

Tangen Torv

Salg av kontrakt - Bygg 2 - T25 H0604



Prisantydning: 3 890 000,-



SØRMEGLEREN



sormeglere.no

BYGG 2

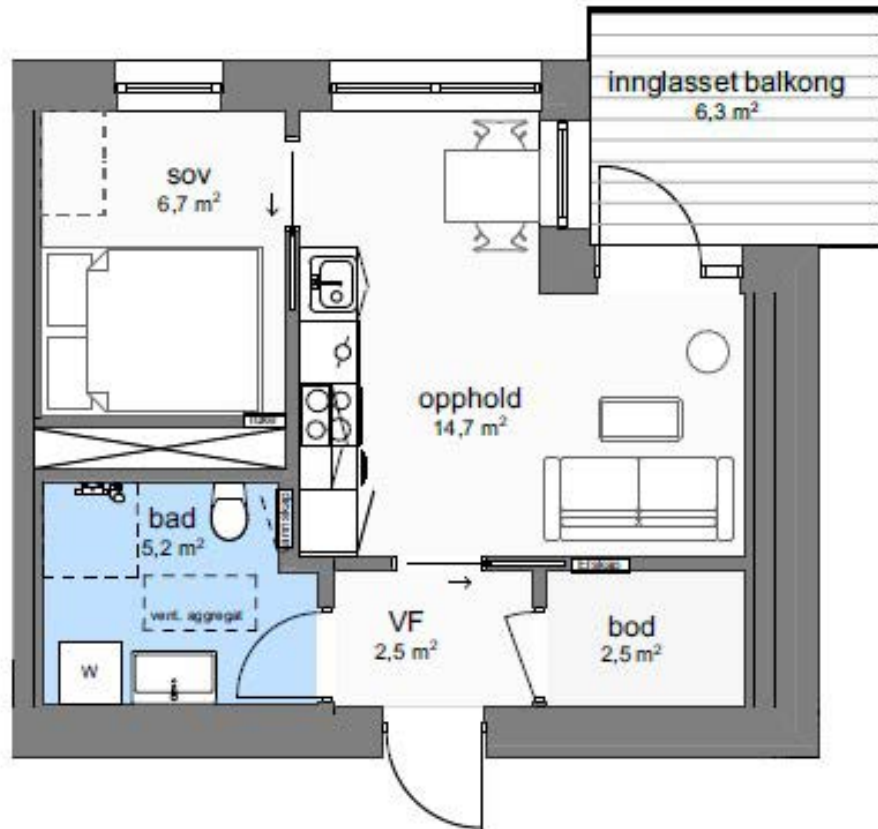
6 .ETG

LEIL. T25 H0604

TOPPETASJE

BRA 40.9 m²
Inkludert innglasset
balkong på 6.3 m²

P-rom 30.1 m²



Bygg og plassering i etasje

Pris



6 .ETG | LEIL. T25 H0604

Flott 2-romsleilighet med innglasset balkong på Tangen Torv | Salg av kontrakt

OMRÅDE

Kristiansand, Tangen

ADRESSE

Tangen Torv - Bygg 2 - T25
H0604, 4608 KRISTIANSAND S

Prisantydning:

kr. 3 890 000,-

Omkostninger: kr. 11 315,-

Total kjøpesum: kr. 3 901 315,-

Fellesutgifter estimert til: **kr 1 227,-**

BRA-i: 33 m²

BRA-b: 6.3 m²

BRA Total: 39.3m²

Boligtype: Leilighet

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 6

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 7700 m²



Mariann M. Thomassen

Eiendomsmegler

990 99 140

mariann.thomassen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Nybygg

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BYGG 2 - T25 H0604

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 156, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 33 m²
BRA totalt: 39,3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 33 m²

BRA-b: 6,3 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Meglers kommentar: Opprinnelig areal er Bra 40,9 kvm. P-rom 30,1 kvm. Innglasset balkong 6,3 kvm-

Arealene er tatt fra plantegning etter gamle målereglene.

Ikke sportsbod i kjeller. Leiligheten har en bod på 2,5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7700 m² felles eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten leveres parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed, gangbaner, uteplasser, scene, amfi, glasshus, bocciabane, øvrig beplantning, m.m. Se utkast til utomhusplan for detaljer. Utkastet er ikke endelig, og det vil skje slike endringer som Selger og entreprenør/LARK finner hensiktsmessige. Slike endringer anses ikke som en mangel.

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Byggene er planlagt oppført på det som i dag er gnr./bnr. 150/156 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger slik at byggene oppføres på ett gnr./bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles eget matrikelnummer/seksjonsnummer.

En praktisk liten 2-roms leilighet i 6 etasje vendt mot Tangen Skole. Perfekt for førstegangskjøpere eller investor. Leiligheten består av åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til innglasset balkong, soverom, badetrom og innvendig bod.

Tangen Torv prosjektet består av 2 bygg med til sammen 178 leiligheter i første byggetrinn.

Tangen Torv skal være en arena for hyggelige møter mellom mennesker - enten i leiligheten, på torvet eller som gjest i restauranten. Der det er variasjon av mennesker, er det også stor trivsel og godt naboskap.

Ønsket er å skape et inkluderende bomiljø, hvor alle - uansett alder, livsfase og behov - er invitert!

Parkering

Det medfølger ikke p-plass til leiligheten. Det er heller ikke mulig å kjøpe p-plass.

Diverse

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Tangen Torv.

