

FJORDTUNET

Ytterst på øya



GRILSTAD MARINA





Fjordtunet 2

Leiligheter fra 50-249 m²

Velkommen til Grilstad Marina

Grilstad Marina er et område i Trondheim, som har vært under utbygging de siste 12 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 700 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. Snart ferdigstilles også byens fineste sandstrand!

Fullriggerøya

Ytterst på Grilstad Marina ligger Fullriggerøya. Ferdigbygd, vil den inneholde ca 380 boliger.

Helt ytterst på øya, i nord/øst kommer Fjordtunet.

Reguleringsplanen deler øya 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 flere, mindre nabolag- såkalte tun. Hver for seg får disse sitt eget sæpreg og identitet.



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

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:

- Spisesteder og takeaway
- Kajakutleie
- 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





Illustrasjonen viser FjordUNET 2. Bilde er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Bo ytterst på øya

Fjordtunet har en spektakulær beliggenhet ytterst på Fullriggerøya. Bebyggelsen av leiligheter og rekkehus danner et tun i midten, som skjermer for vind og gir gunstige solforhold.

De fleste leilighetene får både fjordutsikt, gjennomlys og en romslig balkong mot sola. Rekkehusene varierer i størrelse og utforming, og har flere uteplasser.

Fjordtunet har alt i alt en flott beliggenhet, med umiddelbar nærhet til både sandstranda, båthavna og alt Grilstad Marina har å by på. 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

Grilstad strand

På Fullriggerøya etableres en offentlig badestrand, som vil stå ferdig vår/sommer 2024. Stranda bygges opp fra grunnen av, med strandsand 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. Her blir det også utedusj, sittebenker og grillplasser. Et eget område av stranda blir tilrettelagt for badstuer.

I forbindelse med etableringen av stranda, bygges også ei gang- og sykkelbru over kanalen i øst.



Foto: Marius Pua

Grilstad strand- Fullriggerøya

Kart over stranda som kommer på Fullriggerøya i 2024.
Endringer vil forekomme.



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.

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.





Fjordtunet 2

Leilighetene i Fjordtunet 2 har en helt unik beliggenhet på Fullriggerøyas ytterkant i nord/øst. Her får du bo med fjorden som nærmeste nabo, med gode solforhold. Byggene kles i teglstein, som både gir mindre vedlikehold og gir en pen fasade. Det vil også bli aluminiumsbeslag utvendig på vinduer, samt sedertre på enkelte, inntrukne balkongvegger. Inngangspartiene på leilighetsbyggene vil være rause og innbydende.

Fjordleilighetene består av 53 leiligheter, fordelt på tre leilighetsbygg. Byggenes utforming gjør at man deler fellesgang med kun en til to naboer per etasje.

Leilighetene preges av rause oppholdsarealer, store vindusflater og hyggelige uteplasser. De fleste med to. 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.

Fjordleilighetene bygges over parkeringskjelleren, med heis rett ned. Alle har sin private parkeringsplass, samt egen sportsbod på ca 5 m². Dette i et lukket bodområde i tilknytning til parkeringskjelleren.



Hjørneleiligheter med utsikt

I Fjordtunet 2 finner du flere hjørneleiligheter med en flott beliggenhet med utsikt til fjorden. Leilighetene har delvis adskilte kjøkken, samt flere møbleringssoner for stue/kjøkkenarealet. Praktiske løsninger, og gode oppbevaringsmuligheter. Enkelte har også egne vaskerom i kombinasjon med bod.

Leilighet T23/T33/T43

110 m²
2 soverom

- Hjørne- og gjennomgående leilighet
- 2 stuesoner, og delvis adskilt kjøkken
- 2 balkonger
- 2 bad, samt vaskerom i kombinasjon med bod
- Hovedsoverom med fransk balkong mot fjorden



Gjennomgående leiligheter med fjordutsikt

En gjennomgående leilighet gir mye lys, og i disse leilighetene får du fjordutsikt og tilgang til to uteplasser fra stue/kjøkken. Den største balkongen ligger vendt mot sydvest, og inn mot tunet. Den andre i nord med utsikt utover fjorden. Leilighetene har også kvaliteter som blant annet to bad.

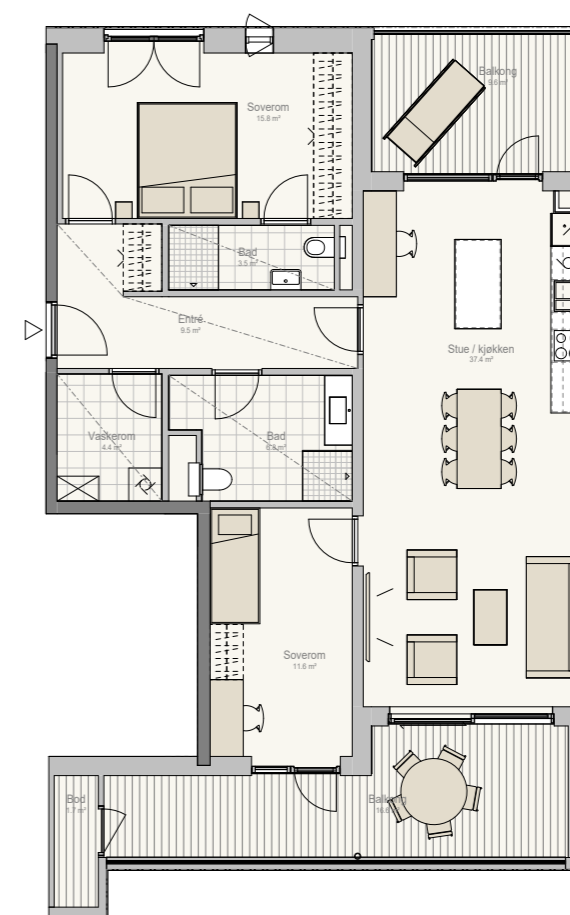
Leilighet T21/T31/T41

94 m²
2 soverom

- Gjennomgående leilighet med fjordutsikt
- Stue/kjøkkenareal på ca. 37 m²
- 2 balkonger
- 2 bad, samt vaskerom i kombinasjon med bod.
- Hovedsoverom med fransk balkong mot fjorden



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



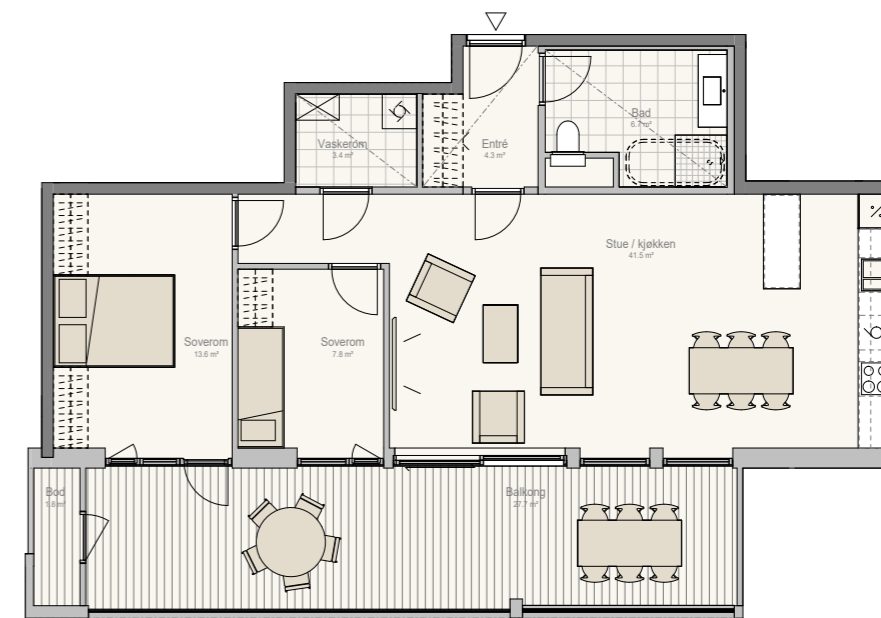
Sydvestvendte leiligheter mot tunet

Leilighetene som ligger ensidig mot tunet har en stor fasadeflate, som gir mye innlys. Disse har særdeles store sydvestvendte balkonger, som legger til rette for gode solforhold. Her får du også en hyggelig utsikt mot tunet, som dannes mellom leilighetsbyggene og rekkehusene.

Leilighet T22/T32/T42

80,5 m²
2 soverom

- Stor fasadeflate gir mye innlys
- Særdeles romslig sydvestvendt balkong
- Vaskerom i kombinasjon med bod
- Raust stue/kjøkkenareal





Gjesteleilighet

Vi etablerer en gjesteleilighet for beboerne på Fjordtunet. Gjesteleiligheten kan leies i korte perioder til gjester man har på besøk.

Leiligheten vil være en delikat ett-roms, som består av oppholdsareal med kjøkkenkrok, bad og terrasse. Innredningen vil bestå av kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, dobbeltseng, spisesbord med to sitteplasser, vegghengt tv samt hage- møbelsett for to på terrassen.

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



Foto: Oscar Steinhilber

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



Hos oss er det inkludert

Hos oss kan du flytte inn i en leilighet med gode kvaliteter, uten å gjøre oppgraderinger eller endringer.

Dette er inkludert i leilighetene i Fjordtunet 2:

- Minimum 2,5 meter takhøyde i oppholdsareal
- Hvitlasert 1- stavs eikeparkett
- Vannbåren gulvvarme (stue/kjøkken, bad og entré)
- Kjøkkeninnredning fra JKE med integrerte hvite varer fra Siemens.
- Baderomsinnredning fra JKE med skuffer og helstøpt vask
- Flislagte bad med 60 x 60 cm flis. Mulighet for å velge en av tre flisfarger kostnadsfritt.
- Mulighet for å velge en av tre malingsfarger kostnadsfritt.
- Taklys på alle soverom og i boder
- Lavtbyggende stikkontakter
- Downlights i entré og på bad
- Kompaktdører med dempelister
- Ikke 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 laminat og integrerte hvitevarer fra Siemens.

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



Foto: Marius Raa

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 (grå, beige eller greige som standard), innfellbare dusjdører samt god belysning med downlights i tak.

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



Foto: Marius Raa

Lavtbyggende stikkontakter

En nyhet fra oss er lavtbyggende el inkludert i standardleveransen. Flate stikkontakter, som bygger mindre ut fra vegg. Dette gir et mer moderne og anonymt uttrykk.



Foto: Marius Raa

Din bolig - dine valg

Vi har satt sammen tilvalgspakker vi kaller Designlinjer. Designlinjene består av forslag til malingsfarger, gulv, kjøkkenfronter, armaturer til kjøkken og bad, og fliser som passer godt sammen.

Du kan enten velge hele pakken eller la deg inspirere av forslagene til å sette sammen dine egne varianter. Alle designlinjene inneholder fargesammensetninger, materialer og produktvalg som er tidløse slik at man kan komplettere interiøret med sesongvariasjoner og trender.

Alle tilvalg vil medføre tillegg i pris ut over kjøpesum.

Nordisk pluss

Passer for deg som liker fine, duse farger som er inspirert av norsk natur. Fargepaletten består blant annet av nyanser av beige, brunt, blått og grønt. Hvite klassiske kjøkkenfronter sammen med beige fliser og VVS armaturer i elegant krom, som gir et stilrent og tidløst preg.



