HAVNETUNET

Bo ytterst

GRILSTAD MARINA

Illustrasjonen viser byggetrinn 4. Havnesiden sett fra Fjordsiden. Fasader kun ment som en illustrasjon og kan
vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer i fasader kan forekomme.



Illustrasjonen viser Holmen. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan avvike fra det som ikke er en del av leveransen. Endringer kan forekomme.

Holmen

Leiligheter fra 55-227 m²

Illustrasjonen viser byggetrinn 4, Havnetunet på Fullriggerøya. Bildet er kun ment som en illustrasjon, og kan vise elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Velkommen til Grilstad Marina

Grilstad Marina er et område i Trondheim, som har vært under utbygging de siste 15 årene.

Hele prosjektet er bygd på en kunstig, oppbygd halvøy og øy.

De første beboerne flyttet inn i 2013. Og på disse årene har over 750 boliger blitt overlevert her. Vi er glade for at alle slags folk trekkes til denne delen av byen. Dette mangfoldet er viktig for å skape trivsel, og for at boligområdet skal bli et godt sted å bo.

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

Fullriggerøya

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

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

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

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



Beliggenhet

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

Dette finner du på Grilstad Marina:
Næringsvirksomhet og flere kontorbygg
Spisesteder og takeaway
Kajakkutleie
Båthavn
Grilstadfjæra Barnehage
Badestrand

Grilstadporten kjøpesenter:
Dagligvare
Blomsterforretning
Apotek
Optiker
Frisør
Treningssenter
Detaljhandel

Transport:
Metrobuss og buss
Ranheim og Rotvoll togstasjon
Kort vei til E6

Kort vei til:
Ladestien
Ranheim Friidrettshall
Ranheim Bibliotek
Detaljhandel og kjøpesentre
Flere barnehager og skoler

Fullriggerøya



Samleplan som viser Fullriggerøya, pr 06.05.25. Endringer vil forekomme.

Illustrasjonen viser ei leilighet i Holmen. Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan inneholde
ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Bo ytterst på øya

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

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



Foto: Marius Rua



Foto: Marius Rua

Badestrand

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

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

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



Foto: Oscar Stoltenberg

Turområdet Grilstad Marina

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

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

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



Foto: Marius Rua



Foto: Marius Rua

Ladestien

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

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



Foto: Marius Rua

Båtlivet og marinaen

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

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



Foto: Marius Rua



Foto: Marius Rua

Flipper kafè

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

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

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

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

Kajakk

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

På marinaen, ved Flipper Kafé kan man leie kajakklagerplass.



Foto: Marius Rua

Illustrasjonsbilder viser fullføring ved bebyggelsen. Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan inneholde elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Holmen

Holmen ligger sentralt plassert i byggetrinn 4, Havnetunet. Her danner Fyret, Bølgen og Holmen et torg med en offentlig brygge, sitteplasser og lekeplasser. I samtlige av disse byggene blir det næringslokaler i første etasje. Med sin organiske utforming med utkragede balkonger og varme rødfarge, fremstår Holmen som et markant bygg i prosjektet. Fasaden er i malt trepanel, med stålrekkverk på balkongene.

Holmen består av 16 leiligheter, fra 55-227 m². Alle leilighetene er hjørneleiligheter, med romslige balkonger.

Leilighetene har gode planløsninger og rause oppholdsarealer med store vindusflater, som gir mye lys. Det blir levert en gjennomgående god standard med blant annet 1-stavs hvitlasert eikeparkett, 60 x 60cm flis på bad, oppgraderte kjøkken og en god takhøyde.

Leilighetene har parkering i kjelleren, med tilgang via heis. Alle har sin private parkeringsplass, samt egen sportsbod på ca 5 m². Dette i et lukket bodområde i parkeringskjelleren.



Illustrasjonen viser en balkong i Holmen. Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan avvike fra ferdig leilighet. Enkelte elementer som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.



Illustrasjonen viser en leilighet i Holmen. Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan vise ting som ikke er en del av leveransen. Endringer vil forekomme.

Gjesterom

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

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

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



Foto: Oscar Mathisen



Foto: Adobe stock

Fellesbod med sykkelvask

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

Arkitekten

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

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

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



Velg din stil, inkludert i prisen

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

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra JKE med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Grepsløs front i åtte ulike farger, kostnadsfritt
Standard kjøkkenfront er Varmgrå, men det er fritt valg mellom 8 ulike farger, kostnadsfritt.

Gulv
Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.

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

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

Du får også..
- Mulighet for å velge en av tre ulike malingsfarger kostnadsfritt.
- Minimum 2,5 meter takhøyde i oppholdsareal.
- Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken, soverom (untatt hovedsoverom), bad og entré, samt på evt. ekstra toalett og vaskerom.
- Taklys på alle soverom og i boder.
- Lavtbyggende stikkontakter.
- Downlights i entrè, interne gangarealer og på bad.
- Kompaktdører med dempelister.
- Uten synlige spikerhull på listverk rundt dører.

Bad

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

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



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



Foto: Marius Rua

Lavtbyggende stikkontakter

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

Kjøkken

Kjøkkenet sies å være et av boligens viktigste rom. Vi leverer et grepsløst kvalitetskjøkken fra JKE, med benkeplate i Fibertops og integrerte hvitevarer fra Siemens.
I vår standardleveranse kan man velge mellom 8 ulike farger i den grepsløse fronten, kostnadsfritt.

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



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

Få stilen-
du velger selv

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

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

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



Foto: Marius Rua



Foto: Marius Rua

Den rene nordiske stilen

Den nordiske stilen er inspirert av naturelementer, og rene linjer. For å få denne stilen til å passe ekstra godt inn i en bolig på Grilstad Marina kan man velge å ta inn farger som blått, dus grønn og lys gul.

En lys, hvitlasert eikeparkett og lyse, grå fliser til bad vil harmonere bra. Klassiske, hvite kjøkkenfronter passer fint sammen med armaturer i krom.

Tips: Her passer det fint med tekstiler i naturmaterialer, som ull og sisal. Møbler i lys eik eller ask. Med denne linjen kan du skape fargerike kontraster til den lyse basefargen, eller bevare en dus look med en ton-i-ton fargepalett.

