



FULLRIGGERØYA

SALGSTRINN 1 – BRYGGEVILLA 1

BRYGGEVILLA 1

15 leiligheter fra 40 – 136 m²



FULLRIGGERØYA

Ytterst på Grilstad Marina ligger Fullriggerøya. Ferdigbygd, vil den inneholde 380 nye boliger. Her kommer det leilighetsbygg, rekkehus og Bryggevillaer med både små og store leiligheter. Fullriggerøya blir et godt sted å bo, samtidig som den gir noe tilbake til området.

På den i utgangspunktet flate utfyllingen har Lund Hagem Arkitekter delt øya inn i soner ved hjelp av landskapselementer, sikt- og bevegelsesakser.

Fra Strindfjordvegen i vest til den offentlige badestranda i øst etableres en grønn hovedakse; Fullriggerskogen. Her blir det gang- og sykkelvei, lekeplasser, rekreasjons- og oppholdsarealer. Langs prosjektets ytterkanter anlegges en kaipromenade. Den går langs sjøfronten i nord, gjennom fjordrommet, en bryggepromenade langs vannkanten i sør og gjennom bryggetunene videre til badestranda i øst.

Videre finnes tre tverrgående akser i nord- sør-retning: En siktakse avgrensner området mot Strindfjordvegen i vest. Et bredt grøntdrag som skaper en naturlig buffer mellom bebyggelsen og veien. Via Fullriggerskogen går en sentral akse som binder sammen fjordrommet i nord med bryggetunet i syd. Strandområdet med park ligger lengst mot øst. Her møtes de tre øst-vest-forbindelsene og en gangbro binder feltet sammen med Kanalen på fastlandet.

Ved hjelp av bevegelsesmønstre, høydeforskjeller og beplantning, skapes det variasjon i landskapet og øya deles inn i mindre nabolag – såkalte tun. Hver for seg får disse sitt eget særpreg og identitet.



BRYGGEVILLA

Ytterst i vannkanten på øyas sørside kommer de 6 Bryggevillaene. Alle med 4 etasjer og 3 eller 4 leiligheter i hver etasje. Alle leilighetene har lys fra to sider.

Husene er fundamentert delvis på fyllingskanten og delvis på peler i vannet. Den første av disse, som nå legges ut for salg, inneholder 15 leiligheter. Alle leilighetene har romslige hjørnebalkonger og flotte sol- og utsiktsforhold. En utenpåliggende gangbane med terrassebord langs husets tre sjøsider, fungerer både som adkomst for vedlikehold og som en utvidelse av terrassene i 1. etasje.

Både Bryggevillaene og Bryggeleilighetene er kledd med stående panel i sedertre. Smale trespiler, delvis frittstående foran balkonger og delvis montert på panelet, lager et spennende spill i fasaden og gir ly og skjerming for innsyn til balkongene.

Parkeringskjelleren har innkjøring under Havnetun Sør (se utomhusplan side 26). Hver leilighet disponerer 5m² sportsbod i P-kjeller. Sykkelparkering blir ivarettatt av både plasser i sykkelstativ i P-kjeller og på ute på terreng.





HELE GRILSTAD MARINA RETT UTENFOR DØRA

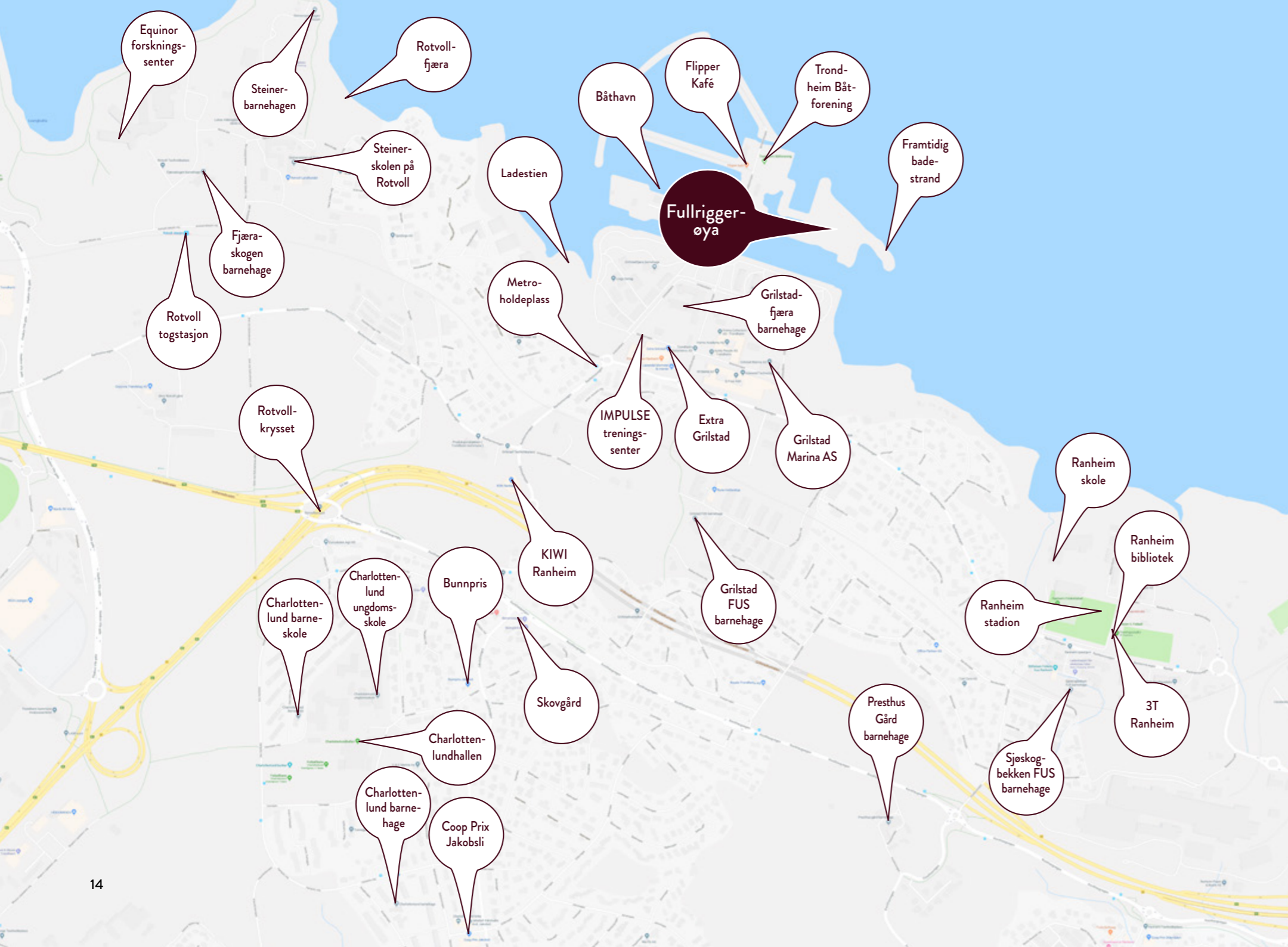
Grilstad Marina har fort etablert seg som en egen bydel ved fjorden i Trondheim. Hele området er bygd på en kunstig oppbygd halvøy og øy. Fra oppstarten i 2010, er en god miks av næring, service og bolig på plass. Med nesten 600 boliger bestående av leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger og 110.000m² næringsareal er området mer enn halvveis utbygd.

Den offentlige marinaen åpnet våren 2015, og har kapasitet til nærmere 800 fritidsbåter. Trondheim Båtforening har driftsansvaret og står for tildeling av båt plass. Ved båthavna ligger det også en restaurant, Flipper Kafé, som er blitt et populært møtested i området.