Foto: Marius Raa

Klassisk trend

I denne designlinjen har vi valgt farger i ulike nyanser av hvitt, beige, brunt og en nydelig terrakotta. Denne passer for deg som liker en klassisk stil, men med innslag av varme farger. Her har vi foreslått en noe mørkere eikefront til kjøkkenet og en lys benkeplate, samt armaturer i krom både på bad og kjøkken.



Foto: Marius Raa

Sort moderne

Denne passer for deg som liker de sorte detaljene. Malingsfarger i ulike grå nyanser for et sammensatt og helhetlig uttrykk. Her foreslår vi sorte kjøkkenfronter og matte sorte armaturer på både bad og kjøkken. En grå betonglook på fliser passer stilen godt.



Foto: Marius Raa



Foto: Oscar Stoltenberg



Illustrasjonen viser balkong, leilighet på Fjordtunet. Bildet er kun ment som et illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Utomhusplan

Arealer som er skyggelagt, og ligger mellom to stiplede røde linjer eller utenfor rød stipling er offentlige arealer. Disse er pt. ikke er ferdig prosjektert/ detaljert og det vil/kan komme endringer.

Endringer utover dette vil forekomme.

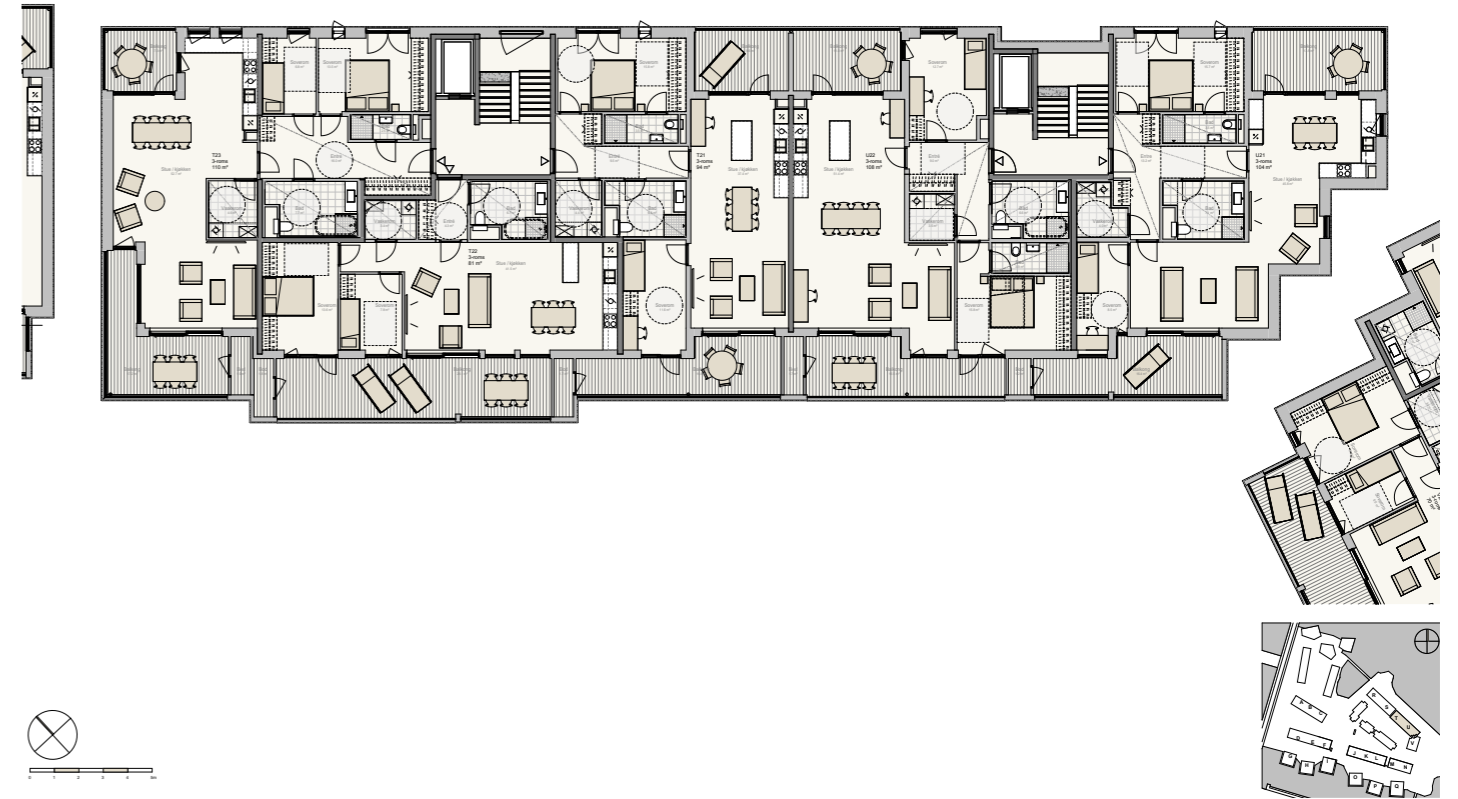


Etasjeplaner

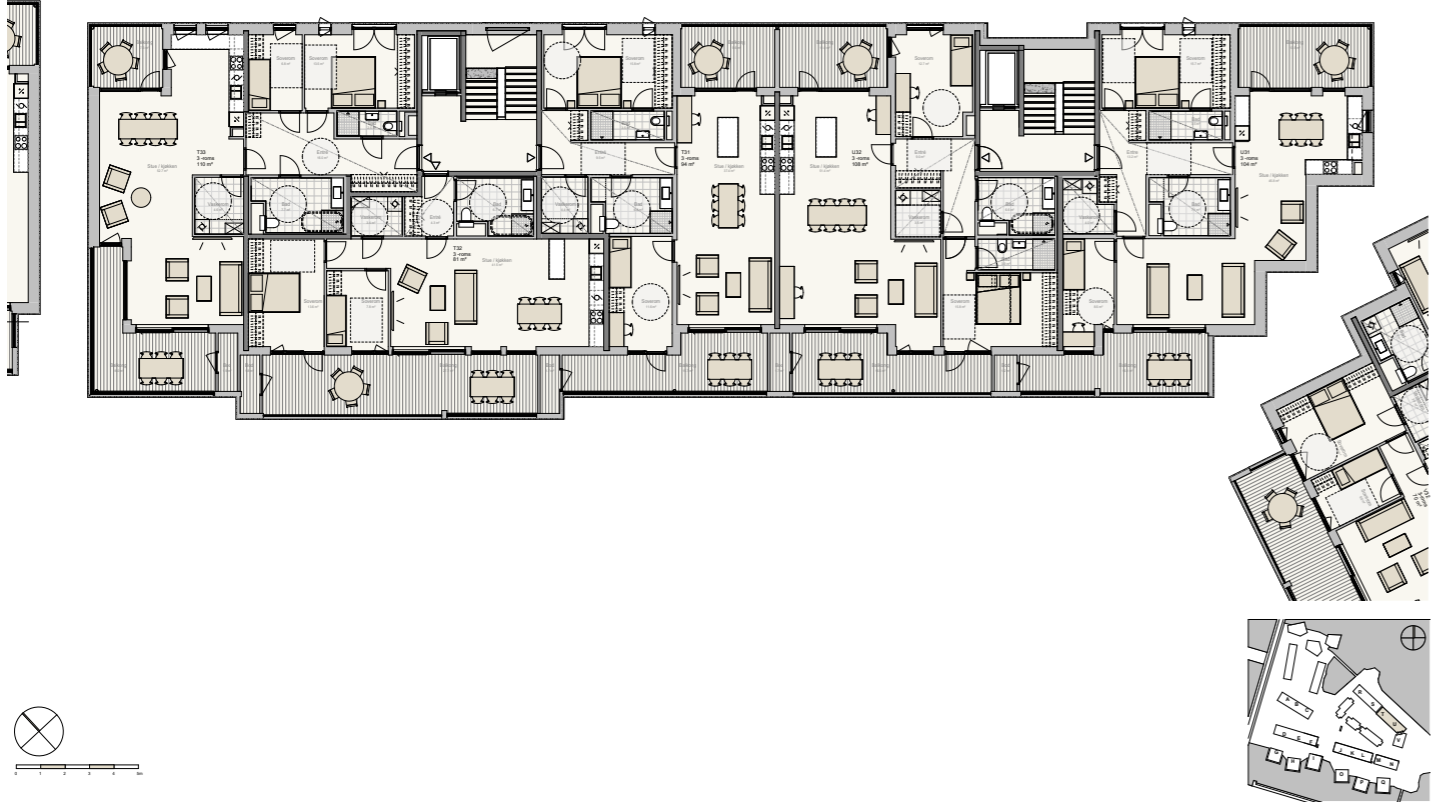
Etasje 1



Etasje 2



Etasje 3



Etasje 4



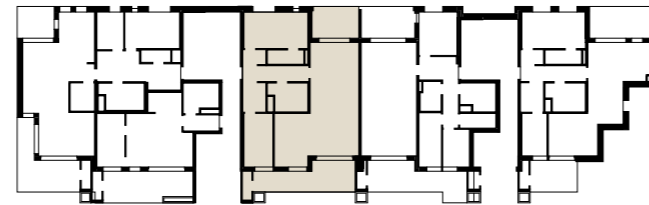
Etasje 5



Leilighet T11

Etasje: 1
Antall rom: 3

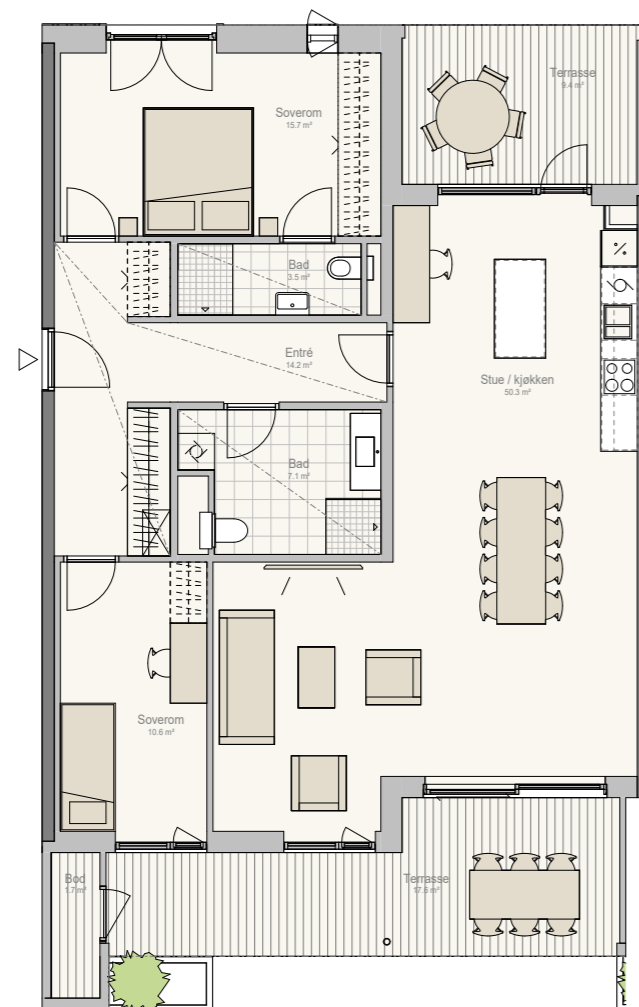
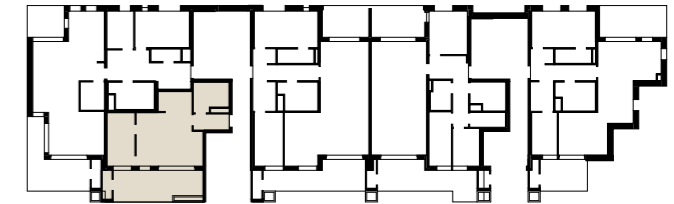
Areal
BRA: 106,5 m²
P-rom: 106,5 m²
Terrasse: 2