Slik får du den klassiske stilen

Den klassiske stilen gir et tidløst hjem, med elementer som kan overleve generasjoner. En god fargepalett her kan være sammensatt av hvite, beige og brune toner som harmonerer godt med både mørk og lys eik.
En fiskebeinsparkett kan være med på å understreke stilen.

Vi anbefaler en noe mørkere eikeinnredning til denne linjen, med armaturer i krom på både kjøkken og bad.
Tips: Interiøret som passer til denne linjen er alt fra designklassikere, til brukte skatter. Naturmaterialer som lin, bomull og ull passer godt, og detaljer i krom eller mørk eik.



Foto: Marius Rua



Foto: Marius Rua

Sofistikert stil, med mørke toner

Dersom du liker en delikat og mørkere stil med rene linjer og ro kan du gå for en fargepalett av grå og beige nyanser. Dette vil skape et lunt og elegant utgangspunkt.
Til denne fargepaletten kan en lys eikeparkett, med noe gråskjær være kledelig.
Sort eik på kjøkkenfronter og baderomsinnredning, med mørke fliser til bad kan passe godt.
For å understreke stilen bør man gå for sorte, matte armaturer på kjøkken og bad.

Tips: Til denne linjen kan du godt innrede med materialer i ull, fløyel og skinn og man kan kombinere krom, messing og kobber som man ønsker.

Illustrasjonen viser fasaden på Holmen, sett fra [illegible]. Møblene
viser elementer som ikke er en del av leveransen. Forbehold om [illegible]



Utomhusplan

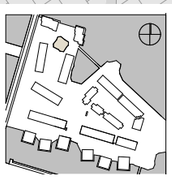
Området mellom Fyret, Holmen og Bølgen er offentlige arealer. Det samme gjelder parkeringsplassene og gang- og sykkel-broen.
Det er planlagt for uteservering i forbindelse med næringsarealene i Bølgen og Fyret.