Det store friarealet er tilrettelagt for fritidsaktiviteter for alle generasjoner. Det er skapt et hyggelig miljø med sittegrupper, lekeplasser, utegriller og sandvolleyballbane. Langs Strindfordvegen ligger Sjøparken. Den er etablert som et grøntdrag mellom Grilstad Næring og boligbebyggelse til glede for alle i nærområdet.







BELIGGENHET

Fullriggerøya ligger i et nybygd og attraktivt bomiljø på Grilstad Marina. Her finnes de fleste hverdagsfunksjoner like i nærheten. På det lokale senteret Grilstadporten, finner du både dagligvare, trenings-senter, frisør, apotek og postkontor. I tillegg kan senteret tilby egen blomsterbutikk med kafe og et pizzasted. I enden av Strindfjordvegen, like ved båthavnen, ligger det også en restaurant, Flipper Kafé.

Inngangen til Ladestien ligger like utenfor døra. Her kan du følge stien til Rotvollfjæra som er en flott bade-plass på sommerstid, eller du kan følge den videre bukt for bukt helt inn til byen. Den er et populært sted for trening, mosjon og rekreasjon.

Bydelen har god dekning med flere barnehager i nærheten. Prosjektet sokner til Ranheim skole, som er en flott nybygd skole med alle moderne fasiliteter på plass. På Ranheim ligger Ranheim Stadion som huser det lokale Tippeliga-laget Ranheim Fotball-klubb, i tillegg til Ranheim Friidrettshall, Ranheim Bibliotek og trenings-senteret 3T.

Kollektivdekningen er god med metroholdeplass like ved. Du kan også ta toget til jobb fra Rotvoll togstasjon. Ønsker du å ta bilen er det enkelt å komme seg opp på E6 som tar deg inn til Trondheim Sentrum på ca. 10 minutter.



OM ARKITEKTEN

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

Deres mangfoldige portefølje 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 og siteringer for designekspertise.

Fra før har de også vært med på å utvikle Havseilervegen på Grilstad Marina.

Fra venstre, Kristine Strøm-Gundersen – Arkitekt og partner,
Katharina Stümeyer – Arkitekt, Simen Storhaug Christiansen – Arkitekt





KJØKKEN

Vi har valgt kjøkken fra JKE, en solid leverandør med over 40 års erfaring. JKE Design har fokus på nordisk design og godt håndverk.

På Fullriggerøya har vi valgt kjøkken av typen Nordic One Basic. Dette er et tidløst og stilrent kjøkken med sine enkle glatte dører. Med heldekkende fabrikkmonterte stålhåndtak, får du et praktisk og moderne kjøkken. Alle hvitevarer leveres fra Siemens.



KUNSTEN Å BO PÅ EN ØY



#STRANLIV
Du rekker stranda lett
før skyene kommer



#HAVET
Ubegrenset tilgang
til havutsikt



#MORGENBAD
Hvis du vil ...



