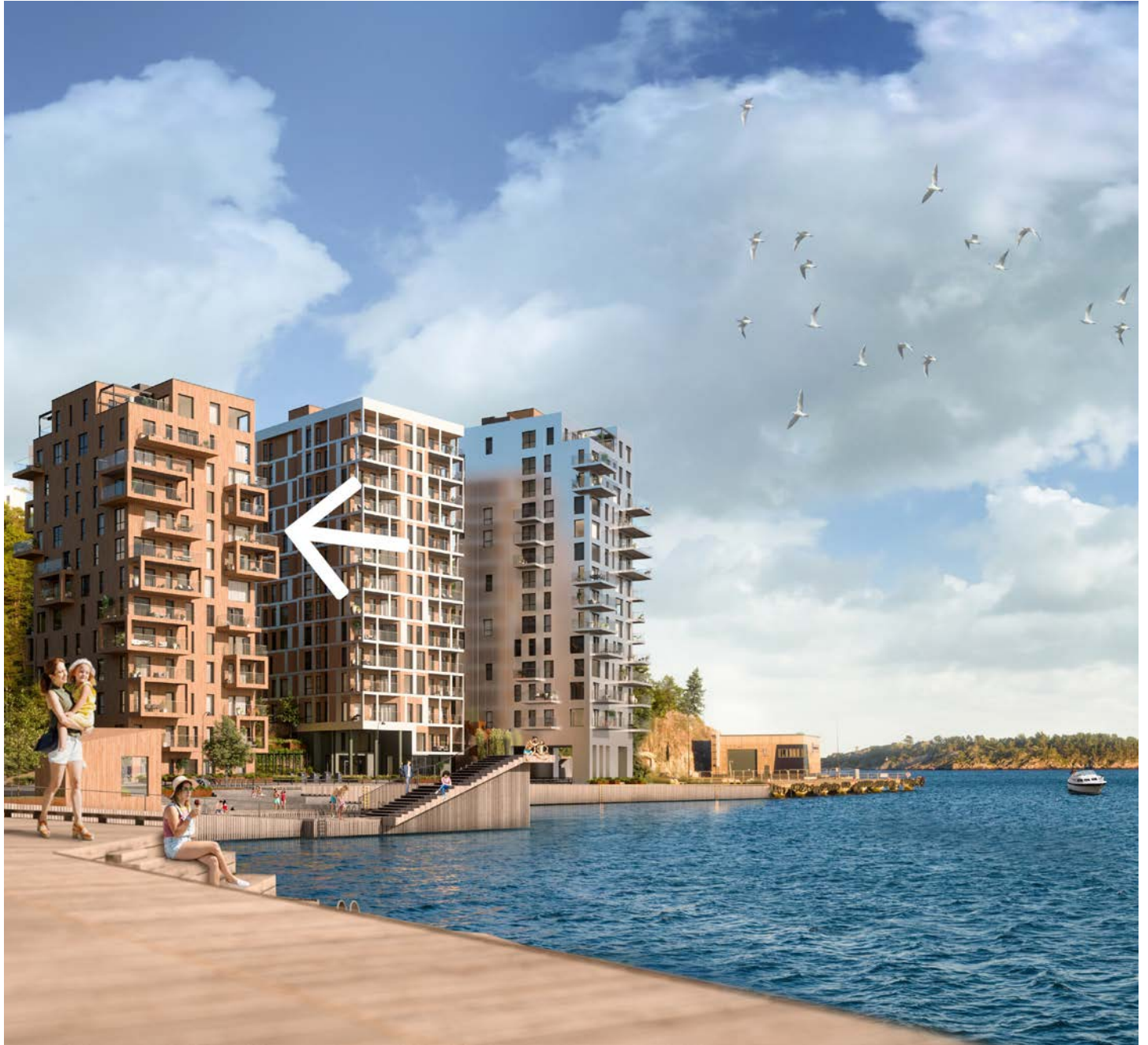


Kanalbyen 3 søstre

Salg av kontrakt til S1-901



Prisantydning: **kr 5 750 000,- + omk.**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no

Leilighet: S1-0901 (113 H0901)

BRA: 55,4 m²

P-rom: 53,8 m²

Balkong / terrasse: 13,4 m²

Sportsbod: Min. 5,7 m² i tilknytning til sameiets fellesarealer

9 .etg



Første rekke! 2-roms eierleil. med fantastisk utsikt til byfjorden. Gode solforhold. Parkering! Innflytningsklar 2. kvartal 2025.

