

HAVNETUNET

Bo ytterst



GRILSTAD MARINA



Illustrasjonen viser byggeform 4. Havneneutet fra fjorden. Bildet er kun merket som en illustrasjon og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil bli som disse.



Illustrasjonen, Bølgen, er kun ment som en illustrasjon og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Bølgen

Leiligheter fra 36-178 m²

Velkommen til Grilstad Marina

Grilstad Marina er et område i Trondheim, som har vært under utbygging de siste 15 årene. Hele prosjektet er bygd på en kunstig, oppbygd halvøy og øy.

De første beboerne flyttet inn i 2013. Og på disse årene har over 850 boliger blitt overlevert her. Vi er glade for at alle slags folk trekkes til denne delen av byen. Dette mangfoldet er viktig for å skape trivsel, og for at boligområdet skal bli et godt sted å bo.

I tillegg til boliger består Grilstad Marina av næringsareal, butikker, offentlig park, båthavn og restaurant. I fjor ble også byens flotteste sandstrand ferdigstilt.

Fullriggerøya

Ytterst på Grilstad Marina ligger Fullriggerøya. Ferdigbygd, vil den inneholde ca 380 boliger. Helt ytterst, kommer det siste byggetrinnet: Havnetunet.

Øya deles inn i flere soner. Det vil anlegges en promenade langs øyas ytterkanter, samt flere broer som knytter øya til fastlandet.

Fra Strindfjordvegen i vest, til den offentlige badestranda i øst etableres Fullriggerskogen. Her blir det gang- og sykkelvei, lekeplasser, rekreasjons- og oppholdsarealer.

Øya deles inn i flere, mindre nabolag- såkalte tun. Hver for seg får disse sitt eget sæpreg og identitet.

Beliggenhet

Grilstad Marina ligger ved Trondheimsfjorden, på østsiden av byen. God kollektivdekning med metroholdeplass like ved. Du kan også ta toget fra Rotvoll eller Ranheim togstasjon, og har kort vei til E6 og andre veiforbindelser med bil.

Dette finner du på Grilstad Marina:

- Næringsvirksomhet og flere kontorbygg
- Spisesteder og takeaway
- Kajakkutleie
- Båthavn
- Grilstadfjæra Barnehage
- Badestrand

Grilstadporten kjøpesenter:

- Dagligvare
- Blomsterforretning
- Apotek
- Optiker
- Frisør
- Treningscenter
- Detaljhandel

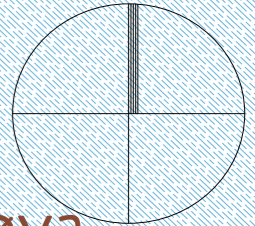
Transport:

- Metrobuss og buss
- Ranheim og Rotvoll togstasjon
- Kort vei til E6

Kort vei til:

- Ladestien
- Ranheim Friidrettshall
- Ranheim Bibliotek
- Detaljhandel og kjøpesentre
- Flere barnehager og skoler





Fullriggerøya



Bo ytterst på øya

Havnetunet har en spektakulær beliggenhet helt ytterst på Fullriggerøya. Bebyggelsen av ulike utformede leilighetsbygg danner et frodig tun i midten. De tre byggene nærmest fjorden har næringslokaler i første etasje, som åpner opp mot et offentlig torg med sitteplasser, lekeplass og en felles brygge- et sosialt og urbant område.

Den unike plasseringen ytterst på Fullriggerøya, gir de fleste leiligheter svært gode lys-, sol-, og utsiktsforhold med fri sikt mot fjorden. Om du kan tenke deg å våkne til rå og vakker natur, og puste inn frisk sjøluft er dette stedet å bo!



Foto: Marius Pua



Foto: Marius Pua

Badestrand

På Fullriggerøya ligger Grilstadfjæra badeplass, en strand med finkornet sand hentet fra Danmark.

Formen på sandstranda er avrundet, som skjermer mot fjorden og sørger for gode badeforhold. Beliggenheten blir sørvendt, så her er det gode muligheter for mye sol. Stranda har også utedusj, sittebenker og grillplasser. Et eget område av stranda er tilrettelagt for badstuer.

Over kanalen i øst, går også en gang- og sykkelbru.



Turområdet Grilstad Marina

Med fokus på friareal tilrettelagt for alle generasjoner, har Grilstad Marina etablert seg som et attraktivt turområde. Det er skapt et hyggelig miljø med sittegrupper, lekeplasser, utegriller og sandvolleyballbane.

Langs Strindfjordvegen ligger Sjøparken. Den er etablert som et grøntdrag mellom Grilstad Næring og boligbebyggelse, til glede for alle i nærområdet.

Som en del av utbyggingen av Fullriggerøya, vil også Fullriggerkogen etableres. Her blir det gang- og sykkelvei, lekeplasser, rekreasjons- og oppholdsarealer.



Ladestien

Inngangen til Ladestien ligger like utenfor døra. Her kan du følge stien til Rotvollfjæra, som er en av mange badeplasser på sommerstid. Ladestien er et populært sted for trening, mosjon og rekreasjon.

Med flere kafeér og spisesteder langs stien, kan man ta en stopp hvor man vil. Det er også mulig å følge den bukt for bukt inn til Trondheim sentrum.



Båtlivet og marinaen

Båtlivet er en viktig del av livet på Fullriggerøya. Med plass til nærmere 520 fritidsbåter, åpnet den offentlige marinaen i 2015. Trondheim båtforening har driftsansvaret og tildeler båtplasser. En god mulighet dersom du bor i slike sjønære omgivelser.

På marinaen ligger Flipper kafé, samt flere møtesteder og sitteplasser. Området har blitt et populært turområde, hvor man kan ta både spaserturen eller joggeturen i den friske sjøluften.



Flipper kafè

Som en naturlig forlengelse av Ladestien kan en kaffetørst turgåer finne seg til rette med en nytraktet kaffe eller herlig lunsj på Flipper Kafé. Flipper ligger praktisk til på marinaen med utsikt over sjøen og båthavna.

Her serveres alt fra salater til burgere, og nydelige rekesmørbrød, som kan nytes både innendørs og på uteserveringen. Et rikt drikkeutvalg følger naturligvis både sesong og meny, så her er det noe for alle.

I Flipper sine hyggelige lokaler finner man også shuffleboard, som bidrar til å gjøre dette til en populær destinasjon for både lokalbefolkningen og tilreisende.

Flipper Kafé har også flotte selskapslokaler, som kan bookes til alt fra bedriftsfester til konfirmasjoner og dåp.

Foto: Marius Rua

Kajakk

Grilstad Marina har den perfekte beliggenheten for å ta turen ut med kajakk. Her er det kort vei til en tur rundt båthavnen og kanalen, eller ut i fjorden om man ønsker en villere opplevelse.

På marinaen, ved Flipper Kafé kan man leie kajakkplasser.



Foto: Rua



Illustrasjonen viser Belgien. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Bølgen

Helt ytterst på Fullriggerøya, ligger Bølgen.

Bygget har en solvendt beliggenhet med en fantastisk fjordutsikt fra de fleste leilighetene.

Fasaden er i lys tegl, som er både pent og gir mindre vedlikehold. I første etasje av bygget er det planlagt et spisested, og i de øvrige tre etasjene er det leiligheter. Utenfor blir det et pent opparbeidet offentlig torg, med flere næringsareal og terrasering ned mot sjøen.

Bølgen består av kun 10 leiligheter, fra 36- 178 m².

Alle leilighetene har romslige balkonger, hvor de fleste har to. Alle leilighetene preges av rause oppholdsarealer, store vindusflater og gode solforhold. Det blir levert en gjennomgående god standard med blant annet 1-stavs hvitlasert eikeparkett, 60 x 60 flis på bad, oppgraderte kjøkken og en god takhøyde.

Alle 3 – og 4 -roms leiligheter har sin private parkeringsplass, og alle leiligheter har egen sportsbod på ca. 5 kvm. Dette i et lukket bodområdet i tilknytning til parkeringskjelleren. Det gjøres oppmerksom på at «Bølgen» ikke ligger over parkeringskjelleren, og vil derfor ikke ha innendørs adkomst til parkeringskjelleren.





Illustrasjonen viser en leilighet i Belgien. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan
er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Gjesterom

Vi etablerer et gjesterom for beboerne på Havnetunet. Gjesterommet kan leies i korte perioder til gjester man har på besøk.

Gjesterommet vil være et ett-roms hotellrom med bad og terrasse. Innredningen vil bestå av dobbeltseng, vegghengt tv samt hagemøbelsett for to på terrassen. Rommet ligger i Bygg D-Bølgen og får panoramautsikt utover fjorden.

Gjesterommet vil ha en bookingtjeneste som driftes av styret i sameiet. Leieprisen bestemmes av styret.



Foto: Oscar Stoltenberg

Arkitekten

Lund Hagem Arkitekter har base i Oslo. Kontoret ble stiftet i 1990, og administreres i dag av fem partnere; Svein Lund, Einar Hagem, Mette Røsbekk, Per Suul og Kristine Strøm-Gundersen.

Lund Hagem arkitektur gjenspeiler deres tro på å kombinere de siste fremskrittene innen bygningsteknologi med bærekraftige teknikker og materialitet hentet fra lokal tradisjon.