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

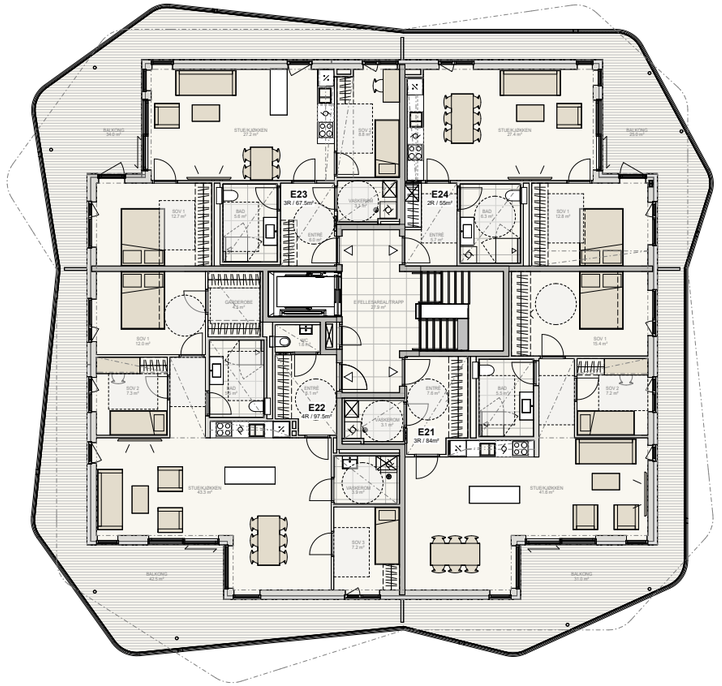
Etasjeplaner

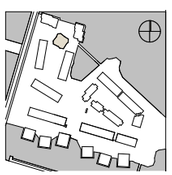
Etasje 1



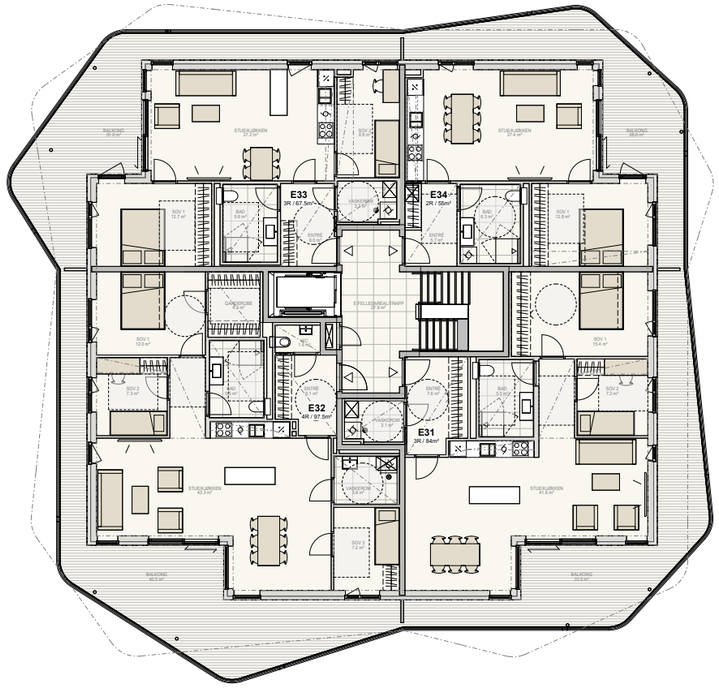


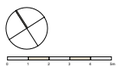
Etasje 2

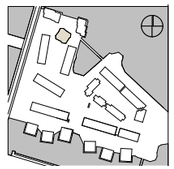




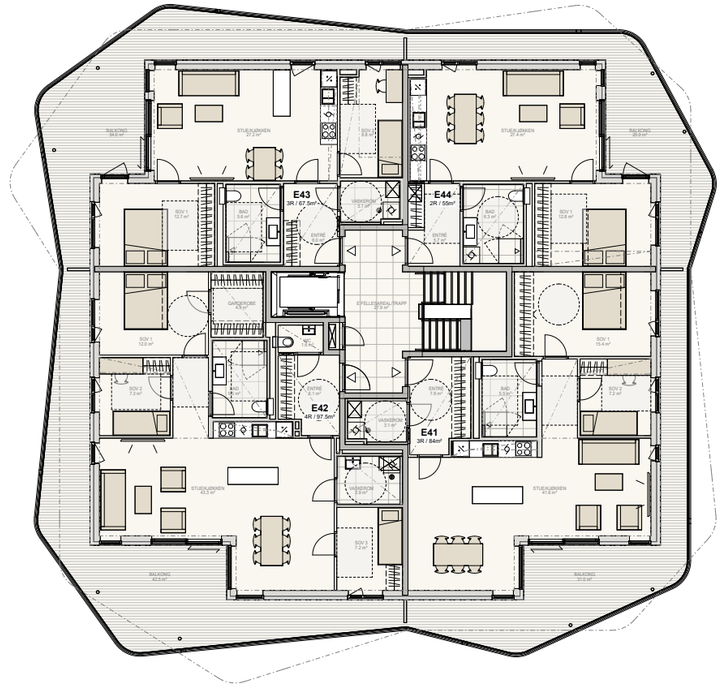
Etasje 3

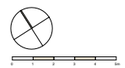


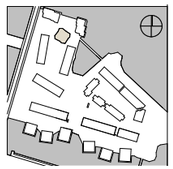




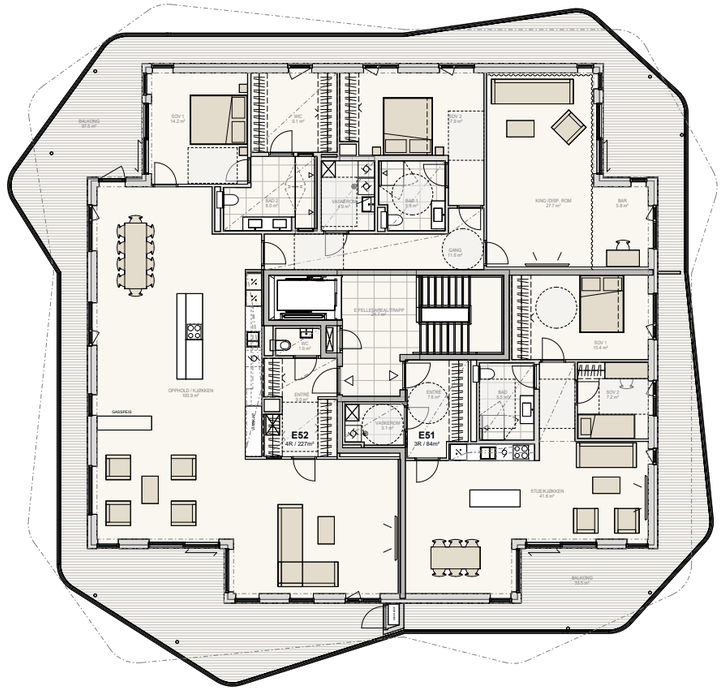
Etasje 4

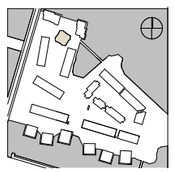






Etasje 5


BALKONG
37.8 m²
SOV 1
14.2 m²
GARD
3.1 m²
BAD 1
5.0 m²
VASKEROM
4.9 m²
BAD 1
3.8 m²
KINO /DISP. ROM
27.7 m²
BAR
5.8 m²
GANG
11.6 m²
PEISESKAP
1.2 m²
OPPHOLD / KJØKKEN
100.9 m²
GASSPEIS
ENTRE
7.6 m²
TØRKEL.
E52
4R / 227m²
E51
3R / 84m²
VASKEROM
3.1 m²
ENTRE
7.6 m²
BAD
5.5 m²
SOV 2
7.2 m²
SOV 1
13.4 m²
STUEKJØKKEN
41.8 m²
BALKONG
39.5 m²



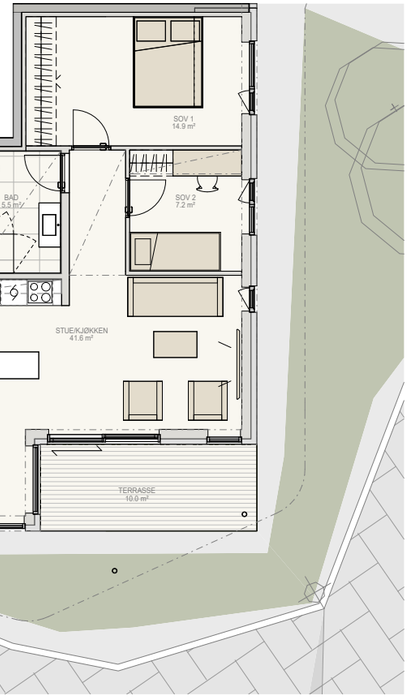
Leilighet E11

Etasje: 1
Antall rom: 3
Terrasse: 1

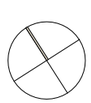
Areal
BRA-i: 80,5 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

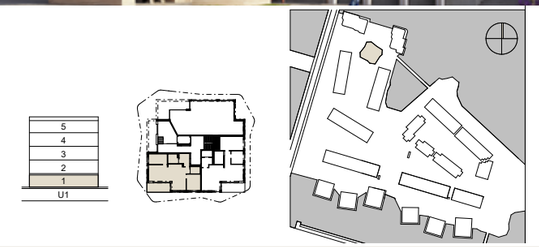
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

