

# Bjørndalen Amfi

Salg av kontraktsposisjon leilighet 210

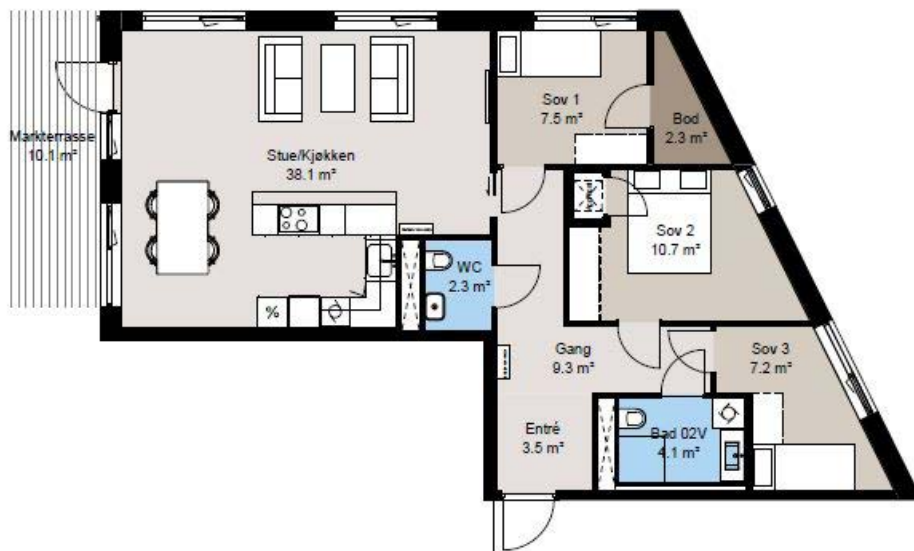


Prisantydning: **kr. 5.830.000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



# Salg av kontraktsposisjon I Oppgradert og stor 4 roms leilighet med solrik markterrasse I Inklusiv p-plass I overtakelse Q1 2025

## OMRÅDE

**Kristiansand**

## ADRESSE

**Bjørndalen Amfi leil. 210, 4633**

**KRISTIANSAND**

## Prisantydning

**kr. 5.830.000,-**

Omkostninger: 15.970,-

Totalpris: 5.845.970,-



---

BRA (i): 89 m<sup>2</sup>  
BRA total I: 94 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2025  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: Ca. 2156 m<sup>2</sup>

## Tor Even Kristensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

**482 52 012**

**TorEven.Kristensen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Nybygg**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# BJØRNDALEN AMFI LEIL. 210

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 185 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 187 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 188 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 189 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA (i) 89 kvm  
BRA (e) 5 kvm.  
BRA total 94 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er en selveiertomt med matrikelnr. Gnr. 45 Bnr. 185 / 187 (realsameie med gnr 45, bnr 185/186 «Parken Syd») i Kristiansand kommune. Tomtenes areal er ca. 1.573 kvm + 583 kvm. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Hver bolig vil utgjøre en seksjon i et eierseksjonssameiet. Seksjonsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når boligen er seksjonert og seksjoneringen er tinglyst.

Tomten leveres opparbeidet og beplantet iht. utomhusplanen.

Vi gjør oppmerksom på at del av utearealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn.

### Beliggenhet

Bjørndalen Amfi er neste byggetrinn i hva som skal bli en moderne og behagelig bydel. Her legges til rette for at beboere skal bruke mer av tiden på trivsel fremfor dagligdagse utfordringer som transport, vedlikehold osv. Byen ligger for dine føtter og naturen rundt Vollevannet og videre mot Jegersberg blir en naturlig del av dine omgivelser.

### Byggemåte

Mur/betong konstruksjon

### AREAL BOLIGER:

Arealene som er oppgitt i denne salgsoppgaven er angitt som totalt bruksareal (BRA-total). BRA-total består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

BRA-i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten. BRA-e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, slik som for eksempel boder. BRA-b er arealet av innglassede terrasser. BRA er alltid større enn summen av areal fra hvert enkelt rom, ettersom innervegger og sjakter er inkl. i BRA.

### Innhold

Leilighet 210 har følgende planløsning: Entre, bad, gjestetoalett, 3 soverom hvorav det ene har tilhørende bod, åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang solrik markterrasse.

Parkeringsplass i kjeller (se eget pkt).

### Standard

Selger har gjort endringer på leiligheten. I det vesentlige kan nevnes: Bygningsmessig endring/ombygging med skyvedør til stue, dør til ventilasjonssjakt, ekstra sprinkler m.v. Det er gjort endringer på kjøkken, se kjøkkentegning i prospekt. Følgende hvitevarer medfølger: AEG kjøl/frys, oppvaskemaskin, stekeovn, platetopp/ventilator.

Garderobeskap medfølger ikke.

Fullstendig oversikt over alle tilvalg som er gjort er vedlegg til prospekt. Vi oppfordrer at interessenter setter seg inn i disse forut for budgiving.

Forut for budgiving oppfordrer vi interessenter til å sette seg inn i hovedprosjektets salgsoppgave og tilhørende informasjon. Dette finner du på: <https://bolig.skanska.no/prosjekter/bydel-bjorndalen/bjorndalen-amfi>.

## **Parkering**

P-plass i kjeller er inkludert i prisen.

Det etableres ikke parkeringskjeller under bygget, men via kulvert har enkelte beboere adkomst til parkeringskjeller under nabobygget Parken syd. Følgende leiligheter har fått tildelt parkeringsplass, og denne er priset inn i totalkostnaden. Leilighetene det gjelder er:

- 209 210
- 310 311
- 408 410 411
- 508 509 510 511
- 608 609

Det er mulig med el.bil lader på de plassene som er merket grønt i parkeringskartet. Kjøper må selv bekoste laderen. Denne kjøpes hos Elektro Xperten, og det må opprettes abonnement og meldes ifra til styret i sameiet i parken syd.

Det etableres kjeller i Bjørndalen Amfi med sportsboder og sykkelparkering. Naboeiendommer innenfor reguleringsplanen kan få rettighet til adkomst og påkobling til teknisk infrastruktur (søppelsug, vann og avløp, etc.) mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Parkeringsplassene vil bli organisert som en eller flere seksjoner, hvor eier av en parkeringsplass vil få en ideell andel i en (av) parkeringsseksjon(-ene).

Utvendige gjesteparkeringer vil bli organisert som fellesarealer for eiendommene benevnt KF1 - KF5 i reguleringsplanen som Bjørndalen Amfi er en del av.

Ved kjøp av parkeringsplass vil eierandelen til parkeringskjelleren bli tinglyst mot den respektives gnr/ bnr og seksjons nr (realsameie). Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i et garasjesameie som vil ha eget budsjett og vedtekter.