OMRÅDE

Kanalbyen - Odderøya

ADRESSE

**Kanalbyen, S1-0901,
4608 KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 5 650 000,-

Omkostninger: kr. 14 940,-

Total kjøpesum: kr. 5 664 940,-

Fellesutgifter: **kr 1 662,- pr. mnd.**

BRA-i: 55 m²

BRA-e: 6 m²

BRA Total: 61 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2025

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 9

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2900 m²



Rita Ommundsen

Eiendomsmegler

99 09 91 08

rita.ommundsen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Nybygg

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Kanalbyen - S1-0901

Kanalbyen 3 søstre består av 3 bygg med totalt 106 selveierleiligheter. Vi har nå fått for salg kontrakt til leilighet i første rekke med nydelig utsikt til byfjorden og livet på promenaden. Inneholder: Entré, bod, bad med opplegg for vaskemaskin, 1 soverom, stue/kjøkken med utgang til Syd/vestvendt balkong. Kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer. Påkostet. Parkering medfølger.

Det etableres to fine felles stuer, hvor det ene er koblet sammen med en hyggelig uteplass i gårdsrommet. Ved kanalen blir det flott badeplass. Kort vei til fiskebrygga, Kristiansand sentrum og flotte turområder på Odderøya. Innflytningsklar våren 2025.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1833 i Kristiansand kommune.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad med opplegg for vaskemaskin, 1 soverom, bod, stue/kjøkken med utgang til balkong med nydelig sjøutsikt.

Vi har nå fått for salg kontrakt til en flott leilighet i første rekke i Kanalbyen 3 søstre. Utsikten er upåklagelig, rett ut i byfjorden. Her kan man nyte båtlivet og livet på bryggekannten.

Kjøper 1 har påkostet leiligheten og spesifikasjoner over oppgraderinger kan fås ved henvendelser megler..

Screens: Kr. 13 450,- (1 vindu)

Bad: Kr. 30 950,- (bl.a 60x60 fliser vegg/gulv)

Kjøkken: kr. 35 332,-

Maler: kr. 8 500,-

Elektro: kr. 32 650,- (spotter, dimmerbrytere)

Standard:

Kjøkken leveres fra Strai med integrerte hvitevarer, bestående av oppvaskmaskin, kjøl/frys, koketopp/stekeovn. Kjøkkenet er av modell Tromsø i fargen kritt. Rørshetta med balansert ventilasjon. Se perspektivtegninger og beskrivelse på kjøkken.

Vegger er malt i Treasure (Jotun 7628

1-stavs hvitpigmentert parkett, type Haslarp, i alle rom, bortsett fra bad, som er flislagt på gulv og vegger. Vannbåren gulvvarme.

I stue/kjøkken er det lagt opp til screens på 1 vindu. Downlights.

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 13 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Meglers kommentar: Opprinnelig areal er Bra 55,4 kvm.

P-rom 53,8 kvm. Balkong 13,4 kvm og sportsbod 5,7 kvm-

Arealene er tatt fra plantegning etter gamle måleregler.

Diverse

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

Kanalbyen.

TOMT OG OMRÅDE

Tomt

2900 m², eiet

Fellesarealer innomhus:

Sameiet vil få to lokaler i «Søster 2». Ett i første etasje ved inngangspartiet. Dette rommet er innredet med fullverdig kjøkken. Ett i tredje etasje i tilknytning til felles utomhus arealer. Begge fellesarealene er felles for alle eierseksjonene i sameiet. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet. Regler for bruk fastsettes av styret i Sameiet.

Tomten leveres opparbeidet med plen, prydbusker, bed, gangbaner, uteplasser, øvrig beplantning, m.m. Se utkast til utomhusplan for detaljer. Utkastet er ikke endelig, og det kan skje mindre endringer som Selger finner hensiktsmessige.

Ansvar for vedlikehold av alle fellesarealer utomhus (fellesarealer utomhus som tilhører eierseksjonssameiet og som ikke vil bli overtatt av det offentlige for drift og vedlikehold), , vil bli driftet av Sameiet. Kjøper er gjennom sin deltagelse i eierseksjonssameiet pliktig til å delta i felles drift og vedlikehold. Sameiet plikter å inngå/videreføre avtaler om drift og vedlikehold. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet.

