FULLRIGGERØYA

SALGSTRINN 4 – BRYGGEVILLA 3

BRYGGEVILLA 3

19 leiligheter fra 40 – 109 m²

Foto på sidene 1, 24 og 25: @ Ole Ekker.

Illustrasjon, endringer kan forekomme

FULLRIGGERØYA

Ytterst på Grilstad Marina ligger Fullriggerøya. Ferdigbygd, vil den inneholde ca 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 avgrenser 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 4 eller 5 leiligheter i hver etasje. De fleste leilighetene har lys fra to sider.

Husene er fundamentert delvis på fyllingskanten og delvis på peler i vannet. De fleste 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 balkongene 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 Havnetunet Sør (se utomhusplan side 26). Hver leilighet disponerer 5m^2 sportsbod i P-kjeller. Sykkelparkering blir ivaretatt av både plasser i sykkelstativ i P-kjeller og på ute på terreng.

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

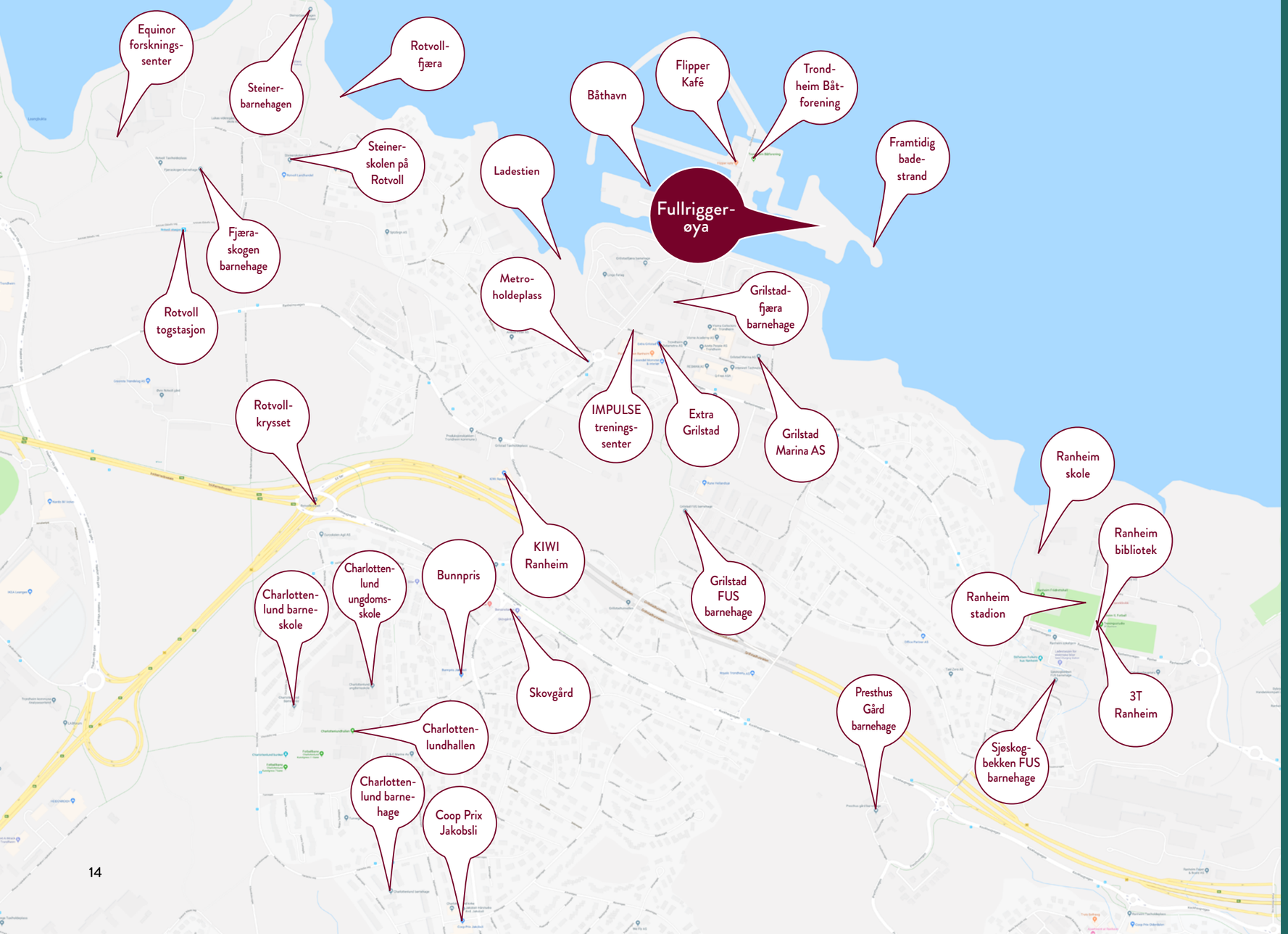
HELE GRILSTAD MARINA RETT UTENFOR DØRA

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

Illustrasjon, endringer kan forekomme.



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, treningssenter, 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 badeplass 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 fotballaget “Ranheim”, i tillegg til Ranheim Friidrettshall, Ranheim Bibliotek og treningssenteret 3T.

Kollektivdekningen er god med metroholdeplass like ved. Du kan også ta toget til jobb fra Rotvoll eller Ranheim 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.

Illustrasjon, endringer kan forekomme. Dette er ikke standardkjøkken, men kan velges som tilvalg

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 Hagems 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.