Beliggenhet

Tangen Torv får en beliggenhet som passer de aller fleste. Nært alt du trenger, liker og ønsker - akkurat der du bor. I selve Tangen Torv finner vi en flott restaurant, et bakeri og en hyggelig dagligvare. Et steinkast unna er alt lagt til rette for både strand, trening og hygge, med verdens fineste Kvadratur som nærmeste nabo. En symbiose av tilbud som sammen utgjør et nytt og livlig sentrum innerst på Tangen.

Byggene i første trinn vil sammen forme en naturlig oase i midten. Et frodig torv hvor naboer kan treffes over en varm kaffe en sval ettermiddag - selve symbolet på hva vi ønsker at godt naboskap skal være.

I midten av torvet finner du glasshuset - en privat og unik felles utestue med kjøkken, spiserom, grillmuligheter og masser av plass - alt tilhørende beboerne i Tangen Torv. Her kan du invitere venner og familie på hyggelig sammenkomst, eller rigge til lunsj etter boccia med naboene. Glasshuset skal symbolisere fellesskapet blant beboerne i Tangen Torv - hvor alle selvfølgelig er invitert.

Bygg 1 har fått adressene:
Tangen 9, Tangen 13 og Tangen 27

Bygg 2 har fått adressene:
Tangen 17, Tangen 19 og Tangen 25

Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Byggemåte

Konstruksjon: Hovedkonstruksjonen er basert på betong. I yttervegger for øvrig, er bæresystemet basert på søyler av stål. Heissjakter og det meste av trapperomsveggene er betongvegger med innslag av andre elementer.

INNVENDIGE VEGGER I LEILIGHETENE

Leilighetsskillevegger utføres iht. forskriftsmessige krav til brann og lyd. Innervegger utføres med malt betongoverflate eller gipsplater på stenderverk. Alle flater sparkles jevne som underlag for maling, eller for fliser.

Fasade: Ytterveggene består av isolerte bindingsverksvegger som forblendes med teglstein og/eller kombinert med fasadeplater kledning av treverk, beslag og/eller puss.

Yttertak: Bygningene har "flate tak", tekket med papp etc. Utomhusplan blir tilpasset iht. avtale med landskapsarkitekt/utbygger.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser: Balkongdekkene leveres i betong, med impregnerte eller royalimpregnerte terrassebord som overflate. Balkongrekkverkene utføres i plater/puss, aluminium, stålspiler og/eller glass. Der det er markert på plantegning, vil balkongen/ terrassen leveres innglasset på innside rekkverk. Terrasse på torvnivå leveres med steinheller.

Trapper: TRAPP TIL TERRASSE: Leiligheter med trapp til egen takterrasse leveres åpen med eiketrinn og hvite spiler.

Heiser: Det blir levert bæreheis iht. gjeldende forskrifter.

Ventilasjon: Hver enkelt leilighet får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres

fortrinnsvis i tak i bad eller WC/bod.

Sanitær: BAD

Gulv og vegger leveres med keramiske fliser i god kvalitet. Se romskjema. Beboere vil ofte studere alternativer i andre utførelser og prisklasser, dette er selvsagt også mulig her. Leilighetene leveres med veggmonterte klosetter.

WC/VASKEROM/INNVENDIG BOD

Gulv leveres med keramiske fliser m/oppkant i god kvalitet. Se romskjema. Vegger blir malt. Det leveres ett opplegg for vaskemaskin på bad, bod eller vaskerom.

Brannsikring: Bygningene blir oppført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

Dører og vinduer: DØRENE

Fra egen leilighet kan man styre hovedinngangsdørene etter å ha sjekket via videokamera hvem som ringer på. Inngangsdørene til leilighetene leveres i solid utførelse med gode lydegenskaper, ferdig malt fra fabrikk. Innvendige dører i leiligheten leveres som type Trend 1 hvit eller tilsvarende.

VINDUENE OG BALKONGDØRER

Vinduer og dører utføres og leveres i tre med alu. bekledning utvendig.

Overflater og kledning: BALKONGENE/SVALGANGER

Balkongdekkene leveres i betong, med impregnerte eller royalimpregnerte terrassebord som overflate. Balkongrekkverkene utføres i plater/puss, aluminium, stålspiler og/eller glass. Der det er markert på plantegning, vil balkongen/ terrassen leveres innglasset på innside rekkverk. Terrasse på torvnivå leveres med steinheller.

Bodløsninger: SPORTSBODER

Bodene er lokalisert i parkeringskjeller i bygget. Det blir levert 1 stk. bod til hver leilighet enten i kjeller eller i leiligheten. Veggene mellom bodene i kjeller vil bli utført av bindingsverk med ensidig panel/finerplater og støpt betonggulv. Det vil bli lyspunkt i tak og én stikkontakt i bodene.

Garasjeport: Parkeringskjelleren leveres ferdig oppmerket og med låsbar port som beboerne styrer med egen mobiltelefon eller kode. Det er enkel forbindelse mellom boliger og garasjeanlegg via heis og trapper. Parkeringsgulv i kjeller leveres i betong.

Kabel-tv/bredbånd/telefoni: Leilighetene leveres klare for tilkobling til bredbåndsleverandør som blir valgt av utbygger. Fremgår under nøkkelinformasjon i salgsoppgaven

Forsikringselskap

Frem til overtakelse vil bygg og eiendom være forsikret av Utbygger, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Etter overtakelse skal bygg og eiendom forsikres av eierseksjonssameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

ENERGI

Oppvarming

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarmenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme i bad, stue/kjøkken og entre. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate målere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige leiligheter.

Hver enkelt leilighet får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres fortrinnsvis i tak i bad eller WC/bod.

Se hovedprospekt for Tangen Torv , for ytterligere informasjon.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI**Info kommunale avgifter**

Se eget punkt felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen, og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Info formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Kostnader til drift og vedlikehold av eierseksjonssameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader til kjeller blir fordelt mellom eierne av parkeringsseksjonene.