Porteføljen inkluderer et bredt spekter av byggeprosjekter, som private villaer og fritidsboliger, biblioteker og utdanningsfasiliteter, leilighetsbygg, kontorer og kommersielle fasiliteter. Kontoret har vunnet en rekke prestisjetunge konkurranser og mottatt en rekke priser for sine bygg.

Fellesbod med sykkelvask

Det er etablert en fellesbod i parkeringskjelleren på Fullriggerøya. Denne er utstyrt med sykkelvaskestasjon og utslagsvask med varmt og kaldt vann. Her er det også stativ for vedlikehold av sykkel, samt en smørebukk for ski. Et fint tilbud til beboerne på Fullriggerøya.



Foto: Adde stock





Velg din stil, inkludert i prisen

Hos oss kan du flytte inn i en leilighet med gode kvaliteter, uten å måtte gjøre oppgraderinger eller endringer. Når du kjøper leilighet i Bølgen får du dette inkludert i prisen:

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra JKE med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Grepsløs front i åtte ulike farger, kostnadsfritt

Standard kjøkkenfront er Varmgrå, men det er fritt valg mellom 8 ulike farger kostnadsfritt.

Gulv

Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.

Bad

Dusjgarnityr med regndusjfunksjon på hovedbad. Baderomsinnredning fra JKE med skuffer og helstøpt vask. Standard front på innredningen er Varmgrå, men det er fritt valg mellom åtte ulike farger kostnadsfritt.

Velg mellom ulike flisfarger

Gulv- og veggfliser til bad og vaskerom er 60x60cm. Mulighet for å velge mellom tre ulike farger.

Du får også..

- Mulighet for å velge tre ulike malingsfarger kostnadsfritt.
- Minimum 2,5 meter takhøyde i oppholdsareal.
- Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken, gjesterom, bad og entré, samt på evt. ekstra toalett og vaskerom.
- Taklys på alle soverom og i boder.
- Lavtbyggende stikkontakter.
- Downlights i entré, interne gangarealer og på bad.
- Kompaktdører med dempelister.
- Skyvedører for garderobe i entré
- Uten synlige spikerhull på listverk rundt dører.

Kjøkken

Kjøkkenet sies å være et av boligens viktigste rom.

Vi leverer et grepsløst kvalitetskjøkken fra JKE, med benkeplate i Fibertops og integrerte hvitevarer fra Siemens.

I vår standardleveranse kan man velge mellom 8 ulike farger i den grepsløse fronten, kostnadsfritt.

Leiligheter over 106 m² har benkeplate av komposittsten.

Det vil også være mulighet for å foreta egne valg utover standard leveranse, innenfor gitte frister.





Bad

Et komfortabelt og praktisk bad utgjør en stor forskjell. Vi leverer baderomsinnredningen fra JKE med skuffer og helstøpt vask. Moderne flisleveranse med 60 cm x 60 cm store fliser, innfellbare dusjdører samt god belysning med downlights i tak.

Det vil også være mulighet for å foreta egne valg utover standard leveranse, innenfor gitte frister.

Lavtbyggende stikkontakter

Lavtbyggende el materiell er inkludert i standardleveransen. Flate stikkontakter og brytere bygger mindre ut fra veggen, og gir et mer moderne og anonymt uttrykk.

Tilvalg

Dersom du ønsker å sette ditt eget preg på boligen din kan vi hjelpe deg til å ta gode valg du kan leve godt med.

Velg dine egne malingsfarger, fliser, gulv, armaturer til kjøkken og bad. Den valgte kjøkkenleverandøren vil kunne hjelpe deg å skape det kjøkkenet som passer din stil og dine behov.

Alle tilvalg utover det som er inkludert i standardleveransen, vil medføre tillegg i pris ut over kjøpesum.





Illustrasjonen viser en entré i Havnetunet. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og viser elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

En entré- tre ulike stiler

Vi viser deg hvordan den samme entreèn kan bli forvandlet med tre ulike stiler.

Sofistikert bygård

Her har vi laget en klassisk stil inspirert av tidløse og urbane bygårder. Dersom man ønsker å oppnå denne stilen kan man velge en dyp rødlig tone og male både vegger, himling og innebygde skap i samme farge. Her er det valgt Sophisticated red fra Jotun.

Flisgulvet i et mønstret og klassisk uttrykk gjør rommet unikt og levende.

Bildet er kun en illustrasjon, og er ment som et eksempel på hvilke tilvalg man kan gjøre innenfor gitte tidsfrister, mot en kostnad.

Skandinavisk boutique

Dette er en harmonisk og varm, men allikevel frisk stil. Ginger Tea fra Jotun, er en oppfriskende farge som gir liv til omgivelsene.

Her har vi gitt rommet et nostalgisk uttrykk ved å legge til brystpanel i eik, og en innebygd og åpen garderobeløsning.

Fliser er praktisk i entrè, så her har vi lagt til en porselensflis i en beige tone. Gulvet utenfor entreén er en bred 1-stavs fiskebensparkett i lys eik.

Bildet er kun en illustrasjon, og er ment som et eksempel på hvilke tilvalg man kan gjøre innenfor gitte tidsfrister, mot en kostnad.



Illustrasjonen viser en entrè i Havnetunet. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og viser elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



Illustrasjonen viser en entré i Havneturet. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og viser elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Nordisk marina

La denne stilen ta deg til sjø og strand, med fargetoner som passer til omgivelsene og beliggenheten til leiligheten.

Her har vi valgt fargen Ocean Air fra Jotun til veggene og himlingen. Til det innebygde garderoberommet har vi valgt malte fronter i fargen Antwerp beige.

Det terrazzoinspirerte flisgulvet i beige skaper et rolig og varmt uttrykk. Gulvet utenfor entreén er 1-stavs parkett i lys eik.

Bildet er kun en illustrasjon, og er ment som et eksempel på hvilke tilvalg man kan gjøre innenfor gitte tidsfrister, mot en kostnad.



Illustrasjonen viser en leilighet. Bildet er ment som en
er en del av Leveansett. Endring

Utomhusplan

Området mellom Fyret, Holmen og Bølgen er offentlige arealer. Det samme gjelder parkeringsplassene og gang- og sykkelbroen.

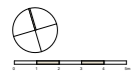
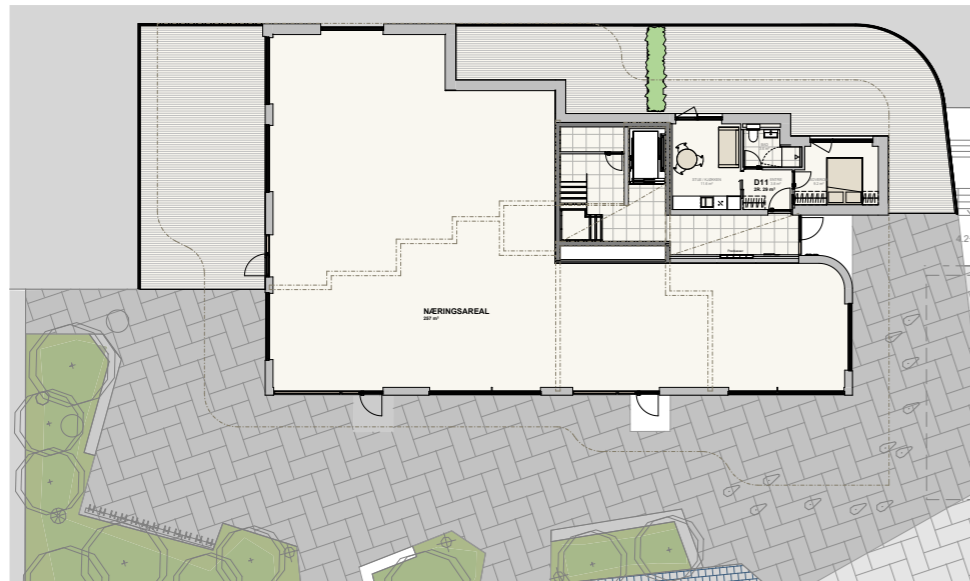
Det er planlagt for uteservering i forbindelse med næringsarealene i Bølgen og Fyret.

De offentlige arealene er pt. ikke teknisk godkjent av Trondheim Kommune, så det tas forbehold om endringer. Kontakt selger for mer informasjon.

