

**Kjøpekontrakt
prosjektert bolig i prosjektet:
«Kanalbyen Felt 3 – De tre søstre»**

Omsetningsnummer:	10-22-0282
Oppdragsnummer:	10-22-0438
Leilighet (Prospekt)	Kanalbyen - S1-0901
Objektets adresse:	Kanalbyen Felt 3 – De tre søstre, 4610 Kristiansand
Selger:	Kanalbyen Eiendom AS
Kjøper:	Jonas Høyer-Jonassen
Megler:	Sørmeqleren AS v. Rita Ommundsen og Rolf R. Elieson

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Kanalbyen Eiendom AS

Org.nr: 911558688

Postboks 1144662 Kristiansand s
Mob: 90 06 27 50 E-post: sek@kanalbyen.no

heretter kalt **selgeren**, og

Jonas Høyer-Jonassen

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

§ 1 LEILIGHETEN/SEKSJONEN OG PARKERING

Kontrakten gjelder kjøp av prosjektert leilighet (eierseksjon) og andel fellesareal på en del av gnr. 150, bnr. 1833[...], snr. [...] i Prosjektet Kanalbyen Felt 3 – De tre søstre, Kristiansand. Leiligheten ligger i et eierseksjonssameie på eiet tomt.

Leilighetsnummer: Kanalbyen - S1-0901

Adresse: Sjølystveien 113 i Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune er i dag hjemmelshaver til gnr. 150 bnr. 1833, men eiendommen disponeres av selger i henhold til fullmakt.

Leiligheten (og bygget) skal føres opp slik som det fremgår av nærværende kjøpekontrakt med vedlegg, herunder kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v.

Med leiligheten medfølger en sportsbod.

Leiligheten med bod, eventuelle andre tilleggsdeler og fellesareal (inne og ute) er nærmere beskrevet i vedlagte salgsoppgave, se § 20.

Eierseksjonssameiets tomt er regulert i henhold til Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen (godkjent 16.9.2015 i sak 127/15 - Plan ID 1400), samt mindre endring av detaljregulering for Silokaia datert 18.2.2016, 23.01.2019 og 05.11.2020. Reguleringsplan ligger vedlagt, se § 20.

Selger forbeholder seg retten til, frem til alle seksjonene er overskjøttet til kjøpere, å foreta en resekjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprettholde eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks eksklusivt utomhusareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig eller gjøre andre justeringer dersom dette er nødvendig. Kjøper forplikter seg til å samtykke til resekjonering i den grad kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke føre til justering av avtalt pris.

Kjøper har valgt følgende alternativ for parkering:

Kjøp av parkeringsplass i Fjellhallen Kanalbyen til kr 450.000,- per plass.

Kjøper blir eier av en sameieandel i Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, og får rett til 1 parkeringsplass per andel. Se nærmere vilkår i vedlagte avtale om kjøp av parkeringsplass, se § 20.

Kjøper forpliktes ved denne kjøpekontrakt til å overta sameieandel i Sameiet Havnepromenaden og Sameiet Fjellhallen Kanalbyen og tiltre sameieavtale for Sameiet Havnepromenaden og Sameiet

Sign. kjøper: _____

Side **2** av **12**

Sign. selger: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: 04777ae5-0d7b-45d7-8aec-d83467942732

Fjellhallen Kanalbyen, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden, jfr. § 18.

§ 2 KJØPESUM

Prisen på leiligheten er kr. **4 200 000**

I tillegg kommer parkeringsplass i Fjellhallen Kanalbyen 450 000,-, jf. vedlagte kjøpekontrakt for parkeringsplass. Eventuell dokumentavgift for sameieandelen i Sameiet Fjellhallen Kanalbyen vil komme i tillegg til omkostningene nevnt nedenfor.

Til sammen er avtalt kjøpesum **kr. 4 650 000,-**

I tillegg til kjøpesummen, må Kjøper betale dokumentavgift samt tinglysningsgebyr på skjøte og pantedokument(er). Kjøpers samlede utgifter i forbindelse med kjøpet utgjør:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	4 650 000,-
Dokumentavgift	13 850,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Totalt kr.	4 665 020,-

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

- **Forskudd kr. 100 000,- innbetales iht. innbetalingsanmodning fra Sørmeglern AS.**
- **Rest kjøpesum og omkostninger innbetales/valuterer Sørmeglern AS sin klientkonto (jfr. § 4) senest dagen før overtagelsestidspunktet.**

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.