Det vil være handicaplasser tilgjengelige ved boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HCplass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Selger foretar tildeling av parkeringsplass ved innflytting. Dersom det ved ferdigstilling er usolgte garasjeplasser, disponeres disse av selger for salg, utleie eller en form for fordelingsordning.

## **ENERGI**

### **Energimerking**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Prosjektet skal bygges til Passivhusnivå med fjernvarme som energikilde, og det kan da påregnes minimum energiklasse grønn B. Man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Disse er ikke fastsatt ennå da leilighetene ikke er bygget. Kristiansand kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene/evt. faktureres direkte hver enkelt eier.

Utbygger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

### Formuesverdi

Pt. uavklart

### Info formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/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. Satsene er for 2020. Se 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 sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Felleskostnadene utgjør ca. kr. 350,- pr. kvm pr. år. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Driftskostnader for p-plasser vil bli fordelt med kr 100 pr måned pr parkeringsplass mellom brukerne. Det gjøres oppmerksom på at dette er et utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter (renovasjon ikke medregnet), forsikring av bygningene, lys i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask, Heime og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om: Avtale om forretningsfører, Strømløyper, Avtaler om henting av avfall, Levering av fjernvarme/ nærvarme, Drift og vedlikehold av heiser, Lovpålagte serviceavtaler, Avtale om kabel-tv / bredbånd, Evt. andre tilsvarende avtaler for fremtidig drift/service. Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveransene. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

### FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD:

Forretningsfører Sørlandets boligbyggelag (SØBO) har utarbeidet budsjett for felleskostnader fordelt pr. seksjon pr. år. Se eget budsjett og prislister for mer informasjon. I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, eiendomsskatt osv. Utgifter til oppvarming/ varmt vann kommer i tillegg og er anslått til kr 7 per kvm BRA/mnd, men vil variere med beboernes bruk.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

**Felleskostnader pr. mnd**

Budsjettetert til kr 2 730,-/mnd.

**SAMEIET****Vedtekter/husordensregler**

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1912/900310-1/93 13.01.1912 UTSKIFTING

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1935/902748-1/93 10.05.1935 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om senking/lukking av

grøft/bekk/kanal/elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1940/838-1/93 08.10.1940 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1940/842-1/93 08.10.1940 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om regulering av myrområde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1949/257-1/93 05.02.1949 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1949/2108-2/93 18.10.1949 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/1201-6/93 13.09.1950 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1955/2490-1/93 14.09.1955 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 20

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

1962/4561-1/93 19.09.1962 RETTSBOK

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1  
1964/4625-1/93 04.08.1964 BESTEMMELSE OM VEG  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1  
2004/17817-1/93 27.09.2004 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 12  
Bruksrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1  
2016/871168-1/200 26.09.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 17  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1  
2016/871168-2/200 26.09.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 17  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 1

2020/2043284-1/200 29.01.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Gårdsnummer 45, Bruksnummer 189 i 4204 KRISTIANSAND kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2721107-1/200 08.07.2020 21:00  
BRUKSRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 45 BNR: 186 FNR: 0  
SNR: 1  
Bestemmelse om bruk av kundeparkeringsplasser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1785752-1/200 08.08.2024 21:00  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE  
ORG.NR: 820 852 982  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 tinglyst servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Det gjøres videre oppmerksom på at servitutter tinglyst i grunnboken, ikke vil bli slettet og vil følge den fradelte eiendommen. Grunnboken over hovedbølet er et vedlegg til salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler. SIDE 75 Interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger



tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse og 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. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakeholdt beløp knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Rammetillatelse er gitt.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Bjørndalen, plan nr. 1150 datert 08.12.2010/25.11.2015. Eiendommen er benevnt som område KF4 i detaljreguleringsplanen Feltet KF4 er gjennom en pågående mindre reguleringsendring. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp. Det må påregnes videre utbygging på området. Kjøper er innforstått med, og aksepterer, de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytning har funnet sted.

#### **Adgang til utleie**

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

#### **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 Sørmeqleren.

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Kr. 100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for

beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

#### **PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

Når man kjøper en kontraktsposisjon går man inn i opprinnelig kjøpers avtale med utbygger og påtar seg forpliktelsene og mottar rettigheter ihht opprinnelig avtale. I tillegg betales en merverdi etter følgende oppsett:

Prisantydning inkl. p-plass: kr. 5.830.000,-  
Opprinnelig kjøpesum inkl. p-plass: kr. 5.410.000,-.

Det er gjort følgende tilvalg:  
Ombygging av leilighet kr. 37.210,-  
Kjøkkenbatteri/kran kr. 5.500,-  
Konvektor kr. 4.800,-  
WC møbel kr. 10.500,-  
Ekstra nøkler kr. 500,-  
Elektro (lamper/stikkontakter) kr. 7.985,-  
El.søyle i kjøkkenøy kr. 3.500,-  
Tilvalg kjøkken kr. 91.500,-  
Hvitevarer kjøkken AEG kr. 56.250,-  
Totalt kr. **217.745,-**  
Merverdi for leiligheten utgjør kr. **202.255,-**

Det er ikke kjøpsomkostninger til kontraktsposisjonen men følgende omkostninger kommer i tillegg til kjøpesum for leiligheten ihht kontrakt:  
Dokumentavgift kr. 14.970,- (ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift 2,5% av tomteverdi)  
Tinglysning av kjøpte kr. 500,-  
Tinglysningsgebyr pr. pantedok kr. 500,-  
SUM TOTALE OMKOSTNINGER: kr.15.970,-  
SUM TOTALE KOSTNADER: kr. 5.845.970,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Forventet ferdigstillelse av eiendommen er 1. kvartal 2025.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbeifaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDVDokumentasjon. Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

#### **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 megler 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 megler 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 megler 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 megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler 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 megler 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Oversikt over tilvalg utført av selger (vedlagt prospekt)
- Revidert plantegning (vedlagt prospekt)
- Kjøkkentegning og oversikt over utførte tilvalg på kjøkken (vedlagt prospekt)

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon 55 000,-  
Oppgjørshonorar 11 900,-  
Tilrettelegging 10 000,- Beløpene er inkl. mva.

### **Selger**

Turid Lund Reksten og Stein Aslak Isaksen

### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Tor Even Kristensen  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
TorEven.Kristensen@sormegleren.no  
Tlf: 482 52 012  
Sørmeglere AS, avd. Nybygg, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

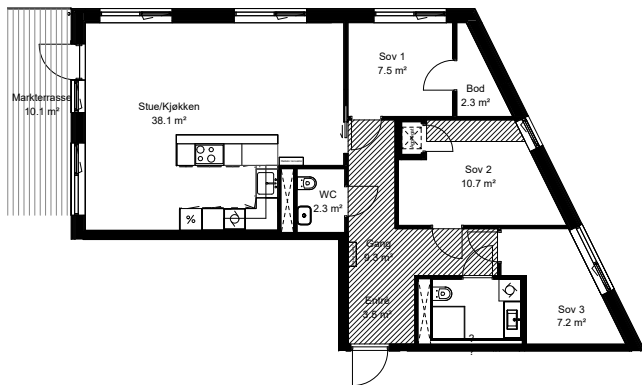
**Salgsoppgavedato** 13.09.2024











**Beskrivelse:**

Boligen er ikke detaljprosjektet. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.