Felleskostnadene er estimert til ca. kr. 30,- pr. kvm BRA pr. mnd. Utkast til budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er et foreløpig utkast og kan, dersom eierseksjonssameiet ønsker det, endres.

Felleskostnader kan bl.a. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer ikke eiendomsskatt, kostnader til TV, bredbånd, og telefoni, eller kostnader til fjernvarme og varmtvann (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader faktureres den enkelte seksjonseier direkte. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info. Det legges opp til at eierseksjonssameiet (evt. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internettjenester.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Eierseksjonssameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Felleskostnader estimert pr. mnd

Kr 1 227

SAMEIET

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/156:

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1285

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1285

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1285

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.03.1960 - Dokumentnr: 1409 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1284

01.01.2020 - Dokumentnr: 1399863 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:156

19.09.2022 - Dokumentnr: 1045080 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1285

Elektronisk innsendt

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommene og/eller den enkelte seksjon, herunder heftelser vedr. blant annet vei, vann og kloakk, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det kan også bli tinglyst andre heftelser som relaterer seg til prosjektet. Dersom slike heftelser

ikke er tinglyst ved overtakelse, er Kjøper forpliktet til å medvirke til tinglysning av slike senere. Fra hovedbølet som eiendommene er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for disse eiendommene.

Det følger av eierseksjonsloven at de andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.

Grunnboken for eiendommene er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer, at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. I dette prosjektet skal uterommene ferdigstilles i ulike trinn. Derfor vil ferdigattest først foreligge tidligst når trinn 2 er ferdig.

Dersom eiendommene skal seksjoneres/re-seksjoneres, vil saksbehandling og endelig tinglysning av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid (også ut over overtakelse).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommene er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Planidentifikasjon 1331, TANGEN B1-DEL AV-TANGEN 1-11, ikrafttredelsesdato 16.09.2015. Se vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det presiseres at salgsobjektet er posisjonen som kjøpes iht. underliggende kontrakt mellom selger (Kjøper 1) og utbygger. Kjøper av kontraktsposisjonen forplikter seg til å overta de rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten. Kontrakten medfølger i- og som en del av salgsoppgaven. Alle vedlegg til opprinnelig kjøpekontrakt vil også være bindende for ny kjøper. Vedleggene, samt kopi av opprinnelig salgsmateriell, fås ved henvendelse til Sørmeglern.

Kontraktsposisjonen selges under lovverket til Kjøpsloven og Avhendingsloven § 1-1, fjerde ledd og ikke etter Bustadoppføringslova.

Prisantydning

Opprinnelig kjøpesum: kr. 3 490 000,-

Tilvalg: kr. 0,-

Merverdi: kr. 400 000,-

Ny kjøpesum: kr. 3 890 000,-

Totalpris

kr. 3 901 315,- inkl. omkostninger

Omkostninger kjøpers beskrivelse

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:

Dokumentavgift: Kr. 10 225,- (2,5 % av andel tomteverdi)

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 545,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 545,-

Nye tinglysningsgebyrer fra 2025:

Tinglysningsgebyr for tinglysning av skjøte og pantedokumentet koster nå 545,- per tnglysning.

Overtakelse

Byggestart er vedtatt, og estimert foreløpig overtakelse er sommer 2025. Disse tidspunktene er imidlertid ikke bindende for Selger, ref. også forbeholdene nedenfor.

Senest 90 dager før overtakelse vil Selger kalle inn til overtakelsesforretning. Denne innkalling vil gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jf. bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at det vil bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillingen av fellesarealer og utomhusområdet etter overtakelse av den enkelte seksjon. Så snart arbeidet med fellesarealene/ utomhusarealene er fullført, innkaller Selger styret i eierseksjonssameiet til særskilt overtakelsesforretning for fellesarealene/utomhusarealene og disse overtas av eierseksjonssameiet ved styret. Kjøper gir styret fullmakt til å overta eller nekte å overta fellesarealet.

Manglende ferdigstilling av fellesareal/utomhusarealene anses ikke som en forsinkelse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal meglers kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Opprinnelig kjøpekontrakt

Meglere vederlag

Avtalt vederlag 1 % inkl mva.

Selger

Harald Bryne

Oppdragsansvarlig

Mariann M. Thomassen
Eiendomsmeglers
mariann.thomassen@sormegleren.no
Tlf: 990 99 140

Sørmeglere AS, avd. Nybygg, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.01.2025



Kjøkken fra leilighet



Her blir innglasset balkong

**Kjøpekontrakt
prosjektert bolig i prosjektet:**

Tangen Torv

Omsetningsnummer:	10230415
Oppdragsnummer:	10230148
Objektets adresse:	Tangen Torv
Selger:	Tangen Torv Bolig AS
Kjøper:	Harald Bryne
Megler:	Fredrik O. Haanes

Kjøpekontrakt

Mellom

Tangen Torv Bolig AS
Orgnr.: 982 088 801

Mob: 90 84 57 65
E-post: jarl@sjada.no

Mob: 90 58 35 62
E-post: tom@murisor.no

heretter kalt **selgeren**, og

Harald Bryne

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt

§ 1 BOLIGEN

Kontrakten gjelder kjøp av prosjektert leilighet (eierseksjon) i prosjektet:
Tangen Torv, Gnr.: 150, Bnr.: 156 i Kristiansand kommune.