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.

Sørmeglern 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.

Selger kan forlange at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

§ 3 ANDRE OMKOSTNINGER

I tillegg til omkostninger som nevnt i § 2 tilkommer oppstartslikviditet til sameiet med kr 75,- pr m2 BRA. Beløpet kreves inn av forretningsfører sammen med første felleskostnadsregning (se vedlegg «Utkast til budsjett»).

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

§ 4 OPPGJØR

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt, innbetales til Sørmeegleren AS v/Sørmeegleren AS avd. Oppgjør, PB 33 4661 Kristiansand **klientkontonummer 30002835505**. Alle innbetalinger merkes med KID-kode 1022043828782. 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 overtakelsen.

All tinglysing av dokumenter på leiligheten skal foretas av Sørmeegleren AS. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres Sørmeegleren AS i undertegnet stand. Kjøper må sørge for at eventuelt pantedokument er mottatt av oppgjørsavdelingen samt at kjøpesum er innkommet på Sørmeegleren AS klientkonto senest dagen før overtakelse.

Kjøpesummen regnes ikke betalt med befriende virkning før den er innkommet og valutert på Sørmeegleren AS sin klientkonto. I tillegg må eventuelt pantedokument være mottatt.

Ved innbetaling på bankkonto må det foreligge skriftlig melding hos Sørmeegleren AS om at slik betaling foreligger.

For den del av kjøpesummen inkl. omkostninger, som ikke måtte være betalt til Sørmeegleren AS i rett tid, svarer kjøper renter av hele kjøpesummen inkl. omkostninger. Renten størrelse skal være den som gjelder i forbrukerforhold i henhold til forsinkelsesrenteloven § 3. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper unnlater å betale hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger, til Sørmeegleren AS senest 21 dager etter forfall, er misligholdet å anse som vesentlig. I så fall har selger rett til å heve kontrakten og foreta dekningsalg av leiligheten. Kjøper samtykker i så tilfelle til at selger kan motregne sitt tilgodehavende inkludert renter og omkostninger i innbetalt beløp. Dersom selgers samlede tilgodehavende overstiger kjøpesummen, plikter kjøper å erstatte selger tapet. Kjøper gir Sørmeegleren AS fullmakt til å utbetale beløpet til selger.

Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og på tross av garantier eller av andre grunner, ikke innbetaler fullt oppgjør etter denne kjøpekontrakt, forbeholder selger seg likevel rett til å kunne heve kontrakten. I et slikt tilfelle godtar kjøper utkastelse fra leiligheten uten søksmål og dom idet han da ikke har hatt rett til å besitte leiligheten, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens paragraf 13-2, 3.ledd (e). Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med leiligheten, selv om selger ikke hever avtalen.

For deponering av omtvistet beløp gjelder Bufl. § 49.

Utbetaling til selger blir foretatt når alle nødvendige dokumenter er tinglyst eller garanti etter Bufl. § 47 garanti er stilt, fullt oppgjør er innbetalt og overtakelseserklæring er mottatt hos Sørmeegleren AS. Tidspunkt kan variere, avhengig av saksbehandlingstid hos Statens Kartverk.

§ 5 GARANTIER

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl § 12. Garantien svarer til 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til 5 % og gjelde i fem år etter overtakelsen.

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.

§ 6 HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for eierseksjonssameiets eiendom, og har gjort seg kjent med denne, se § 20.

På leilighetens (seksjonens) grunnboksblad skal det ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger enn følgende:

Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. Tilsvarende rett for allmennheten er tinglyst på Havnepromenaden, jf. § 18.

Det er/vil bli tinglyst rett for eksterne eiere/brukere av parkeringsplasser i Kanalbyen Felt 4A, B og C (iht. gjeldende reguleringsplan) til å benytte eierseksjonssameiets parkeringsarealer for gjennomkjøring/atkomst til sine parkeringsplasser, samt tilgang for utbygger. Det er/vil bli tinglyst adkomstrett til Fjellhallen Kanalbyen gjennom eierseksjonssameiets parkeringsarealer.