Parkering

Det medfølger 1stk parkeringsplass beliggende i Fjellhallen. Dersom kjøper ikke ønsker parkering, konferer megler.

Gjesteparkering for hele Kanalbyen er plassert i fjellhallen. Fjellhallen er organisert i et eget realsameie og kostnader til drift av disse p-plassene dekkes gjennom felleskostnadene.

Se for øvrig informasjon om parkering i opprinnelig salgsmateriell.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming/varmt tappevann, tilknyttet Agder Energi sitt fjernvarmenett i området. Alle rom med vannbåren gulvvarme vil ha individuell romtermostatstyring i hvert rom. Varmt tappevann via sirkulasjons ledninger, hovedkilde fra fjernvarme. Se hovedprospekt for Kanalbyen 3 søstre, for ytterligere informasjon.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren/forretningsfører, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate fjernavlesningsmålere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata mellom samtlige leiligheter.

Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt

ØKONOMI

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. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Info kommunale avgifter

Se eget punkt felleskostnader.

Info eiendomsskatt

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en 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. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen, Plan ID 1400. Godkjent i bystyret 16.09.2015. Sak 127/15.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2 av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016. Reguleringsendring av Silokaia felt F-1A m.fl, vedtatt i

bystyret den 23.01.2019.

Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 21.2.7, sist datert 05.11.2020.
Formål: Sentrumsformål.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det vil bli tinglyst heftelser på den enkelte boligseksjon vedr. bla. vei, vann og kloakk, plikt til å bidra til drift og vedlikehold av havnepromenade, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det vil bli tinglyst rett for gjennomkjøring i p-anlegg 1.etasje for beboere i de andre byggetrinnene, samt tilgang for utbygger i forbindelse med anleggsfasen.

Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. I praksis gjelder dette i hovedsak allmennhetens rett til å ferdes langs Havnepromenaden, samt offentlig tilgjengelig gjennomgang i gårdsrommet.

På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eierseksjonssameiet har lovbestemt panterrett i den enkelte boligseksjon. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst på boligseksjonen og eierseksjonssameiets eiendom kan fås ved henvendelse megler.

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

4204/150/1833:
12.03.1964 - Dokumentnr: 1698 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1118
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2014 - Dokumentnr: 457768 - Urådighet
Rettighetshaver: Kanalbyen Eiendom AS
Org.nr: 911 558 688
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for
Beløp: NOK 300 000 000
Panthaver: Sparebanken Sør
Org.nr: 937 894 538

Prioritetsbestemmelse
Veket for
Beløp: NOK 700 000 000
Panthaver: Sparebanken Sør
Org.nr: 937 894 538

Prioritetsbestemmelse
Veket for
Beløp: NOK 500 000 000
Panthaver: Sparebanken Sør
Org.nr: 937 894 538

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale
Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 322323 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2020 - Dokumentnr: 3109388 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2023 - Dokumentnr: 695230 - Bestemmelse om nettstasjon
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

08.11.2013 - Dokumentnr: 968812 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1112

18.04.2018 - Dokumentnr: 662669 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1112
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

18.04.2018 - Dokumentnr: 662684 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1680
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

18.04.2018 - Dokumentnr: 662690 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1784
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

28.08.2018 - Dokumentnr: 1190534 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1118
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1119
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1629

27.09.2018 - Dokumentnr: 1326587 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870

27.09.2018 - Dokumentnr: 1326597 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1871

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147227 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1890

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147240 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1891

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147249 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1892

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147265 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1893

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147286 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1894

01.01.2020 - Dokumentnr: 1713276 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1833

12.03.2020 - Dokumentnr: 2221197 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

02.11.2021 - Dokumentnr: 1372846 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1909

30.12.2022 - Dokumentnr: 1474776 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1907

30.12.2022 - Dokumentnr: 1474791 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1922

30.12.2022 - Dokumentnr: 1474811 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1923

19.12.2018 - Dokumentnr: 1711325 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:1 - 130
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:1 - 89
Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie

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

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 662

Felleskostnader inkluderer

Årlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 30,- pr.
kvadratmeter pr. mnd (budsjett for felleskostnader fåes ved

henvendelse til megler). Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer (herunder også havnepromenade) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bl.a dekke kommunale avgifter, forsikring av bygningene, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, vaktmester, rengjøring av fellesarealer, snørydding og andre driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer ikke abonnement til tv og bredbånd, telefoni, renovasjon, kostnader til fjernvarme og varmtvann, strømkostnader til egen el-bil lading og eiendomsskatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Eierseksjonssameiet tegner fullverdifsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Det kan kreves innbetalt a-konto felleskostnader kr 75,- pr. kvm BRA til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Viser forøvrig til utkast budsjett. Fås ved henvendelse til megler.