#BÅTLIV
Ta båt til butikken
– bare fordi du kan



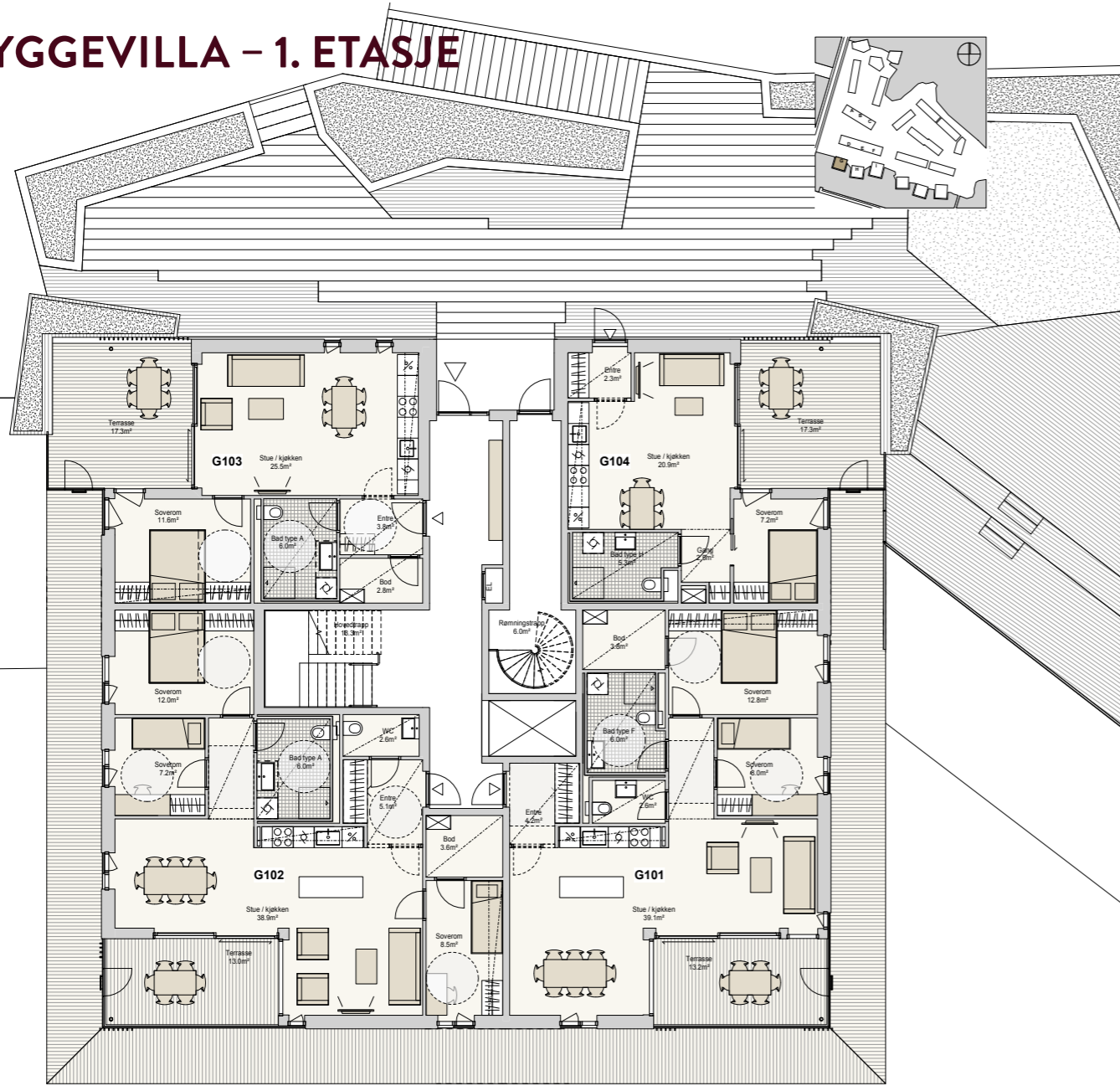
#ALT SER BRA UT
også på facebook

UTOMHUSPLAN



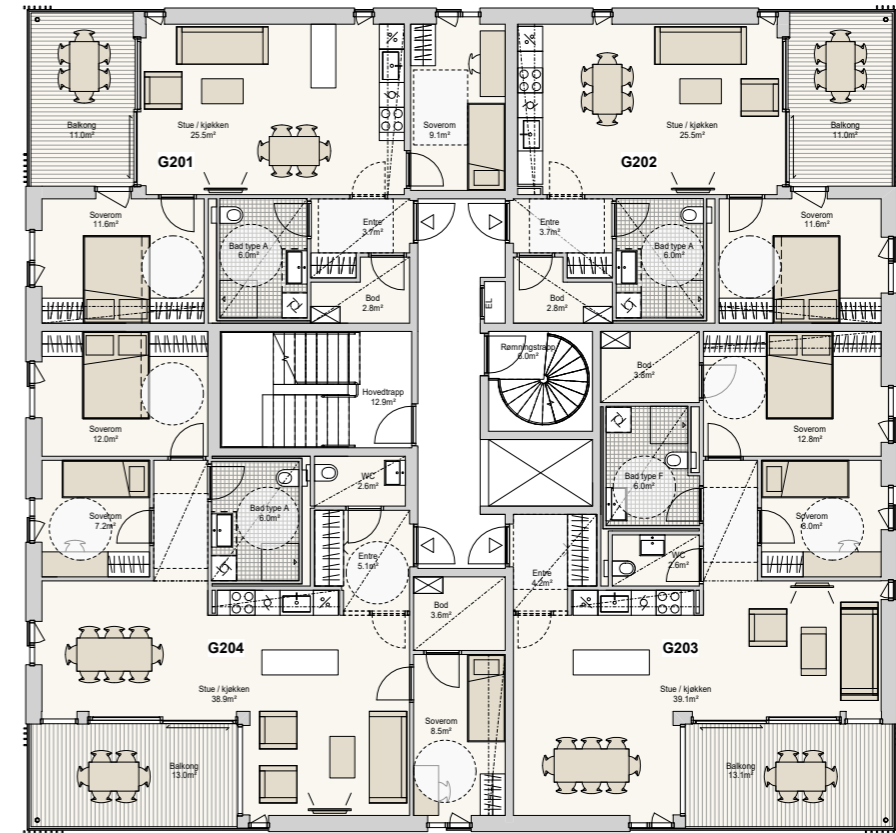


BRYGGEVILLA – 1. ETASJE

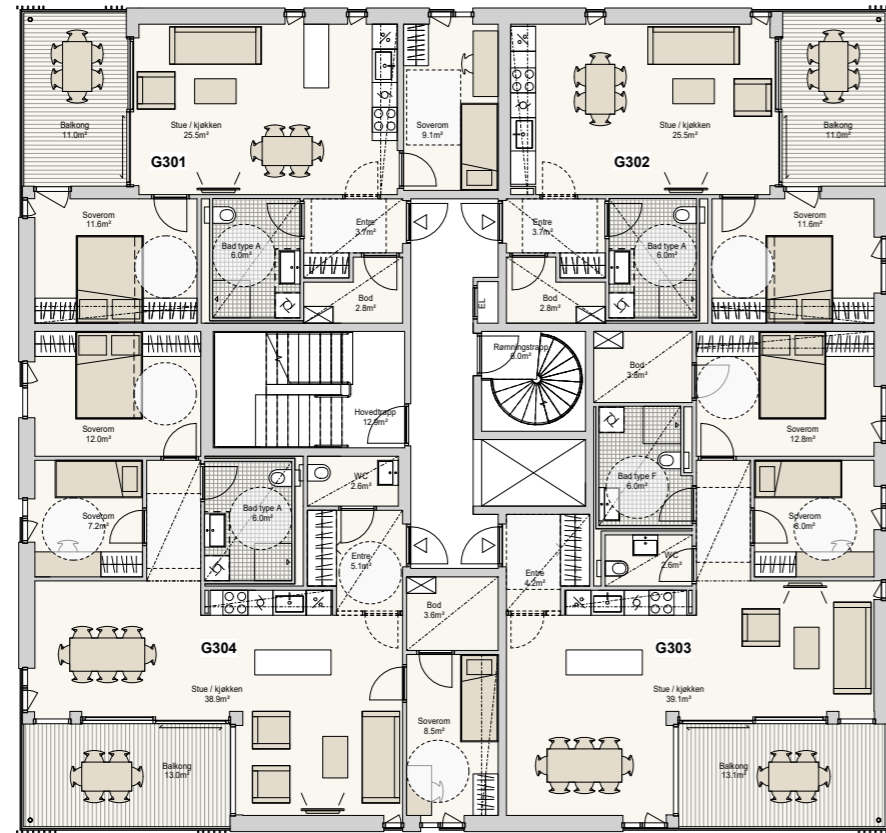
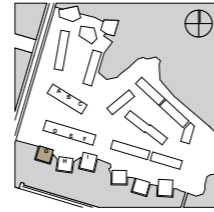


Vedlikeholdsgang rundt huset ca. 90cm lavere enn terrasse

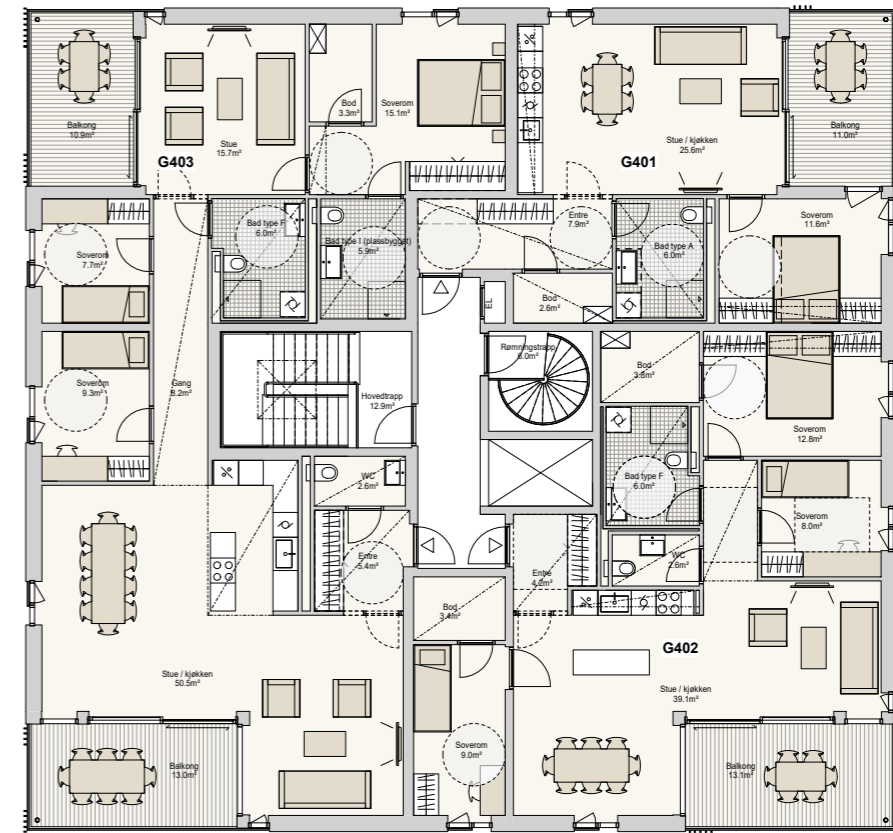
BRYGGEVILLA – 2. ETASJE



BRYGGEVILLA – 3. ETASJE



BRYGGEVILLA – 4. ETASJE



Leilighet TYPE 11

G104

Etasje: 1

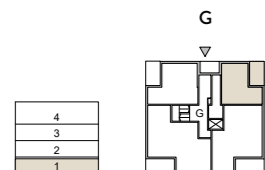
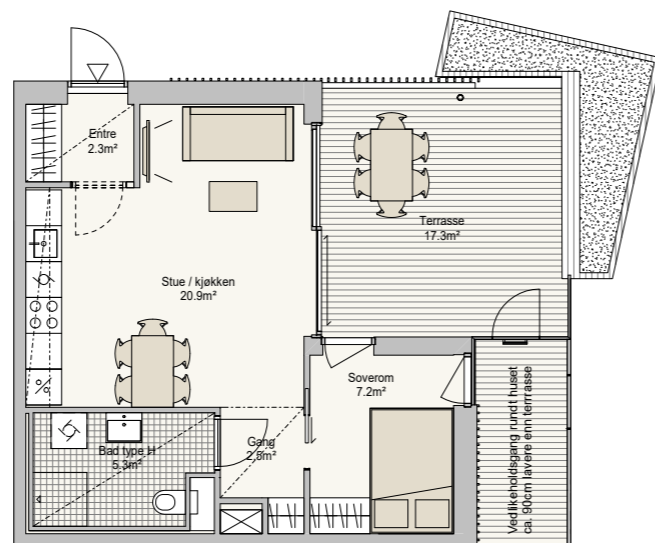
Antall rom: 2