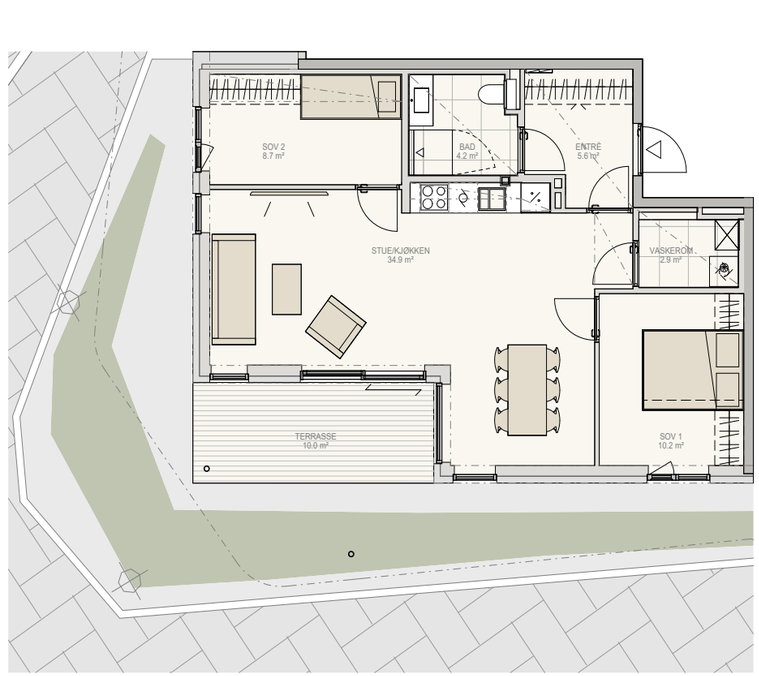
Leilighet E12

Etasje: 1
Antall rom: 3
Terrasse: 1

Areal
BRA-i: 70 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

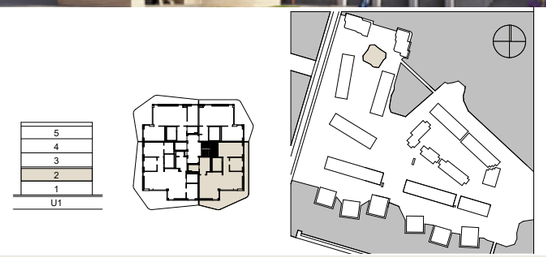
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

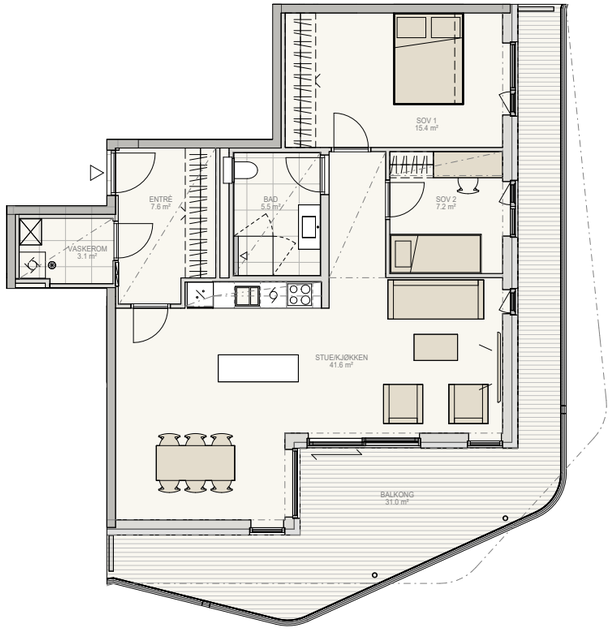
Leilighet E21

Etasje: 2
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

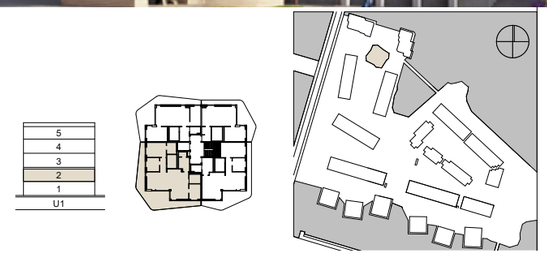
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

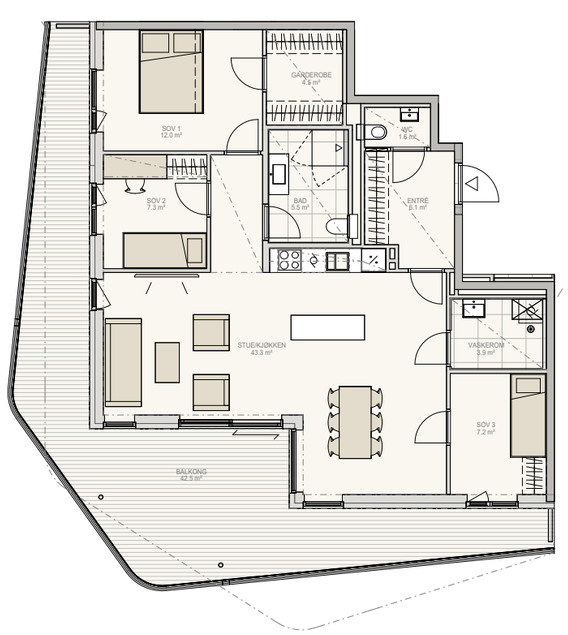
Leilighet E22

Etasje: 2
Antall rom: 4
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 97,5 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

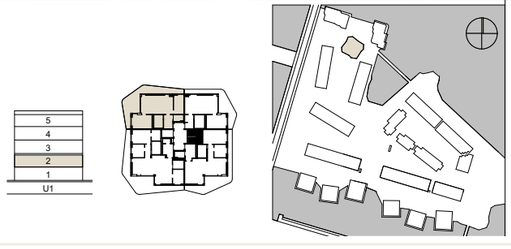
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

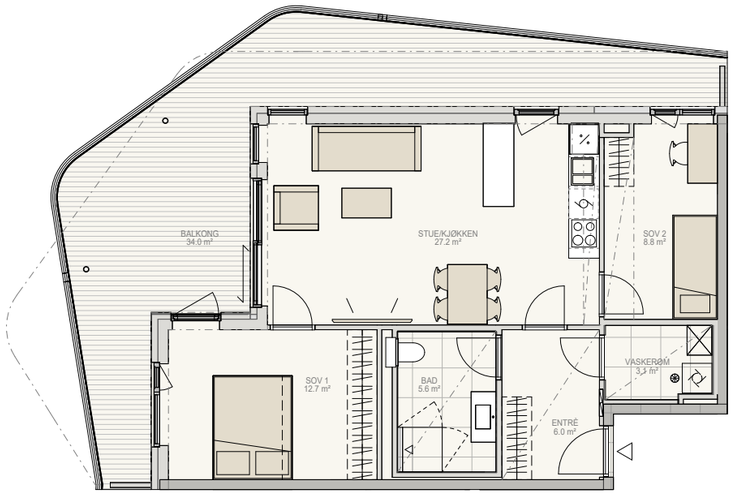
Leilighet E23

Etasje: 2
Antall rom: 3
Balkong: 1

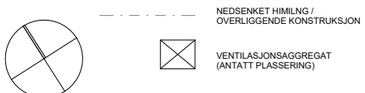
Areal
BRA-i: 67,5 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