SAMEIE

Vedtekter/husordensregler

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet og kan fås ved henvendelse til megler

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Opprinnelig kjøpesum Kr. 4 650 000,-
Tilvalg Kr. 120 885,-
Merverdi Kr 979 115,-

Totalpris

Kr 5 764 940,- inkl.omk.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

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

Dokumentavgift: Kr. 13 850,- (2,5 % av andel tomteverdi, pt. 250,- pr. kvm. bra)

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 545,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 545,-

I tillegg til omkostninger over, tilkommer flg.:

Oppstartslikviditet sameiet : kr. 4 155,- (75,- pr. kvm bra) (engangsbeløp).

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Planlagt overtakelse mai/juni 2025

Lovanvendelse

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

Betalingsbetingelser

Det skal innbetales kr. 100 000,- som forskudd ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto 14 dager etter signert transportkontrakt.

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. Sørmeqleren 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.

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.

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 avvikle 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

Vedlegg til Salgsoppgave

Opprinnelig kjøpekontrakt.

Forsikring

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jf. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Selger

Jonas Høyér-Jonassen

Oppdragsansvarlig

Rita Ommundsen
Eiendomsmegler
rita.ommundsen@sormegleren.no
Tlf: 990 99 108

Rolf R. Elieson
Eiendomsmegler MNEF
rolf.elieson@sormegleren.no
Tlf: 990 99 107

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

Oppdragsnummer

10250018

Salgsoppgavedato

27.02.2025



Foajeen beliggende i søster 2.



Utenfor fellesområdet i midtre bygg opparbeides pergola, sitteplasser og en lang benk for grill og servering I forlengelsen av dette arealet.jpg



Kanalbyen



Utsikt fra leilighet S1-901



MFRK: Tegningen er bare retningsgivende.

Kjøkken illustrasjon Kanalbyen S1-901.



Kanalen



I Kanalbyen kan man rusle langs promenaden fra de 3 søstre til Fiskebrygga. En vakker tur.



Bilder av nærmiljøet.



Fiskebrygga, et populært sted om sommeren med sitt yrende liv.

**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 overskjøtet 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 til tre 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 Sørmeqleren AS v/Sørmeqleren 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 Sørmeqleren AS. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres Sørmeqleren AS i undertegnet stand. Kjøper må sørge for at eventuelt pantedokument er mottatt av oppgjørsavdelingen samt at kjøpesum er innkommet på Sørmeqleren AS klientkonto senest dagen før overtakelse.

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

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

For den del av kjøpesummen inkl. omkostninger, som ikke måtte være betalt til Sørmeqleren AS i rett tid, svarer kjøper renter av hele kjøpesummen inkl. omkostninger. Rentenens 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 Sørmeqleren 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 Sørmeqleren 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. tvangsfullbyrdslovens 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 Sørmeqleren 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.

Sign. kjøper: _____

Side 4 av 12

Sign. selger: _____

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

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 HEFTELSE

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 TIDSRISTER - 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 Sørmeidleren AS klientkonto. Selger kan dog få utbetalt beløpet mot at det stilles garanti i.h.t. Buofl § 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.

Slutfaktura 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 bufl. § 29. Dersom kjøper vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter bufl. § 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 bufl. §§ 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 årskontingent/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 regulerte/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 Sørmeigleren 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 preseptorisk 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:

- Komplette 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: _____

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

Sign. selger: _____

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

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

 	 
Sven Erik Knoph 9578-5998-4-1015134 05.04.2023 09.24	Jonas Høyer-Jonassen 9578-5999-4-1704953 11.04.2023 16.21

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt - Kanalbyen, leil. S1-0901.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
--	-------------------------



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.

Notater

[illegible]



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



Eiendom:

Kanalbyen, S1-0901 Salg av kontrakt, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RITA OMMUNDSEN | Eiendomsmegler | **99 09 91 08**

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