Areal:

BRA 40 m²

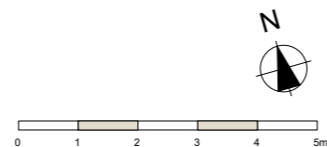
P-rom 40 m²

Terrasse 17,3 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 31

G103

Etasje: 1

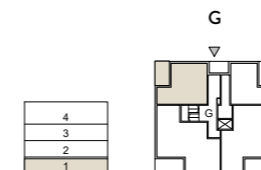
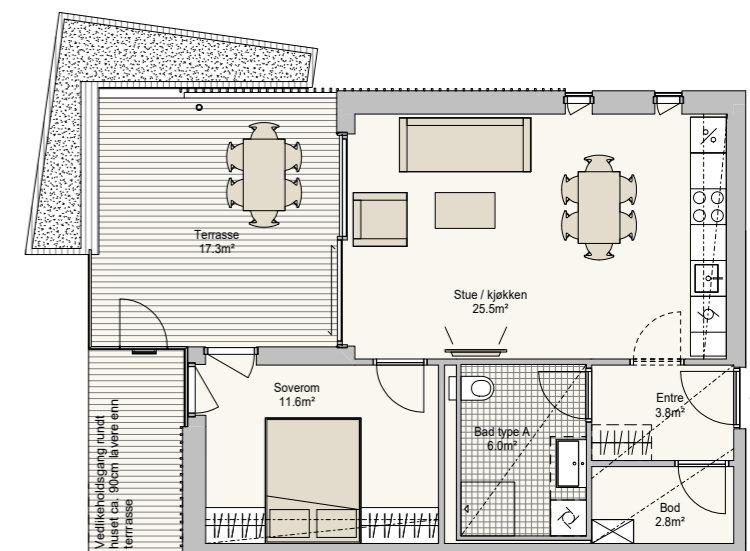
Antall rom: 2

Areal:

BRA 53 m²

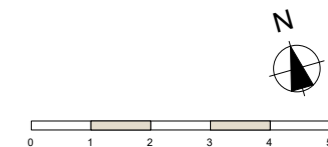
P-rom 49 m²

Terrasse 17,3 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 10

G202

G302

Etasje: 2 og 3

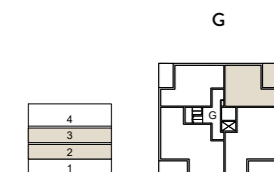
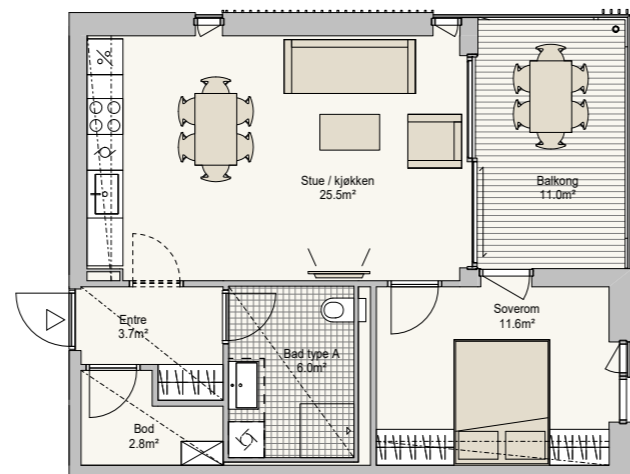
Antall rom: 2

Areal:

BRA 53 m²

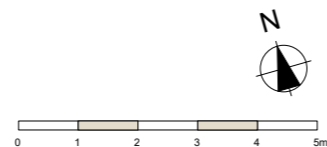
P-rom 49 m²

Balkong 11,0 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 16

G401

Etasje: 4

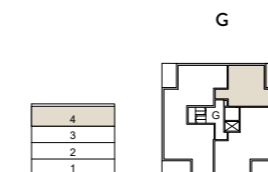
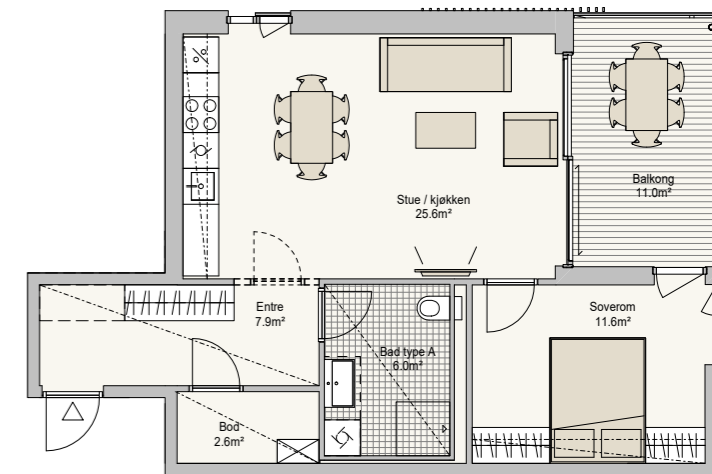
Antall rom: 2

Areal:

BRA 56 m²

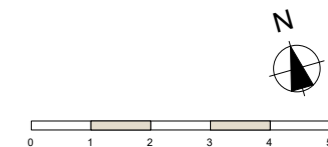
P-rom 53 m²

Balkong 11,0 m²



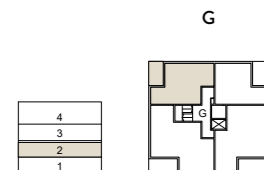
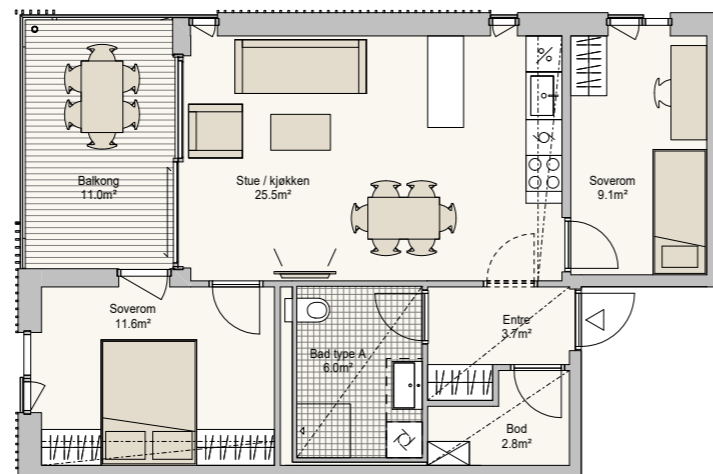
Forbehold:

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



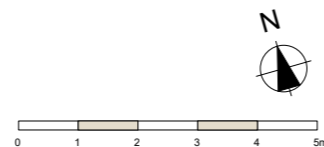
Leilighet TYPE 14

G201
 Etasje: 2
 Antall rom: 3
 Areal:
 BRA 62 m²
 P-rom 58 m²
 Balkong 11,0 m²



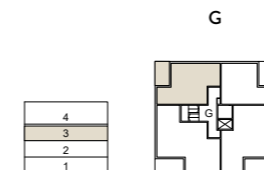
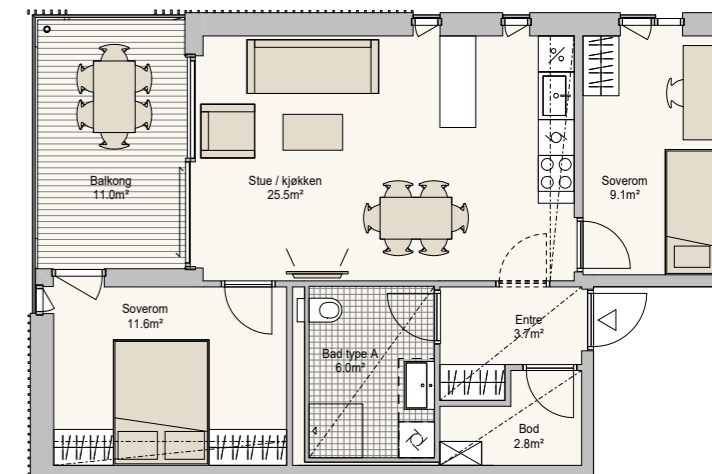
Forbehold:

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



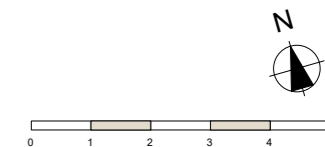
Leilighet TYPE 14

G301
 Etasje: 3
 Antall rom: 3
 Areal:
 BRA 62 m²
 P-rom 58 m²
 Balkong 11,0 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 12

G101

Etasje: 1

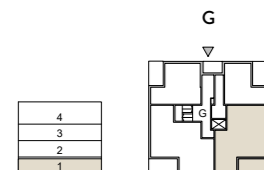
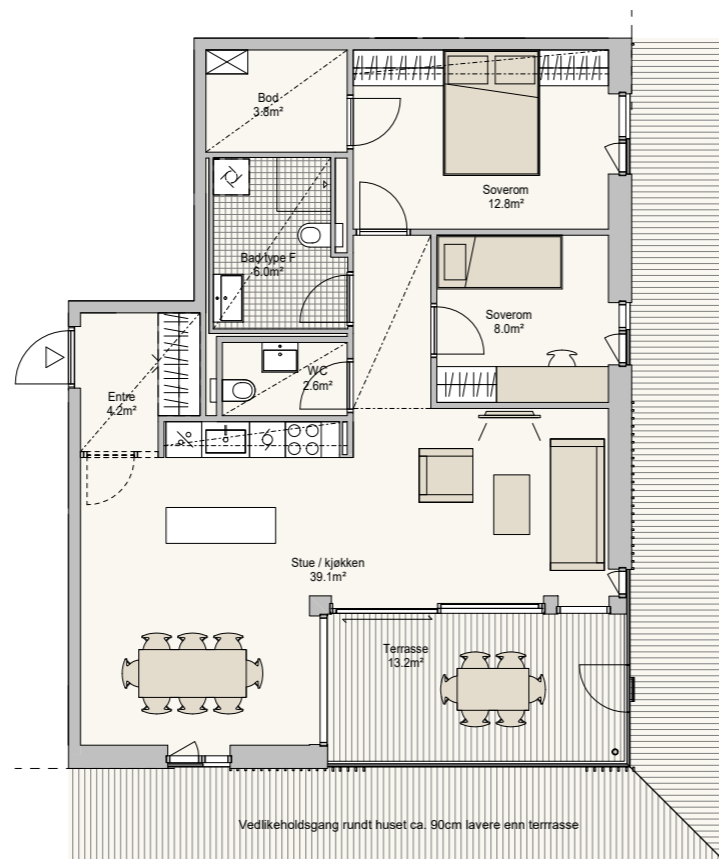
Antall rom: 3

Areal:

BRA 81m²

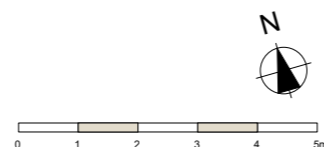
P-rom 76 m²

Terrasse 13,2 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 12

G203

G303

Etasje: 2 og 3

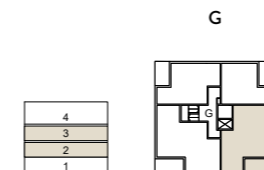
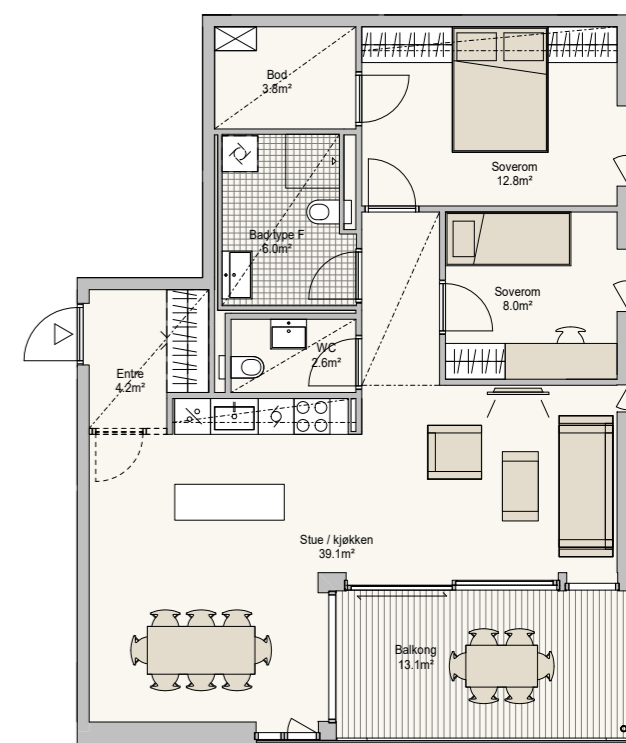
Antall rom: 3

Areal:

BRA 81 m²

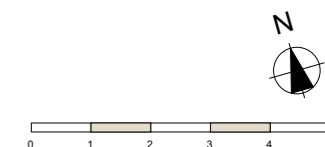
P-rom 76 m²

Balkong 13,1 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 13

G102

Etasje: 1

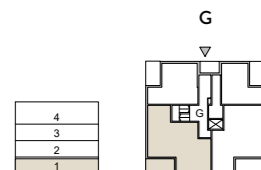
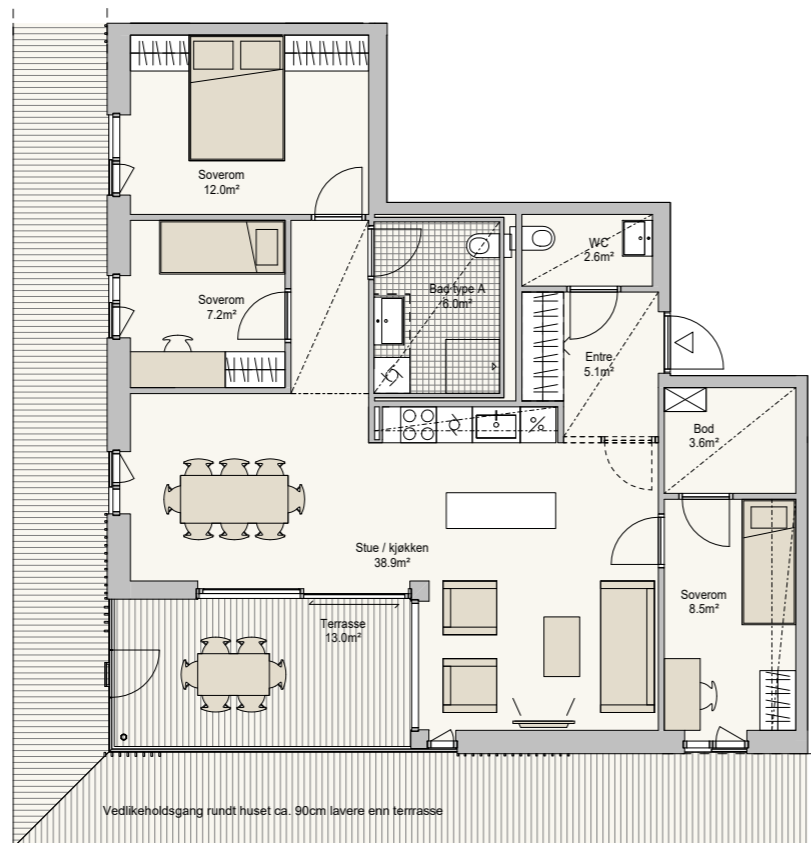
Antall rom: 4