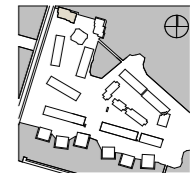
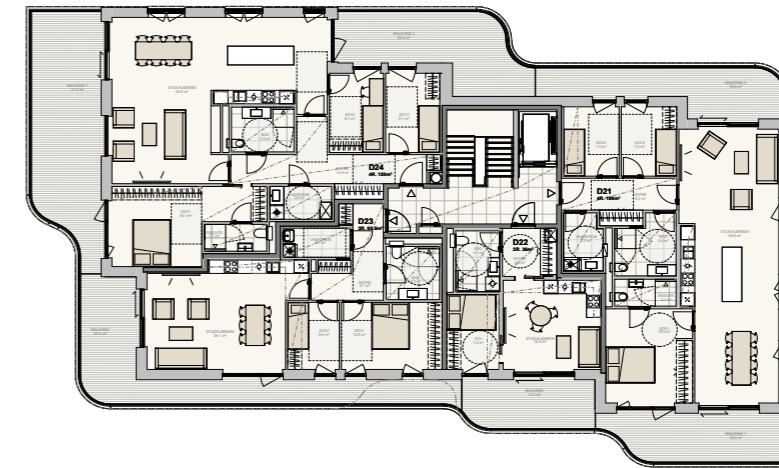


Etasjeplaner

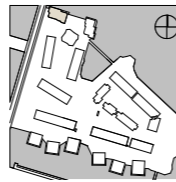
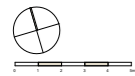
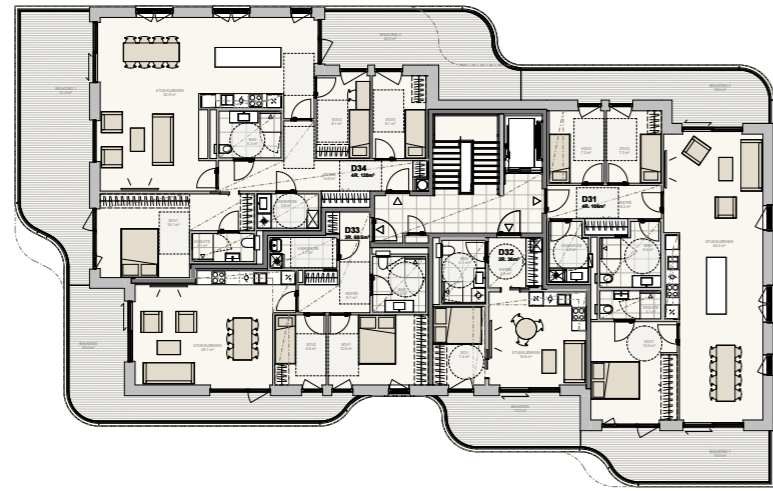
Etasje 1- næringsseksjon



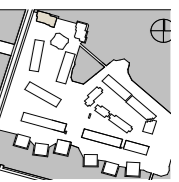
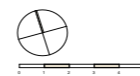
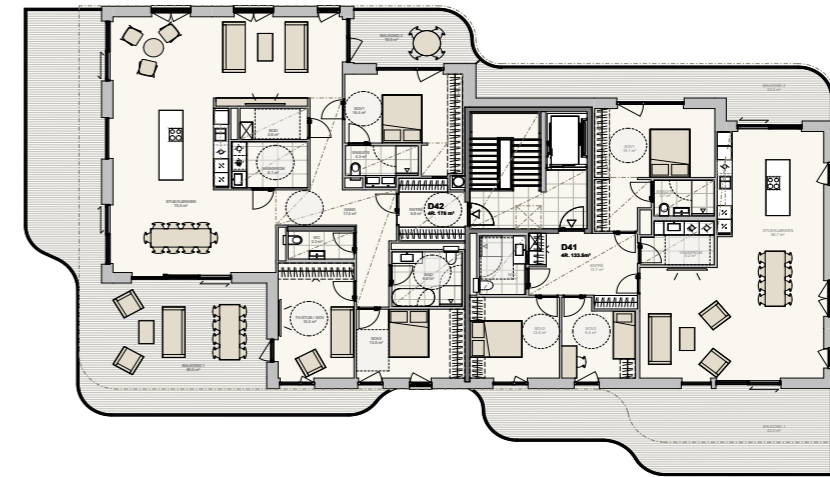
Etasje 2



Etasje 3



Etasje 4



Leilighet D21

Etasje: 2
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

Areal
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjonen viser fasaden på tryk. Bildet er et uttrykk som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

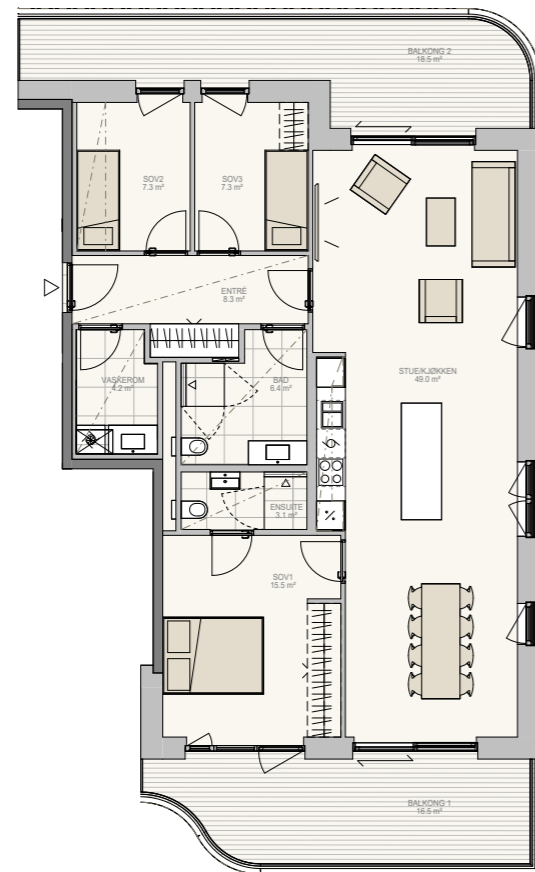
Leilighet D22

Etasje: 2
 Antall rom: 2
 Balkong: 1

Areal
 BRA-i: 36 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjonen viser fasaden på tryk. Bildet er et uttrykk som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



4
3
2
1



4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Leilighet D23

Etasje: 2
 Antall rom: 3
 Balkong: 1

Areal
 BRA-i: 69,5 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjon viser et eksempel på et leilighetskompleks som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

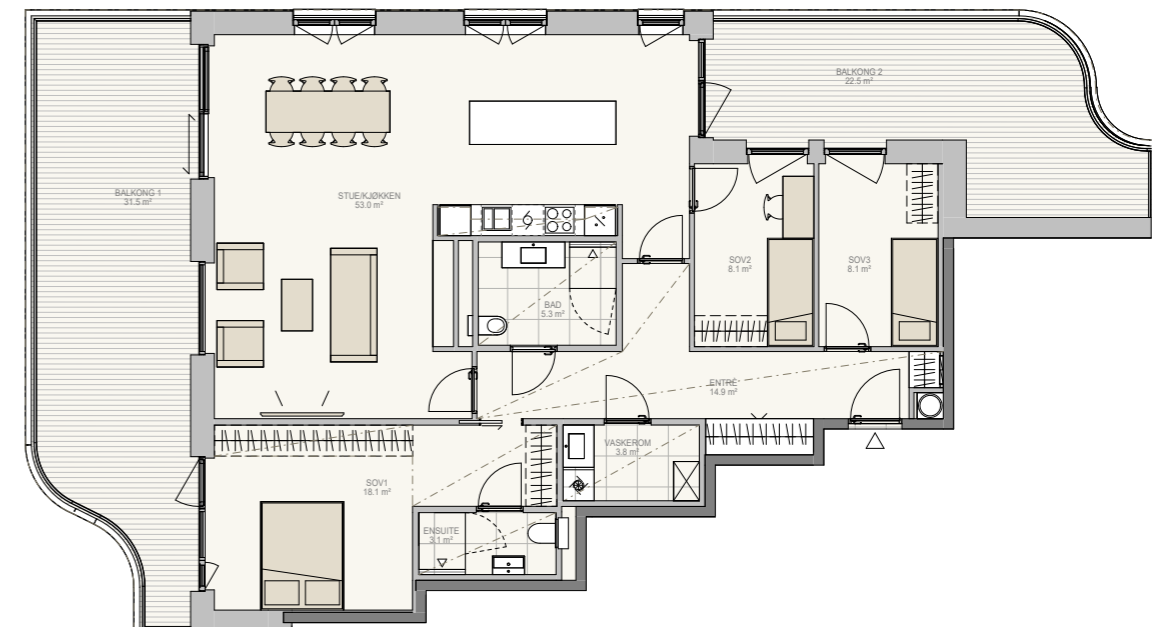
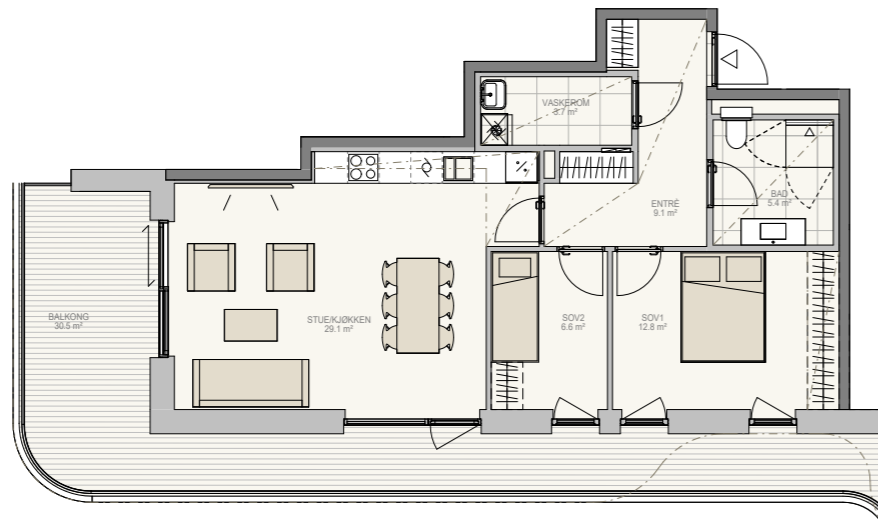
Leilighet D24