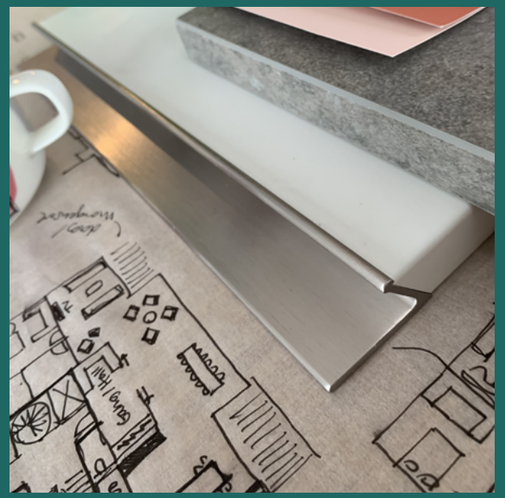
Fra venstre, Kristine Strøm-Gundersen – Arkitekt og partner,
Katharina Stümeyer – Arkitekt, Simen Storhaug Christiansen – Arkitekt

Illustrasjon, endringer kan forekomme. Dette er ikke standardkjøkken, men kan velges som tilvalg

KJØKKEN

Vi har valgt kjøkken fra JKE, en solid leverandør med over 50 års erfaring. JKE Design har fokus på nordisk design og godt håndverk.

På Fullriggerøya har vi valgt kjøkken av typen Nordic One Design hvitmalt. 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. Kjøkkenfronten er avbildet under til venstre,og på side 23.



Bildet viser standard kjøkkenfront

KUNSTEN Å BO PÅ EN ØY

#STRANDLIV
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

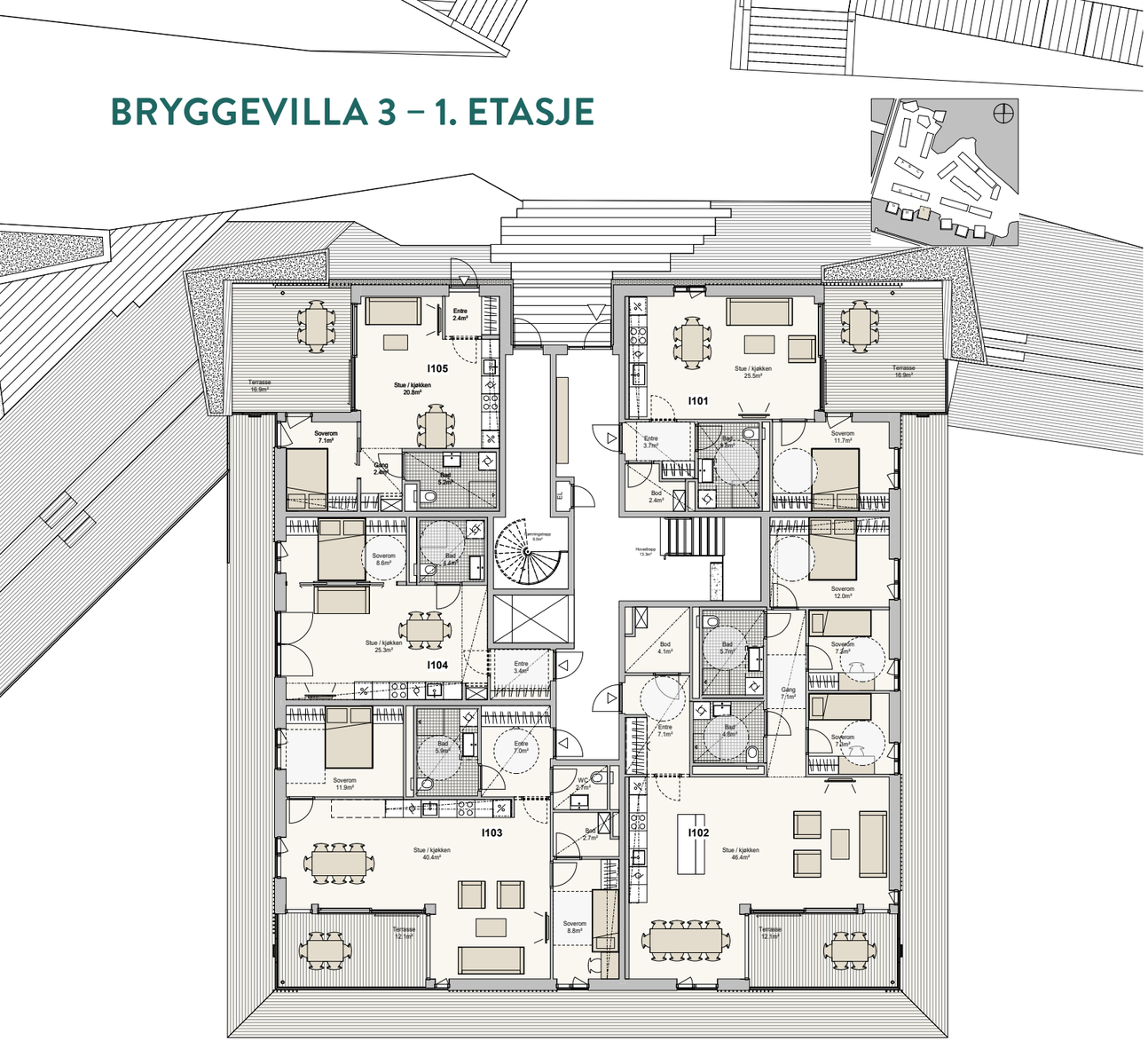
#ALT SER BRA UT
også på facebook

UTOMHUSPLAN

Fullriggerskogen
Snuplass
nedgravde avfallscontainere
MC-parkering
Kjørebom
Parkeringsplass
p-kjeller avgrensning BT
Havnetunet sør
OK gulv kjeller +1,5
OK gulv 1. plan +4,85
Bryggeleiligheter
OK gulv kjeller +1,5
OK gulv 1. plan +4,85
Bryggetunet vest
Bryggevillaer
OK gulv +3,45
1B-1
1B-2
1B-3
Serviceplatt
Lek
Sykkel
Terrengformer
Akebakke
Pumpe-stasjon
Vendehammer brannbil
Avfallsug
Trafo
Inntkjøring p-kjeller
Fortau
Strindfjordvegen
mur
1:100
1:20
1:8
1:74
+4,83
+4,85
+4,69
+4,72
+4,74
+4,80
+4,55
+4,40
+4,50
+4,00
+3,80
+3,45
+3,43
+3,50
+3,15
+3,2
+3,5
+4,0
+4,5
+6,50
+2,5
+2,6
+2,5
+3,62
+4,61
+4,77
+4,69
+4,84
+4,85
+4,83
+4,33
+4,62
+4,58
+4,65
+4,71
+4,76
+4,53
+4,38
+3,75
+3,6
+3,63
+3,43
+3,37
+3,45
+3,43
+3,45
+2,5
+2,5
+2,5