Leilighet T12

Etasje: 1
Antall rom: 2

Areal
BRA: 50 m²
P-rom: 50 m²
Terrasse: 1



NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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

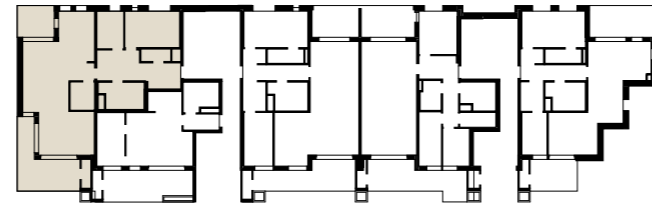
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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 T13

Etasje: 1
Antall rom: 3

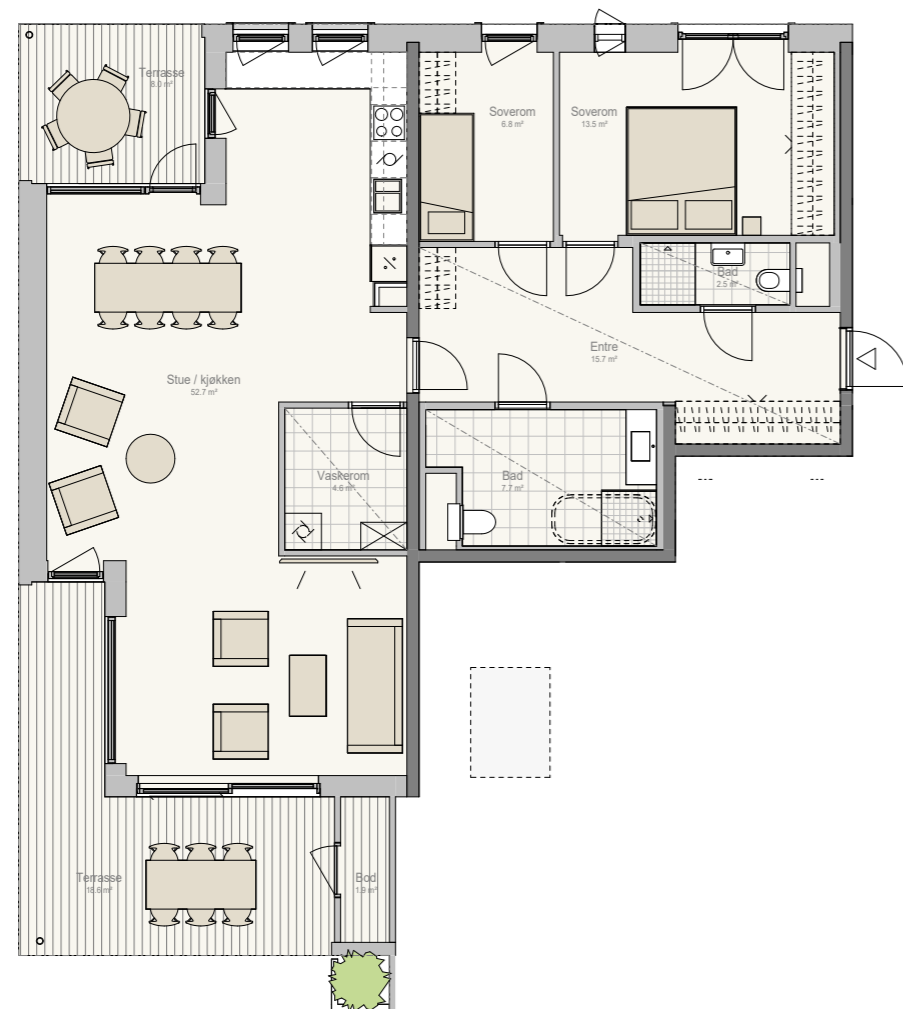
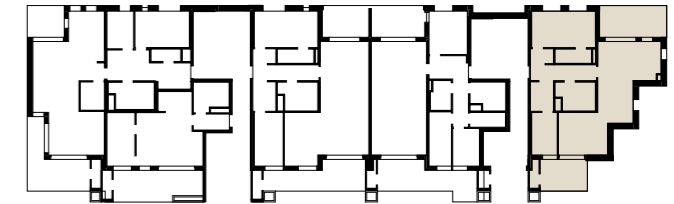
Areal
BRA: 110 m²
P-rom: 110 m²
Terrasse: 2



Leilighet U11

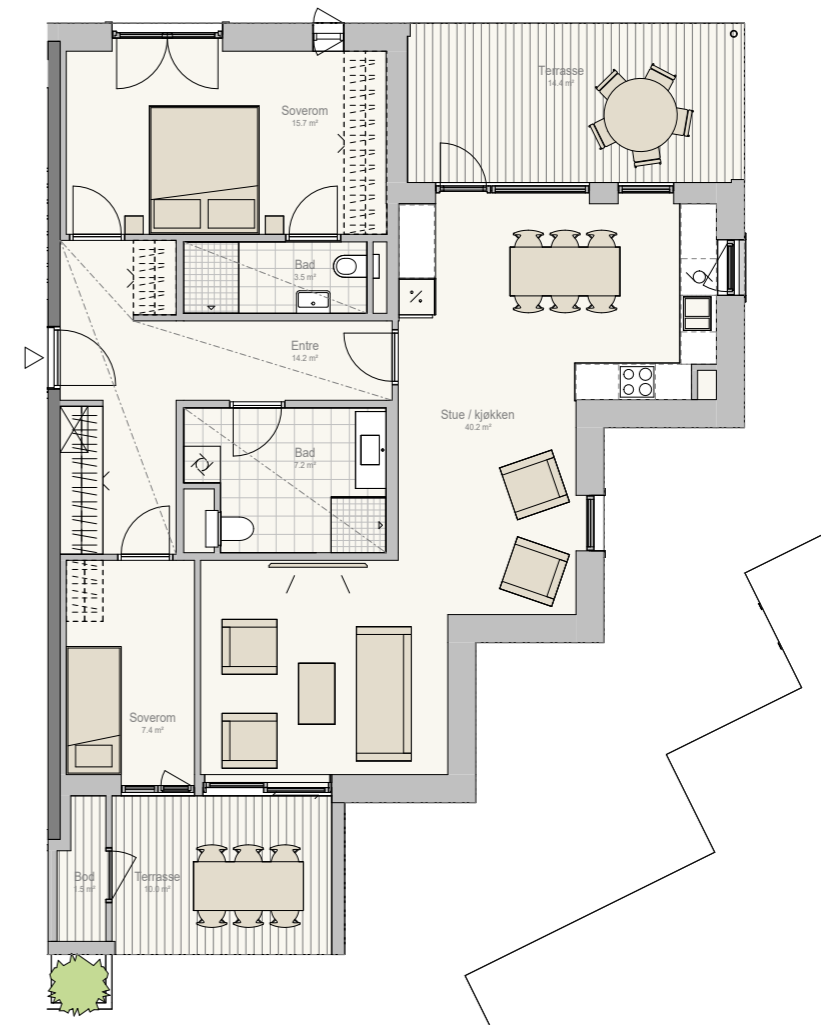
Etasje: 1
Antall rom: 3

Areal
BRA: 93,5 m²
P-rom: 93,5 m²
Terrasse: 2



VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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



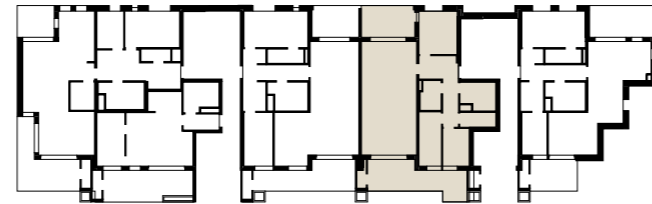
VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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 U12

Etasje: 1
Antall rom: 4

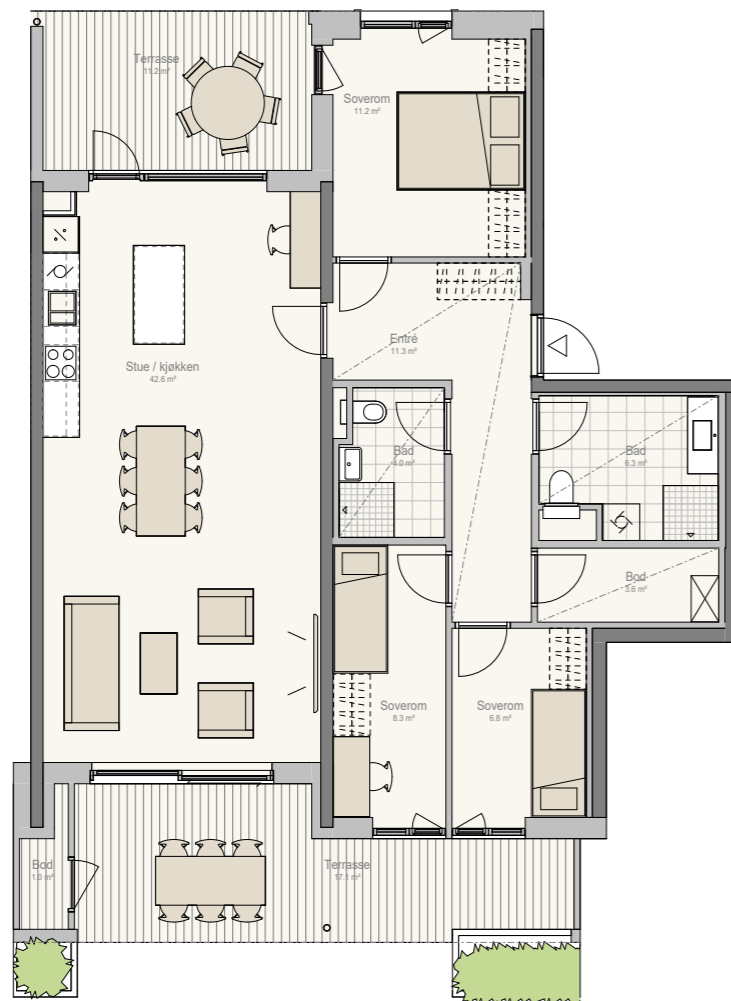
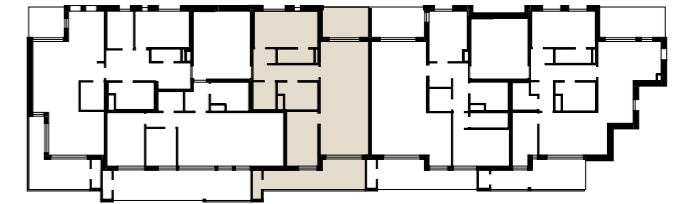
Areal
BRA: 100 m²
P-rom: 95,5 m²
Terrasse: 2



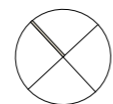
Leilighet T21

Etasje: 2
Antall rom: 3

Areal
BRA: 94 m²
P-rom: 94 m²
Balkong: 2



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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)