Etasje: 2
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

Areal
 BRA-i: 120 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjon viser et eksempel på et leilighetskompleks som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON
- ⊗ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT Plassering)
- EL-SKAP (ANTATT Plassering)

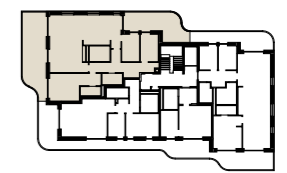
4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON
- ⊗ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT Plassering)
- EL-SKAP (ANTATT Plassering)

4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Leilighet D31

Etasje: 3
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

Areal
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjonen viser et eksempel på et utvalg av mulige løsninger. Bildet er kun ment som en illustrasjon og skal ikke forstås som en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

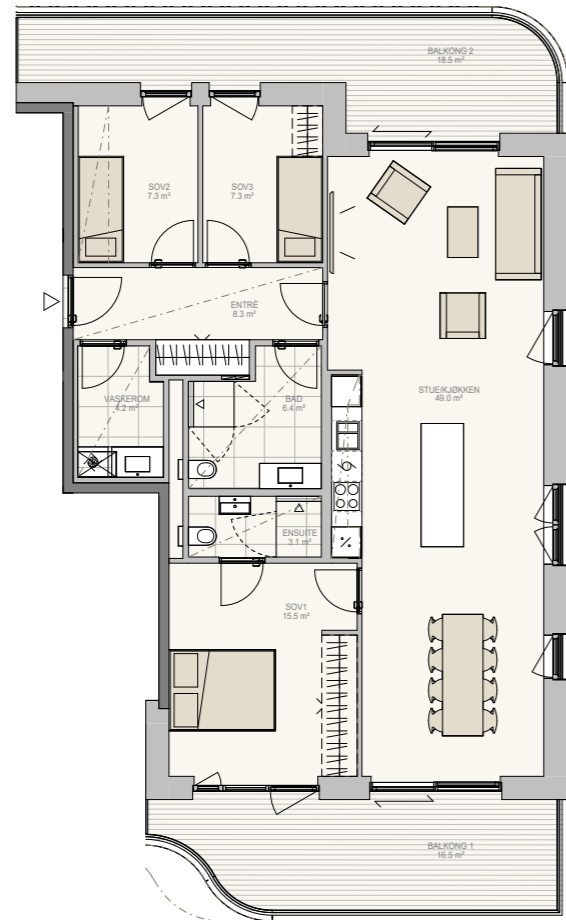
Leilighet D32

Etasje: 3
 Antall rom: 2
 Balkong: 1

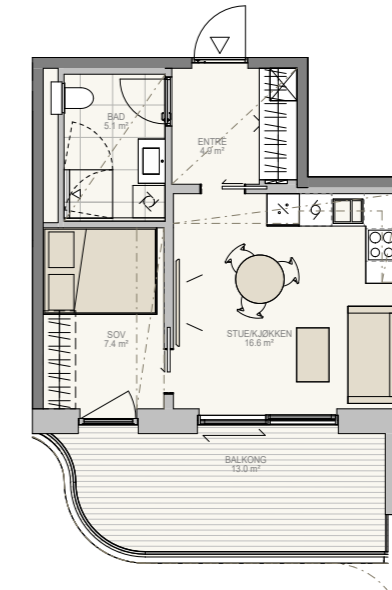
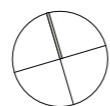
Areal
 BRA-i: 36 m²
 BRA-e: 5 m²



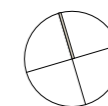
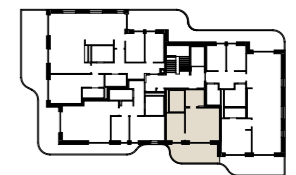
Illustrasjonen viser et eksempel på et utvalg av mulige løsninger. Bildet er kun ment som en illustrasjon og skal ikke forstås som en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



4
3
2
1



4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige juseringer i omfang nedofret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige juseringer i omfang nedofret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Leilighet D33

Etasje: 3
 Antall rom: 3
 Balkong: 1

Areal
 BRA-i: 69,5 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjon av etasje 3. Bildet er kun ment som en illustrasjon og skal ikke forstås som en garanti for detaljer eller innhold. Endringer vil forekomme.

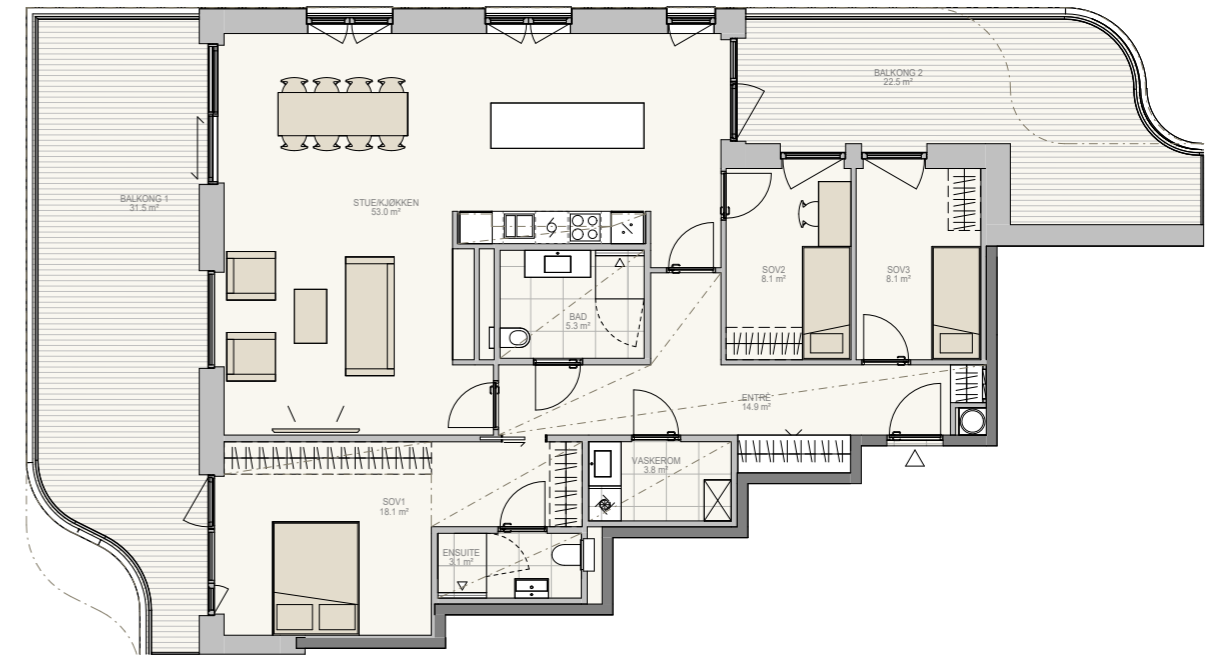
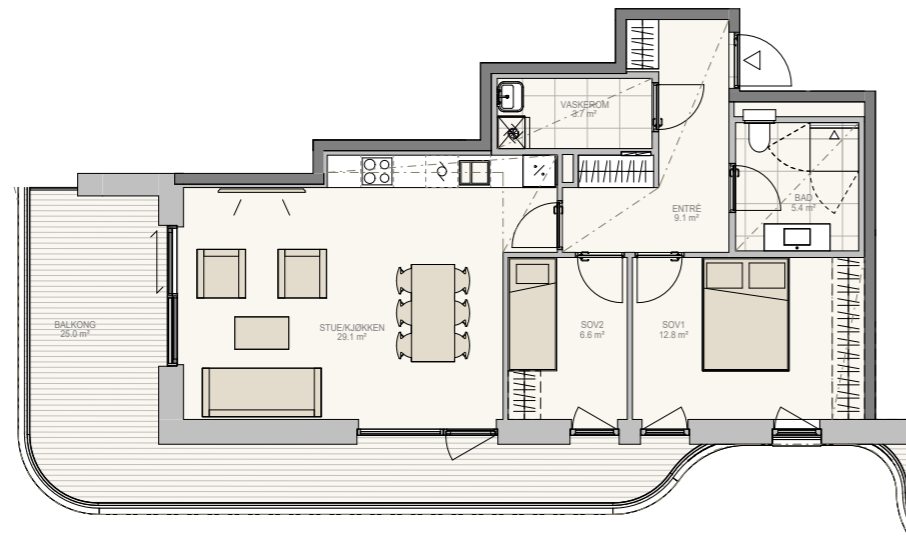
Leilighet D34

Etasje: 3
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

Areal
 BRA-i: 120 m²
 BRA-e: 5 m²

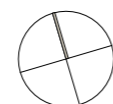
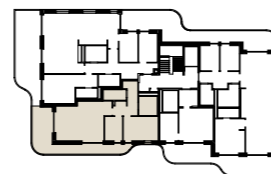


Illustrasjon av etasje 3. Bildet er kun ment som en illustrasjon og skal ikke forstås som en garanti for detaljer eller innhold. Endringer vil forekomme.