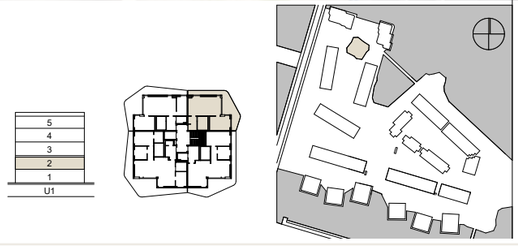
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

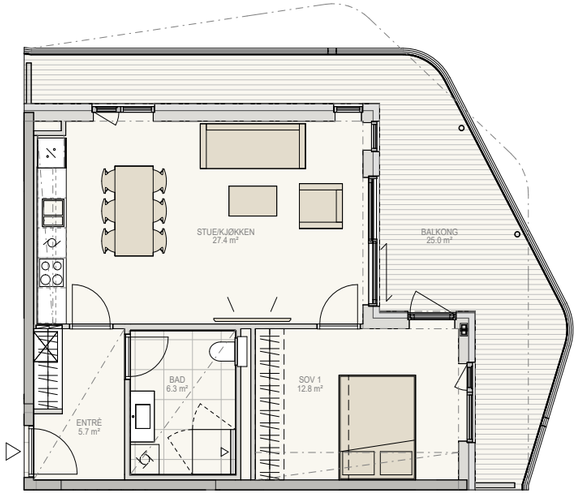
Leilighet E24

Etasje: 2
Antall rom: 2
Balkong: 1

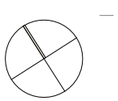
Areal
BRA-i: 55 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

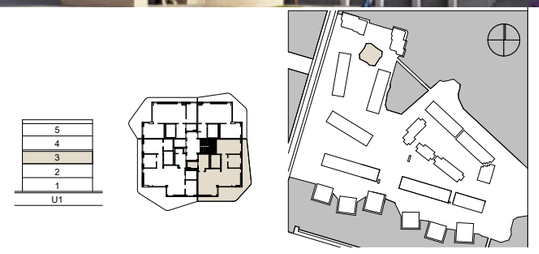
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

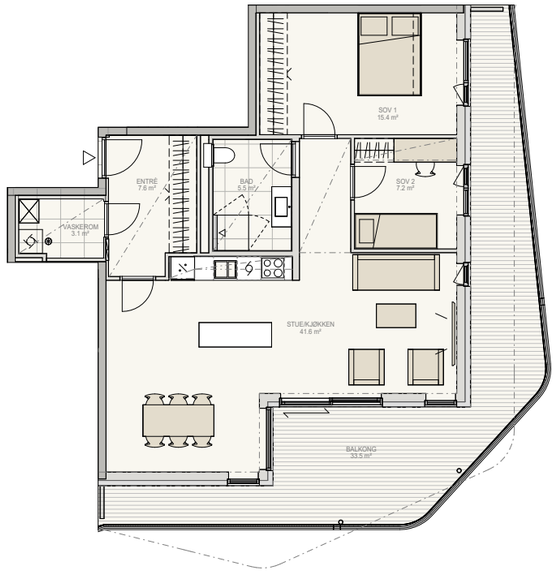
Leilighet E31

Etasje: 3
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

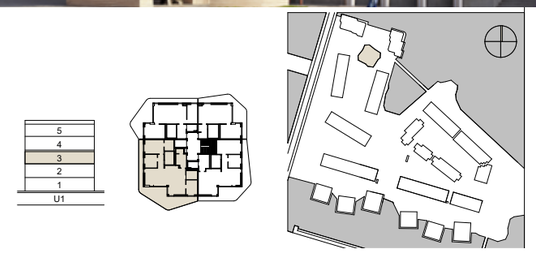
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

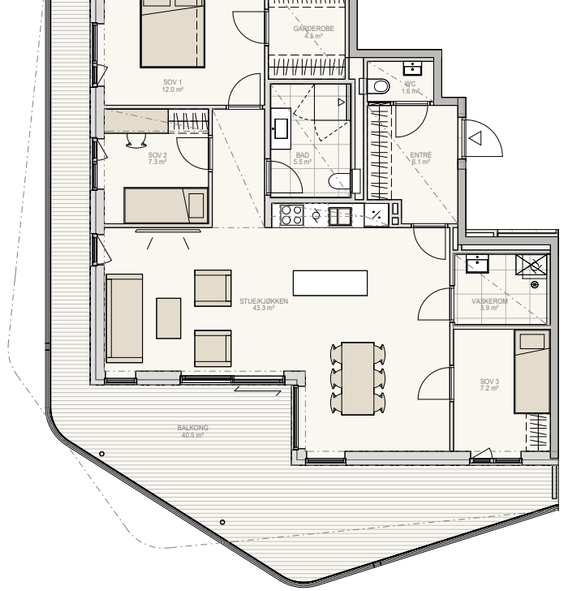
Leilighet E32

Etasje: 3
Antall rom: 4
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 97,5 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

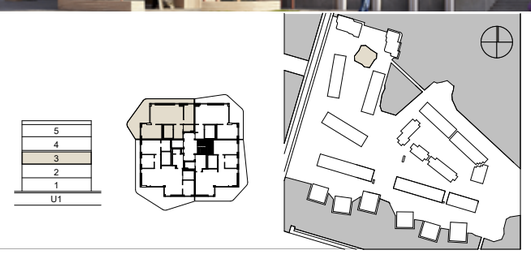
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