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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



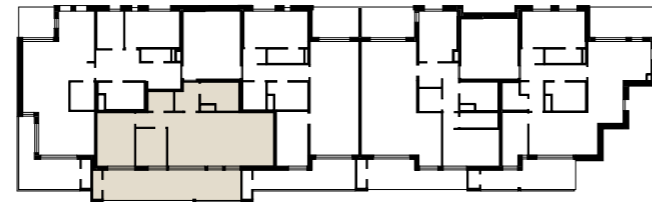
NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet T22

Etasje: 2
Antall rom: 3

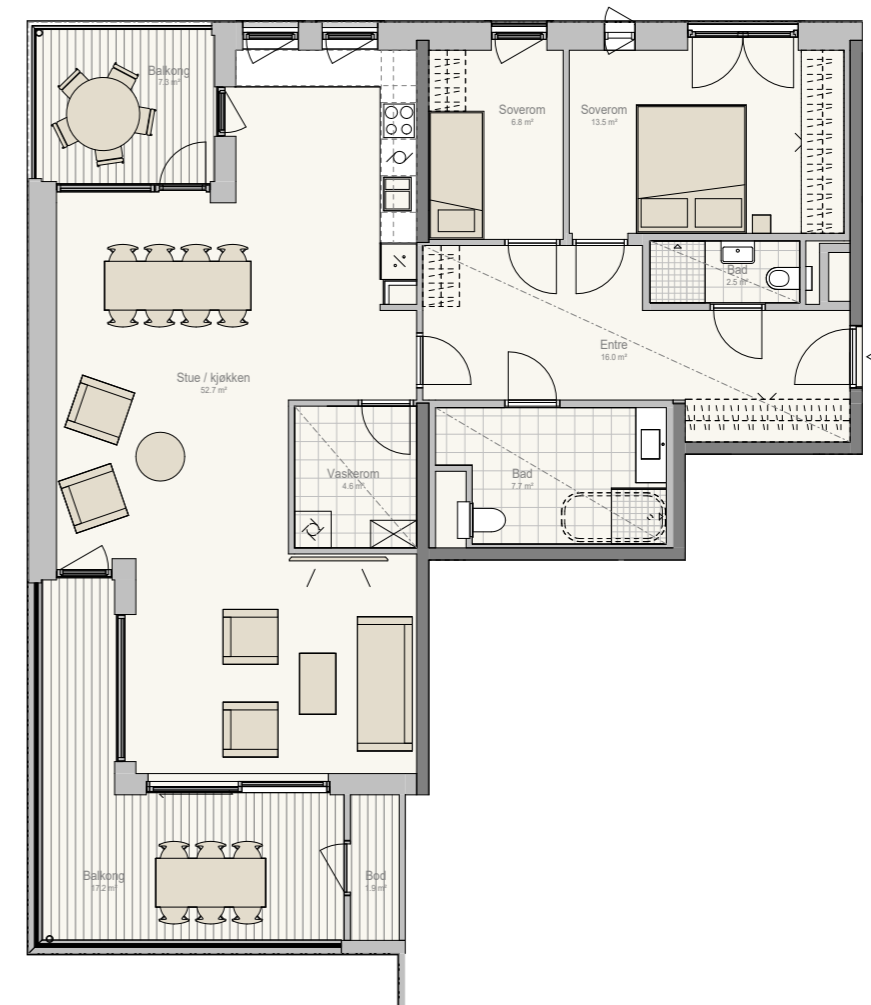
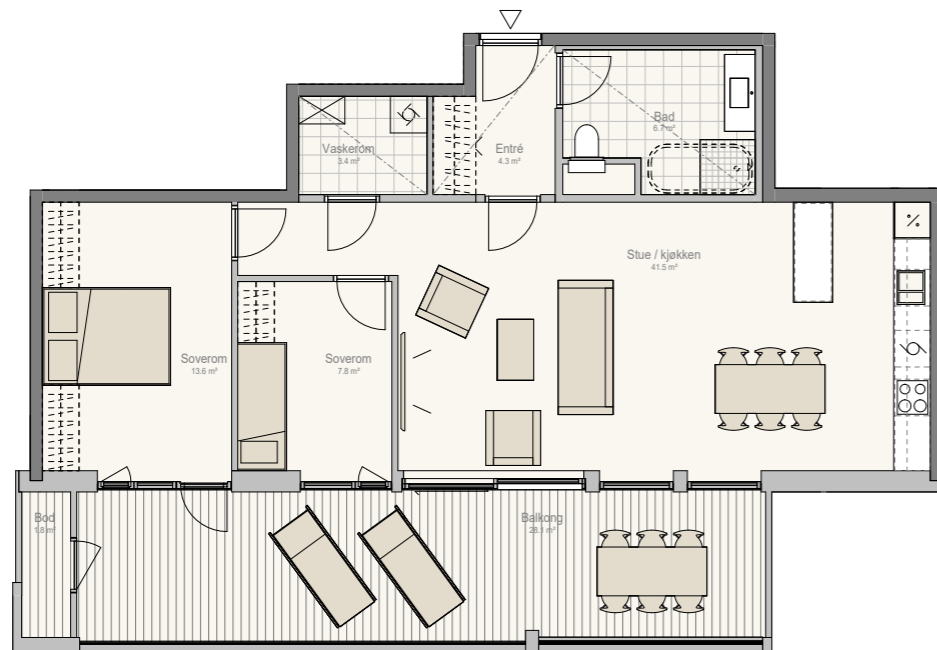
Areal
BRA: 80,5 m²
P-rom: 80,5 m²
Balkong: 1



Leilighet T23

Etasje: 2
Antall rom: 3

Areal
BRA: 110 m²
P-rom: 110 m²
Balkong: 2



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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

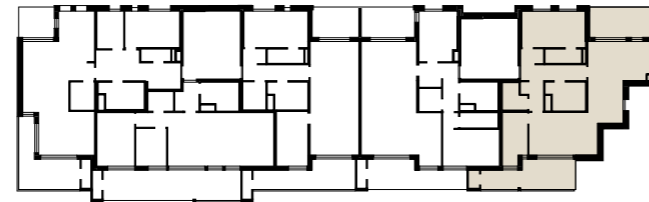


VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet U21

Etasje: 2
Antall rom: 3

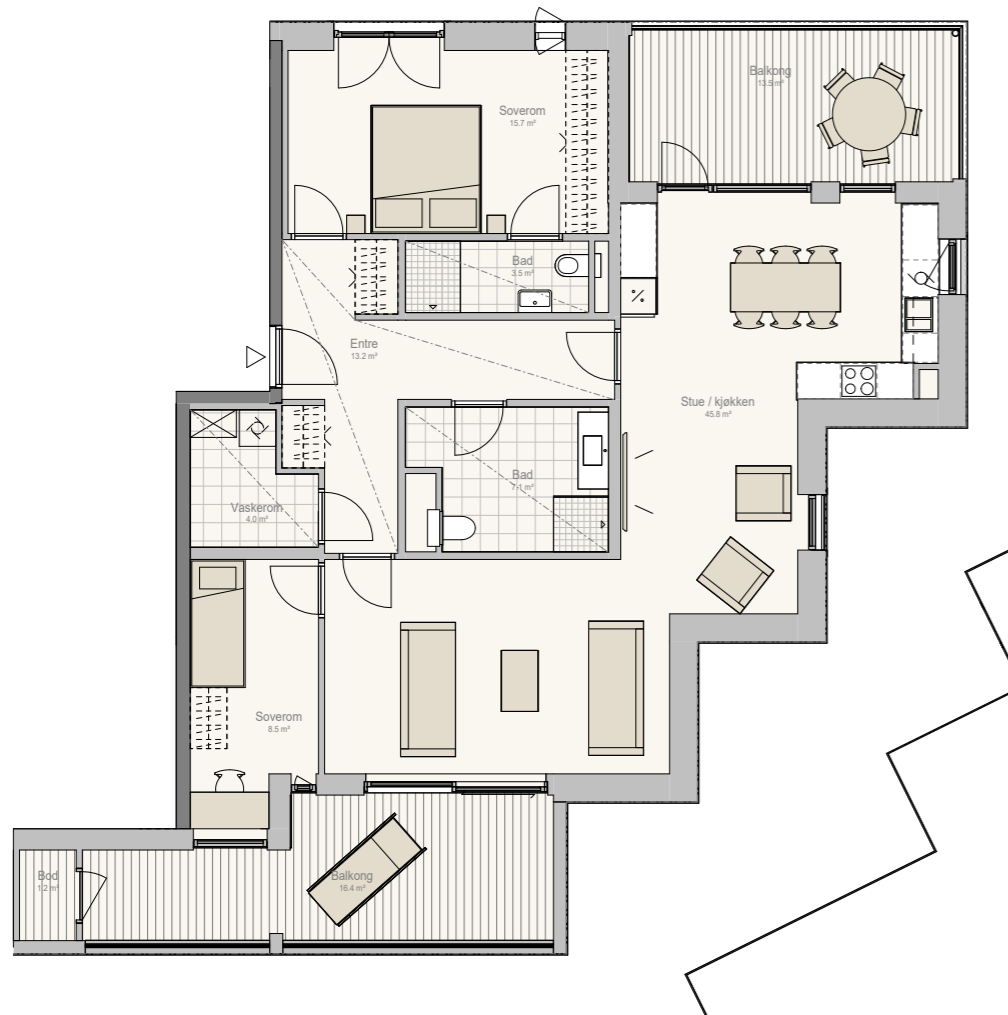
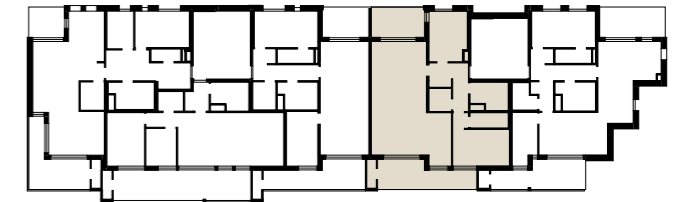
Areal
BRA: 104 m²
P-rom: 104 m²
Balkong: 2