Kjøkken iht tegning fra leverandør. Hvilkevarer inngår ikke i standard leveranse.

Elektriske punkter vises på egen tegning.

Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.

I soner vist med skravur på tegningen vil det på grunn av tekniske foringer være nedrekket himling og redusert romhøyde.

Romhøyden vil ikke være lavere enn 2.2 meter. Nedrekket himling på bad er 2.2 meter og vises ikke med skravur.

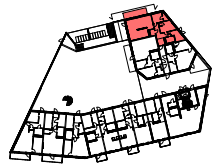
Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedrekket himling som følge av detaljprosjektering.

Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.

Det vil forekomme synlige sprinklerhoder.

Teknisk utstyr i bod/entre er ikke endelig plassert. Det kan forekomme endringer.

Radastørrenforvaktorer er vist som rektangler. Det kan forekomme endringer i radatorplassering og størrelse.



Antall rom: 4

BRA: 91,0m²

Bygg	Etasje	P-ROM	Leilighetnr.
2	88,0m²	L-210	

Rev	Dato	Teikst	Tegn	Kont
D	30.11.2023	Oppdaterte tegninger	Team	RS
C	22.04.2022	Dv. endringer	Team	CE
B	03.05.2021	Endring, nedføring	RS	Team
A	03.05.2021	Kontrakttegning opprettet	CE	RS

Tilskichaver

SKANSKA Eiendom AS  
Enter address here

Prosjekt	Prosjekt nr.
Bjørndalen KF4	10-20-0930

Definisjoner:

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det areal av bruksrommet som ligger innenfor omsluttende vegger i BRA-målingens areal som oppgis av vegger, rør og ledninger, sjakter og/eller innredningsvegger o.l. Innenfor bruksrommet (NS3940) NTA er areal mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takk/bransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og areal av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på:  
- NS3940: 2012  
- Veileder NS3940: "bruk av arealbegreper ved omsetning av bolig" fra 2012

Nedforet himling

**Dark Arkitekter AS**  
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO  
TILF: 22 13 12 00. FAK: 23 13 12 01. darkarkitekter.no D A B B

Innhold  
Leilighet 210

Tegningstatus  
Kontrakttegning

Skala	A3	Tegningsnr.	Index
1:100		A12-L210K	D



For megler:  
Oppdragsnr: 10-22-0167  
Formidlingsnr: 10-23-0116

# KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. 210

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"

Skanska Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 979 476 256

Lakkegata 53  
0187 Oslo

Selgers representant er Ståle Stundal og Camilla N. Widmer  
Adresse Rigidalen 15, Kristiansand  
Mob: 92203325 E-post: camilla.nesle.widmer@skanska.no

og "Kjøper"

Turid Lund Reksten  
Stein Aslak Isaksen

Født: 19.04.1961

Født: 16.12.1954

Stålevigsgården 34, 4625 Ficklerøy  
Mob: 97163014 E-post: Turidlundreksten@cloud.com

# 1

## **SALGSOBJEKT OG TILBEHØR** (eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Bjørndalen Amfi.

Eierseksjonen ligger på gårdsnummer 45 bruksnummer 185 i Kristiansand kommune. Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til Reguleringsplan for Bjørndalen, plan nr. 1150

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. 210.

Til eierseksjonen medfølger:

- ✓ Tilleggsdel (*f.eks. bod*)
- ✓ Bruksrett (*f.eks. felles takterrasse for boligene*)
- ✓ Andel av fellesareal på annen tomt (*f.eks. andel av lekeplass, torg, grøntareal*)
- ✓ Parkeringsplass på annen eiendom (for de leilighetene som selges med p-plass i Parken Syd)

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 60 boenheter og en næringsseksjon. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringsøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr 2.730,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

## 2

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner 5 410 000,- heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd	kr	100 000,-
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr	5 310 000,-

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger

Dokumentavgift til Staten	kr	14 800,-
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr	585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr	585,-
Omkostninger i alt	kr	15 970,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	5 425 970,-
---------------------------------	----	-------------

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter, stipulert til kr 8.190,-. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

## 3

### SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfylder plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på kr. 100.000,- av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

## 4

### OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til innbetales til meglers

**klientkontonummer 30002835505.** Alle innbetalinger merkes med KID-kode 1022016724208.

Kvittering skal uoppfordret sendes på epost til: **oppgjør@sormegleren.no** eller lastes opp via sikker link: <https://sormegleren.no/avdeling/oppgjør/#kontakt>

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

Eiendommen er formidlet av:

Sørmegleren, Nybygg Agder  
Skippergata 10, Kristiansand  
E-post: nybygg@sormegleren.no  
Org. nr: 944 121 331

Oppgjør blir foretatt av:  
Sørmegleren, avdeling Oppgjør  
Skippergata 10, Kristiansand  
E-post: oppgjør@sormegleren.no  
Org. nr: 944 121 331

Kjøper skal betale et forskudd på kr. 100.000,- av kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innstående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) midlertidig brukstillatelse foreligger

## 5

### HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1912/900310-1/93 Utskifting bestemmelse om gjerde mv. 13.01.1912

1935/902748-1/93 Erklæring/avtale 10.05.1935

1940/838-1/93 Bestemmelse om gjerde 08.10.1940

1940/842-1/93 Erklæring/avtale 08.10.1940

1949/257-1/93 Bestemmelse om veg 05.02.1949

1950/1201-6/93 Bestemmelse om veg 13.09.1950

1955/2490-1/93 Bestemmelse om veg 14.09.1955

1962/4561-1/93 Rettsbok 19.09.1962

1964/4625-1/93 Bestemmelse om veg 05.08.1964

1979/2108-1/93 Bestemmelse om veg 18.10.1979

2004/17817-1/93 Erklæring/avtale 27.09.2004

2016/871168-1/200 Best. om adkomstrett 26.09.2016

2016/871168-2/200 Best. om vann/kloakkledn. 26.09.2016

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

## 6

### OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling av Eiendommen er 1. kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntreer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

## 7

### **TINGLYSING/SIKKERHET**

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøpet er godtatt til tinglysning.