Det er/vil bli tinglyst en heftelse/avtale vedrørende plikt til overta sameieandel i Sameiet Havnepromenaden og Sameiet Kanalbyen Fjellhallen og tiltre de respektive sameieavtaler, herunder ved å påta seg forholdsmessig dekning av kostnader forbundet med forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden, (jf. § 18).

Det er/vil bli tinglyst forpliktelse for sameiere til vedlikehold av alle fellesarealer utomhus, samt for Havnepromenaden (se § 18), jfr. vedlagte salgsoppgave.

Det er/vil bli tinglyst heftelser vedrørende blant annet vei, vann, kloakk, fjernvarme, etc.

Det er/vil bli tinglyst nødvendige erklæringer og/eller fradelt deler av eiendommen for å legge til rette for offentlig vei under S3 (til offentlig kai og Odderøya renseanlegg), samt privat vei til Fjellhallen Kanalbyen, samt offentlige tilkomstarealer til parkområde (Peisestuen).

Bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening (jf. § 18) kan bli tinglyst.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre tinglysing av nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

I den grad ovennevnte heftelser ikke er tinglyst ved overtakelse av leiligheten er kjøper forpliktet til å medvirke til tinglysing.

Selger garanterer at leiligheten vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøper i.h.t. denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som panteattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Sørmeqleren AS dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte skal finne sted.

Videre garanterer selger at alle avgifter som vedrører leiligheten og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen (jfr. § 10) er betalt/vil bli betalt.

Nærmere opplysninger om heftelser kan fås hos Sørmeqleren AS.

§ 7 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos Sørmeqleren AS inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når kjøper 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.

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

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

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at Sørmeqleren AS, 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.

Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring/overskjøting som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av kjeller, fradeling, sammenslåing, seksjonering eller annen eiendomsarrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt eiendomsarrondering og seksjonering ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som forsinkelse som gir kjøper krav på mangels- og/ellers forsinkelsesbeføyelser.

§ 8 FORBEHOLD

Selger gjør gjeldende de forbehold som fremgår i vedlagte prospekt, med mindre annet fremgår av kjøpekontrakten.

§ 9 TILLEGG/ENDRINGER

Kjøper kan kreve tillegg eller endringer med de begrensninger som følger av Bufl. § 9, likevel slik at det ikke kan kreves tillegg eller endringer som vil føre til endringer i 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/endringer gjøres direkte fra selger/utførende entreprenør eller underleverandør og går ikke via Sørmeqleren AS.

Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være selger eller utførende entreprenør i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger eller utførende entreprenør i tilknytning til prosjektets fremdrift.

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

Selger har rett til tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som skyldes forhold på kjøpers side, jf. Bufl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse regnes som kjøpers forhold bare dersom selger ikke burde ha regnet med de nye kravene ved kontraktsinngåelsen. Selger har rett til tilleggsvederlag for utarbeidelse av tegninger, prosjektering, pristilbud m.v. jf. Bufl. § 44.

Selger har rett til å foreta endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg o.l. som ikke reduserer leilighetens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

§ 10 SELGERENS TIDSFRISTER - OVERTAGELSE

Selgers frist til å ha leiligheten klar til overtakelse:

Ferdigstillelse/overtakelse vil finne sted innen 30. september 2025 med forbehold om at nødvendige offentlige tillatelser blir gitt (ref. forbeholdene i vedlagte salgsoppgave).

Overtakelsesmåned vil bli varslet senest 4 måneder før overtakelse og dato for overtakelse varsles senest 4 uker før.

Selgers frist til å ferdigstille utearealer/fellesarealer til overtakelse:

Kjøper er innforstått med at det vil kunne bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillingen av fellesarealer og utomhusområdet etter overtakelse av leilighetene og aksepterer de ulemper dette måtte medføre.

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 i eierseksjonssameiet 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. Eierseksjonssameiets styre vil bli innkalt av selger til egne overtakelsesforretninger i denne forbindelse.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at inntil 2 % av kjøpesummen holdes tilbake på Sørmeqleren AS klientkonto. Selger kan dog få utbetalt beløpet mot at det stilles garanti i.h.t. Bufl § 47 for hele beløpet.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, evt. representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til selger, 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 til eierseksjonssameiet.

Manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato anses ikke som forsinkelse eller mangel og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Varsling ved forsinkelse:

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir vesentlig forsinket med sin utførelse.

Tilleggsfrist:

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bufl. § 11 er oppfylt.

Forsinkelse:

Kjøpers krav ved forsinkelse fra selger følger av Bufl. 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 Bufl. § 13 siste ledd.

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

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

§ 12 OVERTAKELSEN OG SLUTTOPPGJØR

Kjøper skal overta leiligheten ved overtakelsesforretning. Selger eller utførende entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bufl. § 15.

Ved besiktigelse skal kjøper si ifra om de mangler han påberoper seg vedrørende leiligheten. Synlige skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.

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. Bufl. § 49, jf. 48;
- f) tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til leiligheten 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 Sørmeqleren AS er uten ansvar vedr. dette.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper 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. Leilighetens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

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

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand.

Senest ved overtakelsesforretningen skal det foreligge brukstillatelse på leiligheten og selger skal overlevere FDV-dokumentasjon til kjøper.

Sluttfaktura betales senest siste virkedag før overtakelsen. For omtvistet beløp vises til Bufl. § 49.

§ 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 salgsoppgave og med det utstyr mv som følger av salgsoppgaven.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. Bufl. § 30. Kjøper er innforstått med at det ikke kan gjøres gjeldende som mangel noe som omfattes av selgers forbehold (jf. § 8), herunder aksepterer kjøper at endrede offentlige tillatelser/betingelser kan medføre endringer i utførelsen av leiligheten og/eller fellesarealer/uteområder.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Eventuell utbedring etter akseptert reklamasjon skjer vederlagsfritt for kjøper.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

§ 14 AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

§ 15 ETTÅRSBESIKTIGELSE

Selger eller utførende entreprenør skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av leiligheten om lag ett år etter overtakelsen. Selger/utførende entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til Bufl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Senest innen 3 måneder etter ettårsbesiktigelsen skal selger ha utbedret eventuelle feil og mangler som ble avdekket og som er akseptert av selger.

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 eller uforsiktig bruk av leiligheten. 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 Bufl's bestemmelser, jf. Bufl. § 3.

Ytelser som ikke er inkludert i kjøpesummen, men som er nødvendige for å ta leiligheten i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i bygningsmessig- og teknisk beskrivelse i vedlagte salgsoppgave, jf. Bufl. § 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 bygningsmessig- og teknisk beskrivelse/romskjema, gjelder bygningsmessig- og teknisk beskrivelse/romskjema.

§ 17 EIERSEKSJONSSAMEIET

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som vil bli etablert. Eierseksjonssameiet vil bestå av bolig- og næringsseksjoner og være et såkalt kombinert sameie. Kjøper har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for felleskostnadene reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter. I fellesutgiftene ligger det også andel kostnader som knytter seg til drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden, jf. § 18 tredje og fjerde avsnitt.

Kjøper plikter å rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter til enhver tid. Som vedlegg og en del av denne kjøpekontrakt følger foreløpig utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet. Selger har rett til å endre vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte.

§ 18 ANNET – SÆRSKILTE FORHOLD

Kjøper, som seksjonseier, har i likhet med øvrige kjøpere av seksjoner i Kanalbyen felt 2A, 2B, 2C og øvrige tilstøtende utbyggingsfelt rett og plikt til å overta sameieandel i Sameiet Havnepromenaden og tiltre sameieavtalen (se vedlegg under § 20), herunder ved å delta i forvaltning, drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden (feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i vedlagte reguleringsplan). Kjøpers interesser i Sameiet Havnepromenaden vil forvaltes av årsmøtet/styret i eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven. Frem til utbyggingen av Kanalbyen er ferdig vil utbygger ha særlige rettigheter knyttet til forvaltningen av Havnepromenaden.

Kostnader til drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden dekkes gjennom felleskostnadene i det enkelte eierseksjonssameie. Ved overtakelse vil selger sørge for at det foreligger en avtale med driftsselskap (jf. § 17 siste avsnitt) som også omfatter drift/vedlikehold av Havnepromenaden.