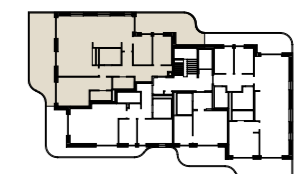
- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON
- ⊗ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT Plassering)
- EL-SKAP (ANTATT Plassering)

4
3
2
1



- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON
- ⊗ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT Plassering)
- EL-SKAP (ANTATT Plassering)

4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Leilighet D41

Etasje: 4
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

Areal
 BRA-i: 133,5 m²
 BRA-e: 5 m²



Illustrasjon av utseende på etasjer 1-4. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

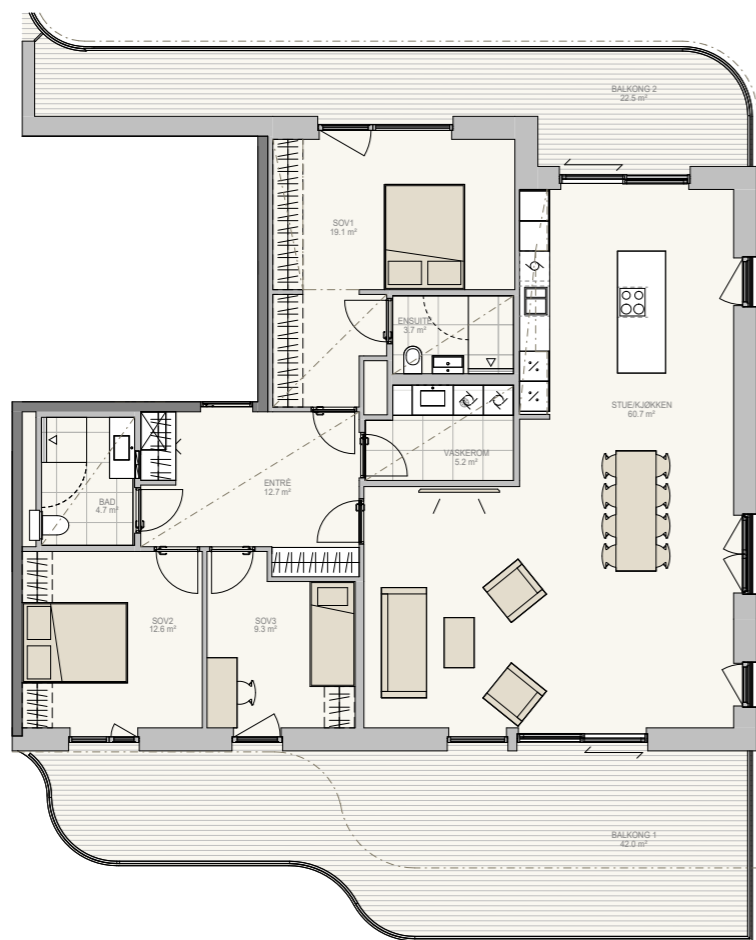
Leilighet D42

Etasje: 4
 Antall rom: 4
 Balkong: 2

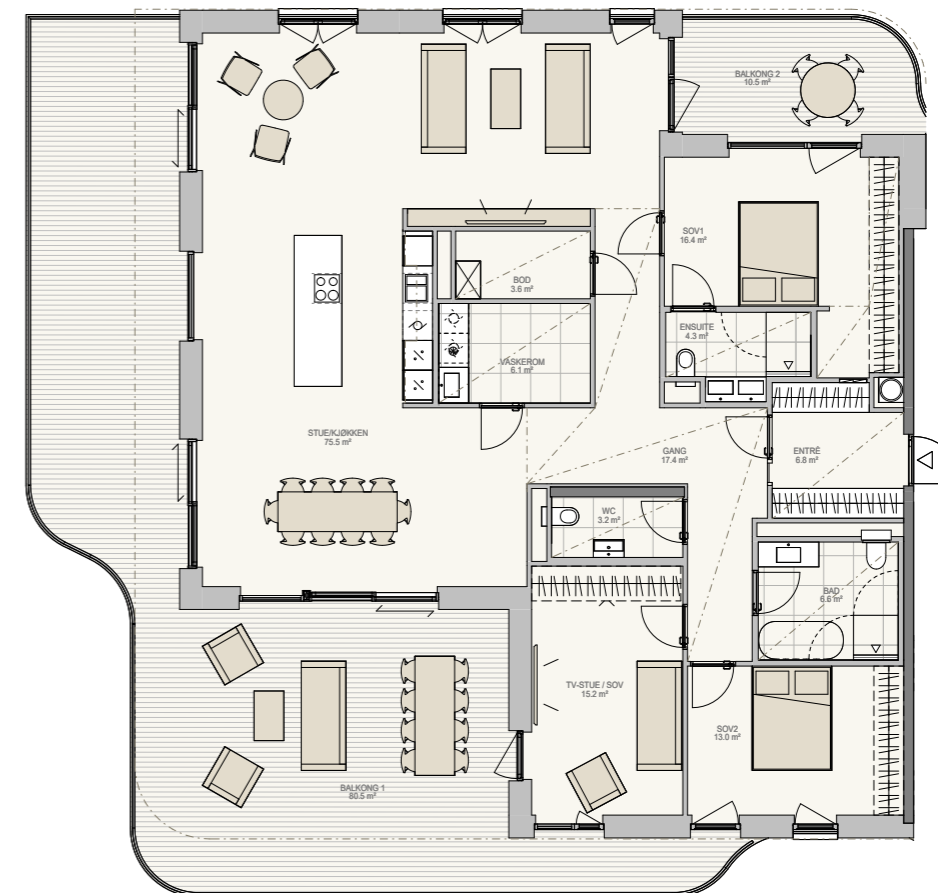
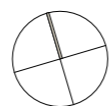
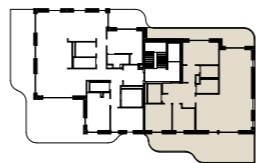
Areal
 BRA-i: 178 m²
 BRA-e: 5 m²



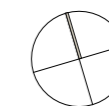
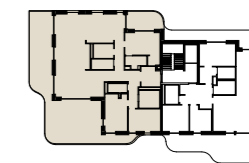
Illustrasjon av utseende på etasjer 1-4. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



4
3
2
1



4
3
2
1



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske foringer
 - Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad



Illustrasjonen viser en leilighet i Belgien. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og de viste elementer som ikke er en del av leveringssettet. Endringer vil forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Konstruksjon

Betong i dekker. Leilighetskillevegger i betong/ isolert bindingsverk. Yttervegger i isolert bindingsverk.

Fasader

Fasader med tegl. Alubelagte vinduer.

Adkomst/ P-kjeller

Det er installert varme i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Høyde på port er ca 2,10 meter. Innkjøring under «Havnetunet Sør». «Bølgen» ligger ikke over parkeringskjelleren og vil derfor ikke ha innendørs adkomst til parkeringskjelleren.

Oppvarming

Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.

Måling

Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys, stikkontakt, oppvarming og ventilasjon av fellesareal belastes seksjonseierne over felleskostnader. Lys og stikk i boder og parkeringsarealer belastes seksjonseierne over felleskostnader.

Ladetjeneste for el-bil

Det etableres fordelingsanlegg for EI-bil lading. Ladestasjon for den enkelte p-plass bestilles som tilvalg.

Avfallsordning

Sentralt avfallssug. Nedkast plasseres utendørs.

Utomhus

Leveres i henhold til utomhusplan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer vil forekomme.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
INNGANGSPARTI	Flis	Malt betong/ gips	Malt betong/gips eller system-himling	Belysning	Postkasser Porttelefon-system
HEIS	Flis	Standard innredning Speil	Standard innredning	Belysning	
TRAPPEROM	Flis	Malt betong/gips	Malt betong/gips eller system-himling	Belysning Ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet.	
PARKERINGS- KJELLER, SYKKEL- PARKERING	Støvbundet betong	Støvbundet betong	Støvbundet betong	Belysning Service-stikkontakter	Vaskeplass for sykkel. Felles for alle byggetrinn på Fullriggerøya
SPORTSBOD (5m² pr. leilighet) Plassert i bodsoner i tilknytning til parkeringskjeller	Støvbundet betong	Tette vegger H: ca 2m med lufting (åpent) over topp vegg	Støvbundet betong	Belysning Stikkontakt i bod	Låsbar dør

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

Kjøkken, bad og garderober

Det leveres innredning på kjøkken fra JKE. Modell Nordic Inline Trend grepsløs front. Standard front er Varmgrå, men det er fritt valg mellom 8 utvalgte farger. 12 mm Fibertops benkeplate med underlimt vask. Leiligheter over 106 m² har benkeplate i komposittsten.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens: Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap). Avtrekksvifte av type Røroshetta Orion (eller tilsvarende) med integrert komfyrvakt, eller avtrekk integrert i koketopp fra Siemens med kullfilter hvis stekesone er plassert på kjøkkenøy. Komfyrvakt plasseres i tak over kjøkkenøy.

Badene plassbygges. Flislagte vegger og gulv, dusj med glassdører/vegger. Malt himling.

Vegghengt toalett med soft close lukking. Servantinnredning med skuffer leveres fra JKE. Grepsløs front. Standard front er Varmgrå, men det er fritt valg mellom 8 utvalgte farger.

Vannfordelingsskap plasseres fortrinnsvis i innvendig bod. Vannfordelingsskap i leiligheter uten innvendig bod leveres som innebygget over wc med utenpåliggende glasspanel. Der det er flere bad kan bad 2 ha innebygd sistene og eventuelt separat rørskap.

På WC-rom leveres innebygd sistene med vegghengt toalettskål, og servantskap med speil.

