme- og igangsettings-løyve. Det føreligg godkjent reguleringsplan for området. Utbyggar tar atterhald om at ein oppnår eit tilstrekkeleg førehandssal av leilegheitene, byggelånsfinansiering og endeleg avgjerd om igangsetting i prosjektselskapet sitt styre. Dersom seljar gjer atterhald gjeldande, skal seljar tilbakebetale evt. innbetalt forskotsbeløp inklusive opptente renter på klientkonto. Utover dette har ikkje partane økonomisk ansvar ovanfor kvarandre. Utbyggar tar atterhald om retten til å gjere endringar i prosjektet som ikkje reduserer kvaliteten eller standarden på prosjektet, samt arkitektoniske endringar, materialval, leverandørar og/eller i konstruksjonar og/eller tomtetilpassing utan førehandsvarsel. Eventuelle endringar skal ikkje redusere bygget sin tilsikta kvalitet. Slike endringar er ikkje å sjå på som manglar ved ytinga. Det same gjeld endringar som må gjerast som fylgje av kommunen si byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettings-løyve samt andre offentlege løyver. Seljar vil, så langt det er praktisk mogleg, informere kjøpar om slike endringar. Seljar tar atterhald om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til eit anna selskap (for eksempel eit utbyggarselskap). Kjøpar aksepterer ein slik eventuell overdraging.

LOVGRUNNLAG

Leilegheitene vert seld til forbrukarane i samsvar til Bustadoppføringslova. Til andre kjøpargrupper vert salet gjennomført etter føresetnadane i Avhendingslova. Etter at leilegheitene er ferdige vert dei selde etter Avhendingslova til både forbrukar og næringsdrivande. Med unntak av avgrensingar som fylgjer av sameiget sine vedtekter og av eigarseksjonslova, har seksjonseigarane full rettsleg råderett over sine seksjonar. Seksjonseigarane kan fritt pantsette, selje og leige ut seksjonane.

Etter Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjersmeklar pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavarar til salgsobjektet. Det same gjeld for medkontrahenten til oppdragsgivar og/ eller eventuelle rettighetshavar til salsobjektet. Dersom nemnde partar ikkje oppfyller lova sine krav til legitimasjon eller oppgjersmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av ei straffbar handling eller tilhøve som vert ramma av straffelova §§147a, 147b eller 147c, kan seljar stanse gjennomføringa av transaksjonen. Seljer er ikkje ansvarleg for konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahenter.

EIGAR- OG ORGANISASJONSFORM

Leilegheitene vil bli organisert og eigd som eit eigarseksjonssameige i samsvar med eigarseksjonslova. Kjøpar vil få skøyte på sin eigen seksjon. Når ein kjøper ein leilegheit i eit eigarseksjonssameige blir ein eigar av egedomen og installasjonar saman med øvrige seksjonseigarar. Seksjonen/ leilegheita eig ein eksklusivt. Leilegheiter med terrasse på bakkeplan, sportsbodar og garasjeplass vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbyggar tar atterhald om anna organisering av disse areala, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseigarane har felles bruksrett til sameige sitt fellesareal. For ordens skyld gjer me merksam på at eigarseksjonslova ikkje gjer anledning til at meir enn to bustadseksjonar vert erverva av ein og same fysiske/ juridiske person. Seljar tar atterhald om anna organisering av det framtidige eigarseksjonssameige, samt atterhald om oppdeling i fleire sameige, anna tal bustader, og liknande.

EIGARSEKSJONSSAMEIGE

Sameige sitt formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameigarane, sørge for drift og vedlikehald av felles infrastruktur, som til dømes forretningsførsel, straum til fellesrom, serviceavtalar på heis/garasjeport osv. Kostnadar i samband med sameige blir fordelt etter sameige sine vedtekter.

Sameige blir leia av eit styre som er valt av seksjonseigarane. Seljar vil på vegne av alle kjøparar/sameige engasjere forretningsfører til å styre drifta av Sameige for fyrste til tredje driftsår. Det er utarbeida forslag til driftsbudsjett for eigarseksjonssameige.

OPPGJERSADVOKAT

Kontrakts- og oppgjersansvarleg for prosjektet er:

Advokatfirmaet Magnus Legal ved:
Advokat Torgils Bryn
Tlf: 951 72 600
E-post: tb@magnuslegal.no

Vederlag til oppgjersadvokat dekkast av seljar.

KONTAKT ANSVARLEG SELJAR

Byrknes Panorama ved:

Susanne Fonnes Larsen
Dagleg leiar
Tlf: 99 20 59 46
E-post: susanne.larsen@byrknespanorama.no

Merk at det vil forekomme avvik mellom fotoillustrasjonar av fasade/ interiør og faktisk levert prosjekt. Ein tek atterhald om skrivefeil og trykkfeil i prospektet, og presiserer at det kan kome endringar.



www.byrknespanorama.no



Layout / Trykk: Reklamehuset, Knarvik