## 8

### **SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER**

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

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

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

## 9

### **ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER**

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller

tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

## 10

### ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

## 11

### SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

## 12

### KJØPERS KONTRAKTSBRUDD



Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

### **13**

#### **FORSIKRING**

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### **14**

#### **AVBESTILLING**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

### **15**

#### **SELGERS FORBEHOLD**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.06.23.
2. Det tas forbehold om at det innen 30.06.23 er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 30.05.22 med totalverdi kr 219.290.000, utgjør minst 30 % av totalverdien.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 30.06.23.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

## 16

### SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

#### 16-1 Sameiet Bjørndalen Amfi

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan for de boligene som leveres med dette. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet på og i bygget, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 187. Dette gjelder torg og fortau benevnt f\_T3 og f\_FT2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF4 og KF5 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det er inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold. Denne følger som vedlegg 11.

Felles utomhusareal er fradelt med gnr. 45 bnr. 200. Dette gjelder torg og fortau benevnt f\_T2 og T2 iht. reguleringsplanen. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen felt KF3 og KF4 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Det vil bli inngått sambruksavtale som fordeler bruken og ansvar for kostnader og vedlikehold.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

## 16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Bydel Bjørndalen vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Feltene KF5, KF6, KF9, B6-9 er utbygget/under utbygging, og dette prosjektet (KF4) er neste felt ut. Alle fremtidige feltutbygginger har tilsvarende forbehold som i punkt 15 og er avhengig av at disse løftes før videre utbygging av prosjektene i Bydel Bjørndalen.

I tillegg skal Selger gjennom utbyggingsavtale med Kristiansand kommune gjennomføre større infrastrukturtiltak.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Bydel Bjørndalen, også etter at innflytting har funnet sted.

## 16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfylder skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

## 16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

## 16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslistene vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN,

Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

### **16-6 Informasjon om skjeggkre**

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

## **17**

### **TOLKINGSREGLER**

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

## **18**

### **VEDLEGG**

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
  - Etasjeplaner
  - Salgstegninger
  - Leveransebeskrivelse
  - Nøkkelopplysninger
  - Vedtekter
  - Utomhusplan
8. Reguleringsplan, kart og bestemmelser
9. Prisliste
10. Utkast til «Sambruksavtale for fellesareal»

## **19**

### **SIGNATUR**

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

.....

.....

.....

Selger (e)

.....

Kjøper (e)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere

 bankID



**Stein Aslak Isaksen**  
9578-5993-4-2708563

27.04.2023 12.29

 bankID



**Turid Lund Reksten**  
9578-5993-4-1973878

27.04.2023 12.30

 bankID



**Camilla Nesle Widmer**  
9578-5999-4-1143546

27.04.2023 15.01

## Dokumenter i transaksjonen

**Kjøpekontrakt Bjørmdalen Amfi.pdf**

*Dette dokumentet.*



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

## Bjørndalen Amfi, leilighet 210

TILVALG/OMBYGGING	
Ombygging av leilighet:	37.210,-
Kjøkkenbatteri/kran:	5.500,-
Konvektor:	4.800,-
WC møbel:	10.500,-
Ekstra nøkler:	500,-
Elektro (lamper/stikkontakter):	7.985,-
El.søyle i kjøkkenøy:	3.500,-
Tilvalg kjøkken:	91.500,-
Hvitevarer kjøkken, AEG:	56.250,-
<b>SUM</b>	<b>217.745,-</b>

### Se under:

Tegning 390-Hvitevarer AEG.cmdrw Utskrevet 03.06.2024  
Kunde H0210 Turid Reksten Utarbeidet 03.06.2024  
Tegningsnr 390 Endret 03.06.2024  
Prosjektnavn Bjørndalen Alle KF4

NOREMA

Antall	Tekst	Lengde	Pris
Fra plukklister			
1	AEG kjølfrys innb, NSC6N181ES, h177.2 glideskinne, FP01-2024		kr 8 507,65
1	AEG oppvaskmaskin, FSK75768P, innb. b60, FP01-2024		kr 9 255,65
1	AEG stekeovn, BKB6P2B0, sort. h60, FP01-2024		kr 5 547,10
1	AEG platetopp/ventilator, CCK84751CB, 83cm, FP01-2024		kr 18 499,40

Montering kr 3 200,00  
Avrunde -kr 9,80

**Summering**  
Total tilbud kr 45 000,00  
Mva. 25% kr 11 250,00  
Slutttotal (inkl.mva.) kr 56 250,00

### KJØKKEN:



	Alle mål på kølebænk, ovne- og kaffemaskine på stedet. Dette er en angræbning og må ikke kopieres	Kæde: H2210 Turid Reksen turid@reksen@cloud.com	<b>NOEMA</b>	Sælger: CORSHEN	Projekt: Bjørndalen Alle KF4 Dato: 16.05.2024 Påtegning:
184-Trafik på søn standard omlys					



	Alle mål på kølebænk, ovne- og kaffemaskine på stedet. Dette er en angræbning og må ikke kopieres	Kæde: H2210 Turid Reksen turid@reksen@cloud.com	<b>NOEMA</b>	Sælger: CORSHEN	Projekt: Bjørndalen Alle KF4 Dato: 10.05.2024 Påtegning:
184-Trafik på søn standard omlys					



## OMBYGGING:

### Pris ombygging leilighet 210


Pris ink mva

Prosjektering	
Arkitekt	6450
Ventilasjon	3623
Rør	7875
<b>Bygningsmessig</b>	
Tillegg skyvedør til stue	6300
Dør til ventilasjonssjakt høy dB, innkjøp, montasje og listverk	6189
Beslag dør til ventilasjonssjakt	473
Ekstra sprinkler	6300
<b>SUM</b>	<b>37210</b>