Leilighet U22

Etasje: 2
Antall rom: 3

Areal
BRA: 107,5 m²
P-rom: 107,5 m²
Balkong: 2

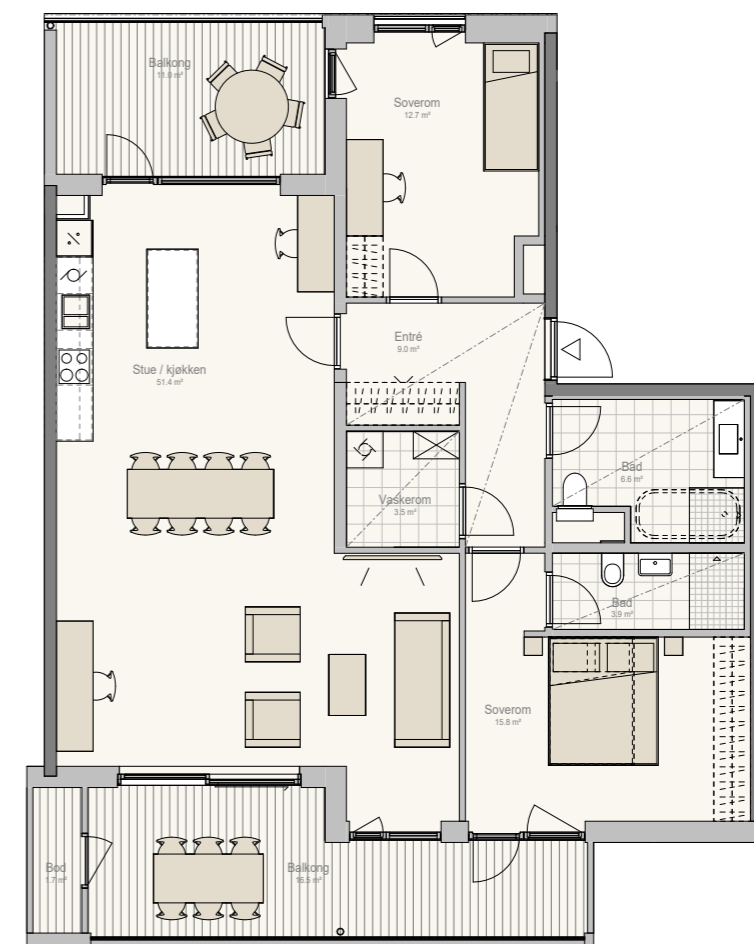


Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad



NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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)

Leilighet T31

Etasje: 3
Antall rom: 3

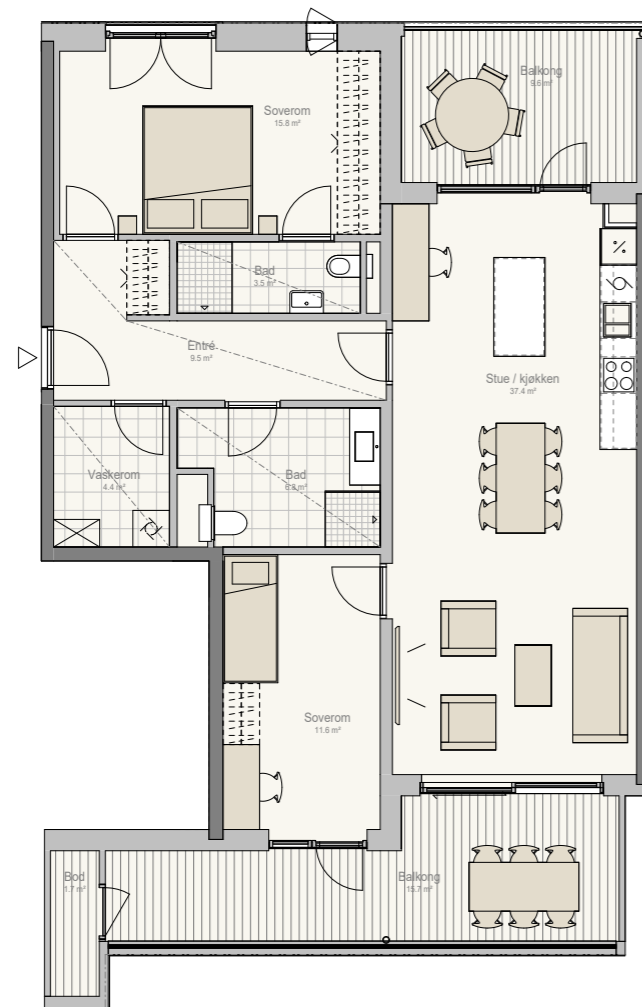
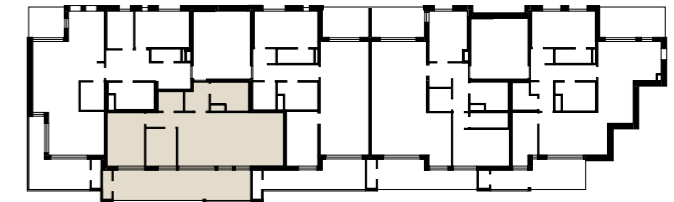
Areal
BRA: 94 m²
P-rom: 94 m²
Balkong: 2



Leilighet T32

Etasje: 3
Antall rom: 3

Areal
BRA: 80,5 m²
P-rom: 80,5 m²
Balkong: 1

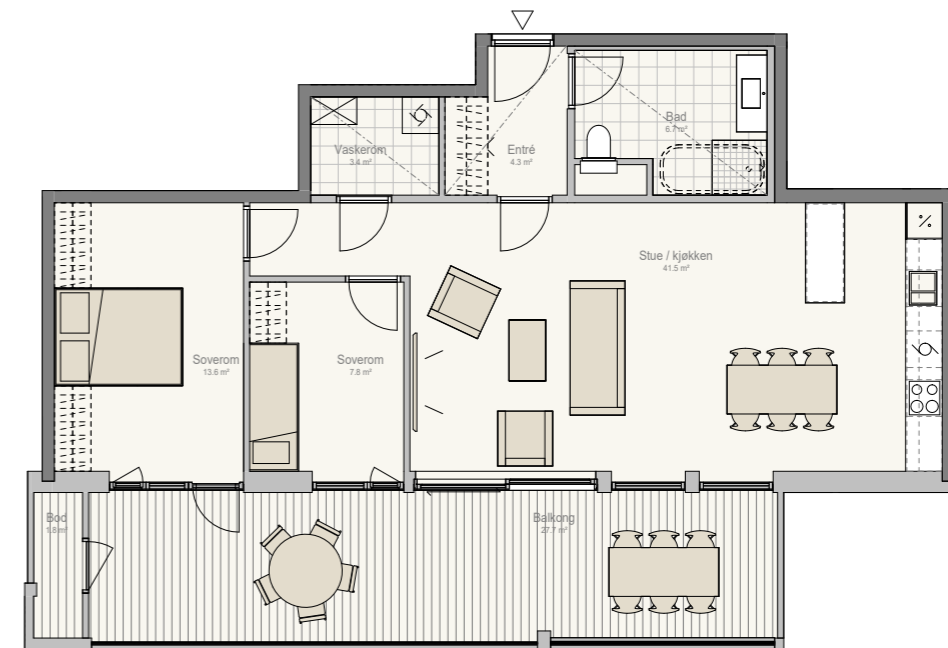


Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad



NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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



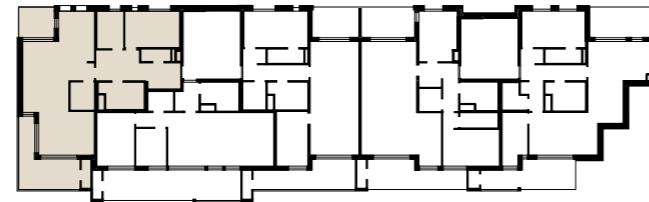
NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet T33

Etasje: 3
Antall rom: 3

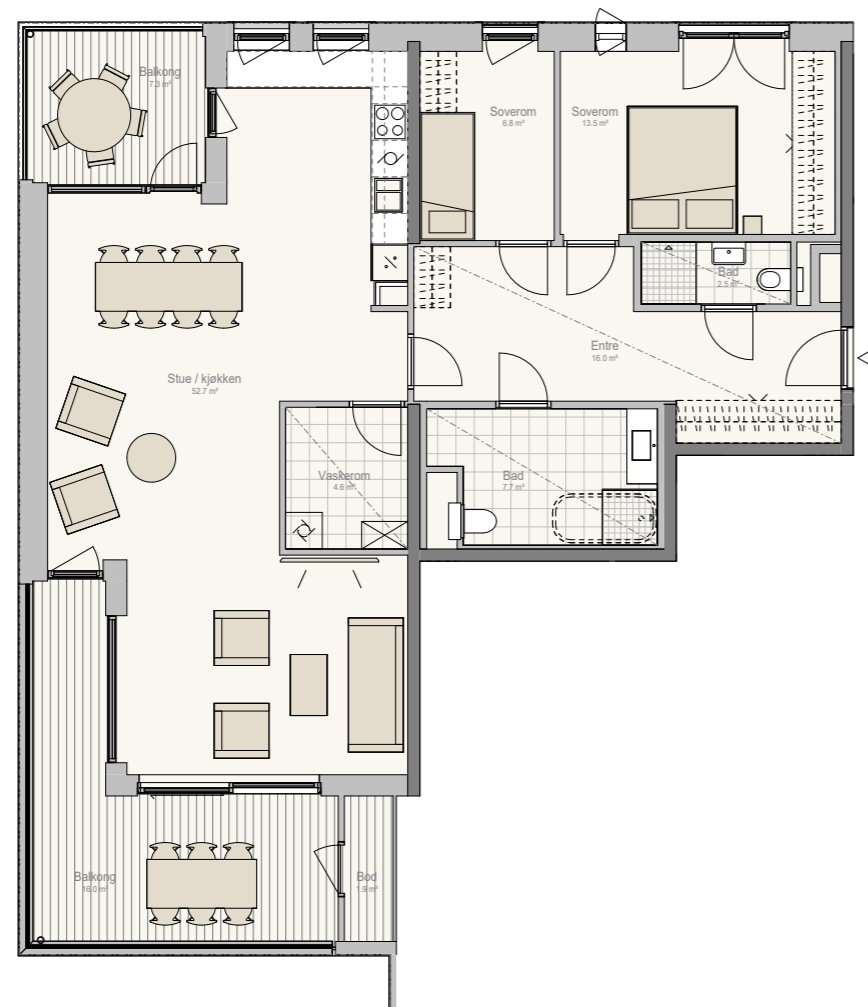
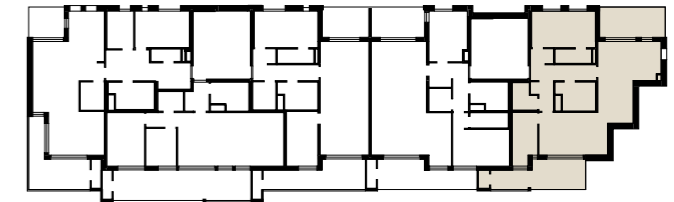
Areal
BRA: 110 m²
P-rom: 110 m²
Balkong: 2



Leilighet U31

Etasje: 3
Antall rom: 3

Areal
BRA: 104 m²
P-rom: 104 m²
Balkong: 2



NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)



NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒
VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

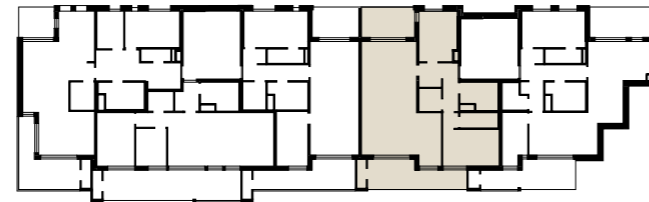
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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 U32