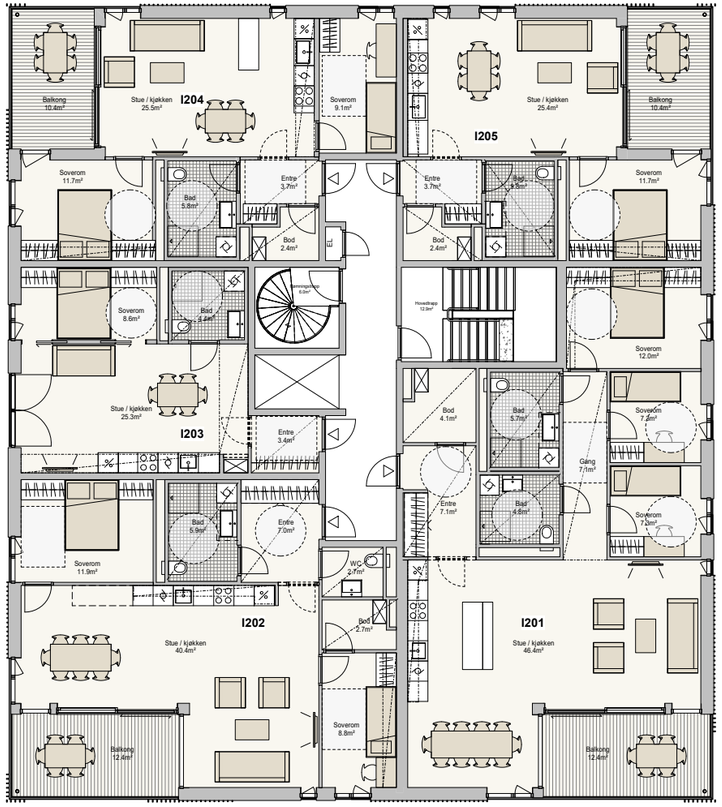
Illustrasjon, endringer kan forekomme.