Opplegg til vaskemaskin på bad, bod eller vaskerom, som anvist på salgstegning.

Garderober leveres ikke på soverom. I entre leveres skyvedører der det er vist på salgstegning.

Himling

Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,5 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2,2 meter. Nedforet areal vises på salgstegningene, men enkelte nedforinger/ innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

Gulv og Listverk

1-stavs hvitlasert parkett eller flis iht romskjema. Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis leveres der det er flis kun på gulv. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindusmyg. Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegesfuge i gulv eller overgangslist.

Vinduer

Ferdigbehandlet karm mørk gråbrun innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga. søyler i yttervegg. Alutre vinduer, dvs. beslag i aluminium på yttersiden.

Vegger

Malte gipsvegger og/eller betong. Kjøper kan innen gitte frister kostnadsfritt velge 3 farger. Flere farger eller spesielle malingstyper vil være tilvalg.

Entrédør

Glatt laminert eller malt, lik farge begge sider.

Balkongdør

Ferdigbehandlet karm mørk gråbrun innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

Innvendige dører

Kompaktdører med dempelister i karm. Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.

El-anlegg

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Individuelle strømmålere og abonnement.

Elektro, Svakstrøm

Det legges opp til ett multimedieuttak for TV og bredbånd. Det leveres lavtbyggende elmateriell, Elko pluss eller tilsvarende.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Forvarmet og filtrert luft. Luftinntak på fasade, avkast på fasade/over tak. Generelt tilluft på soverom og stue/kjøkken, avtrekk på bad, bod og stue/kjøkken. Avkastkanal fra kjøkkenventilator til over tak, foruten de

leiligheter som har kullfilter i integrert avtrekk i steketopp på øy. Aggregat plasseres i bod eller entre (garderobe).

Oppvarming/ Kjøling

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme ihht alminnelige krav i entré, stue, kjøkken og soverom (ikke hovedsoverom) samt på bad og evt. Wc og vaskerom. Oppvarming utover dette, samt evt på hovedsoverom, må besørges av kjøper. Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet. Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

Sprinkling

Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

Nøkkelssystem

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med nøkkel eller kodebrikke, alene eller i kombinasjon. Dette gjelder også postkasser. 3 like nøkler og evt. kodebrikker leveres pr. leilighet.

Varsling

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav

Porttelefon

Det planlegges porttelefonsystem Defigo eller tilsvarende. Trådløs porttelefon med kamera styres via app på privat telefon. Svarapparat i boenhet kan bestilles som tilvalg.

TV/internett

Selger inngår avtale på vegne av sameiet med leverandør for fibernett.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning. Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer vil forekomme.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
ENTRÈ	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights med dimmer	Vannbåren gulvvarme	Kan inneholde tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat
KJØKKEN	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt, også under overskap.	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstegning for oppvaskmaskin Avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin og stekeovn, induksjonstopp og avtrekk i skap eller integrert i koke-topp på kjøkkenøy (se spesifiseringer pr leilighet)
STUE	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Fibersentral	Vannbåren gulvvarme	
SOVEROM	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Vannbåren gulvvarme	
HOVEDSOVEROM	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys		
BAD	Flis 60x60cm med fliskutting for tilpasning av fall ved rennesluk Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Flis 60x60cm Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights med dimmer	Vegghengt toalett med soft close lukking Blandebatteri med dusjgarnityr, glassvegger til dusjhjørne Dusjbatteri på hovedbad har regnfunksjon Servantarmatur Rennesluk i gulv Kran og avløpstrakt til vaskemaskin ihht salgstegning Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med helstøpt vask Speil med lys Inspeksjonsluke til rørskap kan forekomme

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
EVT. WC	Flis 60x60cm med sokkelflis Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Vegghengt toalett med soft close lukking Vannbåren gulvvarme	Servant med underliggende skap Speil
EVT. INNVENDIG BOD	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys		Tekniske installasjoner som sikringskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entre
EVT. VASKEROM	Flis 60x60cm Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Flis 60x60cm Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme Vaskeromsinnredning med vask/vaskekar iht. salgstegning.	Ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entre
EVT GANG	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights med dimmer	Vannbåren gulvvarme	
BALKONG/ TERRASSE	Plasstøpt betong. Royal-impregnerte terrassebord.	Tegl og/ eller sedertre	Betong	Utelys med integrert stikkontakt	Avløp	Spilerekkverk i stål eller glass Uteplass på bakkeplan har ikke rekkverk

KJØPSBETINGELSER FULLRIGGERØYA

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Fullriggerøya byggetrinn 4, Grilstad Marina.

10 leiligheter i bygget «Bølgen»

Salgsoppgave datert 28.04.2026
Salgsoppgave siste revidert 05.05.2026

Salgsansvarlig
Grilstad Marina AS v/Marius Rennan
Telefon: 930 61160
E-post: marius@koteng.no

Oppgjørsansvarlig
Heimdal Eiendomsmegling ved Tonje Berge
Telefon: 996 34170
E-post: jb@hem.no

BESKRIVELSE

Adresse og matrikelnummer
Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 4 vil fradeles fra gnr. 17 bnr. 827 i Trondheim kommune.
Endelig matrikel og seksjonsnummer blir tildelt ved fradeling og seksjonering.

Byggene har fått adressene:
Bygg AB – Havneleilighetene: Strindfjordvegen 71 A og B, 7053 Ranheim
Bygg C – Havnerekka: Strindfjordvegen 73 - 87 A og B, 7053 Ranheim
Bygg D – Bølgen: Strindfjordvegen 83 A og B, 7053 Ranheim
Bygg E – Holmen: Strindfjordvegen 89 A og B, 7053 Ranheim
Bygg F – Fyret: Strindfjordvegen 91 A – C, 7053 Ranheim

Det tas forbehold om endringer. Bolignummer tildeles ved innflytting

Tomt
Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 4 (byggetrinn 4 - Havnetunet) fradeles som egen grunneiendom fordelt på 5 teiger. Teigene fradeles iht. byggenes fotavtrykk. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leilighetene i byggetrinn 4 er fordelt på totalt 5 bygg, og er planlagt som et eierseksjonssameie med 93 leiligheter og 3 næringsarealer (men det tas forbehold om økning/reduksjon)

Felles parkeringskjeller for leilighetene i byggetrinnet vil fradeles som en anleggseiendom, parekringskjelleren vil inngå i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller org nr 927 495 325, hvor den enkelte bolig vil eie en ideell andel tilknyttet bod og evt. andel tilknyttet p - plass.

Offentlig regulerte areal blir fradelt som egen matrikkelenhet iht. reguleringsplan, og overføres senere til Trondheim kommune.

Regulering
Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20160011 – Grillstadfjæra, felt B3 og N7, godkjent av bystyret 01.03.2018. På området er det både offentlig parkeringsplass, offentlige veg/gangveger, offentlig torg og offentlig friareal. Dette iht. detaljreguleringsplanen.

Offentlig gang- og sykkelveg fører frem til offentlig friareal med badestrand samt over «Fjordrommet» til prosjektet «Havnetunet». På det offentlige friarealet ved badestranden, er det tilrettelagt med et sanitærbygg, lekeplasser, solingsplener og klargjort for etablering av badstuer.

Trondheim kommune har vedtatt behov for barne – og ungdomsskole i Ranheimsområdet, og det er i denne forbindelse pekt på næringstomtene på Grilstad Marina som en ønsket plassering.

Det gjøres oppmerksom på at Byggetrinnet (Byggetrinn 4 - Havnetunet) innehar et offentlig torg/friareal, se reguleringsplanen og utomhusplanen, samt at det etableres næringslokaler i 1.etg. i Bølgen, Fyret og på Holmen. Det vil kunne

etableres uteservering i forbindelse med næringslokalene, hvor næringslokalene vil få vedtektsbestemt bruksrett på arealet tilhørende sameiet. Det er næringslokalet som har vedlikehold - og driftsansvar for dette arealet inkl. kostnader i den forbindelse. Arealenes størrelse, og utstrekning er pt. ikke bestemt.

Det gjøres oppmerksom på at de offentlige arealene som skal opparbeides i forbindelse med byggetrinnet, ikke er teknisk godkjent av kommunen, og det tas derfor forbehold om endringer på utomhusplanen.

Det er pt. ikke besluttet om boliginngang til bygget ”Fyret” (bygg F) skal ligge på byggets sør eller vestfasade. Dette avhenger av organiseringen av næringslokalet i 1.etg.

Det er nabovarslet et servicebygg og spyleplass for vedlikehold av småbåt på nabotomten til prosjektet, denne ligger nord for bygget med Flipper Kafé. Ta kontakt med selger for mer info.

Kopi av reguleringsbestemmelser, reguleringsplan og planlagt organiseringsplan kan fås utlevert hos selger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Det private anlegget (ledningsnett og veg) vil gå fra ledningsnett ved Strindfjordvegen frem til den enkelte bolig. Drift og vedlikehold av private anlegg dekkes av beboere.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og det er selgers ansvar at dette foreligger på overtakelsen.