Etasje: 3
Antall rom: 3

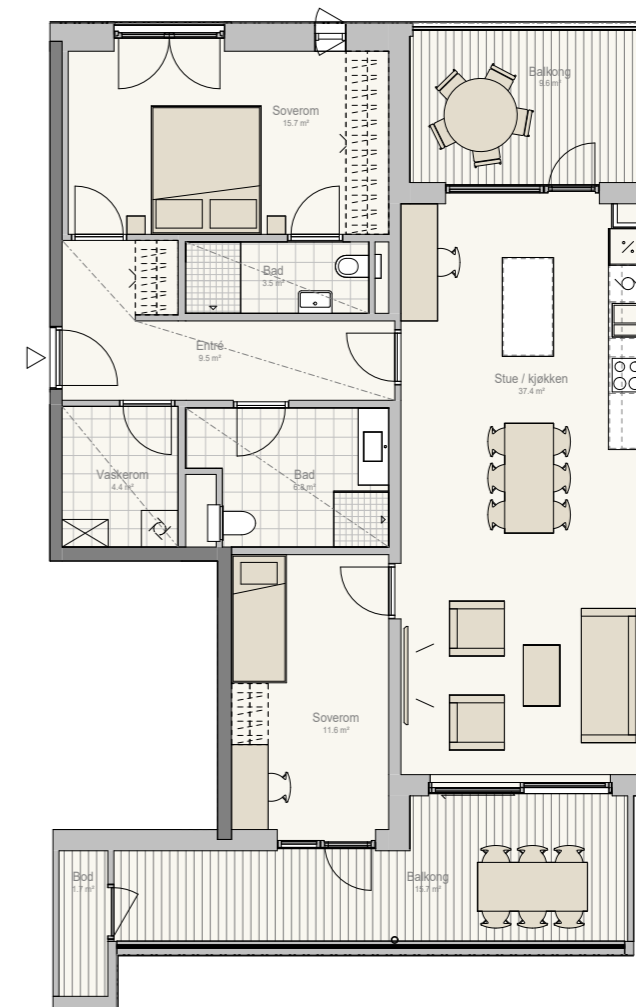
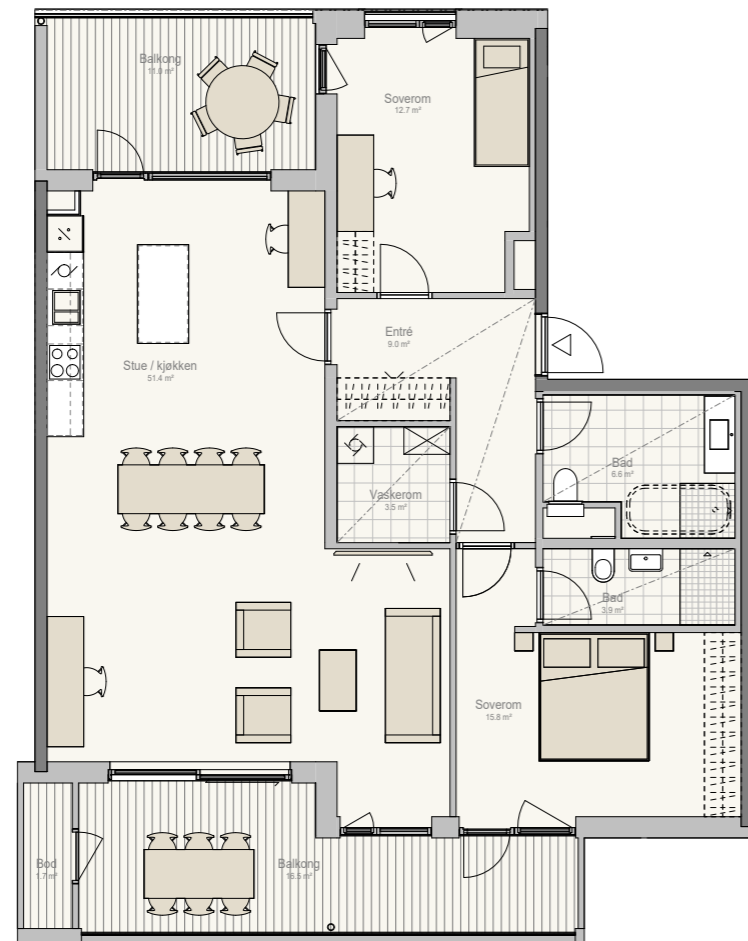
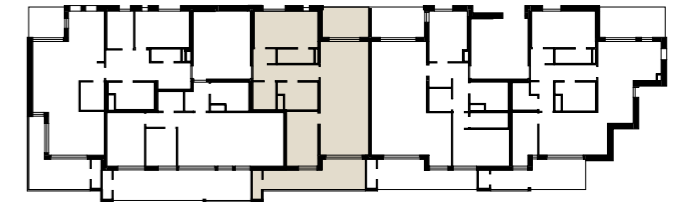
Areal
BRA: 107,5 m²
P-rom: 107,5 m²
Balkong: 2



Leilighet T41

Etasje: 4
Antall rom: 3

Areal
BRA: 94 m²
P-rom: 94 m²
Balkong: 2



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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

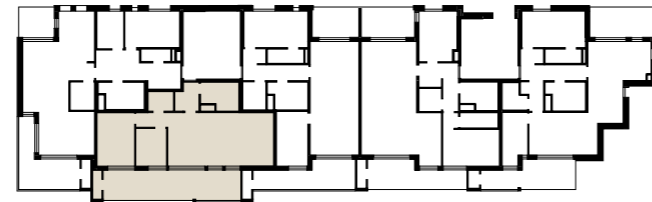


VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet T42

Etasje: 4
Antall rom: 3

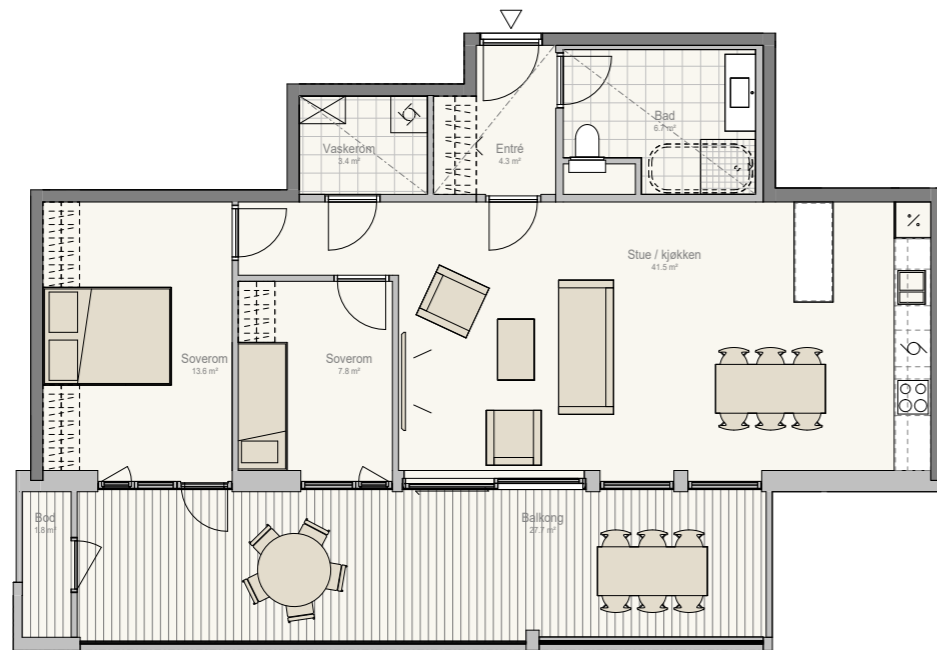
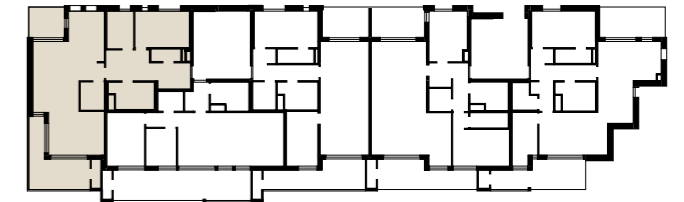
Areal
BRA: 80,5 m²
P-rom: 80,5 m²
Balkong: 1



Leilighet T43

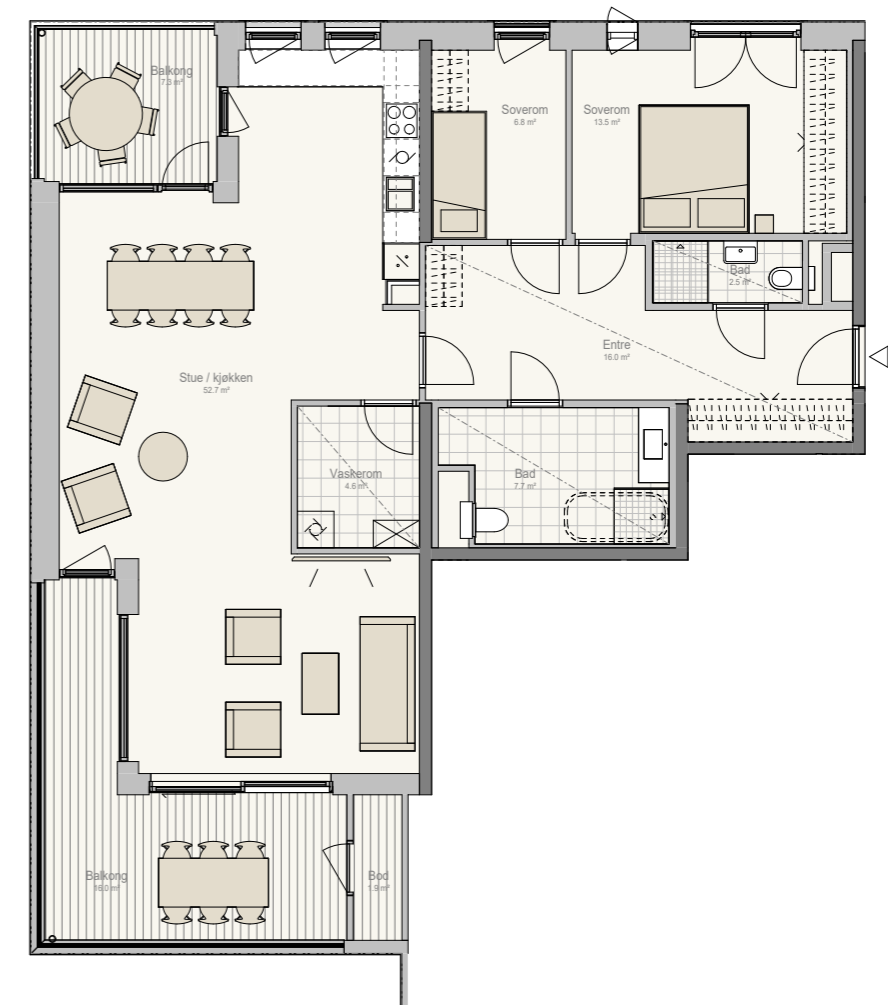
Etasje: 4
Antall rom: 3

Areal
BRA: 110 m²
P-rom: 110 m²
Balkong: 2



----- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)



----- NEDSENKET HIMLING / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

☒ VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)

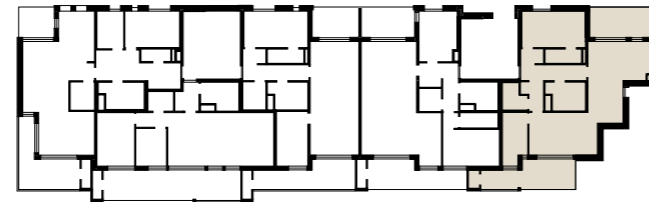
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- Arealer er beregnet ut fra dataregning og totalareal er oppgitt i BRA hht NS3940
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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 U41