Areal:

BRA 88 m²

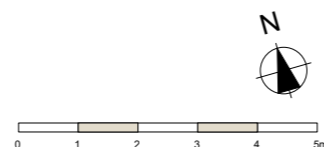
P-rom 84 m²

Terrasse 13,0 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 13

G204

Etasje: 2

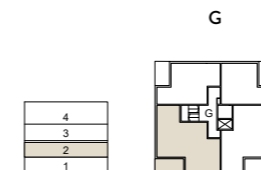
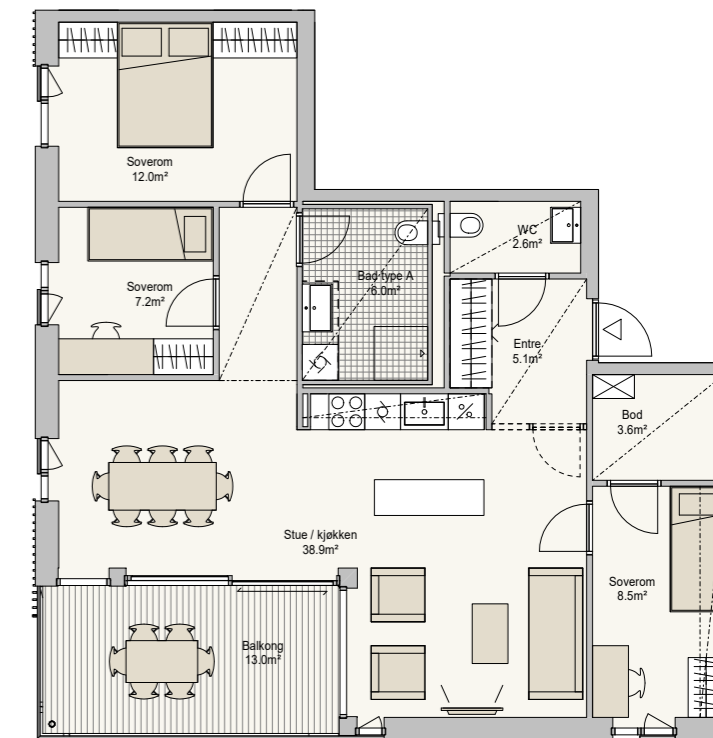
Antall rom: 4

Areal:

BRA 88 m²

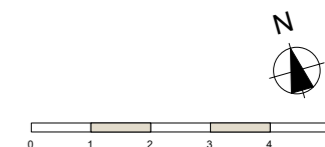
P-rom 84 m²

Balkong 13,0 m²



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 13

G304

Etasje: 3

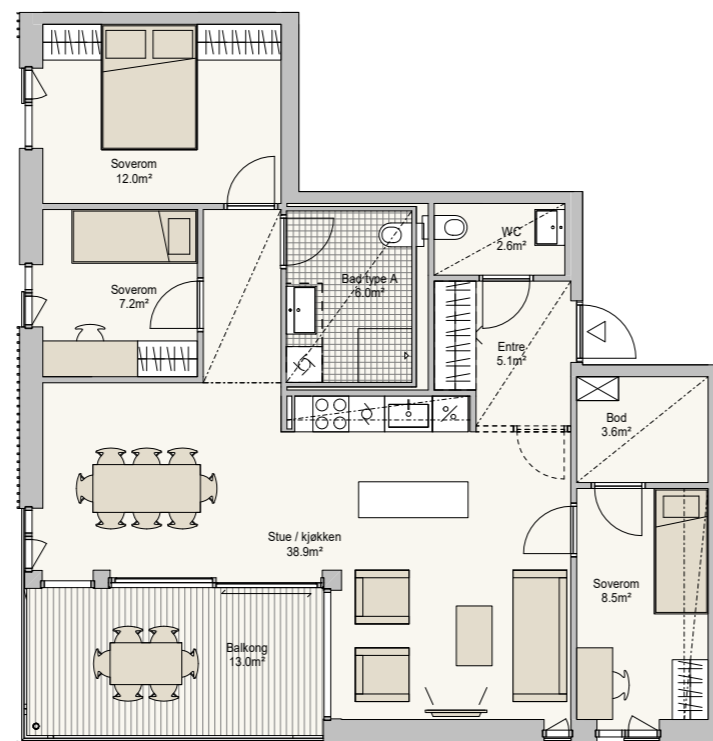
Antall rom: 4

Areal:

BRA 88 m²

P-rom 84 m²

Balkong 13,0 m²



G



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 25

G402

Etasje: 4

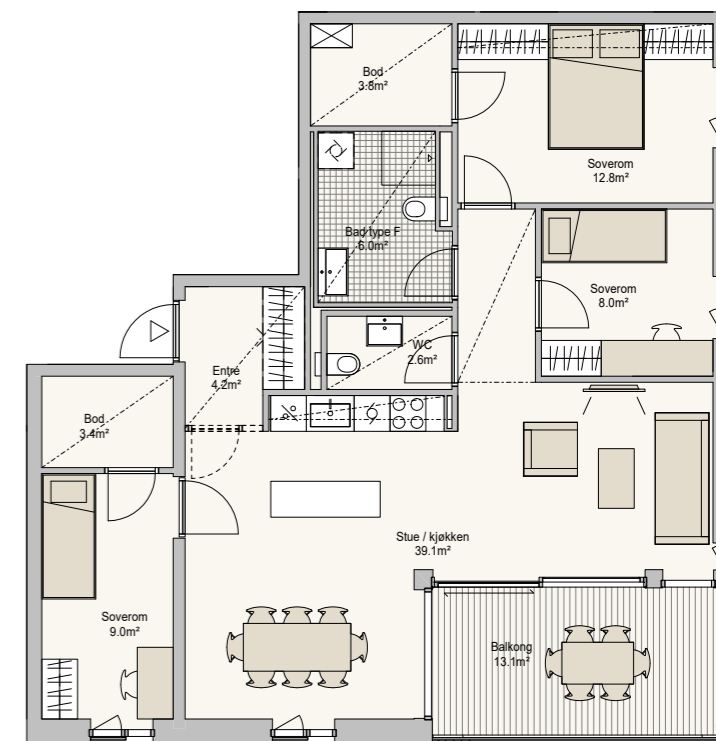
Antall rom: 4

Areal:

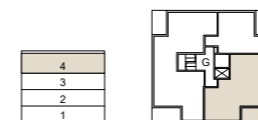
BRA 95 m²

P-rom 90 m²

Balkong 13,1 m²

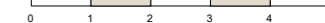


G



Forbehold:

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



Leilighet TYPE 15

G403

Etasje: 4

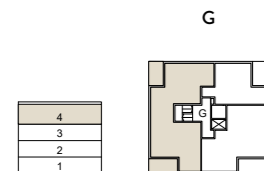
Antall rom: 5

Areal:

BRA 136 m²

P-rom 132 m²

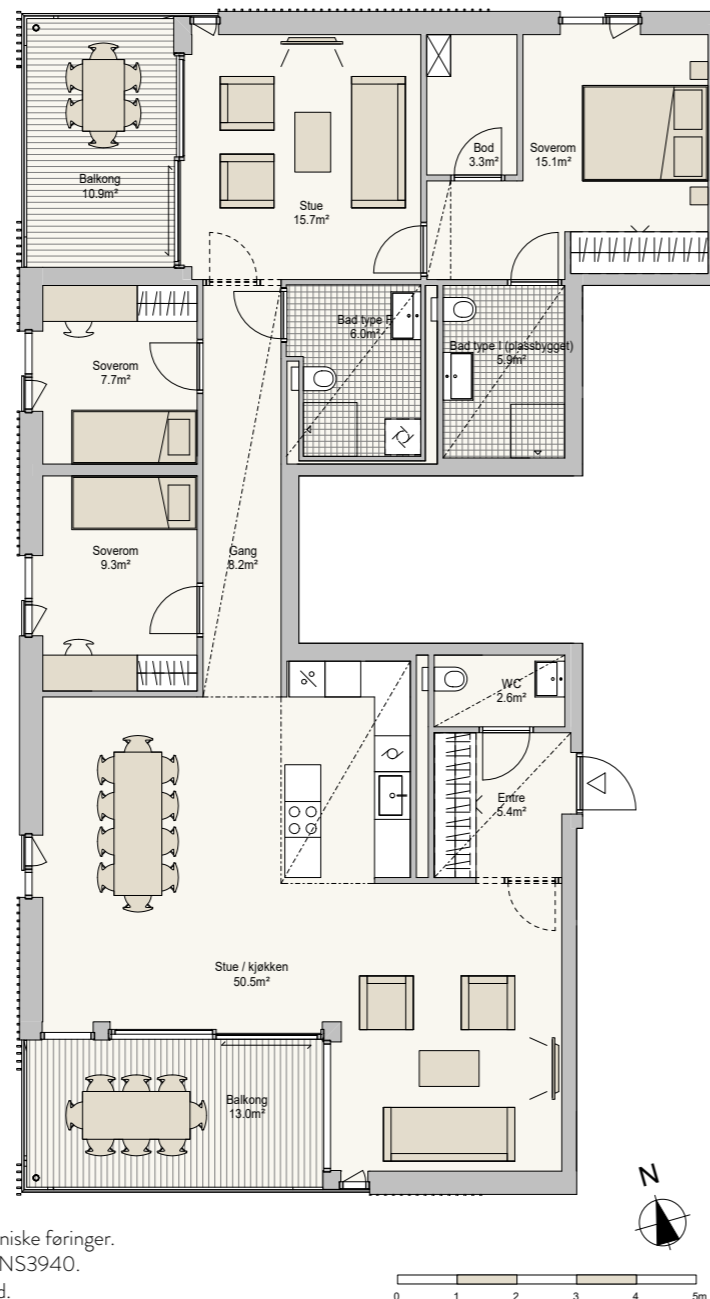
Balkonger 10,9 m² + 13,0 m²



*Se eget prospekt

Forbehold:

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



LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

KONSTRUKSJON:

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

FASADER:

Fasade med sedertre kledning, med innslag av fibersementplater. Alubelagte vinduer.

ADKOMST:

Det installeres varme i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Høyde på port min. 2,10 meter.

OPPVARMING:

Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.

MÅLING:

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

LADETJENESTE FOR EL-BIL

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

AVFALLSORDNING

Sentralt avfallssug. Nedkast plasseres utendørs.

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

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

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
TRAPPEROM	Flis	Malt betong/gips	Malt betong/gips eller systemhimling	Belysning	Ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet
HEIS	Belegg	Standard innredning Speil	Standard innredning	Belysning	
INNGANGSPARTI	Flis	Malt betong/gips	Malt betong/gips eller systemhimling	Belysning	Porttelefon som styres fra leiligheten Postkasser
PARKERINGS-KJELLER Plassert under bryggeleilighetene	Støvbundet betong	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong / gips	Belysning Servicestikkontakter	
SPORTSBOD (5 m ² pr. leilighet) Plassert i bodsoner i tilknytning til parkeringskjeller	Støvbundet betong	Tette vegger h=ca 2m med lufting (åpent) over topp vegg	Støvbundet betong/gips	Belysning Stikkontakt i bod	Låsbar dør med samme nøkkel som til leiligheten

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

INNREDNING KJØKKEN

Det leveres innredning på kjøkken fra JKE. Modell Nordic One Basic Design White.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens: Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap).

INNREDNING BAD

Badene leveres som prefabrikerte enheter (baderomskabiner) med unntak av leilighetene G104 og G403, hvor baderom blir plassbygget.

Vegghengt toalett (Grohe) med teknikkskap i glasspanel (Unopax).

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 salgsteppingene, men enkelte nedforinger/innkassinger må påregnes i tillegg.

Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

LISTVERK

Gulvlist i eik der det er parkett. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindusssmyg.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegselsfuge i gulv (parketten).

VINDUER

Ferdigbehandlet grå karm innvendig. Utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgsteppinger 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 grå, lik farge begge sider. Dør mellom entré og stue kan velges bort av kjøper, uten kompensasjon; ifr Kjøpsbetingelsene.

BALKONGDØR

Ferdigbehandlet grå karm innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

INNVENDIGE DØRER

Kompaktdører. Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstepping.

EL-ANLEGG

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

Individuelle strømmålere og abonnement.

SVAKSTRØM

Det legges opp til ett multimedieuttak for TV og bredbånd. Porttelefon til felles inngangsdør.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon. Forvarmet og filtrert luft. Luftinntak på fasade og avkast over tak. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom. Egen avkastkanal fra kjøkkenventilator til over tak.

OPPVARMING

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken samt på bad og evt. wc. Forberedt for panelovn på soverom. Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet.

SPRINKLING

Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med en nøkkel, evt. kodebrikke. Dette gjelder også postkasser. 3 like nøkler samt evt. kodebrikke leveres pr. leilighet.

VARSLING

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/TELEFON/INTERNETT

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

STANDARDENDRINGER PÅ LEILIGHETEN

Se eget vedlegg til prisliste.

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

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

ROMSKJEMA FULLRIGGERØYA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÉ	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Downlights Porttelefon	Vannbåren gulvvarme	
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt også under overskap	Gips eller betong, sparklet og malt	Stikkontakt ved tak 2 uttak pr. 2m kjøkkenbenk Stikk for komfyr, oppvask og kjølfrys Belysning over kjøkkenbenk	Ettgreps kjøkkenbatteri Kran til oppvaskmaskin Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht. plantegning Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Integrert kjølfrys, integrert oppvaskmaskin og innbyggingsstekeovn med induksjonstopp
STUE	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Stikkontakt ved tak 2 uttak pr. påbegynt 4m ² gulvareal 6 uttak ved TV-punkt Punkt for kabel tv/fiber	Vannbåren gulvvarme	
BAD	Flis, lys grå 30x30, og evt. 10x10 i dusjsonen	Flis, matt hvit 30x60	Gips, sparklet og malt	Downlights med dimmer på bad. 2 uttak hvorav 1 er beregnet til vaskemaskin og tørketrommel	Vegghengt toalett Dusjhjørne med glassvegger Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht. plantegning Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servant (60 evt. 90 cm benkeplate i hht tegning) i hvit overflate med underliggende skuffeseksjon Speil
EV. WC	Flis, lys grå 30x30	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Lys over speil 1 uttak	Vegghengt toalett Vannbåren gulvvarme	Servant med underskap Speil
SOVEROM	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	1 takpunkt 2 uttak pr. påbegynt 4m ² gulvareal Forberedt for panelovn		Garderobeskap medfølger ikke
INNVENDIG BOD	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 uttak i tillegg til stikk til de tekniske anlegg		Mottaker for fiberbredbånd og TV plasseres i bod Distribueres videre fra bod Ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller gang som vist på salgstegning
BALKONG	Plasstøpt betong Impregnerte terrassebord		Ubehandlet betong	1 utelys 2 uttak	Sluk	Spilerekkverk stål Uteplass på bakkeplan har ikke rekkverk

KJØPSBETINGELSER LEILIGHETER FULLRIGGERØYA

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

Salgstrinn 1 – 15 leiligheter i bryggevilla og 40 bryggeleiligheter.