BRYGGEVILLA 3 – 1. ETASJE

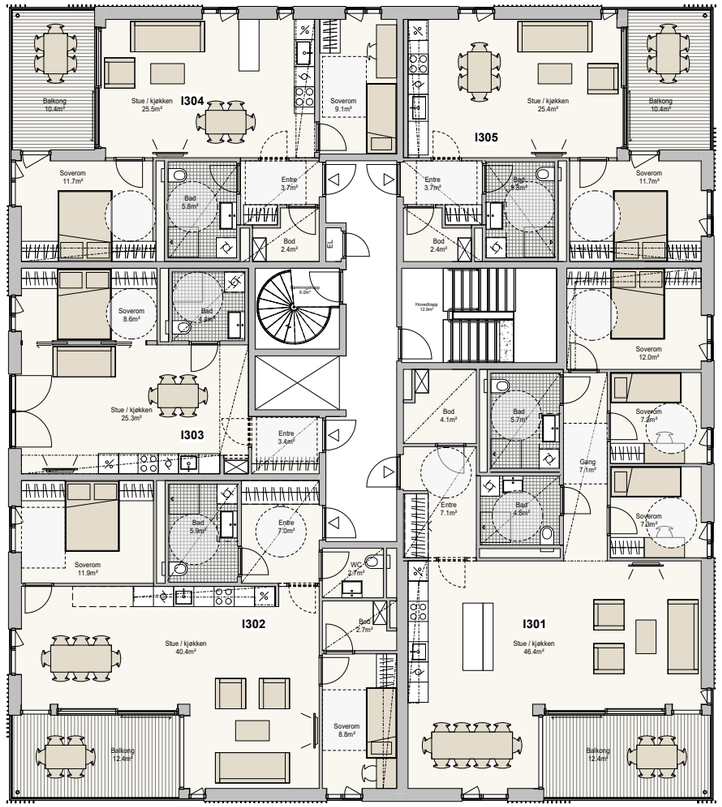


Vedlikeholdsgang rundt huset er ca. 90cm lavere enn balkong

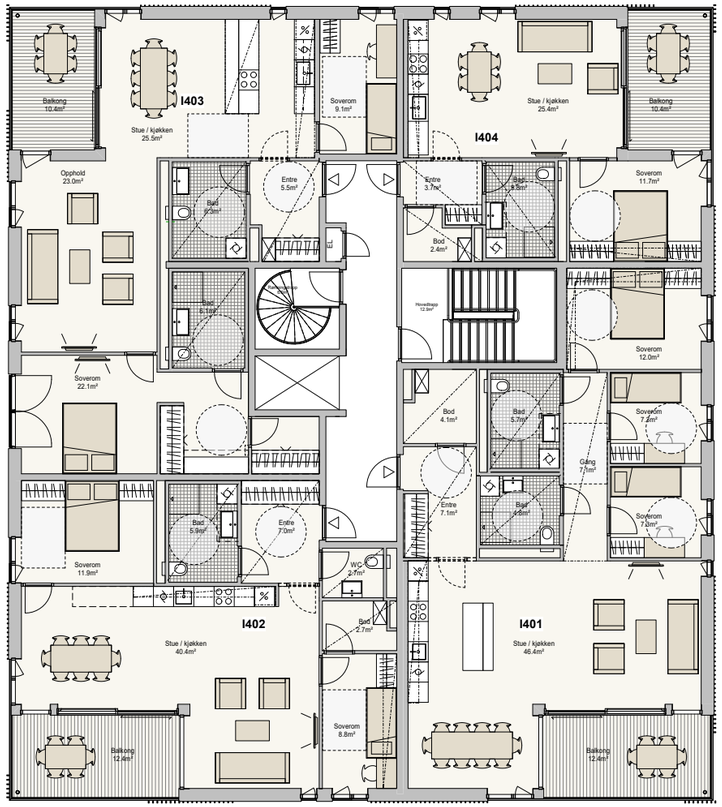
BRYGGEVILLA 3 – 2. ETASJE



BRYGGEVILLA 3 – 3. ETASJE

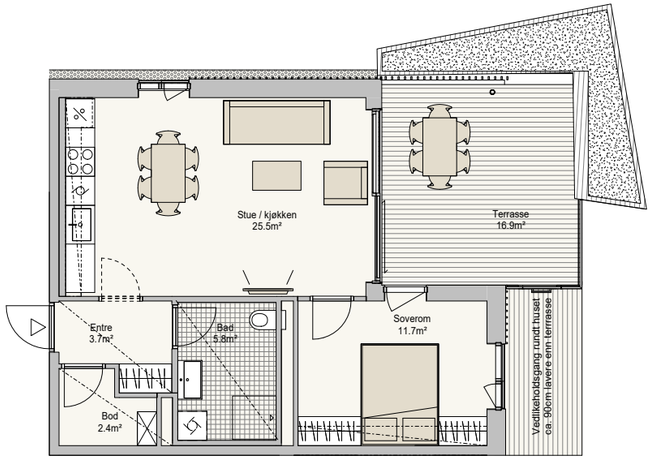


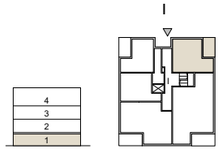
BRYGGEVILLA 3 – 4. ETASJE



Leilighet 101

Etasje: 1
Antall rom: 2
Areal:
BRA 53 m²
P-rom 50 m²
Terrasse 16 m²

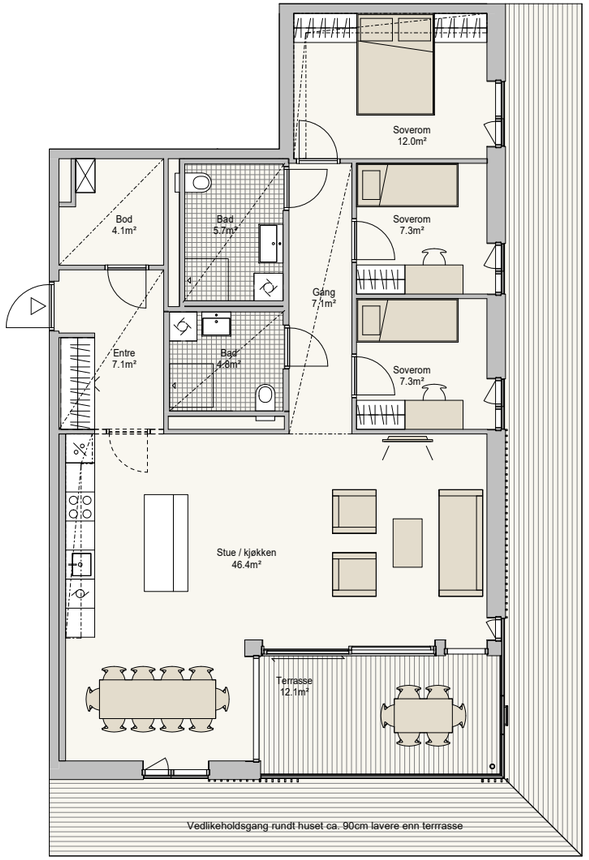


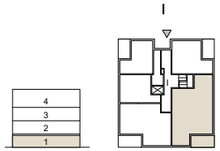


Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Leilighet 102

Etasje: 1
Antall rom: 4
Areal:
BRA 109 m²
P-rom 104 m²
Terrasse 12 m²

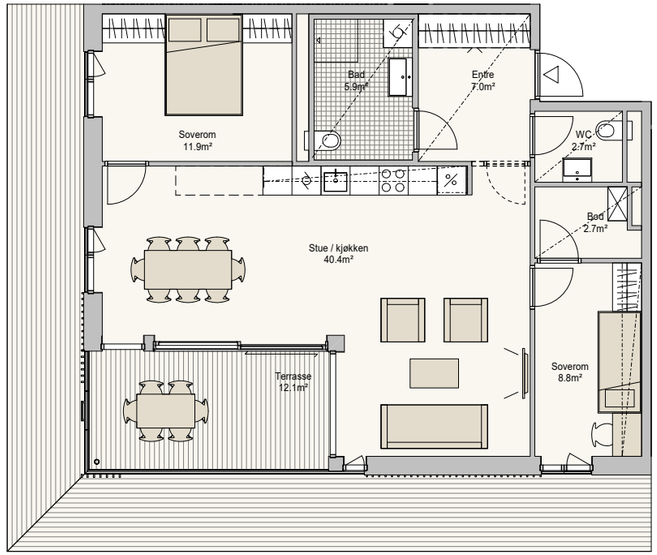




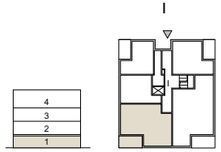
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Leilighet 103