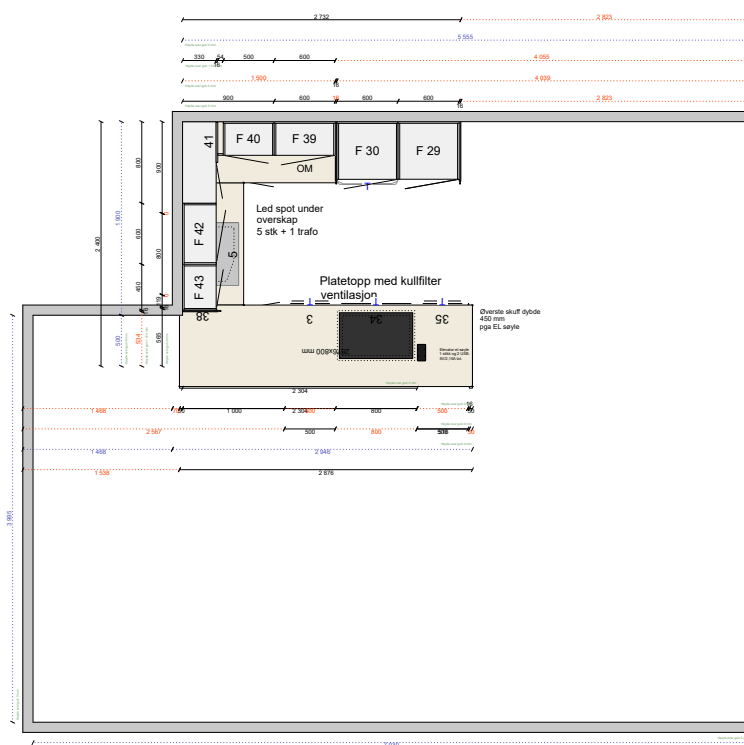





355-Kjøkken 210 Turid Reksten revision 1.cmdrw	<p>Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres          Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.</p>	<p><b>Kunde</b>          H0210 Turid Reksten          turidlundreksten@icloud.com</p>		<p><b>Selger</b>          Shirley Netland</p>	<p><b>Tegningsnr</b> 355  <b>Prosjekt</b> Bjørndalsen Alle KF4  <b>Utskrevet</b> 12.08.2024  <b>Utarbeidet</b> 07.05.2024  <b>Endret</b> 09.07.2024  <b>Perspektiv</b></p>
--	--	---	---	---	--



<p>355-Kjøkken 210 Turid Reksten revisjon 1.cmdrw</p>	<p>Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.</p>	<p><b>Kunde</b> H0210 Turid Reksten turidlundreksten@icloud.com</p>		<p><b>Selger</b> Shirley Netland</p>	<p><b>Tegningsnr</b> 355 <b>Prosjekt</b> Bjørndalsen Alle KF4 <b>Utskrevet</b> 12.08.2024 <b>Utarbeidet</b> 07.05.2024 <b>Endret</b> 09.07.2024 <b>Perspektiv</b></p>
---	---	---	---	--	---



355-Kjøkken 210 Turid Reksten revisjon 1.cmdrw	<p>Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres. Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.</p>	<p><b>Kunde</b> H0210 Turid Reksten turidlundreksten@icloud.com</p>		<p><b>Målestokk</b> 1:50 <b>Selger</b> Shirley Netland</p>	<p><b>Tegningsnr</b> 355 <b>Prosjekt</b> Bjørndalsen Alle KF4 <b>Utskrevet</b> 12.08.2024 <b>Utarbeidet</b> 07.05.2024 <b>Endret</b> 09.07.2024 <b>Plantegning</b></p>
--	--	---	---	--	--

Tegning	355-Kjøkken 210 Turid Reksten revisjon 1.cmdrw	Utskrevet	12.08.2024
Kunde	H0210 Turid Reksten	Utarbeidet	07.05.2024
Tegningsnr	355	Endret	09.07.2024
Prosjektnavn	Bjørndalen Alle KF4		



<b>Dørtype/Design</b>	<b>Pluss Mørk Grå</b>
Skrog	Hvit, framkant mørk grå
Dør	Pluss mørk grå mfc
Benkeplate	Forest eik 639 laminat, 20 mm
Kantlist benkeplater	Laminat
Håndtak	Piano stål, 128mm

Antall	Tekst	Lengde
1	Dekklister 596x16 stål, ekstra beskyttelse av front	
<b>El søyle med stikk og USB</b>		
1	El søyle med 1 stikk og 2 USB	
<b>Skap</b>		
1	3 Underskap 50cm, 3 skuffer tandem, h124 nr1. h252 nr5. h316 nr6, 2435 050	
1	5 Underskap for vask 80cm, dekkfront. kildesortingskuff, koblet front h252+316 nr41, 2040 080 sinklist	
1	Dekklister 796x16 stål, ekstra beskyttelse av front	
1	29 Høyskap 60cm K h1952 H integr, kjølfrys h1780 f glideskinne, 2 dører h1244 + h700, 7119 060 lev flatpk	
1	29 Toppskap 60cm h256 d565, klaffdør HK-XS, 9050 060	
1	30 Høyskap 60cm K h1952 H innbygg, mål 538-656 1 hylle avbl h156, 1 dør 572 2 skuffer 348, 7444 060	
1	Dekklister rustfri stål 596, ved tilpasning av dekkfront	
1	30 Toppskap 60cm h256 d565, klaffdør HK-XS, 9050 060	
1	34 Underskap koketopp m vent 80, Dekkfr + 2 skuffer 252+316, d450 Tandem, 2324 080 sinklist	
1	35 Underskap 50cm, 3 skuffer tandem, h124 nr1. h252 nr5. h316 nr6, 2435 050	
1	37 Underskap hjørne 90x90 V, uten innredning. leddet dør, 1 dørsett h700, 2080 090	
1	Karusellhylle Arena Classic, 3/4 hvit tett bunn. 2 pk	
1	38 Underskap rett hj 100/100 H, 1 hylle. dør 40. dekkfr 60, 1 dør h700, 2064 100	
1	39 Overskap 60cm F h960 H, 3 hyller. 1 dør h956, 6010 060	
1	40 Overskap 50cm F h960 V, 3 hyller. 1 dør h956, 6010 050	
1	41 Overskap 80x33 hjørne F h960 H, 3 hyller. 1 dør 40cm h956, 6020 080	
1	Dørdemper 1stk	
1	42 Overskap 60cm F h960 V, 3 hyller. 1 dør h956, 6010 060	
1	43 Overskap 45cm F h960 V, 3 hyller. 1 dør h956, 6010 045	
1	Dør 596x700 uboret	
<b>Oppvaskbenk</b>		
1	IM Blanco Metra 6 høyre, underliming Implast benkeplate	
<b>Benkeplate Implast</b>		
1	IM Benkeplate DUO laminat 30mm, 626-900mm	880 mm
1	Kantlist Laminat	800 mm
1	Kantlist Laminat	880 mm
1	Kantlist Laminat	800 mm
1	Kantlist Laminat	880 mm
1	IM Benkeplate DUO laminat 30mm, 626-900mm	880 mm
1	Kantlist Laminat	800 mm
1	Kantlist Laminat	880 mm
1	Kantlist Laminat	800 mm
1	Kantlist Laminat	880 mm