Leilighetsnummer: T25 H0604

Leilighetsnummeret vil nødvendigvis ikke tilsvare endelig seksjonsnummer etter seksjonering. Med leiligheten medfølger rett til sportsbod iht. krav i TEK 17. Denne befinner seg:

i leiligheten

Eierseksjonen er i et boligsameie på Fellestomt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Prisen på leiligheten er **kr 3 490 000,-**

Til sammen er avtalt kjøpesum kr 3 490 000,00,-

I tillegg til kjøpesummen, må Kjøper betale dokumentavgift samt tinglysningsgebyr på skjøte og pantedokument(er).

Initialer kjøper:

Side 2 av 11

Initialer selger:

Dokumentavgift:	Kr 10 225,-
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr 500,00,-
Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr 500,00,-
Sum omkostninger:	kr 11 225,00,-
Kjøpers samlede utgifter utgjør:	kr 3 501 225,00,-

Ovenstående forutsetter ett lån.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

- Kjøpesum og omkostninger innbetales/valuterer Sørmeglere AS sin klientkonto (jfr. § 4) senest dagen før overtagelsestidspunktet.

Sum omkostninger forfaller til betaling innen overtakelsestidspunktet og betales også kontant og uoppfordret til Sørmeglere AS, samtidig med sluttoppgjøret. Dersom de offentlige avgifter/gebyrer blir endret, plikter kjøper å betale etter endrede satser.

Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende skal være inkludert i kontraktssummen. Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Alle renter på innbetalt beløp til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet kjøper, frem til tinglyst skjøte. Dette gjelder dog ikke dersom selger stiller garanti ihht. bustadoppføringslova (buofl.) §47 som sikkerhet for beløpet.

Sørmeglere AS heretter kalt "megler", kan ikke utbetale noen del av innbetalt forskudd til selger før selger dokumenterer at det foreligger sikkerhet i samsvar med buofl § 47, som sikrer kjøper tilbakebetaling av de betalte beløp i de tilfeller kontrakten ikke lar seg gjennomføre.

Endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt, og skjer direkte mellom selger eller utførende entreprenør og kjøper. Dersom Selger eller Kjøper ber om det skal avtalt vederlag for tilvalg/ending innbetales til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

§ 3 ANDRE OMKOSTNINGER

I tillegg til omkostninger som nevnt i § 2 tilkommer blant annet tilkoblingsgebyr TV/ Bredbånd. Det kommer også et beløp tilsvarende kr 50,- per kvm BRA som oppstartslikviditet til sameiet. Beløpet faktureres fra forretningsfører sammen med første faktura for felleskostnader. Dersom leiligheten kjøpes etter at byggetrinn er ferdigstilt, skal beløpet innbetales til meglers klientkonto samtidig med kjøpesummen.

Dersom de offentlige avgifter/gebyrer blir endret, plikter kjøper å betale etter endrede satser.

§ 4 OPPGJØR

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt, innbetales til Sørmeglere AS v/Sørmeglere avd. Oppgjør, PB 33, 4661 Kristiansand. **klientkontonummer 30006217679**. Alle innbetalinger merkes med **1023014820**. Kvittering bes sendt på epost: oppgjor@sormegleren.no Beløpet settes på rentebærende konto.

Det forutsettes at innbetaling av oppgjør skjer samlet fra 1 norsk bank, med mindre kjøper gjør megler uttrykkelig og skriftlig oppmerksom på noe annet.

Kjøper plikter å sørge for at kjøpesum, og omkostninger er valutert på ovennevnte klientkonto senest innen tidspunktet som er angitt i § 10, samt for at eventuelle pantedokument er innkommet meglers kontor innen overtagelsen.

Oppgjør kan først skje ved skriftlig samtykke fra både Selger og Kjøper, ved fremleggelse av signert overtagelseserklæring.

Utbetaling til Selger blir foretatt når alle nødvendige dokumenter er tinglyst. Selger vil normalt motta en sms fra Statens Kartverk om at skjøtet er tinglyst. Det må imidlertid påregnes en saksbehandlingstid etter dokumentene er tinglyst på normalt inntil 5 virkedager. Vi gjør oppmerksom på at det ved overtakelser 1. og 15. i måneden, samt i ferieavvikling, må påregnes noe ekstra saksbehandlingstid.

Dato for mottagelse av oppgjør anses som innbetalingsdato, og legges til grunn for eventuell renteberegning mellom partene. Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 3-10, tredje ledd.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til Sørmeglere AS i rett tid, må Kjøper betale lovens forsinkelsesrente (8,5 % over styringsrenten til Norges Bank) til Selger. Kjøper må også betale lovens forsinkelsesrente på mottatt beløp som ikke kan disponeres til fordel for Selger. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Oppgjør til Sørmeglere AS fratrukker Kjøper rådighet over oppgjørssummen fra og med overtagelsestidspunktet.

Selger kan nekte overtagelse om oppgjør ikke er registrert på Sørmeglere AS sin klientkonto. Dersom Kjøper helt eller delvis har overtatt bruken av eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, aksepterer Kjøper at Selgers hevingsrett er i behold.

§ 5 GARANTIER

Selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl § 12. Garantien svarer til 3 % av kjøpesummen og eventuelt andel fellesgjeld. Fra overtagelsestidspunktet skal garantien økes til 5 % og gjelde i fem år etter overtagelsen.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen før han har mottatt dokumentasjon for at selger har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

I de tilfeller kjøper er profesjonell blir det ikke stilt § 12 garanti.

§ 6 HEFTELSER

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet i denne. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for selgers regning.

Enkelte heftelser vil være slettet innen overtakelse.