Etasje: 4
Antall rom: 3

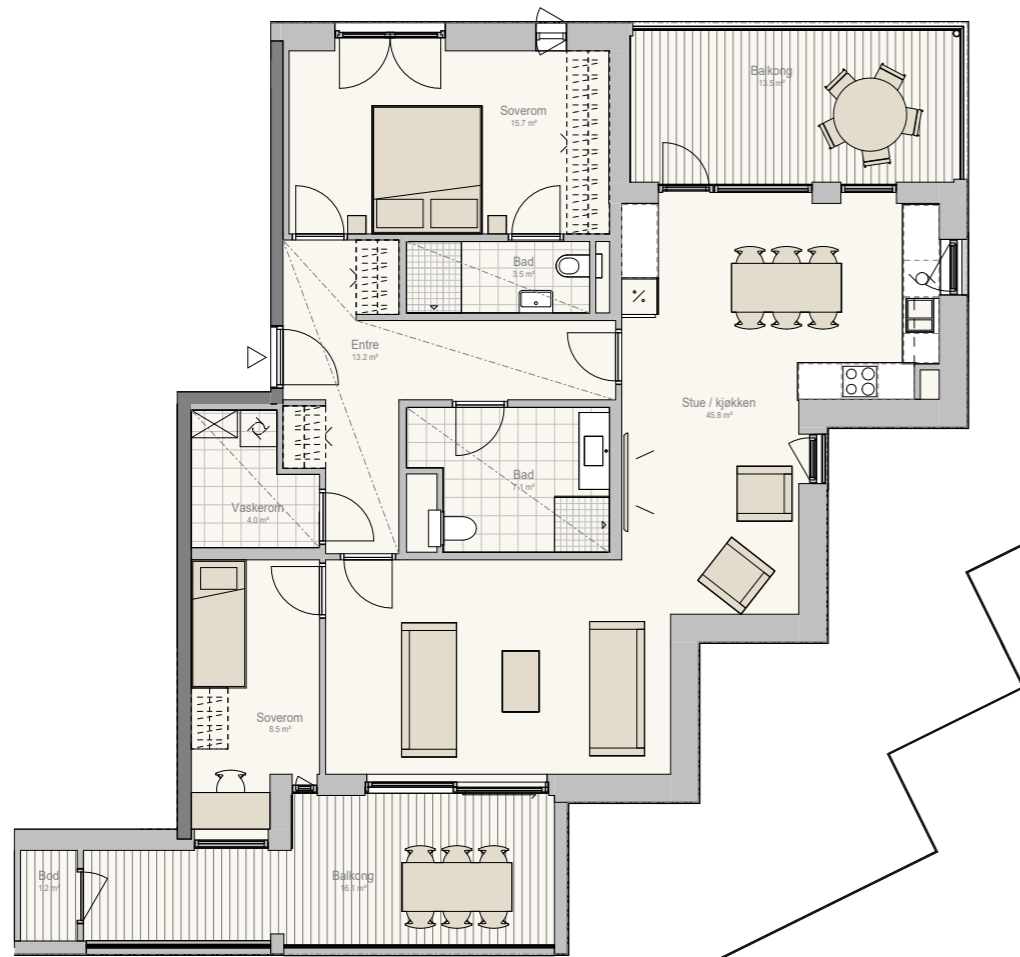
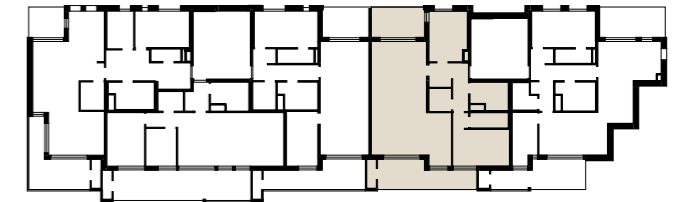
Areal
BRA: 104 m²
P-rom: 104 m²
Balkong: 2



Leilighet U42

Etasje: 4
Antall rom: 3

Areal
BRA: 107,5 m²
P-rom: 107,5 m²
Balkong: 2

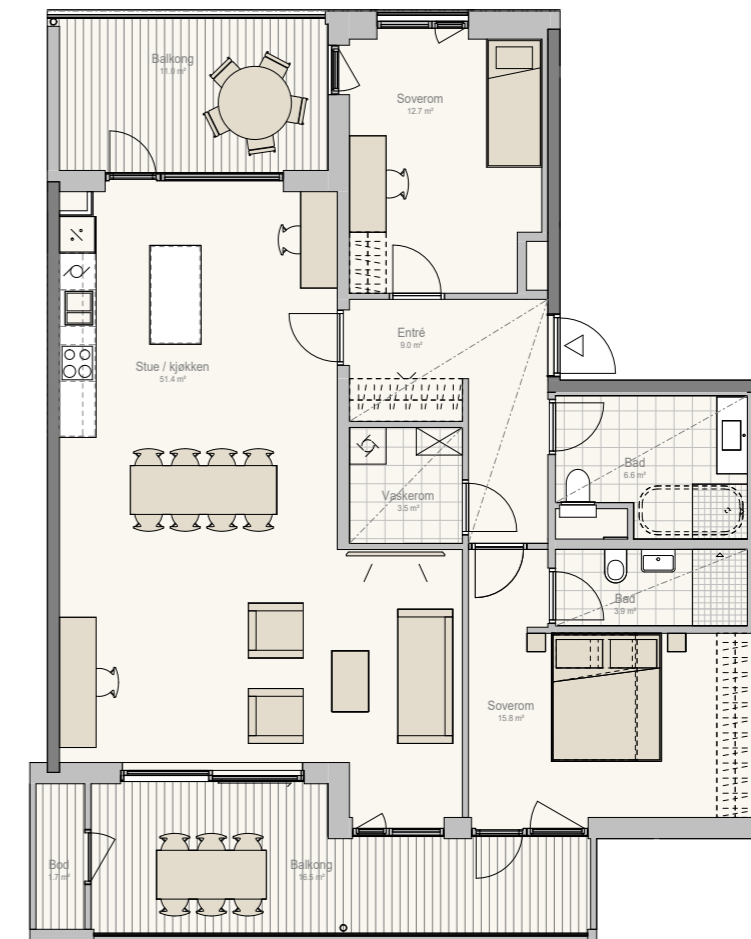


NEDSENKET HIMLING /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON



VENTILJONSAGGREGAT
(ANTATT PlassERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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



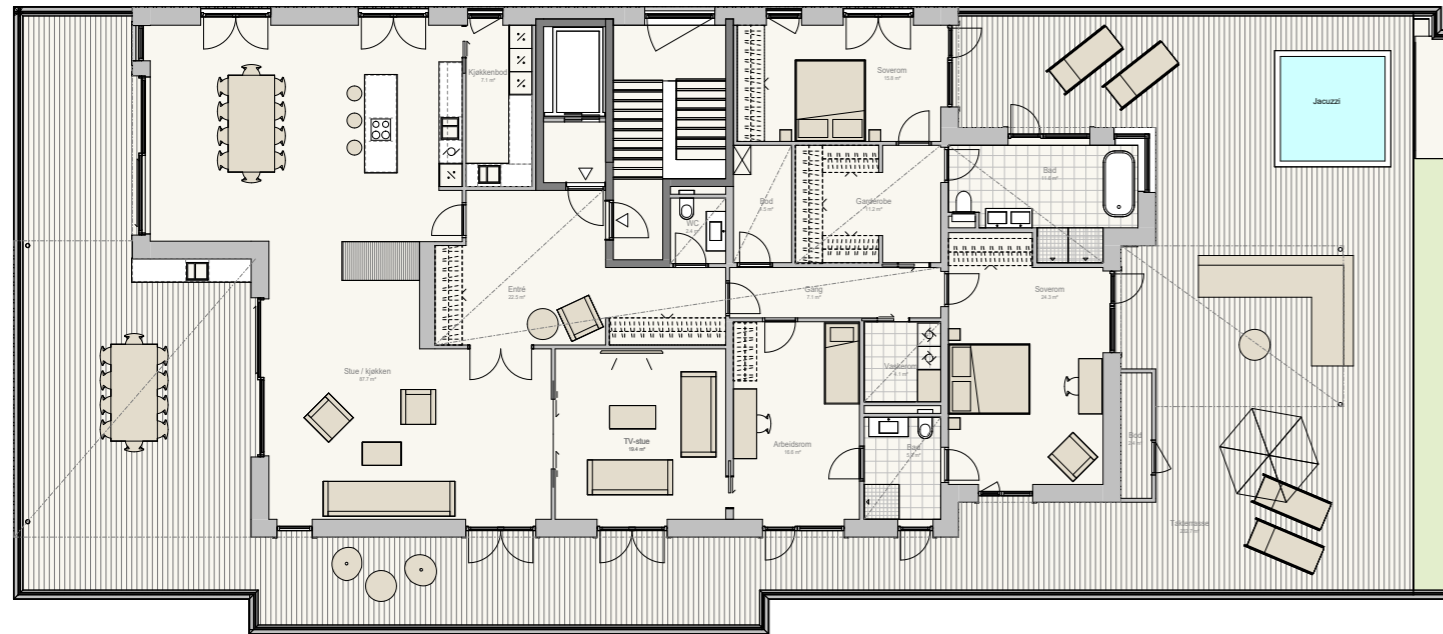
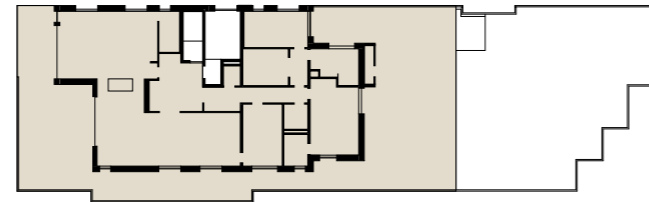
VENTILJONSAGGREGAT
(ANTATT PlassERING)

Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedofret himling, pga tekniske føringer
- 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 T51

Etasje: 5
Antall rom: 5

Areal
BRA: 249 m²
P-rom: 243 m²
Takterrasse: 1



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedfret himling, pga tekniske føringer
- 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 nødvendige ikke riktige bolig, som beskrevet. Mulighet for gasspisegjelder kun leiligheter i 5. etasje. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Konstruksjon

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

Fasader

Fasader med tegl og med innslag av sedertre på balkonger. 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».

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 felleskostnadene. Lys og stikk i boder og parkeringsarealer belastes seksjonseierne over felleskostnadene.

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 iht. 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 overflate	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-kontakter	Vaskeplass for sykkel. Felles for alle byggetrinn på Fullriggerøya
SPORTSBOD I P-KJELLER (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 hvitmalt.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens: Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap). Avtrekksvifte av type Røroshetta Sense med integrert komfyrvakt eller tilsvarende, 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 glassvegger. Malt himling.

Vegghengt toalet med soft close lukking. Servantinnredning leveres fra JKE. Grepsløs front, hvitmalt, med skuffer.

Vannfordelingsskap planlegges levert som innebygget over wc med utenpåliggende glasspanel, men der det er flere bad kan bad 2 ha innebygd systerne og eventuelt separat rørskap.

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

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

Garderober leveres ikke.

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 parkett eller flis ihht romskjema.

Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis der det leveres flis kun på gulv. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling.

Listfri overgang vegg/vindus Smyg.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom

deles opp med bevegelsesfuge i gulv eller overgangslist.

Vinduer

Ferdigbehandlet karm mørk grå 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.

Entrédør

Glatt laminert eller malt i mørk grå, lik farge begge sider.

Balkongdør

Ferdigbehandlet karm grå 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.