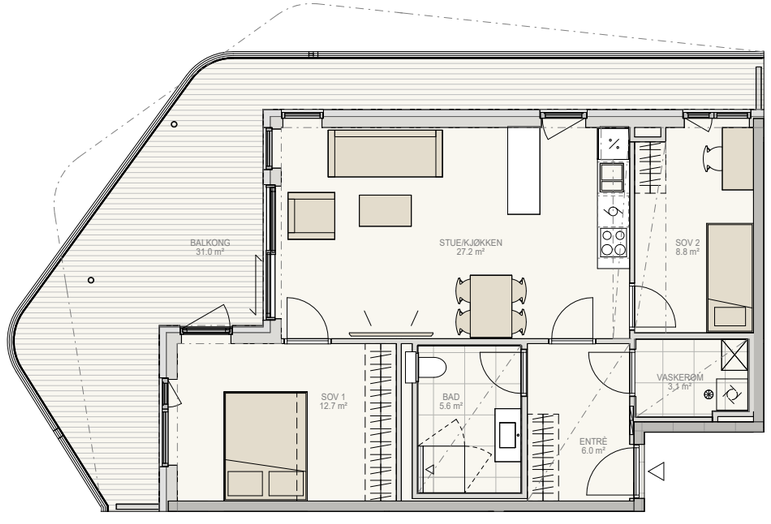
Leilighet E33

Etasje: 3
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 67,5 m²
BRA-e: 5 m²







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

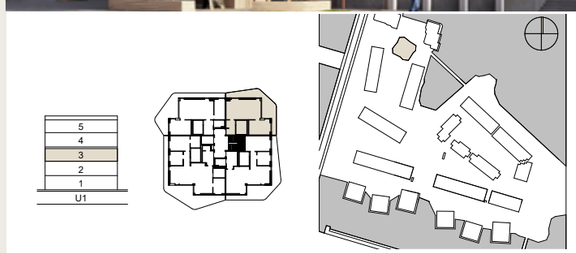


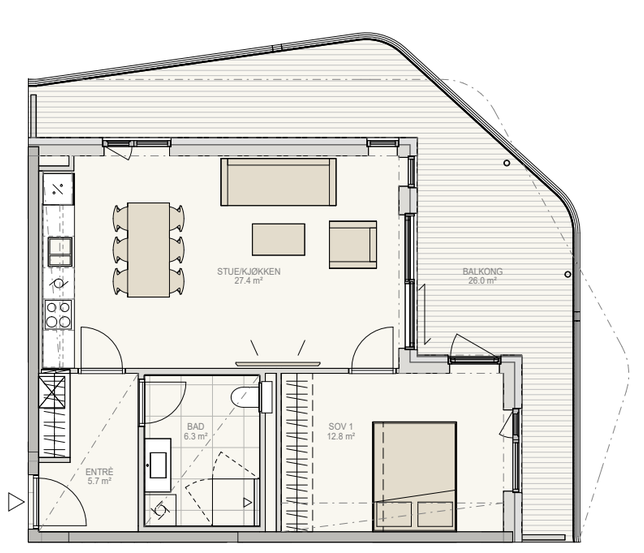
Leilighet E34

Etasje: 3
Antall rom: 2
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 55 m²
BRA-e: 5 m²







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

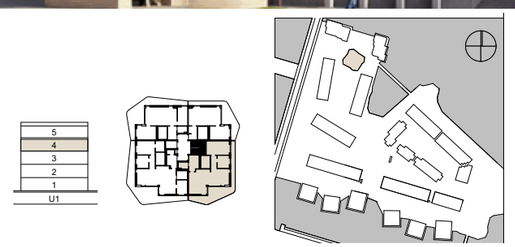


Leilighet E41

Etasje: 4
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²





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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

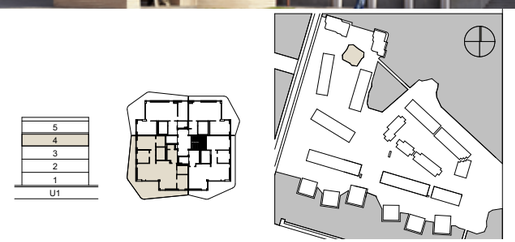
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet E42

Etasje: 4
Antall rom: 4
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 97,5 m²
BRA-e: 5 m²





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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

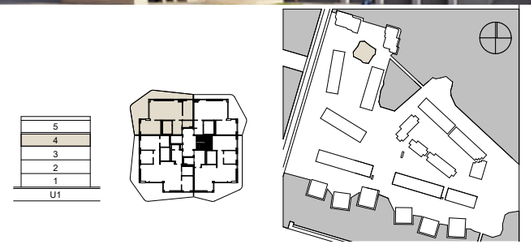
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

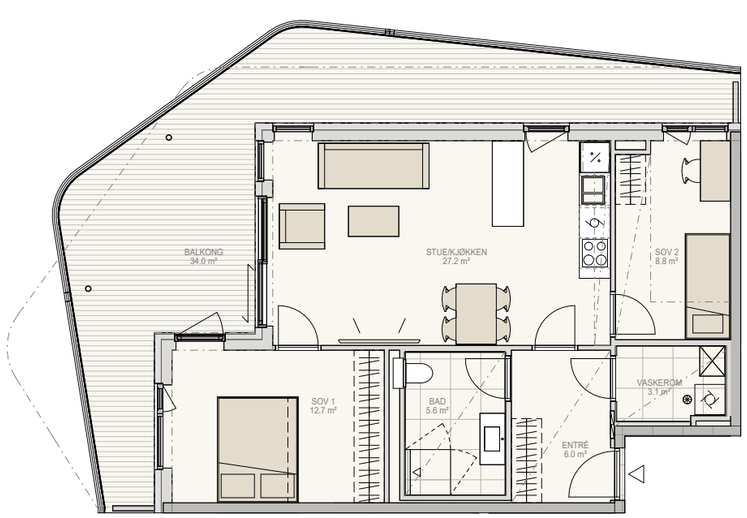
Leilighet E43

Etasje: 4
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 67,5 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)

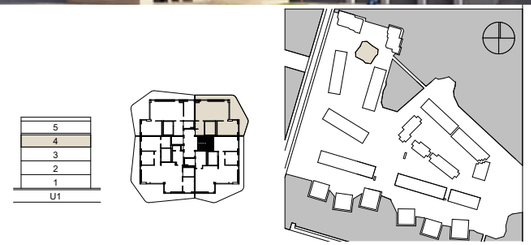
EL-SKAP (ANTATT PLASSERING)