Betalingsbetingelser

Det kreves ingen forskudd ved inngåelse av kjøp. Hele kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg betales ved overtakelse.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene vil bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift bolig, 2,5 % av tomteverdi	kr.	se prisliste
- Dokumentavgift p-plass, 2,5 % av tomteverdi kr. 30 000,- (se prisliste for hvilke boliger som har p plass)	kr.	se prisliste
- Dokumentavgift fellesareal områdeforening 2,5 % av tomteverdi kr 5000,-	kr.	125,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	545,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	545,-
- Grunnboksutskrift	kr.	172,-
- Startkapital sameie	kr.	10 000,-
- Startkapital realsameie (p-kjeller)	kr.	5 000,-
- Startkapital realsameie (fellesareal på bakkenivå)	kr.	5 000,-
- Etableringsgebyr	kr.	6 000,-

- Totalt	kr.	27 387,- + dok avgift
----------	-----	-----------------------

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Etableringsgebyr går til deknig av omkostninger med fradeling, seksjonering og etablering av sameiene i foretalsregisteret.

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

Kommunale avgifter og boligverdi

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fast satt. Når boligen er overtatt, skal man oppgj p - rom (primærareal) og s - rom (sekundærrom, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt

med Skatt Midt-Norge om det er spørsmål i denne forbindelse.

Sameie/forretningsfører
Brauten Eiendom AS vil i forkant av innflytting kalle inn til et etableringsmøte hvor sameienes styrer blir valgt, det blir gjennomgang og konstituering av sameienes budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiene ved overtakelse evt. trekkes via startkapitalen.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av sameiet.

Brauten Eiendom AS vil i forkant av innflytting kalle inn til et stiftelsesmøte hvor sameiets styre blir valgt, det blir gjennomgang og konstituering av sameiets budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse evt. trekkes via startkapitalen.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår for Fullriggerøya 4 Sameiet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og kan fås ved henvendelse til selger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må 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.

Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller og Sameiet Fullriggerøya Fellesareal er allerede stiftet og i drift. Det gjøres derfor oppmerksom på at vedtatte budsjett og vedtekter for disse kan bli endret i forbindelse med sammenføring med Fullriggerøya byggetrinn 3 og 4, samt eventuelle vedtak utført av sameiet.

Vedtekter fastsettes av selger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte/stiftelsesmøte.

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 forbeholder seg retten til å kontoretablere sameiet.

Felleskostnader sameie
Felleskostnader er stipulert pr. leilighet, og fremgår av prislisten.

Iht. stipulert budsjett, dekker felleskostnadene styrehonorar, revisjon, tv/internett (fiber), avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), porttelefonsystemet Defigo (eller tilsvarende), medlemskap i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller, medlemskap i Sameiet Fullriggerøya fellesareal og medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra samt andre driftskostnader.

Ovennevnte kostnader er stipulert av Brauten Eiendom. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer.

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

Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kostnader knyttet til bla. kommunale avgifter, forbruk av fjernvarme til oppvarming/ tappevann, varmetap fjernvarme, avlesning/avregningsgebyr på fjernvarme til oppvarming/tappevann, avlesning/avregningsgebyr kaldtvann. oppgradering tv/ internettpakke og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

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

Gjesterom
Det etableres et gjesterom som kan leies av beboerne i prosjektet Havnetunet. Gjesterommet møbleres med dobbeltseng, vegghengt tv samt bad.

Reservasjon/betaling av leie for bruk/låsesystemer av gjesterommet vil administreres av sameiet. Leiekostnaden settes av styret i sameiet, og er ment å dekke kostnader for drift, vedlikehold og renhold. Styret har iht. vedtektene ansvaret for driften av gjesterommet.

Gjesterommet etableres i bygg D (Bølgen), og vil kunne leies fra tidspunktet Bygg D (Bølgen) er ferdigstilt og har mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at gjesterommet ikke vil oppfylle krav som selvstendig boenhet, og vil organiseres som fellesareal. Gjesterommet vil ikke kunne selges av sameiet.

Parkeringskjeller/boder
Hvilke boliger som har parkeringsplass i parkeringskjelleren, kommer frem av prislisten, og blir også kontraktsfestet.

Alle boliger har bruksrett til sportsbod på ca. 5 kvm. BRA - E i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at sportsbod i kjeller er beregnet for oppbevaring av for eksempel ski, sykkel, dekk, hagemøbler osv. Den er ikke beregnet til oppbevaring av tekstiler, papirer, malerier, bøker eller lignende. Dersom dette skal oppbevares i boden, må det oppbevares i helt tette plastbokser med lokk. En slik oppbevaring skjer for øvrig på beboers eget ansvar. Det er videre meget viktig å ikke stable boden helt full av kasser/ utstyr. Dette på grunn av at luften i boden må ha mulighet til å sirkulere. Det som oppbevares i boden må stå i hyller eller på paller, slik at det ikke står rett på gulvet.

Det gjøres oppmerksom på at bygget «Fyret» vil ha kulvert fra heis/trapperom, og inn til parkeringskjelleren. Byggene «Bølgen» og «Havnerekka» vil ikke ha innendørs gjennomgang til parkeringskjelleren. De vil ha inngang via utvendig trapperom, eller trapp/heis i bygget «Holmen» og «Havneleilighetene». Ta kontakt med selger for mer info.

Toppleiligheten F81 vil ha en tinglyst stedvarende eksklusiv bruksrett for egen privat garasje med tilhørende bod i p - kjelleren. Eier må påberegne driftskostnader på egen port og vedlikehold i egne arealer.

Parkeringskjelleren er en egen eiendom, og ligger til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller, og vil fradeles fra Gnr. 17 Bnr. 827. Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Det tas forbehold om at parkeringskjelleren organisasjonsmessig blir slått sammen med de resterende tre parkeringskjellerne på Fullriggerøya, hhv. Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller

Leiligheter med bruksrett til parkeringsplass, blir eier med ideell andel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter og vil være regulert av lov om sameie. Selger forbeholder seg retten til å velge annen organisering dersom det er mer hensiktsmessig, herunder at rett til parkeringsplass blir tinglyst som tilleggsareal til den respektives gnr/bnr/snr.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller finne sted ved ferdigstillelse og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstillelse av hele «Reguleringsplanområdet». Parkeringskjelleren anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

I Sameiet Fullriggerøya parkeringskjeller, vil det via sameiets vedtekterbli regulert bla. følgende:

- Hvilke boliger som har rett til parkeringsplass og bod.
- Parkeringsplass kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenforreguleringsplan for området plan nr 20160011.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett/tilleggsareal på HC-plass, må påberegne å bytte plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.
- Seksjonseiere uten P - plass, vil få tinglyst en realandel i P - kjeller for å sikre bruksrett til bod i kjeller.

Felleskostnader for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller blir fakturert via felleskostnadene til den enkelte seksjonseier. Dette er inkludert i boligens månedlige felleskostnad. Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse av parkeringskjelleren. Utkast til vedtekter og budsjett for første driftsår er utarbeidet av

Brauten Eiendom AS og kan fås ved henvendelse til selger.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av realsameiet.

Innkjøring til parkeringskjelleren er etablert, og er under bygget B3-4B i reguleringsplanområdet. Det vil bli tinglyst adkomstrett i den forbindelse. Sameiet Fullriggerøya parkeringskjeller må betale, som en del av felleskostnader, drift/vedlikehold av fellesanlegg i den forbindelse. Dette reguleres via tinglyste erklæringer.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt. Det samme gjelder organisering av parkeringskjelleren. Det er selger som fordeler parkeringsplassene og bodene til den enkelte bolig før overtakelse.

Parkeringsplassene i dette byggetrinnet er dimensjonert iht. Trondheim kommunes krav til parkering. Parkeringsplasser for bilder skal være minst 2,6 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Lengden på parkeringsplassene skal være minst 5,0 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter, og være minst 6,0 meter lange. Det gjøres oppmerksom på at noen leiligheter vil få tildelt parkering i allerede etablert parkeringsanlegg, disse parkeringsplassene er godkjent iht. tidligere krav til Trondheim kommune. Disse er minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre, og lengden på parkeringsplassene er minst 5,0 meter.

Det gjøres oppmerksom på at det vil være ulike avstander fra den enkeltes trappe-/heisoppgang til den enkeltes parkeringsplass, og det må forventes noe gangavstand for en del parkeringsplasser.

Kjøpere med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekreftelse inngis.

El – billadesystem:

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av el – bil. Det gjøres oppmerksom på at ladetiden avhenger av bla. størrelse på batteriet til elbilen, hvor mye batterikapasitet det er igjen når bilen settes til lading, hvor mange elbiler som lader samtidig og eventuelt når på døgnet bilen lades (kan justeres av sameiet for styring av strømpris mm.) o.l. Kostnader for lading – og administrasjonskostnad for utfakturering av mengden lading, vil faktureres den enkelte ladepunktseier.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt inngår avtale med en leverandør. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg under tilvalgsprosessen.

I garantiden for boligene (5 år) forbeholder selger seg retten til å bestemme hvilken ladeboks beboerne kan koble til ladesystemet etter overtakelse. Etter reklamasjonstiden, er det styret i sameiet som har ansvar og risiko for at riktig ladeboks tilkobles systemet. Alle brukere og sameiere i parkeringskjelleren må forholde seg til den enhvertids inngåtte avtale for ladeanleggj kjelleren.

Sameiet Fullriggerøya Fellesareal

Det vil bli etablert egen eiendom med eget gnr/bnr som omfatter fellesareal på bakkenivå på hele Fullriggerøya (Sameiet Fullriggerøya Fellesareal). Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Boligene blir eier med ideell andel i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, tinglyst mot den respektives gnr/ bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter og vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i fellesareal vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesareal og det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstillelse av hele «Reguleringsplanområdet». Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd.