Etasje: 1
Antall rom: 3
Areal:
BRA 84 m²
P-rom 81 m²
Balkong 12 m²



Vedlikeholdsgang rundt huset ca. 90cm lavere enn terrrasse

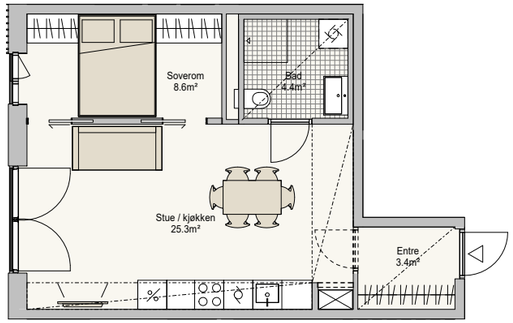


N

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 104

Etasje: 1
Antall rom: 2
Areal:
BRA 44 m²
P-rom 44 m²
Fransk balkong

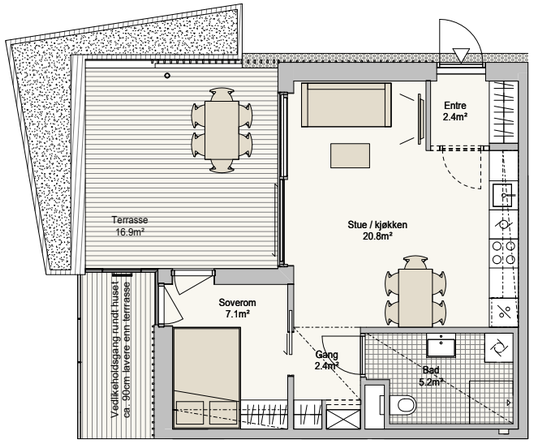


N

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 105

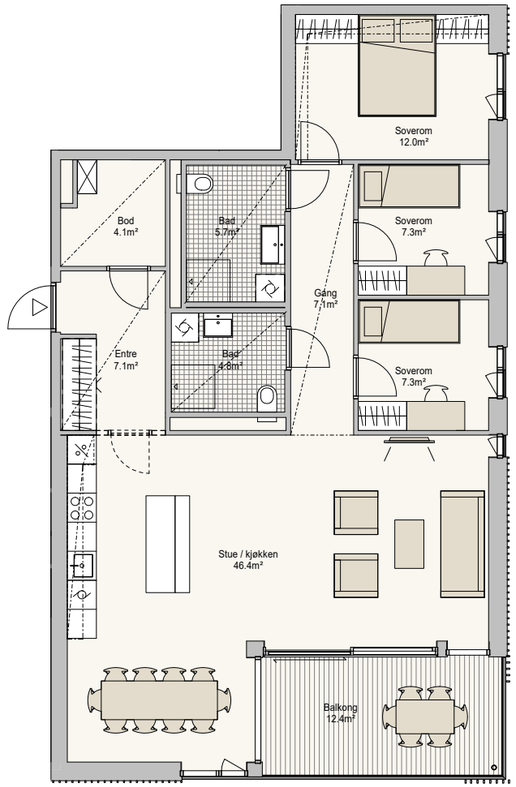
Etasje: 1
Antall rom: 2
Areal:
BRA 40 m²
P-rom 40 m²
Balkong 16 m²



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 201

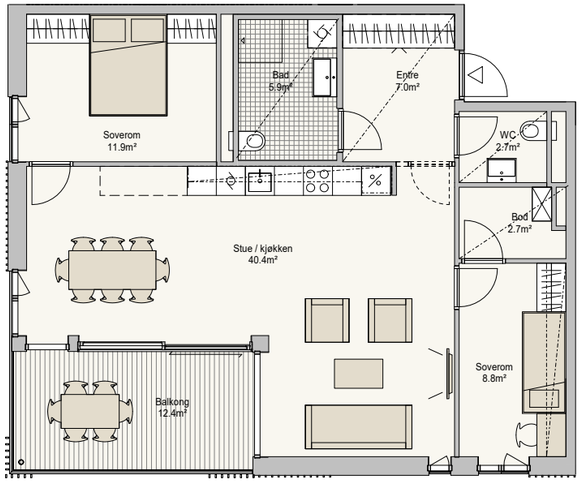
Etasje: 2
Antall rom: 4
Areal:
BRA 109 m²
P-rom 104 m²
Balkong 12 m²