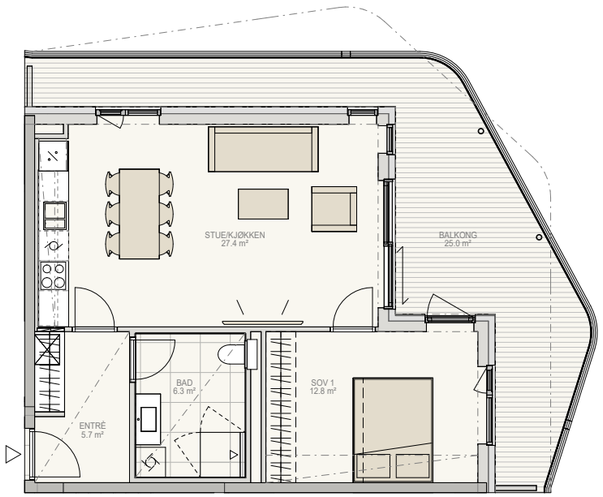
Leilighet E44

Etasje: 4
Antall rom: 2
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 55 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG / OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT (ANTATT PLASSERING)

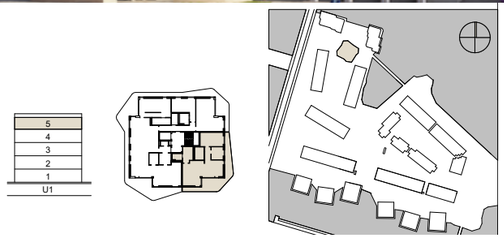
EL-SKAP (ANTATT PLASSERING)

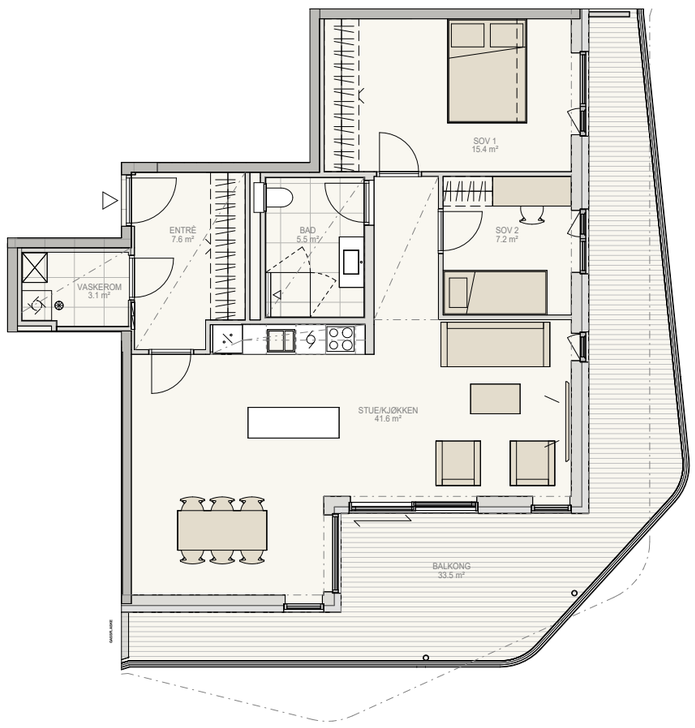
Leilighet E51

Etasje: 5
Antall rom: 3
Balkong: 1

Areal
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

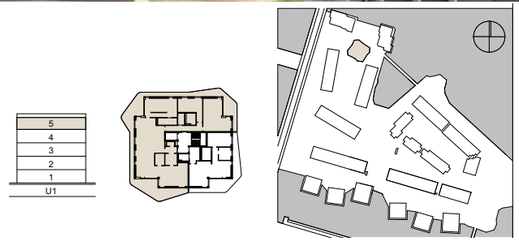
EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

Leilighet E52

Etasje: 5
Antall rom: 4
Balkong: 1

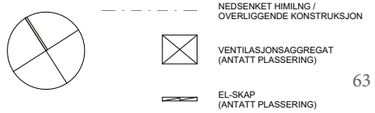
Areal
BRA-i: 227 m²
BRA-e: 5 m²







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



NEDSENKET HIMILNG /
OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON

VENTILASJONSAGGREGAT
(ANTATT PLASSERING)

EL-SKAP
(ANTATT PLASSERING)

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Konstruksjon
Betong i dekker. Leilighetsskillevegger i betong/ isolert bindingsverk. Yttervegger i isolert bindingsverk.

Fasader
Fasader med malt trekledning. Alubelagte vinduer.

Adkomst/ P-kjeller
Det er installert varme i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Høyde på port er ca 2,10 meter. Innkjøring under «Havnetunet Sør».

Oppvarming
Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.

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

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

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

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

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

Kjøkken, bad og garderober
Det leveres innredning på kjøkken fra JKE. Modell Nordic Inline Trend grepsløs front. Standard front er Varmgrå, men det er fritt valg mellom 8 utvalgte farger.
12 mm Fibertops benkeplate med underlimt vask.

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

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

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

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

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

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

I entre leveres skyvedører der det er vist med heltrukken strek og hvitmarkering på salgstegning. Det leveres ikke garderober på soverom

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

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

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

Vegger
Malte gipsvegger og/eller betong.

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

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

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

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

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

Ventilasjon
Balansert ventilasjon. Forvarmet og filtrert luft. Luftinntak på fasade, avkast på fasade/over tak. Generelt tilluft på soverom og stue/kjøkken, avtrekk på bad, bod og stue/ kjøkken. Avkastkanal fra kjøkkenventilator til over tak, foruten de leiligheter som har kullfilter i integrert avtrekk i steketopp på øy. Aggregat plasseres i bod eller entre (garderobe).

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

Sprinkling
Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

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

Varsling
Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav

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

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

Tilvalg
Tilvalgsprosessen er i sluttfasen. Ta kontakt med selger for nærmere informasjon, og oppdatert oversikt over hvilke valg og tilvalg som er gjort for den enkelte leiligheten.