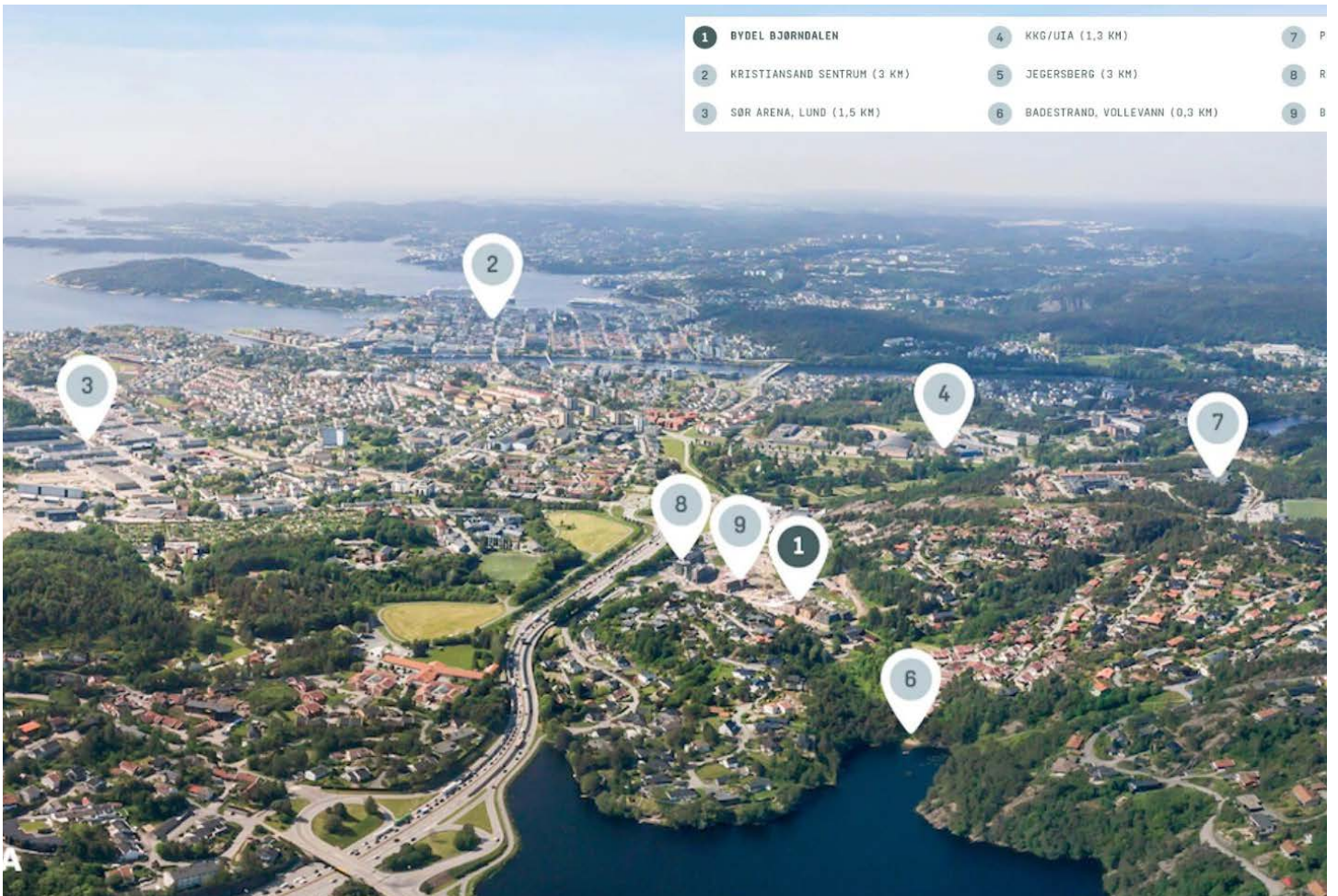
Tegning	355-Kjøkken 210 Turid Reksten revisjon 1.cmdrw	Utskrevet	12.08.2024
Kunde	H0210 Turid Reksten	Utarbeidet	07.05.2024
Tegningsnr	355	Endret	09.07.2024
Prosjektnavn	Bjørndalen Alle KF4		



1	Kantlist Laminat	2 246 mm
1	Kantlist F32	800 mm
1	Kantlist F32	2 876 mm
1	Laminatrens mørke farger+fenix	
<b>Benkeplate</b>		
2	IM Sinklist/metallrail 767, Implast. for 80cm skap, støtte under benkeplate	
1	IM Sinklist/metallrail 967, Implast. for 100cm skap, støtte under benkeplate	
<b>Foringer</b>		
1	Foring 2420x166	2 420 mm
1	Lyslist/foring 2420x54	2 420 mm
<b>Sider</b>		
1	Dekkside 960x350	
1	Rygg liggende retning max h870, høyde min-max 100-870, lengde min-max 50-2050/2400	2 304 mm
1	Rygg liggende retning max h870, høyde min-max 100-870, lengde min-max 50-2050/2400	516 mm
2	Støtteside 2400x585	
1	Støtteside 870x585	
<b>Tilbehør</b>		
2	Ventilasjonsrist alu metall, for sokkel/takoppforing/plate, 500x86	
<b>Sokler</b>		
8	Sokkelben sort plast 4pk, inkl klips, h115-185	
13	Sokkelende 505x166	
3	Sokkelfront 2420x166	7 260 mm
1	Vegglist/bakstykke sokkel, 2420x96	2 420 mm
<b>Grep</b>		
24	Håndtak Piano stål, cc 128	
<b>Lister</b>		
3	Takoppforing 2420x350	7 260 mm