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 202

Etasje: 2
Antall rom: 3
Areal:
BRA 84m²
P-rom 81 m²
Balkong 12 m²

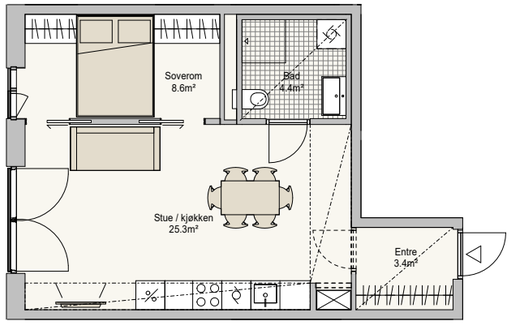


N

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 203

Etasje: 2
Antall rom: 2
Areal:
BRA 44 m²
P-rom 44 m²
Fransk balkong

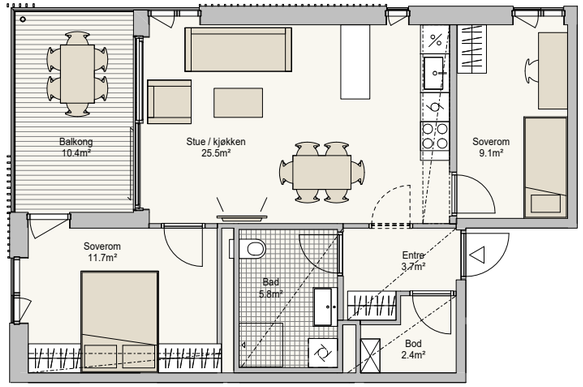


N

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 204

Etasje: 2
Antall rom: 3
Areal:
BRA 62 m²
P-rom 59 m²
Balkong 10 m²

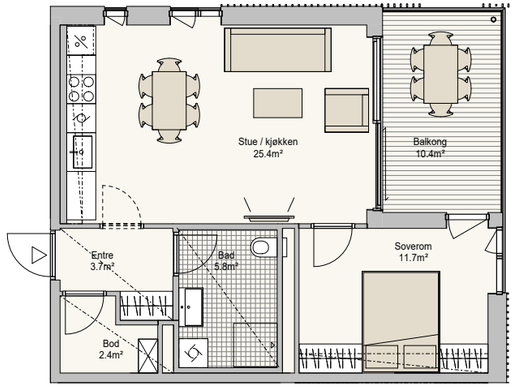


N

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 205

Etasje: 2
Antall rom: 2
Areal:
BRA 53 m²
P-rom 51 m²
Balkong 10 m²

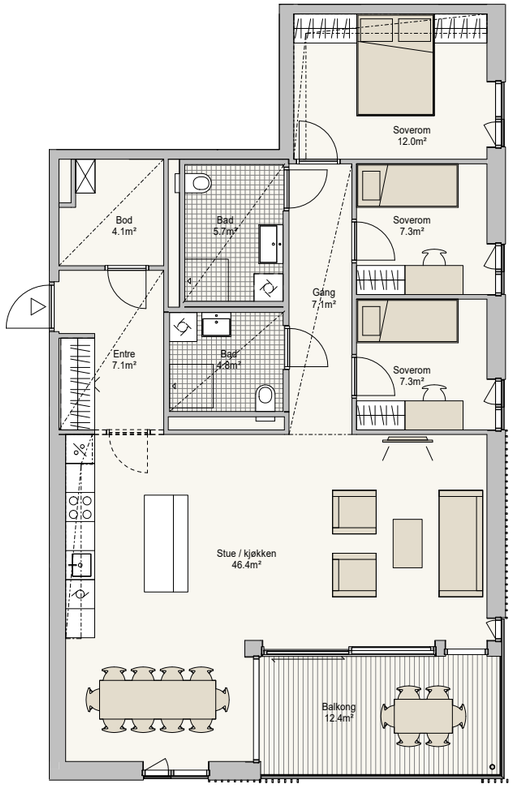


N

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 301

Etasje: 3
Antall rom: 4
Areal:
BRA 109 m²
P-rom 104 m²
Balkong 12 m²

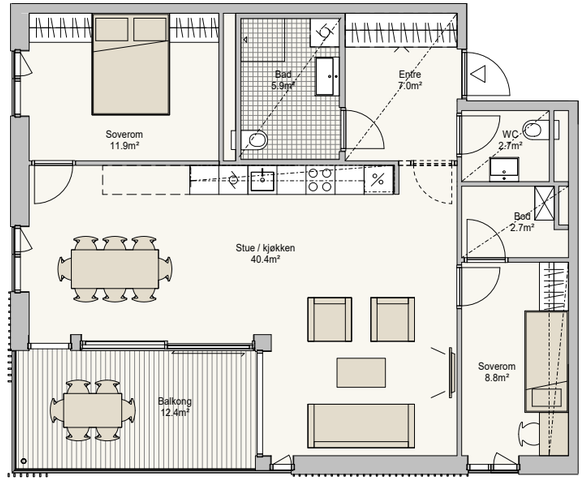


N

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 302

Etasje: 3
Antall rom: 3
Areal:
BRA 84 m²
P-rom 80 m²
Balkong 12 m²

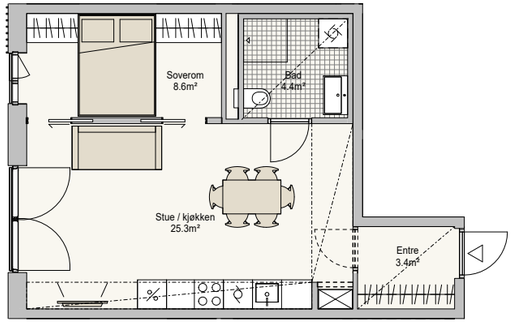


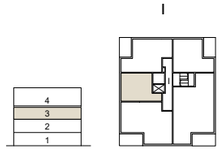
N

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 303

Etasje: 3
Antall rom: 2
Areal:
BRA 44 m²
P-rom 44 m²
Fransk balkong



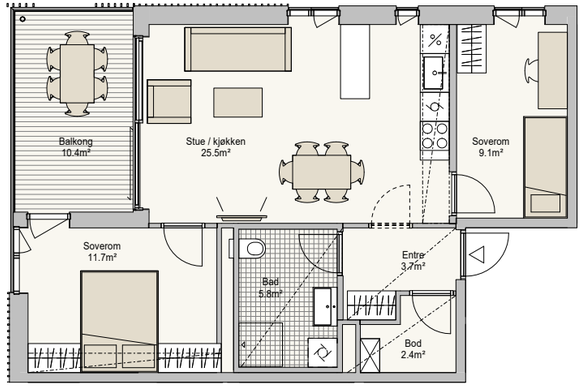


Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

N

Leilighet 304

Etasje: 3
Antall rom: 3
Areal:
BRA 62 m²
P-rom 59 m²
Balkong 10 m²

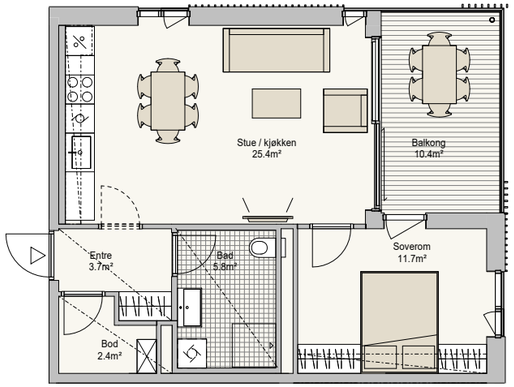


Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

N

Leilighet 305

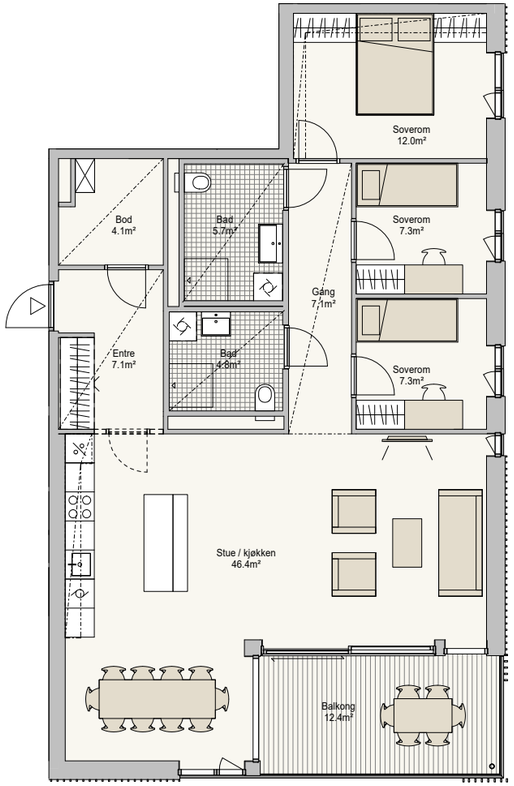
Etasje: 3
Antall rom: 2
Areal:
BRA 53 m²
P-rom 50 m²
Balkong 10 m²



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 401

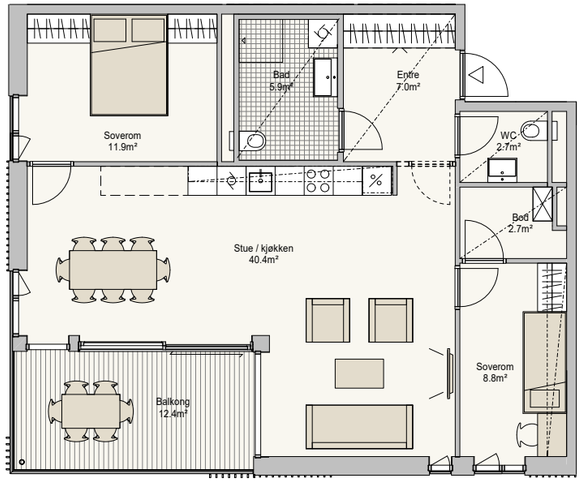
Etasje: 4
Antall rom: 4
Areal:
BRA 109 m²
P-rom 104 m²
Balkong 12 m²



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 402

Etasje: 4
Antall rom: 3
Areal:
BRA 84 m²
P-rom 81 m²
Balkong 12 m²

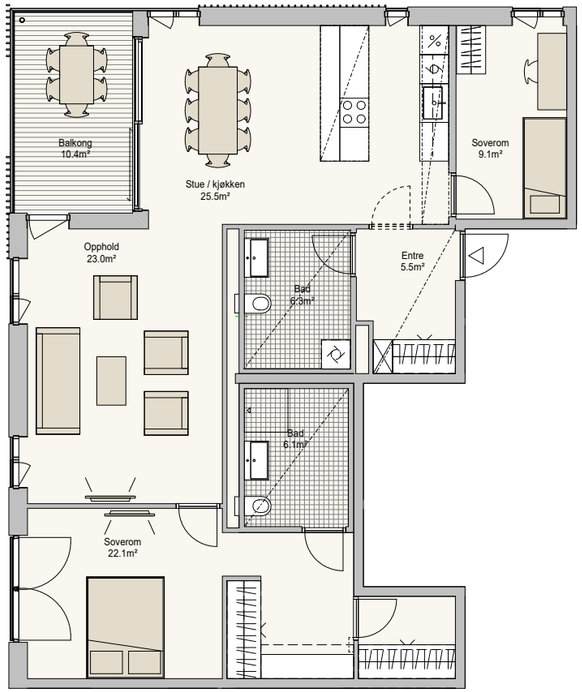