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

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

ROMSKJEMA LEILIGHETER

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

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
EVT. WC	Flis 60x60cm med sokkelflis Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Vegghengt toalett med soft close lukking Vannbåren gulvvarme	Servant med underliggende skap Speil
EVT. INNVENDIG BOD	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys		Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entre
EVT. VASKEROM	Flis 60x60cm med fliskutting eller mosaikk for tilpasning av fall ved sluk Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Flis 60x60cm Kjøper kan velge mellom en av tre farger; beige, grå og greige, innen gitte frister.	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme	Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller vaskerom, evt i entre
EVT GANG	1-stavs hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights med dimmer	Vannbåren gulvvarme	
BALKONG/ TERRASSE	Plasstøpt betong. Royal-impregnerte terrassebord.	Malt trekledning	Malt betong eller Fibersement-plater	1 dobbelstikk og utelys	Avløp	Spilerekkverk i stål Uteplass på bakkeplan har ikke rekkverk

KJØPSBETINGELSER FULLRIGGERØYA

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

16 leiligheter i bygget "Holmen"

Salgsoppgave datert 01.09.2025
Salgsoppgave sist revidert 28.10.2026

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

Oppgjørsansvarlig
Heimdal Eiendomsmegling AS v/Tonje Berge
Telefon: 996 34 170
E-post: jtb@hem.no

BESKRIVELSE

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

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

Det tas forbehold om endringer. Bolignummer tildeles ved innflytting.

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at Byggetrinnet (Byggetrinn 4 - Havnetunet) innehar et offentlig torg/friareal, se reguleringsplanen og utomhusplanen, samt at det etableres næringslokaler i 1.etg. i Bølgen, Fyret og på Holmen. Det vil kunne etableres uteservering i forbindelse med næringslokalene, hvor næringslokalene vil få vedtektsbestemt bruksrett på arealet tilhørende sameiet. Det er næringslokalet som har vedlikehold - og driftsansvar for dette arealet inkl. kostnader i den forbindelse. Arealenes størrelse, og utstrekning er pt. ikke bestemt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dokumentavgift bolig, 2,5 % av tomteverdi	kr.	se prisliste
- Dokumentavgift p-plass, 2,5 % av tomteverdi kr. 30 000,- (se prisliste for hvilke boliger som har p plass)	kr.	se prisliste
- Dokumentavgift fellesareal områdeforening 2,5 % av tomteverdi kr 5000,-	kr.	125,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	545,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	545,-
- Grunnboksutskrift	kr.	172,-
- Startkapital sameie	kr.	10 000,-
- Startkapital realsameie (p-kjeller)	kr.	5 000,-
- Startkapital realsameie (fellesareal på bakkenivå)	kr.	5 000,-
- Etableringsgebyr	kr.	6 000,-
- Totalt	kr.	27 387,- + dok avgift

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

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

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 (primærareal) og s - rom (sekundærrom, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt med Skatt Midt-Norge om det er spørsmål i denne forbindelse.

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

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

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

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår for Fullriggerøya 4 Sameiet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og kan fås ved henvendelse til selger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v.

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

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Selger forbeholder seg retten til å kontoretablere sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle leiligheter har bruksrett til sportsbod på ca. 5 kvm. i p - kjeller.

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

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

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

I Sameiet Fullriggerøya parkeringskjeller, vil det via sameiets vedtekterbli regulert bla. følgende:
- Hvilke boliger som har rett til parkeringsplass og bod.
- Parkeringsplass kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innen forreguleringsplan for området plan nr 20160011.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett/tilleggsareal på HC-plass, må påberegne å bytte plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.
- Seksjonseiere uten P - plass, vil få tinglyst en realandel i P - kjeller for å sikre bruksrett til bod i kjeller.

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

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

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

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

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

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

I 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. Alle brukere og sameiere i parkeringskjelleren må forholde seg til den enhvertids inngåtte avtale for ladeanleggi kjelleren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

Overtakelse
Byggestart ble varslet 01.06.2026.

Beregnet ferdigstillelse er 17 - 21 mnd. fra 01.06.2026. Antatt ferdigstillelse er planlagt mellom 01.11.2027 og 01.03.2028.
Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 21 mnd. fra varslet byggestart. Fristene kan for øvrig bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

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

I løpet av byggeperioden (etter det er varslet byggestart), kan selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest /midlertidig brukstillatelse, og det er en forutsetning for at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

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

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

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

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

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

Fellesarealer/utomhusarealer
Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for Fullriggerøya 4 Sameiet, Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller og Sameiet Fullriggerøya Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere tilbakehold.

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

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

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

Spesielle forhold i byggeperioden og etter overtakelse
Det gjøres særskilt oppmerksom på at det vil være pågående byggearbeider på bla. byggene «Bølgen» og «Havnerekka» ved innflytting i byggene «Fyret», «Havneleilighetene» og «Holmen». Dog skal det til enhver tid være sikker adkomst til hver enkelt bolig. Kjøper aksepterer de ulemper dette måtte medfølge. Ta kontakt med selger for utfyllende info.

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

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

Heftelser/servitutter
Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015/1180724-6/200 16.12.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 937
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 938
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 939
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 940
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 941

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 942
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 943
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 944
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 945
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 946
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 947
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 948
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 949
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 950
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 951
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 952
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 953
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 954
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 17 BNR: 955
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELLE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantier
For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder 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/samlegarantier til forretningsfører.

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Tillegg-/ endringsarbeider
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

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

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

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

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

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt oppgjørsmeglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto.
Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

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

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

Forsinket levering
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med, og aksepterer at forsinkelser som skyldes pandemier, force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

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

På tidspunkt for salg av leilighetene er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. På tidspunktet for kjøp/ salg er det
usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

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

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

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

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

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

Et videresalg forutsetter at:
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 bekrefte ID og
3. at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva.

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

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

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

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

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

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

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

Budgiving
Boligene selges til faste priser, og ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.
Kjøpet er bindende for kjøper så lenge det ikke er tatt forbehold.

For mer informasjon ta kontakt:

Marius Rennan
Salgsleder, Grilstad Marina AS
Telefon: 930 61 160
marius@koteng.no

Mari Østgaard Buaas
Prosjektselger, Grilstad Marina AS
Telefon: 948 11 965
mari.buaas@koteng.no

grilstadmarina.no