150/156 (150/1285 sammenslått):

1960/3952-1/93 Best. om vann/kloakkledn., 26.08.1960

1960/4191-1/93 Best. om vann/kloakkledn., 08.09.1960

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1962/6080-1/93 Erklæring/avtale, 27.11.1962

*Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
vedr.takgesims*

1962/6145-1/93 Erklæring/avtale, 29.11.1962

*Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
vedr. garasje*

1962/5807-1/93 Bestemmelse om bebyggelse, 13.11.1962

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1285

2009/325220-1/200 Erklæring/avtale, 08.05.2009

Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/325220-1/200 Erklæring/avtale, 08.05.2009

Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommene og/eller den enkelte seksjon, herunder heftelser vedr. blant annet vei, vann og kloakk, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det kan også bli tinglyst andre heftelser som relaterer seg til prosjektet. Dersom slike heftelser ikke er tinglyst ved overtakelse, er Kjøper forpliktet til å medvirke til tinglysning av slike senere.

Fra hovedbølet som eiendommene er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for disse eiendommene.

Det følger av eierseksjonsloven at de andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøperen i h.h.t. denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgerens regning.

Selgeren garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selgeren forplikter seg til umiddelbart å underrette megleren dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte skal finne sted. Videre garanterer selgeren at alle avgifter som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen (jfr. § 10) er betalt/vil bli betalt.

§ 7 TINGLYSING/SIKKERHET

Selgeren utsteder skjøte til kjøperen samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysning finner sted. Tinglysning skjer når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger (jfr. § 2), eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted, samt at det er utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det vil bli gjennomført digital overskjøting for det tilfellet at det lar seg gjennomføre.

Selger har utstedt en sikringsobligasjon (pantedokument i fast eiendom) med urådighetserklæring til megleren. Denne vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

Selger gir ved denne kontrakt megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av grunnboken og som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantet som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av Sørmeglere AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres oppgjørsavdelingen i undertegnet stand, jf. § 4.

Dersom endelig eiendomsbenevnelse for boligen ikke er tildelt ved denne kontrakts signatur, gir partene Megler fullmakt til å påføre dette i skjøtet.

§ 8 FORBEHOLD

Selgeren tar forbehold i henhold til salgsoppgavens punkt «forbehold», dog er forbehold om finansiering og iverksetting av prosjektet frafalt.

§ 9 TILLEGG/ENDRINGER

Kjøper kan kreve tillegg eller endringer med de begrensninger som følger av buofl § 9, likevel slik at det ikke kan kreves tillegg eller endringer som vil føre til endringer i summen av kjøpesummen tilsvarende 15 % eller mer.

Dersom kjøper ønsker tillegg eller endringer, skal krav om dette fremsettes skriftlig overfor selger eller utførende entreprenør. Selger/utførende entreprenør skal deretter gi kjøper en

skriftlig avklaring av de tids- og kostnadmessige konsekvensene kjøpers krav medfører. Fakturering av tillegg gjøres direkte fra utbygger eller underleverandør, og går ikke via megler.

Før overskjøting plikter ikke kjøper, etter loven, å betale tilvalg/endringsarbeider uten at det foreligger sikkerhet for beløpet, buofl. §47.

Selger har rett til tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som skyldes forhold på kjøperens side, jfr. buofl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse regnes som kjøperens forhold bare dersom selgeren ikke burde ha regnet med de nye kravene ved kontraktsinngåelsen. Selger har rett til tilleggsvederlag for utarbeidelse av tegninger, pristilbud mv. jfr. buofl. § 44.

Selgeren har rett til å foreta endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Dersom Selger eller Kjøper ber om det skal avtalt vederlag for tilvalg/ending innbetales til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

§ 10 SELGERENS TIDFRISTER

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse er innen Q3 2025.

Selgerens frist til å ferdigstille utearealer/fellesarealer til overtakelse for trinn 1: Q3 2025.

Kjøper er kjent med at vedlagt utomhus er foreløpig. Selger vil jobbe med høyder og innhold i utomhusplanen. Utearealer/fellesarealer som ferdigstilles i forbindelse med byggetrinn 1 vil bli overlevert til sameiet når overlevering av leiligheter i byggetrinn 1 foretas. Se foreløpig utomhusplan som viser avgrensning mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2.

Kjøper er innforstått med at det vil kunne bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillelse av fellesarealer og utomhusområdet etter overtagelse av leilighetene og aksepterer de ulemper dette måtte medføre. Det samme gjelder også utearealer/fellesarealer for trinn 2.

Så snart arbeidet med fellesarealene/utomhusarealene er fullført, innkaller selger styret i sameiet til særskilt overtagelsesforretning for fellesarealene/utomhusarealene og disse overtas av sameiet ved styret.

Kjøper gir styret i sameiet fullmakt til å overta fellesarealet/holde tilbake samt frigi eventuelt tilbakeholdt beløp på kjøpers vegne. For dette gjelder bestemmelsene om overtakelse for den enkelte seksjon tilsvarende så langt de passer.

Selger forbeholder seg retten til å innkalle til og gjennomføre delovertakelser av fellesarealer og fellesanlegg, herunder oppganger og lignende, i og eventuelt utenfor det enkelte bygg. Sameiets styre vil bli innkalt av selger til egne overtakelsesforretninger i denne forbindelse.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, evt. representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at eventuelt tilbakeholdte beløp utbetales til selgerne, evt. deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter av det tilbakeholdte beløp utbetales sameiet.

Manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato anses ikke som forsinkelse eller mangel og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende, dog uten å begrense kjøpers/sameiets tilbakeholdsrett i en slik situasjon.

Varsling ved forsinkelse:

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Tilleggsfrist:

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Forsinkelse:

Kjøpers krav ved forsinkelse fra selgeren følger av buofl. kapittel III.

§ 11 FORSIKRING

Selger skal tegne forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av kjøper, frem til overtakelsen, i samsvar med buofl. § 13 siste ledd.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden, og erstatte skadete materialer.