Ei-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. Egen avkastkanal fra kjøkkenventilator til over tak, foruten de leiligheter som har kullfilter i integrert avtrekk i steketopp på øy. Aggregat plasseres i bod, entre eller kjøkken.

Oppvarming/kjøling

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme ihht alminnelige krav i entré, stue og kjøkken samt på bad og evt. Wc og vaskerom. Oppvarming utover dette, samt evt på soverom, 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.

Nøkkelsystem

Utformes slik at alle dører boligeieren har tilgang til, kan åpnes med nøkkel, evt. 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 kan/vil forekomme.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
ENTRE	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter iht forskrift Downlights med dimmer	Vannbåren gulvvarme	Kan inneholde tekniske installasjoner som sikrings-skap og ventilasjonsaggregat
STUE	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift Fibersentral	Vannbåren gulvvarme	
KJØKKEN	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt, også under overskap	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht forskrift Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstengning for oppvaskmaskin Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkken-benk Vannbåren gulvvarme	Innredning iht 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)
BAD	Flis 60x60cm med mosaikk i dusjsone 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 iht. forskrift Downlights i tak med dimmer	Vegghengt toalett med soft close lukking Blandebatteri med dusjgarnityr, glassvegger Servantarmatur Sluk i gulv Kran og avløpstrakt til vaskemaskin iht salgstegning Vannbåren gulvvarme	Innredning iht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med helstøpt vask Speil med lys Inspeksjonsluke til rørskap kan forekomme
Evt. VASKEROM	Flis 30x30 cm, m. sokkelflis Farge grå Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift Taklys	Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme	Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entrè
Evt. WC	Flis 30x30cm m. 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 iht. forskrift Taklys	Vegghengt toalett med soft close lukking Vannbåren gulvvarme	Servant med underliggende skap Speil
SOVEROM	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift Taklys		
Evt. INNVENDIG BOD	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift Taklys		Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entrè
BALKONG/ TERRASSE	Plasstøpt betong. Impregnerte terrassebord	Tegl, noen med innslag av sedertre	Fibersement-plater	1 dobbelstikk og 1 utelys	Avløp	Spilerekkverk i stål eller glass Uteplass på bakkeplan har ikke rekkverk
Evt. GANG	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift	Vannbåren gulvvarme	

KJØPSBETINGELSER FULLRIGGERØYA

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Fullriggerøya byggetrinn 3, Grilstad Marina.

34 leiligheter fordelt på to bygg- Fjordtunet 1 og Fjordtunet 2.

Salgsoppgave datert 15.06.2023

Salgsansvarlig

Grilstad Marina AS v/Marius Rennan

Telefon: 930 61160

E-post: marius@koteng.no

Oppgjørsansvarlig

Heimdal Eiendomsmegling AS v/Tonje Berge

Telefon: 996 34 170

E-post: tb@hem.no

BESKRIVELSE

Adresse og matrikkelnummer

Adresse: Strindfjordvegen, 7053 Ranheim. Endelige adresser og husnummer tildeles ved innflytting.

Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 3 vil fradeles fra gnr. 17 bnr. 827 i Trondheim kommune. Endelig matrikkel og seksjonsnummer blir tildelt ved fradeling og seksjonering.

Tomt

Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 3 (byggetrinn 3) fradeles som egen grunneiendom fordelt på 6 teiger. Teigene fradeles iht. byggenes fotavtrykk, rekkehusene som en teig pr. sammenhengende rekke. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leilighetene i byggetrinn 3 er fordelt på totalt 3 bygg, samt 17 antall rekkehus, og er planlagt som et eierseksjonssameie med 53 leiligheter og 17 rekkehus (men det tas forbehold om økning/reduksjon)

Felles parkeringskjeller for leiligheter og rekkehus i Fjordtunet vil fradeles som en anleggseiendom og blir organisert som et realsameie hvor den enkelte bolig vil eie en ideell andel tilknyttet bod og evt. andel tilknyttet p plass (Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3). Realsameiet vil etter hvert kunne omfatte flere bygg i «Reguleringsplanområdet»

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 og friareal. Dette iht. detaljreguleringsplanen.

Offentlig gang- og sykkelveg fører frem til offentlig friareal med badestrand. Det er på det offentlige friarealet ved badestranden tilrettelagt for bla. ett sanitærbygg, badstuer, lekeplasser og solingsplener.

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

Byggetrinnet (Byggetrinn 3) grenser i øst mot det offentlige friarealet som bla. omfatter badestranden. – se reguleringsplanen.

De gjøres oppmerksom på at bygningskroppene på Fjordtunet 1, 2 og 3 ligger i tomtegrensen til offentlige arealer på nord og østside. Disse offentlige arealene skal opparbeides i forbindelse med byggetrinnet, men er ikke teknisk godkjent av kommunen, og det tas derfor forbehold om endringer på utomhusplanen.

Kopi av reguleringsbestemmelser, reguleringsplan og planlagt organiseringsplan kan fås utlevert hos utbygger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området er under vesentlig utbygging, og det er p.t. ikke endelig avklart hva som skal oppføres på naboeiendommer.

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.

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 kan 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.	125,-
- Startkapital eierseksjonssameie	kr.	585,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	172,-
- Grunnboksutskrift	kr.	2 500,-
- Etableringsgebyr eierseksjonssameie	kr.	10 000,-
- Startkapital eierseksjonssameie	kr.	500,-
- Etableringsgebyr realsameie parkeringskjeller	kr.	5 000,-
- Startkapital realsameie parkeringskjeller	kr.	500,-
- Etableringsgebyr realsameie fellesareal	kr.	5 000,-
- Startkapital realsameie fellesareal	kr.	5 000,-

- Totalt	kr.	24 967,- + dok avgift
----------	-----	-----------------------

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Evt. overskytende etableringsgebyr overføres til sameiets og realsameienes driftskonto.

Tinglysingsdommeren 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 oppgi 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.

Forretningsfører vil i forkant av innflytting kalle inn til ett 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 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 ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak m.v.

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).

Utbygger 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), porttelefonssystemet Defigo (eller tilsvarende), medlemskap i Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3, medlemskap i Realsameiet Fullriggerøya fellesareal og medlemskap i områdeforeningen Grilstad Marina 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.

Kostnader knyttet til bla. kommunale avgifter, forbruk av fjernvarme til oppvarming/ tappevann, varmetap fjernvarme, avlesning/avregningsgebyr på fjernvarme til oppvarming/tappevann, 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. Gjesterommet vil bestå av et oppholdsareal med kjøkkenkrok, bad og terrasse. Rommet møbleres med kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, dobbeltseng, spisebord med to sitteplasser, vegghengt tv samt hagemøbelsett for to på terrassen.

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.

Gjesterommet etableres i bygget «Fjordtunet 3», og vil kunne leies fra tidspunktet bygget er ferdigstil 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 leiligheter har bruksrett til sportsbod på ca. 5 kvm. i kjeller, og rekkehus har bruksrett på sportsbod på ca. 10 kvm. i kjeller.

Parkeringskjelleren vil organiseres som et realsameie (Realsameiet Fullriggerøya

Parkeringskjeller 3) og vil fradeles fra Gnr. 17 Bnr. 827. Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling.

Leiligheter og rekkehus med bruksrett til parkeringsplass, blir eier med ideell andel til Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3, tinglyst mot den respektives gnr/ bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet 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 ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet». Parkeringskjelleren anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

I Realsameiet Fullriggerøya parkeringskjeller 3, vil det via Realsameiets vedtekter bli regulert bla. følgende:

- Hvilke boliger som har rett til parkeringsplass og bod.
- Parkeringsplass kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor Realsameiet etter innflytting.
- 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.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3 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 utbygger.

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 være tinglyst adkomstrett i den forbindelse. Realsameiet Fullriggerøya parkeringskjeller 3 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 parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og - lengde, definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekreftelse inngis.

Elbilladesystem:

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av elbil. 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.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt inngår avtale med en

leverandør. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg under tilvalgsprosessen.

I garantitiden 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.

Realsameiet Fullriggerøya fellesareal

Det vil bli etablert egen eiendom med eget gnr/bnr som omfatter fellesareal på bakkenivå (Realsameiet Fullriggerøya fellesareal). Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Boligene blir eier med ideell andel til Realsameiet Fullriggerøya fellesareal, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Fullriggerøya fellesareal, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet 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 utbygger 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. oppsigelse på vegne av realsameiet.

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

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie som benytter Realsameiet 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. Kan indeksreguleres iht. vedtektene. Kostnaden knyttet til dette tas inn over felleskostnader knyttet til eierseksjonssameiet, og er inkludert i boligens mnd. felleskostnad.

Leverandøravtaler

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
- Porttelefonssystem
- Kameraovervåking
- Leverandør av TV og internett.
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler

- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkleranlegg
- Brannvarslingsanlegg
- Ventilasjonsanlegg
- Grunnvannspumpe

80

- 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 igangsettelsesstillatelse.
- At det forhåndsselges minimum 22 antall leiligheter og 5 antall rekkehus i salgstrinnet, 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 01.03.2024.

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 18 - 22 mnd. etter varslert byggestart uavhengig av forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom forbehold frafalles ved siste frist 01.03.2024, er antatt ferdigstillelse planlagt mellom 01.09.2025 og 01.01.2026.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 22 mnd. fra varslert 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. 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 morarentansvar.

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.

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 Sameiet Fullriggerøya 3, Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3 og Realsameiet 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 Realsameiet 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 ferdigstillingen, 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

Det gjøres oppmerksom på at «Prosjektet Fullriggerøya» vil bestå av ca. 380 boenheter, og at det vil derfor vil være anleggsvirksomhet på tomten inntil tomten/prosjektet er ferdig utbygd. Dog skal det til enhver tid være sikker adkomst til hver enkelt bolig. Kjøper aksepterer de ulemper dette måtte medfølge.

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 anleggstøy 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.

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 hensynssone rundt nettstasjon. Bestemmelse om vegrett.

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

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

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 utbygger 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 prosjektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, 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 avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Eierforhold

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie, Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 3. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Kjøper vil også bli medeier i Realsameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 3, Realsameiet 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 Bustadoppføringslova §§ 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 prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

• 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 avvik 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 kostnadsmessige 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 kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. 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 oppgjørsmeglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers 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 gi 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 boligene er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. 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 eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående 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 gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

Arealangivelse

Arealer fremgår av både prisliste og tegninger, er fremlagt/beregnet av selgers arki-tekst. 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 (bruksareal) tilsvarer P-ROM (primærareal) inkludert eventuelle innvendige boder/garderobers/sjakter og innvendige vegger. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse. Det

gjøres oppmerksom på at plan- og boligtegninger viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

Selger forbeholder seg retten til å slå sammen boliger/endre antall seksjoner i pro-sjektet.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, 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, byg-gebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom ut-fyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. 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 utbygger dersom noe er uklart, og det presise-res 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., tinglysingsge-byrer 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 et elektronisk oppgjørsskjema samt erklæring om hvitvasking. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kunde-kontroll, 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 tilleggs – og endringsbestillinger,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekref telse samt kopi av bekreftet ID og
- at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers oppgjørsan svarlig 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, ansees 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 markedsmaterieill for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markeds-materieill 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 utbygger.

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 utbygger/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

Prosjektselger, Grilstad Marina AS

Telefon: 948 11 965

mari.buaas@koteng.no

grilstadmarina.no