Tilsvarende som for Havnepromenaden gjelder også for Sameiet Kanalbyen Fjellhallen, slik at sameierne i eierseksjonssameiet samlet blir eiere av andeler tilsvarende det antall gjesteparkeringsplasser eierseksjonssameiet er forpliktet til å ha iht. reguleringsbestemmelsene.

Det kan bli etablert en velforening bestående av eierseksjonssameier/eiendommer som blir etablert i Kanalbyen. Dersom en slik velforening etableres, har eierseksjonssameierne rett og plikt til å være medlem av velforeningen. Velforeningen skal ha til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Det enkelte eierseksjonssameie/den enkelte eierseksjonssameier plikter å betale årskontigent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Kjøper er kjent med at Kanalbyen Felt 3 – De Tre Søstre er del av en større utbygging på Silokaia/Odderøya og at det kan bli endringer i den regulerede/planlagte utbygging i tilstøtende planområder. Kjøper kan ikke motsette seg (ved klage eller på annet vis) videre utbygging av Kanalbyen (herunder områder som grenser til eierseksjonssameiets eiendom) som er i tråd med gjeldende plangrunnlag. Det må i anleggsperioden påregnes ordinær anleggstrafikk og – støy. Kjøper er gjennom sin deltakelse i eierseksjonssameiet og i en eventuell velforening forpliktet til å bidra til at "konseptet" Kanalbyen, slik det er markedsført av selger, ivaretas og videreføres.

Ved Sørmeglern AS fellesvisninger (av usolgte boliger) vil det ikke bli anledning for kjøperne til befarig av den kjøpte leilighet.

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.

Selger er behandlingsansvarlig for personopplysningene Kjøper oppgir i Kontrakten. Opplysningene er nødvendige for at Selger skal kunne oppfylle Kontrakten. Personopplysningene håndteres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning og vil kun deles med entreprenør/underentreprenør som utfører kontraktsarbeidene i den utstrekning det er nødvendig for å oppfylle Kontrakten (eksempelvis knyttet til tilvalg), samt at megler vil oppbevare kopi av Kontrakten. Kjøper har rett til innsyn i de personopplysninger som behandles, og personopplysningene vil kun bli lagret så lenge Selger og entreprenør/underentreprenør trenger opplysningene for å gjennomføre sine forpliktelser etter Kontrakten og i henhold til eventuell lagringsplikt etter preceptorisk lovgivning. Spørsmål vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til Sørmeqleren AS.

§ 19 OVERDRAGELSE/TRANSPORT AV KONTRAKTEN – SALG AV LEILIGHETEN

Selger har rett til å overdra/transportere denne kjøpekontrakt til andre selskaper med tilknytning til selger.

Dersom kjøper ønsker å videreselge leiligheten i byggeperioden gjelder regler for salg av kontraktsposisjoner, se vedlagte regler datert 16.09.2020, se § 20.

En eventuell ny kjøper plikter å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter ved dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kjøpekontrakt. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har pekt ut ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsen i denne kjøpekontrakt.

§ 20 VEDLEGG

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

- Komplett salgsoppgave/prospekt, bl.a. inkludert:
 - o Reguleringsplan med illustrasjonsplan og bestemmelser
 - o Utomhusplan
 - o Foreløpige Tegninger (plan, snitt og fasade)
- Grunnbokskrift med angivelse av heftelser
- Sameieavtale for Sameiet Havnepromenaden opprinnelig datert 15.02.19
- Sameieavtale for Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, signert 30.9.22
- Utkast til vedtekter (foreløpige)
- Utkast budsjett over felleskostnader (foreløpig)
- Utkast husordensregler (foreløpig)
- Regler for salg av kontraktsposisjoner, datert 26.09.22
- Bustadoppføringslova

Kjøper har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet i disse.

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Sørmeqleren AS.

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

Sted/dato: Kristiansand,

Kjøper:

.....
Jonas Høyer-Jonassen

Sted/dato: Kristiansand,

Selger:

For Kanalbyen Eiendom AS

.....
Sven Erik Knoph iht. fullmakt

Sign. kjøper: _____

Sign. selger: _____

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



Sven Erik Knoph
9578-5998-4-1015134

05.04.2023 09.24

 bankID



Jonas Høyer-Jonassen
9578-5999-4-1704953

11.04.2023 16.21

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt - Kanalbyen, leil. S1-0901.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 tidsstemplett 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.