N

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 403

403
Etasje: 4
Antall rom: 3
Areal:
BRA 107 m²
P-rom 107 m²
Balkong 10 m²

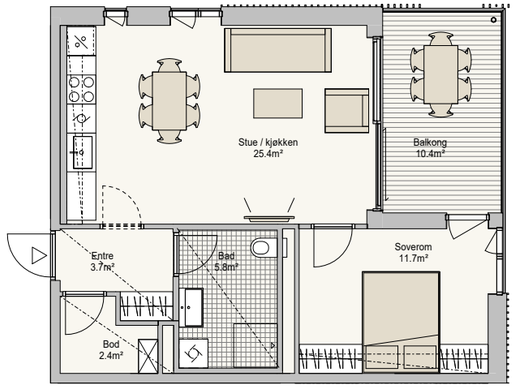


N

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 404

404
Etasje: 4
Antall rom: 2
Areal:
BRA 53 m²
P-rom 50 m²
Balkong 12 m²



N

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. Leilighetsskillevegger i betong/isolert bindingsverk. Yttervegger i isolert bindingsverk.

FASADER:
Fasader med sedertrekledning, 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 fordelingsanlegg for El-bil lading. Ladestasjon for den enkelte p-plass bestilles som tilvalg.

AVFALLSORDNING
Sentralt avfallssug. Nedkast plasseres utendørs.

UTOMHUS
Leveres ihht utomhusplan.

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 til hver leilighet	Postkasser
PARKERINGS-KJELLER, SYKKELPARKERING Plassert under Brygge-leilighetene	Støvbundet betong	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong/ gips	Belysning. Servicestikkontakter.	Vaskeplass for sykkel
SPORTSBOD (5 m² pr. leilighet) Plassert i bodsoner i tilknytning til parkering-skjeller	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

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER
Det leveres innredning på kjøkken fra JKE. Modell Nordic One Design Hvitmalt. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra siemens: Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (kombiskap). Integrert avtrekk i skap fra Røroshetta eller tilsvarene, unntatt leilighet 1403 som har avtrekk integrert i koketopp med kullfilter på kjøkkenøy.

Badene plassbygges.
Flislagte vegger og gulv, dusj med innfellbare glassvegger. Vegghengt toalett med varmefordelingsskap innebygget over wc med utenpåliggende glasspanel. Servantinnredning leveres fra JKE.

På WC leveres innebygd sisterne med vegghengt toalettskål og servantskap med speil.

Opplegg til vaskemaskin på bad.