Selger skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som på oppfordring skal dokumenteres overfor kjøper. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade selgeren eller hans underleverandører kan påføre kjøpers eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.

§ 12 OVERTAKELSEN OG SLUTTOPPGJØR

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger eller utførende entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for etterbesiktigelse;
- d) hvorvidt eiendommen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kontraktssummen, jf. buofl. § 49, jf. 4.8;
- f) tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Ved besiktigelse skal kjøperen si ifra om de mangler han påberoper seg vedrørende eiendommen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedr. dette.

Risikoen for eiendommen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra selger i byggerengjort stand.

Senest ved overtakelsesforretningen skal det foreligge brukstillatelse på boligen og selger skal overlevere anmeldelsestegninger og eventuelle bruksanvisninger (FDV-perm) til kjøper.

Sluttfaktura betales senest siste virkedag før overtakelsen. For omtvistet beløp vises til pkt. 4.7.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, og oppbærer eventuelle inntekter.

§ 13 MANGLER OG REKLAMASJON

Foreligger det mangler ved selgers ytelse, kan kjøper gjøre gjeldende de kravene som følger av buofl. § 29. Dersom kjøper vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter buofl. § 30.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv som følger av prospektet.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen. Selgeren plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen. Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

§ 14 AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52-54.

§ 15 ETTÅRSBESIKTIGELSE

Selgeren eller utførende entreprenør skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren/utførende entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen skal selger ha utbedret eventuelle feil og mangler som ble avdekket.

Kjøper plikter å påvise de mangler som måtte være oppdaget og som ikke skyldes kjøpers eget forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen. Selger er heller ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

§ 16 KONTRAKTEN OG TOLKINGSREGLER

Når kjøper opptrer som forbruker kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadsoppføringslovens bestemmelser, jf. lovens § 3.

Ytelser som ikke er inkludert i kontraktsummen, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i bygningsmessig- og teknisk beskrivelse i salgsmateriellet, jf. buofl. § 13.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder bygningsmessig- og teknisk beskrivelse i salgsmateriellet.

§ 17 SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som vil bli etablert på ferdigstillingsstidspunktet av de respektive eiere. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 47 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter til enhver tid.

Utbygger oppretter sameiet, og vil inngå nødvendige drift-/vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Eksempler på avtaler vil være service, forsikring, strømvalesning mm.

§ 18 ANNET

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger eller utførende entreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

§ 19 VEDLEGG

Følgende dokumenter inngår som en del av kontrakten og følger vedlagt:

1. Salgsoppgave (tidligere mottatt)
2. Reguleringsplan med bestemmelser
3. Foreløpig utomhusplan (vedlagt salgsoppgaven)
4. Foreløpige Tegninger (vedlagt salgsoppgaven)
5. Grunnboksutskrift hovedbruk med angivelse av heftelser
6. Utkast til vedtekter (foreløpige)
7. Bustadoppføringslova

Kjøper har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet i disse. Bygget skal føres opp slik som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, prosjekt m.v. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Dato: 03.05.2024

Kjøper:

.....
Harald Bryne

Selger:

For Tangen Torv Bolig AS:


.....
Erlend Sindland og Tom Arne Aamodt

Selvdeklarerung politisk eksponert person, PEP

Fylles ut av alle kunder

Jeg er, eller har vært:

- Statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister
- Medlem av nasjonalforsamling eller styrende organ i politisk parti
- Medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutninger som bare unntaksvis kan ankes
- Medlem av styre i riksrevisjonen, revisjonsdomstol eller sentralbank
- Ambassadør, chargé d' affaires eller militær offiser av høyere rang
- Medlem av administrativt, ledende eller kontrollerende organ i et statseid foretak
- Direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse i internasjonal organisasjon

Jeg er nærstående til en person med en av de overnevnte verv/stillinger:

- Ektefelle, samboer eller registrert partner Barns ektefelle
- Foreldre Barn
- Ektefelles-/samboers foreldre

Relasjon:

Navn:

Jeg er:

- Reell rettighetshaver i juridisk person, eller har formuesmasse i fellesskap med en person som har/har hatt, en av rollene i listen over
- En person som har/har hatt, en forretningsforbindelse med en person som har/har hatt, en av rollene i listen over
- Eneste reelle rettighetshaver i juridisk person eller formuesmasse, som i realiteten er etablert for å begunstige en person som har/har hatt, en av rollene i listen over

Relasjon:

Navn:

Land/org/verv:

Tidsperiode:

- Jeg er intet av det overstående**

Dato/sted: Kristiansand S

.....
Signatur Harald Bryne

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

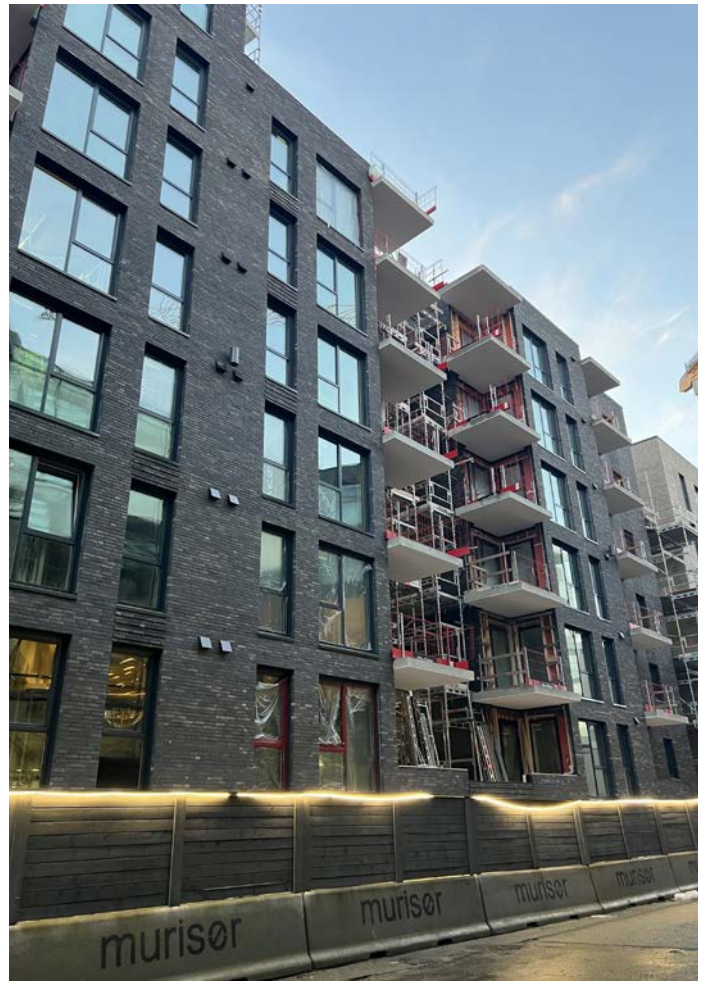
Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Bryne, Harald	19.09.1974	BANKID	29.07.2024 16:10



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Bad under bygging



Fasade



Kjøkken fra leilighet



Det blir innglasset balkong - leiligheten ligger i 6.etasje



Illustrasjon av kjøkkenløsningen

BYGG 2

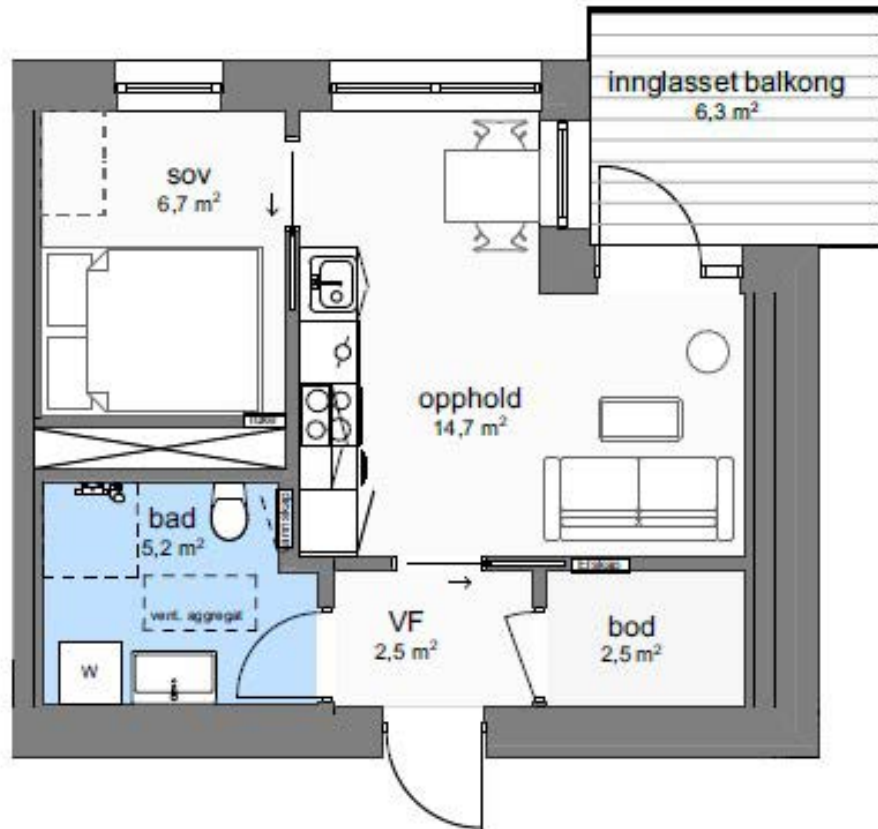
6 .ETG

LEIL. T25 H0604

TOPPETASJE

BRA 40.9 m²
Inkludert innglasset
balkong på 6.3 m²

P-rom 30.1 m²



Bygg og plassering i etasje

Pris



6.ETG | LEIL. T25 H0604

Nabolagsprofil

Tangen 11 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	5 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.4 km	
Kristiansand rutebilstasjon	15 min
Buss, tog	
1.1 km	
Kristiansand stasjon	22 min
Linje F5	
1.6 km	
Kongshavn brygge	16 min
Linje 91	
12.5 km	
Randøyane	18 min
Linje 91	
13.8 km	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	16 min
146 elever, 13 klasser	
1.2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	20 min
449 elever, 21 klasser	
1.3 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
191 elever, 10 klasser	
1.5 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	23 min
423 elever, 30 klasser	
1.5 km	
Grim skole (8-10 kl.)	8 min
472 elever, 34 klasser	
2.8 km	
Akademiet vgs Kristiansand	3 min
180 elever	
0.2 km	
Tangen videregående skole	3 min
850 elever	
0.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

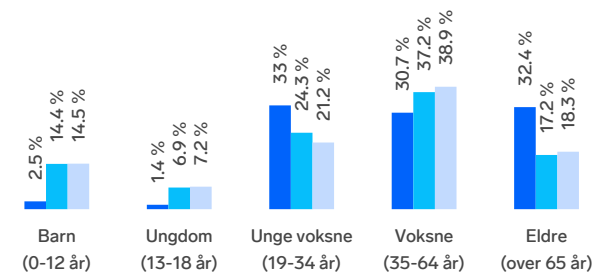
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	13 min
38 barn	
0.9 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	22 min
83 barn	
1.6 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	24 min
32 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tangen	2 min
Post i butikk, PostNord	
0.1 km	
Kiwi Elvegata	3 min
PostNord	
0.2 km	