70

oppsigelse på vegne av realsameiet.

Utkast til vedtekter og budsjett er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og kan fås ved henvendelse til selger.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie som benytter Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Dette er inkludert i boligenes månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse.

Områdeforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Områdeforeningen for Grilstadfjæra (Velforeningen Grilstad Marina, org nr. 916 951 760) for Grilstad Marina. Områdeforeningen har som formål å bidra til forskjønnelse av offentlige arealer og utomhusanlegg på Grilstad Marina for å ivareta et godt bomiljø. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Kostnader knyttet til foreningens aktivitet er maksimert til kr. 3,- pr kvm BRA pr. år. Denne kan indeksreguleres iht. vedtektene. Kostnaden knyttet til dette tas inn over felleskostnader knyttet til eierseksjonssameiet, og er inkludert i boligens månedlige felleskostnad.

Leverandørvtaler

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet og realsameiene anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende service, drift og andre avtaler. Selger har rett til å inngå avtaler med varighet tilsvarende garantitidens varighet:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Porttelefonsystem
- Kameraovervåking
- Leverandør av TV og internett.
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkleranlegg
- Brannvarslingsanlegg
- Ventilasjonsanlegg
- Grunnvannspumpe
- Kjøreport/garasjeport
- Låssystemer
- Leietjeneste for gjesteleiligheten
- Evt. Andre tekniske installasjoner for prosjektet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

Grilstad Marina AS, org.nr: 991 340 475.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med” overdra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende for gjennomføring av kontrakten:

- At det innvilges offentlig godkjenning for prosjektet herunder ramme – og igangsettelsestillatelse.
- At det forhåndsselges minimum 5 leiligheter totalt for «Bølgen», slik at det for selger, oppnås en tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet. (avbestilte boliger regnes ikke som solgt)

Forbehold nr. 1 og 2 skal være avklart innen 01.12.2026.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette disse forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget ramme – og igangsettingstillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing og endelig organisering av disse.

Overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er 15 - 19 mnd. etter varslet byggestart uavhengig av forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom forbehold frafalles ved siste frist 01.12.2026, er antatt ferdigstillelse planlagt mellom 01.03.2028 og 01.07.2028. Det gjøres oppmerksom på at dersom frafall av forbehold skjer tidligere en siste frist, kan antatt ferdigstillelse bli fremskjøvet deretter. Det gjøres oppmerksom på at betongarbeider vil være igangsatt før byggestarten vedtas – og er ikke innberegnet i overnevnte byggeperiode. Byggestart og forventet overlevering varsles skriftlig til kunde via kundeportal.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 19 mnd. fra varslet byggestart. Fristene kan for øvrig bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

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

I løpet av byggeperioden (etter det er varslet byggestart), kan 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, og det er en forutsetning for at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør (kjøpesum + evt. tilvalg) inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto. Om ikke, kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarenteansvar.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen leveres i rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Overtakelsesprotokollen er en bekreftelse på at boligen inkl. bod og evt. bruksrett til p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til utbygger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for eventuelt tilbakehold ved mulige mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/ gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon, se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

Fellesarealer/utomhusarealer

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for Fullriggerøya 4 Sameiet, Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller og Sameiet Fullriggerøya Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende

ferdigstillelse. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere tilbakehold.

Kjøper er kjent med at Sameiet Fullriggerøya Fellesareal og Parkeringskjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt, og ferdigstilles iht. ferdigstillelse av de respektive byggetrinnene.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på oppgjørsmeglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Ved ferdigbefaring gis styret i sameiet fullmakt til å frigi beløpet på vegne av alle seksjonseiere. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp fastsatt av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Spesielle forhold i byggeperioden og etter overtakelse

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom utbygger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden. Dette på grunn av utbyggers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen, dog vil hver enkelt kjøper få en visning i sin egen leilighet på tidspunktet hvor innvendige vegger er lukket i den respektive boligen.

Heftelser/servitutter

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter:

2013/456974-1/200 06.06.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 909
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-2/200 06.06.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 1601 GNR: 17 BNR: 910
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-9/200 06.06.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 908
Gjelder fjernvarmeledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-10/200 06.06.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 909
Gjelder fjernvarmeledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-11/200 06.06.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 1601 GNR: 17 BNR: 910
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-12/200 06.06.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 909
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/456974-13/200 06.06.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KNR: 1601 GNR: 17 BNR: 910
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2014/988569-1/200 12.11.2014 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra Med flere bestemmelser

2015/1180724-6/200 16.12.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 937 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 938 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 939 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 940 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 941 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 942 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 943 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 944 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 945 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 946 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 947 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 948 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 949 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 950 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 951 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 952 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 953 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 954 Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 955 Bestemmelse om vann og kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2019/1047102-1/200 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver KNR 5001 GNR: 17 BNR: 981 Bestemmelse om vegrett.

2019/1519910-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING Gjensidig rett. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledning

2019/1519910-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Gjensidig rett. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2019/1519910-3/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Gjensidig rett. Tillatt å bygge nærmere tomtgrense enn 4 m. Rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

2019/1519910 – 5/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT. Rettighetshaver 17/993 + 17/994.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger har rett til å tinglyse servitutter/heftelser - Ifm. teknisk anlegg - Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst iht. reguleringen - Gjensidig rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom - Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifm. med eiendomsdannelsen. Andre nødvendige rettigheter i forbindelse med organiseringen.

Fra hovedbolet 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.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/ heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert selger skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt kjøper.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, 3D bilder, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere projektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, 3D boligevelger med soldiagram, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis innredninger, dører, farger, beplantning, møbler, tekst og mm. - som ikke nødvendigvis vil inngå i standard/den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Det anbefales derfor å lese leveransebeskrivelsen nøye, og eventuelt ta kontakt med selger dersom du er usikker på hva som vil leveres. Slike avik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Eierforhold

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie, Fullriggerøya 4 Sameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Kjøper vil også bli medeier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller, Sameiet Fullriggerøya Fellesareal samt Områdeforeningen for Grilstadfjæra.

Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 25

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil to boligseksjoner i sameiet iht. eierseksjonsloven.

Garantier

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstilelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 rekvireres senest ved frafalt forbehold. Er forbeholdene frafalt, skal §12 garantien stilles straks etter avtaleinngåelse.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til utbygger på vegne av kjøper. Kopi av garanti blir tilsendt kjøper/samlegarantier til forretningsfører.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard projektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

• De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

• Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2019

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. 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. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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 angitte standard.

Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/tilleggsfrist

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger vil kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, herunder bla. påslag på tilvalgspriser til underleverandører. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

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 boligen.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt/selgers forbehold er frafalt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings – og tilleggsarbeider betales i sin helhet. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt oppgjørmeglerns klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene

innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørmeglerns klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Endringer – disponering av usolgte boliger

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter. Selger kan selv velge å gj vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

Forsinket levering

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 pandemier, 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 ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

På tidspunkt for salg av leilighetene 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. På tidspunktet for kjøp/salg er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene under pkt. «Overtakelse» er ikke bindende for selger dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at frister forskyves.

Endringer – disponering av usolgte leiligheter
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Selger kan selv velge å gj vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

Arealangivelse

Arealer fremgår av både prisliste og tegninger, og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Prosjektets BRA - i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten. Dette inkludert også sjakter, innvendige søyler, innvendige vegger og lignende. Prosjektets BRA – e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten – som for eksempel boder. Åpent areal er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen til overtakelse, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Boligene skal dog min. tilfredsstille energiklasse C.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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 selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Hvitvaskingsregler

Oppgjørsmegler er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregleverket. Det vil bli foretatt ID kontroll av kjøpere i forbindelse med kjøpet, og kjøper vil måtte fylle ut ett elektronisk oppgjørsskjema samt erklæring om hvitvasking. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

Transport av avtalen

Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før selgers forbehold er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

- Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggss – og endringsbestillinger,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt kopi av bekreftet ID og
- at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse. Videresalg etter dette godkjennes ikke.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien da tiltransporteres ny kjøper på førstegangs kjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, anses kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille ny garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

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

Vedlegg til kontrakt

Budsjett, vedtekter for eierseksjonssameiet, realsameiene og områdeforeningen, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger (detaljregulering for området og områdereguleringplan r391a), kjøkkentegninger er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til selger.

Det gjøres oppmerksom på at vedtatte budsjett og vedtekter for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller og Sameie Fullriggerøya Fellesareal kan bli endret i forbindelse med sammenføring med byggetrinn 3 og 4, samt eventuelle vedtak utført av sameiet.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan utbygger kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Budgiving

Boligene selges til faste priser, og ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Kjøpet er bindende for kjøper så lenge det ikke er tatt forbehold.

For mer informasjon ta kontakt:

Marius Rennan

Salgsleder, Grilstad Marina AS

Telefon: 930 61 160

marius@koteng.no

Mari Østgaard Buaas

Prosjektsselger, Grilstad Marina AS

Telefon: 948 11 965

mari.buaas@koteng.no

Line Brauten

Prosjektsselger, Grilstad Marina AS

Telefon: 924 88 033

line.brauten@koteng.no

grilstadmarina.no