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 leveres der det er flis. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindussmyg.
Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegelsesfuge i gulv eller overgangslist.

VINDUER
Ferdigbehandlet karm 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 grå, lik farge begge sider.
Dør mellom entré og stue kan velges bort i kundetilvalgsfasen; 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. salgstegning.

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, 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.
Ventilasjonsaggregat plasserer ihht salgstegning, tilgjengelig ifht filterskifte.

OPPVARMING/ KJØLING
Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme i entrè, stue og kjøkken samt på bad og evt wc. Forberedt for panelovn på soverom. 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 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 ihht. forskriftskrav.

TV/TELEFON/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 FULLRIGGERØYA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÈ	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights i tak med dimmer Porttelefon	Vannbåren gulvvarme	Teknisk utstyr og ventilasjonsaggregat i garderobenisje kan forekomme
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt, også under overskap.	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstegning for oppvaskmaskin Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifikasjon følger som vedlegg til kontrakt Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn, induksjonstopp og avtrekk i skap eller integrert i koketopp på kjøkkenøy (se spesifikasjoner pr leilighet)
STUE	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Fibersentral	Vannbåren gulvvarme	
BAD	Flis 30x30cm med 10x10cm i dusjsone Farge grå gjennomfarget	Flis 30x60cm farge hvit	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights i tak med dimmer	Vegghengt toalett Blandebatteri med dusjgarnityr, innfellbare glassvegger Servantarmatur Sluk i gulv Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifikasjon følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med skuffer og helstøpt vask Speil Inspeksjonsluke til rørskap kan forekomme
EVT. WC	Flis 30x30cm m. sokkelflis Farge grå gjennomfarget	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys over speil	Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme	Servant med underliggende skuffeseksjon. Speil
SOVEROM	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Takpunkt Forberedt for panelovn.		
EVT. INNVENDIG BOD	1-stavs eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys		Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller anvist plass i plantegning
BALKONG/ TERRASSE	Plasstøpt betong. Impregnerte terrassebord.	Fibersementplater	Fibersementplater	1 dobbelstikk og utelys	Avløp/Sluk	Spilerekkverk stål.

KJØPSBETINGELSER LEILIGHETER FULLRIGGERØYA

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Fullriggerøya, Grilstad Marina.
Salgstrinn 4- 19 leiligheter i Bryggevilla 3.

Salgsoppgave datert 18.03.2021.
Salgsoppgave sist revidert 13.06.2021.

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 MATRIKKELNUMMER

Adresse: Strindfjordvegen 15 A og B, 7053 Ranheim.
Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 1 har gnr. 17 bnr. 994, i Trondheim kommune.
Byggene vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer.

TOMT

Eierseksjonssameiet Fullriggerøya 1 (byggetrinn 1) har 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 115 leiligheter.
Salgstrinn 4 består av totalt 19 leiligheter i ett 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 iht. detaljreguleringsplanen.

Offentlig gang- og sykkelveg fører frem til offentlig friareal med badestrand. Badestranden skal iht. rekkefølgebestemmelser ferdigstilles ved gjennomføring av byggetrinn 2.

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,-	kr.	se prisliste
– Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	585,-
– Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	585,-
– 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 faktureres 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, fjernvarme til oppvarming/tappevann, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet/ felleskostnadene, 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 prislisten, og blir også kontraktsfestet.

Selger vil fordele 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 påberegne 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 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.

Det gjøres oppmerksom på at Bryggevilla 1, 2 og 3 ikke ligger over parkeringskjelleren. Dette medfører at boligene ikke vil ha innvendig/ trinnfri adkomst til parkeringskjelleren. Ta kontakt med selger ved eventuelle avklaringer i denne forbindelse.

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

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 P-KJELLER
Parkeringskjelleren har Gnr. 17 Bnr. 993, og vil organiseres som et realsameie (Realsameiet Fullriggerøya p-kjeller) 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 ferdigstillelse og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstillelse 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 parkeringskjelleren.

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

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 Fullriggerøya p - kjeller. 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.

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 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 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 Fullriggerøya 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.

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 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, vaktselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett.
- Leverandør av ladesystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkler
- Branntavle
- Ventilasjon
- Grunnvannspumpe
- Kjøreport
- Låssystemer

Eventuelt 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 an-

net 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
Byggingen er igangsatt – og beregnet ferdigstillelse er estimert i perioden 01.05.2022 og 01.09.2022.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 01.09.2022. 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 fult oppgjør (kjøpesum + eventuelle. tilvalg) inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto, om ikke kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarenteansvar.

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

Boligen leveres i byggrengjort 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 befaring av felles/utomhusarealer med styret for Sameiet Fullriggerøya 1, Realsameiet Fullriggerøya p - kjeller 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.

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

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

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

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden 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.

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.

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, 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 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 1. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Kjøper av leiligheter på 1. plan i Bryggevilla (bortsett fra l104), vil få eksklusiv bruksrett til brygge/serviceplatt ihht. seksjoneringssøknad. Kjøper gjøres oppmerksom på at det vil være vedtektregulert en begrenset mulighet til møblering og lagring på dette området.

Kjøper vil også bli medeier i Realsameiet Fullriggerøya p – kjeller og Realsameiet Fullriggerøya fellesareal. 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 Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen 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.

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 3420-1:2014.

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 stiplet inn entredør/vegg mellom yetterdør 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 av 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 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 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 (forsinkelses-

renteloven). 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.

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.

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 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/garderober/sjakter og innvendige vegger. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse. Det gjøres oppmerksom på at plan- og lelighetstegninger 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, reguleringsplaner, 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 bindende avtale om kjøp inngås.

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

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

TRANSPORT AV AVTALEN
Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før 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 oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- 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 kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

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

VEDLEGG TIL KONTRAKT
Budsjett, vedtekter for eierseksjonssameiet 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.

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/selger er profesjonell. Kjøpet er bindende 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

grilstadmarina.no

GRILSTAD MARINA