Primære transportmidler








-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

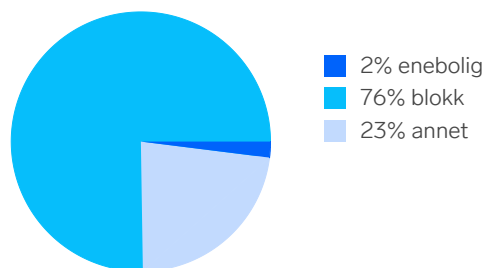
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Aquarama Flerbrukshall Aktivitetshall 2 min 
0.1 km
-  Bystranda sandvolleybane Ballspill 2 min 
0.2 km
-  SATS Aquarama 0 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 16 min 

Boligmasse






«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

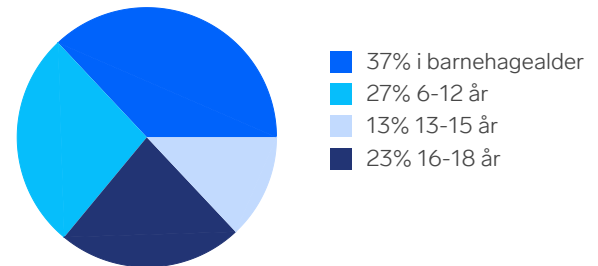
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Aquarama 0 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

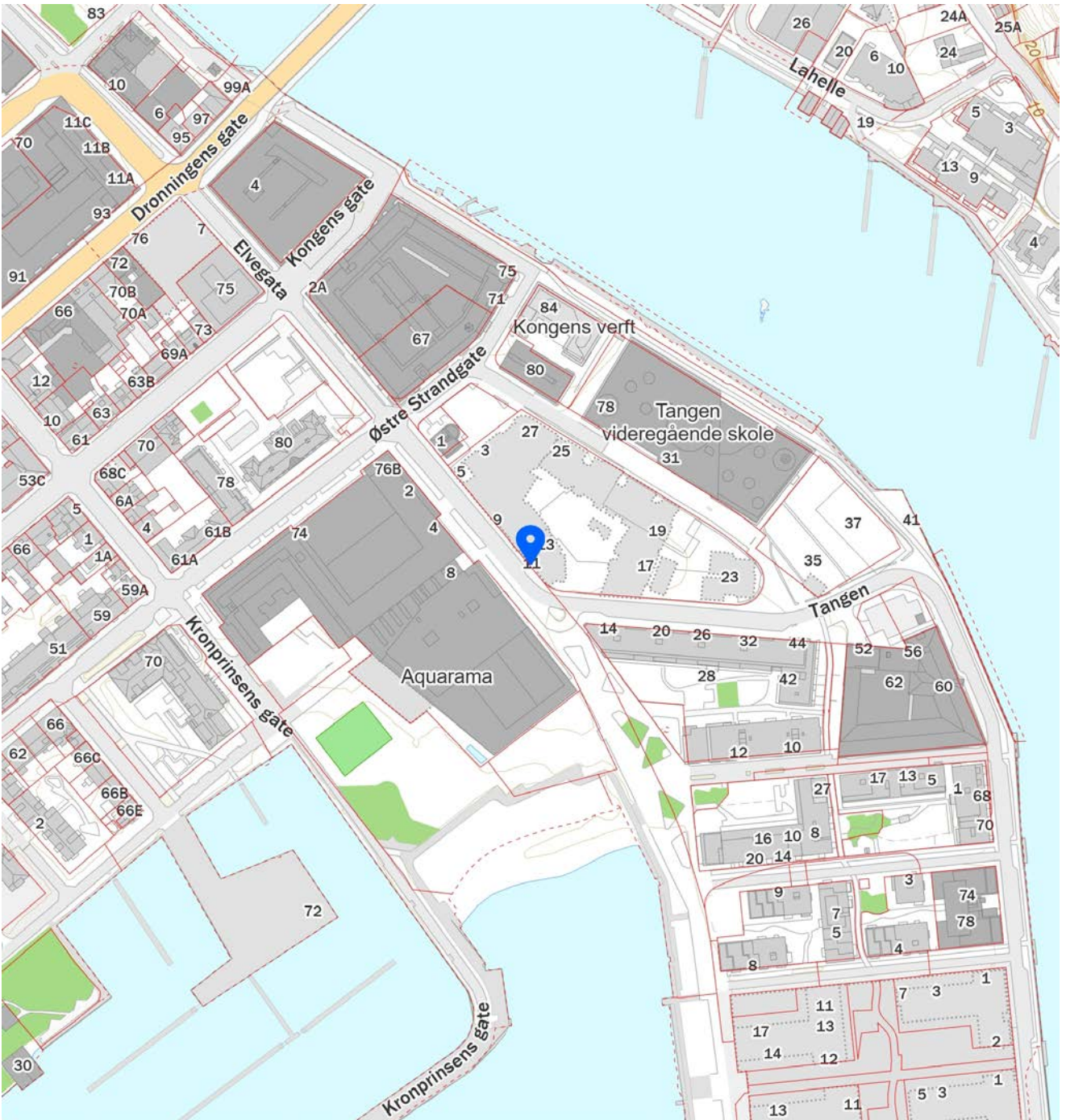


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no





Eiendom:

Bygg 2 - T25 H0604, 4608 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIANN M. THOMASSEN | Eiendomsmegler | **990 99 140**

mariann.thomassen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. NYBYGG** | Skippergata 10 | 38 02 22 22