Salgsoppgave datert 10.10.2019

Sist revidert 02.02.2021

Salgsansvarlig
Grilstad Marina AS v/Marius Rennan
Telefon: 930 61 160
E-post: marius@koteng.no

Oppgjørsansvarlig
Meglerhuset Nylander v/Janne Myran Berg
Telefon: 928 28 872
E-post: janne.berg@nylander.no

BESKRIVELSE

ADRESSE OG MATRIKKNUMMER

Adresser: Fullriggervegen, 7053 Ranheim.
Eiendommen har pr i dag gnr. 17 / 827, i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer.

TOMT

Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 1 (byggetrinn 1) får eide tomter, bestående av 5 tomteparseller. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leilighetene i byggetrinn 1 består av totalt 5 bygg, og er planlagt som et eierseksjonssameie med 116 leiligheter.

Salgstrinn 1 består av totalt 55 leiligheter fordelt på 2 bygg.

Felles parkeringskjeller for leiligheter i Bryggevillaer og andre leilighetsbygg vil bli organisert som en anleggseiendom hvor den enkelte bolig vil eie en ideell andel tilknyttet bod og evt. andel tilknyttet p plass (Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller). Realsameiet vil etter hvert omfatte flere bygg i «Reguleringsplanområdet»

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 ihht. detaljreguleringsplanen.

Offentlig gang- og sykkelveg fører frem til offentlig friareal med badestrand.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan 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.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

BETALINGSBETINGELSER

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

OMKOSTNINGER

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

– Dokumentavgift leilighet, 2,5 % av tomteverdi	kr.	se prisliste
– Dokumentavgift p-plass, 2,5 % av tomteverdi	kr. 30.000,-	se prisliste
– Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	525,-
– Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	525,-
– Grunnboksutskrift	kr.	172,-
– Etableringsgebyr sameie	kr.	2 000,-
– Startkapital sameie	kr.	10 000,-
– Etableringsgebyr realsameie (p-kjeller og fellesareal på bakkenivå)	kr.	500,-
– Startkapital realsameie (p-kjeller og fellesareal på bakkenivå)	kr.	5 000,-
- Totalt	kr.	18 722,- + 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/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi p-rom 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

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 fatureres sameie ved overtakelse evt. trekkes via startkapitalen.

Utkast til vedtekter er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til utbygger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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).

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), medlemskap i Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller, medlemskap i Realsameiet Fullriggerøya fellesareal og medlemskap i områdeforeningen Grilstad Marina samt andre driftskostnader.

Ovennevnte kostnader er stipulert og er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer.

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

Kommunale avgifter, å konto fjernvarme/tappevann og individuelt strømforbruk o.l 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.

GARASJE/PARKERING

Bruksrett til parkeringsplass i p-kjeller fremgår av prislisen, og blir også kontraktsfestet.

Selger vil delele parkeringsplassene, og fordelingen av rett til p-plass blir regulert via Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller sine vedtekter.

P-plasser kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor realsameiet etter innflytting. Dette vil bli regulert via realsameiets vedtekter.

Seksjonseier som får tildelt bruksrett på HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier. Dette er nærmere regulert i realsameiets vedtekter.

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 bilbredde og -lengde, definert av Statens Vegvesen.

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

REALSAMEIET FULLRIGGERØYA P-KJELLER

Parkeringskjelleren vil få eget gnr/bnr, og vil organiseres som et realsameie (Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller) Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene med bruksrett til

p-plass, blir eier med ideell andel til Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller 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 parkeringskjeller vil først kunne finne sted etter ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet».

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Alle leiligheter vil disponere 1 stk. bod i p-kjeller.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt

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. Leilighetene 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 ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesareal og det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling 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 er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning 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 for p-kjeller og fellesareal. Dette er inkludert i leilighetens månedlige felleskostnad.

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

OMRÅDEFORENING

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Områdeforeningen for Grilstad-fjæra (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 leilighetenes mnd. Felleskostnad.

LEVERANDØRAVTALER

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett.
- Leverandør av ladesystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkler
- Branntavle
- Ventilasjon

- Grunnvannpumpe
- Kjøreport
- Låssystemer

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 foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

OVERTAKELSE

Beregnet ferdigstilling er 18-22 mnd. etter varslet byggestart. Byggestart ble varslet 03.01.2020.

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

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) inklusiv 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 byggarbeid på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelovergang 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 byggregnet stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Denne som 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 tilbakehold ved eventuelle 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 befarig av felles/utomhusarealer med styret for Sameiet Fullriggerøya 1 og Realsameiet Fullriggerøya Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere tilbakehold.

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.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN

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 kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra utbygger. Dette på grunn av utbyggers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen vil bli fradelt, og det er ikke avklart hvilke servitutter som vil følge de nye bruksnummer. 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

2016/85329-1/200 29.01.2016 KJØPEKONTRAKT

Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT AS
ORG.NR: 978 631 029
Med flere bestemmelser

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.

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.

SELGERS FORBEHOLD

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 og endelig organisering av disse.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert utbygger skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

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

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 kontrakts dokumentene 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, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt.

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tilglyst tilleggsareal.

Kjøper av leiligheter på 1. plan i Bryggevilla, vil få eksklusiv bruksrett til brygge/serviceplatt ihht. seksjoneringsøknad. Kjøper gjøres oppmerksom på at det vil være vedtekregulert en begrenset mulighet til møblering og lagring på dette området.

Kjøper vil også være medeier i Realsameiet. 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 enheter 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 leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert.

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.

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.

BYGGEBSKRIVELSE/LEVERANSEBSKRIVELSE

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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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 leilighetens 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.

På salgstegninger er det stipt inn entredør/vegg mellom ytterdør og oppholdsrom (stue/kjøkken). Dette er gjort for å ivareta forskriftens krav til støyreduksjon mellom felles gang og oppholdsrom. Forskriften er generell og hensyntar ikke normal bruk og faktisk støybelastning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom entredør fjernes, vil dette føre til at offentlige lydkrav (lyd fra gang mot leilighet) ikke tilfredstilles. Dersom kjøper velger å fjerne entredøren, gjøres det ikke fradrag i kjøpesummen.

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.

Tilvalgsprosessen er utløpt, ta kontakt med selger for oversikt over eventuelle endringer som er foretatt i de ulike leilighetene.

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 en-

dringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

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, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. 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 oppgjørmeglernes klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørmeglernes 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 overtakelses-

dato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eien-
dommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomi-
ske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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 force majeure, streik, ekstreme
klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for over-
takelse. 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 bygg-
forsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper
ved slik forsinkelse.

ENDRINGER – DISPONERING AV USOLGTE LEILIGHETER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetin-
gelses 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 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 (bruksareal) tilsvarer p-areal (primærareal) inkludert eventuelle
innvendige boder/garderobes/sjakter og innvendige vegger. I tillegg til
bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og
balkong/markterrasse. Det gjøres oppmerksom på at plan- og leilighet-
stegninger viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis
medfølger i handelen.

Selger forbeholder seg retten til å slå sammen leiligheter/endre antall
seksjoner i prosjektet.

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for
eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, regulering-
splaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått
tilgang til. Dersom utfyllende/ 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 presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bind-
ende 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 hvitvaskingsreg-
leverket. Det vil bli foretatt ID kontroll av kjøpere i forbindelse med
kjøpet.

Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført
tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimas-
jon, 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 utbyggers forbehold
er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som
følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggs- og
endringsbestillinger,
2. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt
kopi av bekreftet ID og

3. at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers/utbyggers oppgjørs-
ansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger/utbygger 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 garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpe-
summen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

Selger/utbygger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markeds-
materiell 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 og realsameiet, tinglyste
erklæringer og kommunale opplysninger (detaljregulering for området
og områdereguleringplan r391a), kjøkken- og baderomstegninger er
vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til utbygger.

For mer informasjon ta kontakt:

Marius Rennan

Salgsleder

Telefon: 930 61 160

marius@koteng.no

grilstadmarina.no

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

Ordinære budfrister gjelder ikke da utbygger er profesjonell.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold.

Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