014\_Bjørndalen Amfi digitalt illustrert fra parken.jpg



016\_Bjørndalen - avstander.jpg

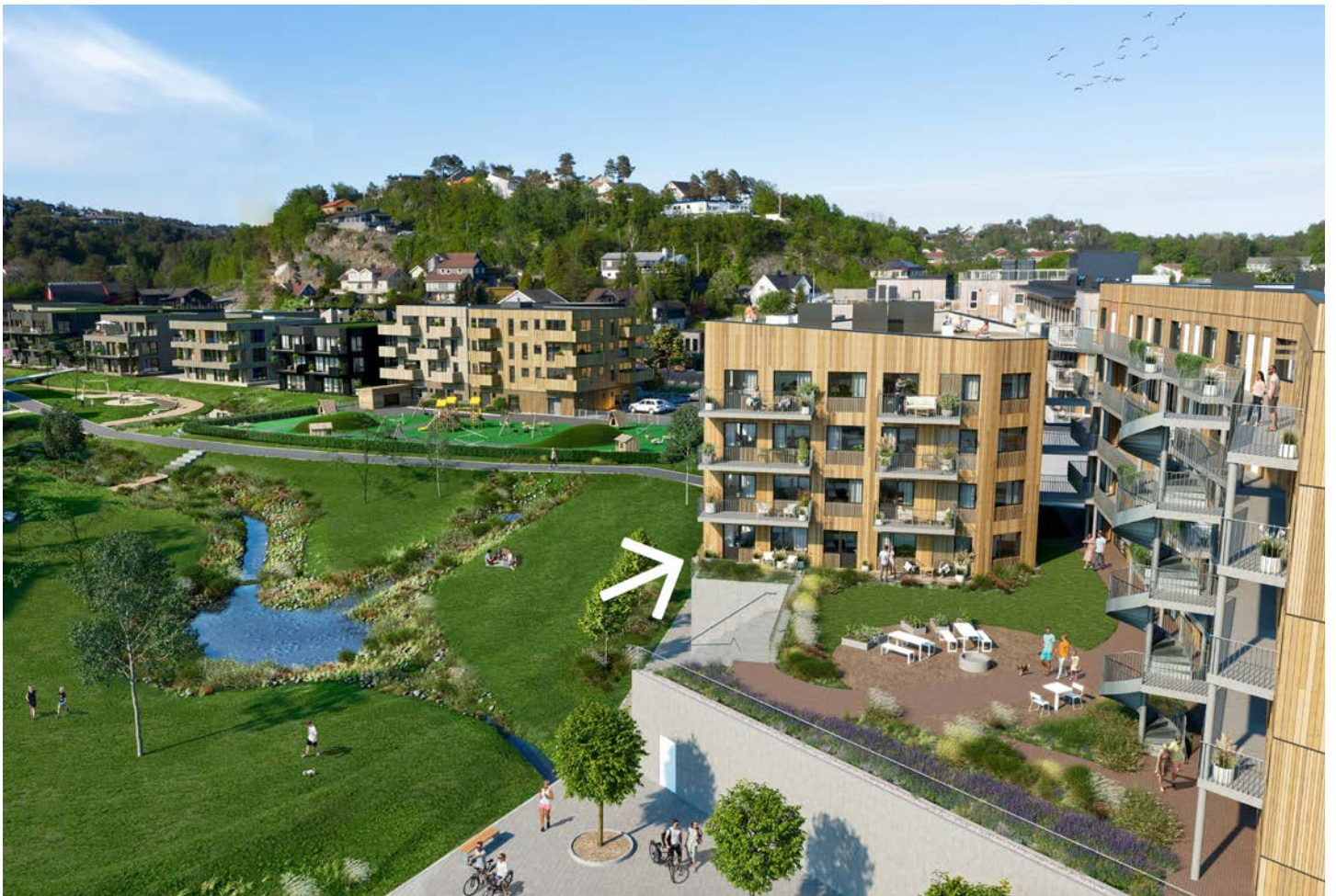




# INNFLYTTING Q1 2025



001\_Overta din nye leilighet på Bjørndalen Amfi allerede Q1 2025.jpg



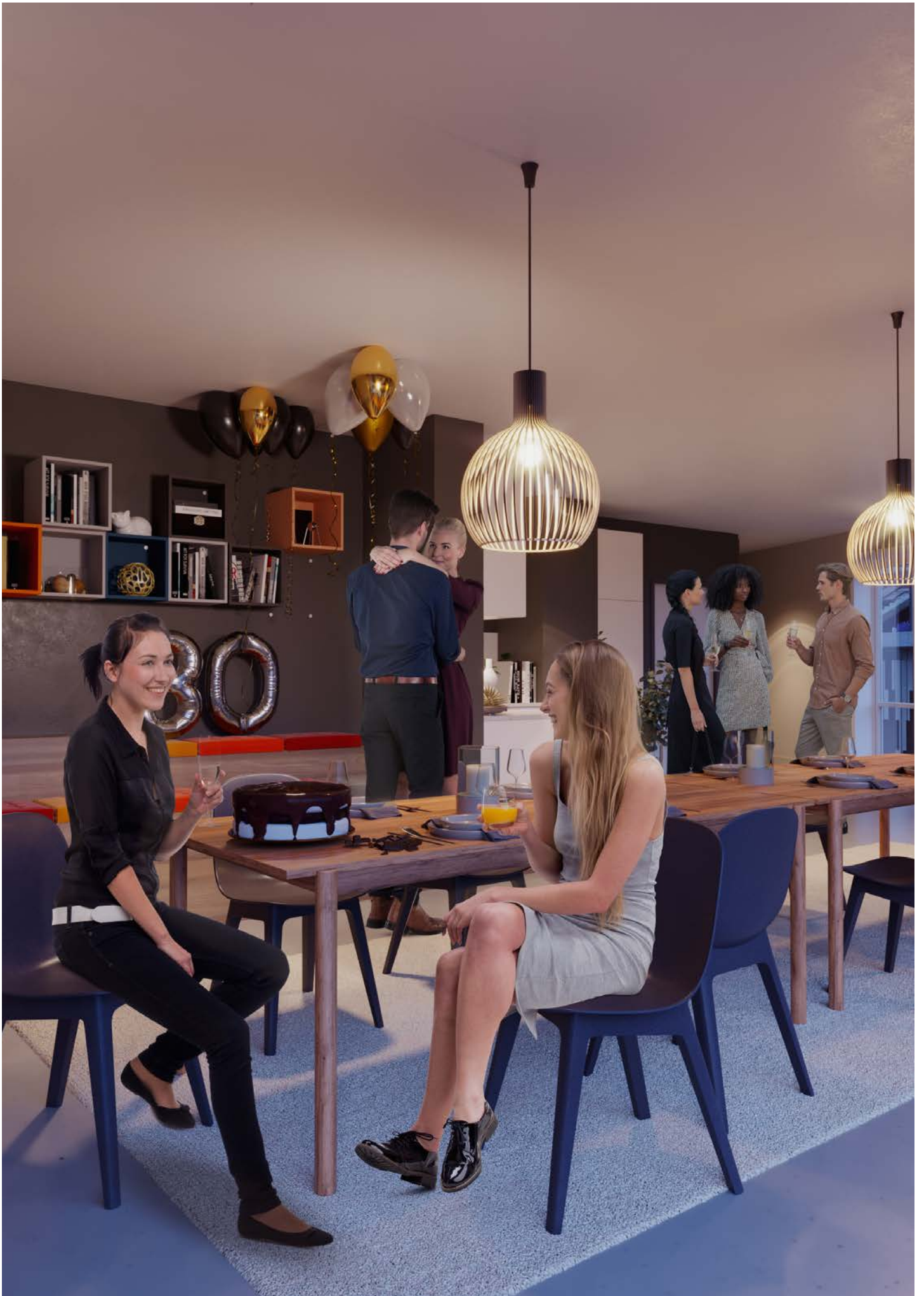
003\_Velkommen til Bjørndalen Amfi - En del av Bydel Bjørndalen .jpg



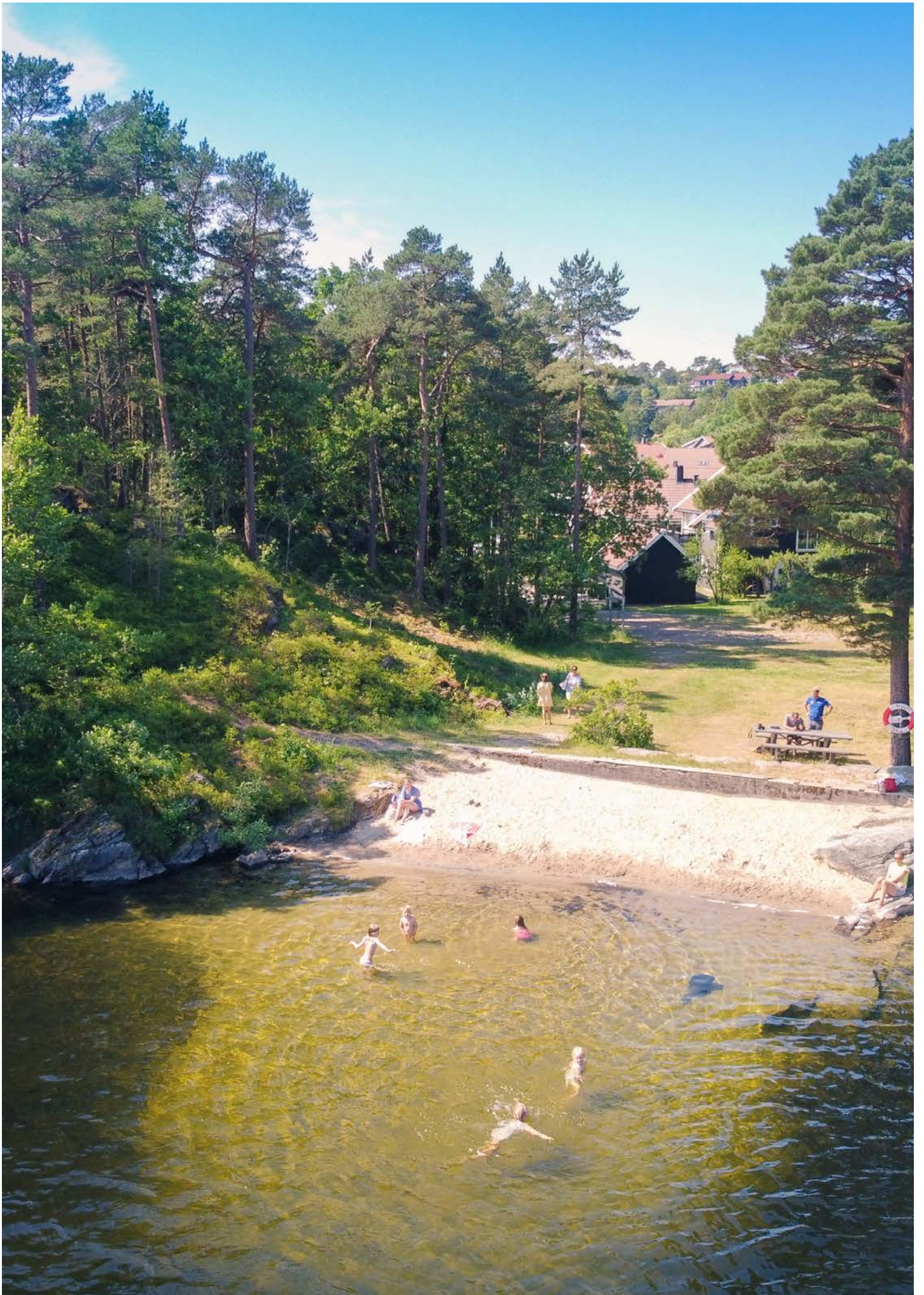
Oversiktsfoto over Bydel Bjørndalen når ferdig utbygd



Fasade mot adkomst (illustrasjon)



Fellesrom på plan 2. Her blir det et romslig åpent areal med kjøkken i tillegg til bad



Badeplass i Vollevannet



# 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](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# Nabolagsprofil

Bjørndalen allé 46 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bjørndalssletta	4 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.3 km	
Universitetet	19 min
Totalt 27 ulike linjer	
1.4 km	
Kristiansand rutebilstasjon	6 min
Buss, tog	
3.4 km	
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	
3.5 km	
Kristiansand Kjevik	15 min

## Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	12 min
100 elever, 9 klasser	
0.9 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	17 min
191 elever, 10 klasser	
1.3 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	19 min
449 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Presteheia skole (1-7 kl.)	4 min
375 elever, 24 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	16 min
423 elever, 30 klasser	
1.2 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	
3.3 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

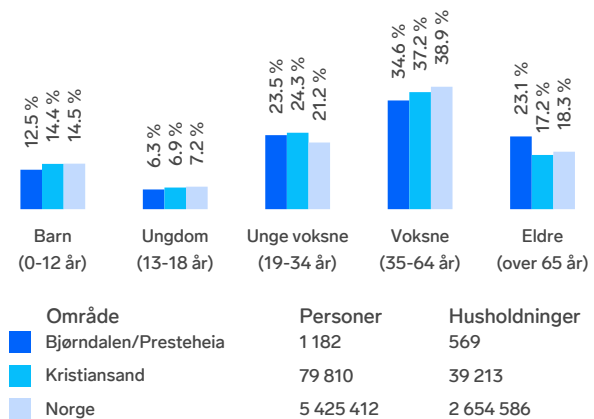
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Bjørndalen barnehage (1-5 år)	2 min
71 barn	
0.1 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	12 min
32 barn	
0.9 km	
Bispeggra barnehage (1-5 år)	17 min
58 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta	4 min
PostNord	
0.3 km	
Meny Albert	18 min
PostNord	
1.3 km	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

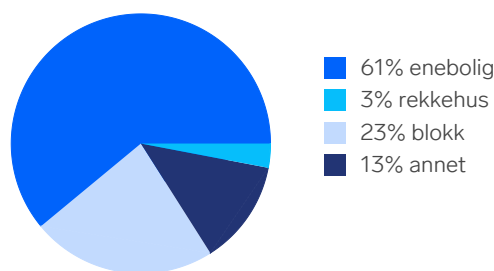
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Vigeveien balløkke         | 14 min    |
| Ballspill  | 1 km   |
|  Gimlehallens             | 16 min  |
| Aktivitetshall, fotball, friidrett, turn...  | 1.2 km   |
|  Spicheren Treningssenter | 19 min  |
|  SATS BASE Lund           | 27 min  |

## Boligmasse



«Har gullkombinasjonen av å være sentralt, nærhet til marka, sikker skolevei og stabilt familievennlig nabolag.»

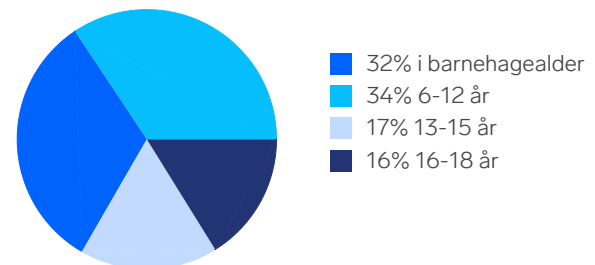
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Slotts Quartalet | 4 min   |
|  Apotek 1 Lund    | 24 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

45%

-  Bjørndalen/Presteheia
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Bjørndalen Amfi leil. 210, 4633 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

Signatur

Dato/sted

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**

**TOR EVEN KRISTENSEN** | Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF | **482 52 012**

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