

# Toppleilighet - med "tean i tanga"

Amalienborg Brygge, E 701 - salg av kontrakt



Prisantydning: **kr 13 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

## Leilighet: E-701

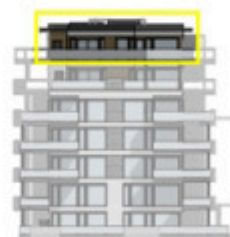
BRA: 139,3 m<sup>2</sup>

Primær-rom: 135,1 m<sup>2</sup>

Balkong: 67,5 m<sup>2</sup>

Etasje: 7 etg.

Sportsbod: Min. 5 m<sup>2</sup> i tilknytning til sameiets fellesarealer



# Salg av kontrakt til Spektakulær og unikt beliggende toppleilighet helt i vannkanten - Amalienborg Brygge 2

Området  
**Kristiansand s**

Adresse  
**Amalienborg Brygge, E 701**

Prisantydning  
**kr 13 990 000,-**

Omkostninger: **kr 20 190,-**  
Totalpris: **kr 14 010 190,-**  
Fellesutgifter: **kr 3 500,-**



---

Primærrom: 135,1 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 139,3 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Etasje: 7  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet tomt

**Rita Ommundsen**  
Eiendomsmegler

**99 09 91 08**  
**rita@sormegleren.no**

**Sørmegleren AS avd. Nybygg**  
Skippergata 10  
38 02 22 22  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

# AMALIENBORG BRYGGE, E 701

## BESKRIVELSE

Toppelilighet, fantastisk sjøutsikt, "tean i tanga", massevis med sol, parkering i kjeller, heis, båtplass - Nå har du sjansen til å sikre deg denne perlen av et sted å bo. Dette er leilighet E 701 - salg av kontrakt.

Amalienborg Brygge 2 er et av de siste sjønære utbyggingsområder i Kristiansand.

Bokvalitetene taler for seg selv; tett på sjøen, rusleavstand til brygge, badestrand og småbåthavn. Fiskebrygga og Kilden er kun en rask båttur unna.

Her får du både bolig og hytte ved sjøen.

## OM EIENDOMMEN

### BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

99 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 2 bygg (D og E). Leilighetene går fra 1. til 7. etasje. I underjordisk garasjeanlegg under byggetrinnet blir det parkeringsplasser og boder tilknyttet leilighetene. I tillegg blir det et forsamlingslokale samt hotellrom/gjestebyel i ett av byggene som kan disponeres av sameierne.

Byggene blir organisert som et eierseksjonssameie.

Prosjektet er 2. byggetrinn av et større utbyggingsprosjekt for område, og det skal bygges flere leilighetsbygg nord for dette byggetrinnet langsetter sjøen.

### INNHold

Entré, 2 bad, eget vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken

### STANDARD

Leiligheten har en gjennomgående god standard og er betydelig oppgradert i forhold til standard leveranse. Bl.a. er det påkostet med smarte dimmere, oppgradert porttelefon etc, forberedelse for mulig tilkobling av venskap i kjøkkenøy, oppgradert Led belysning, forsterkede lampepunkt for taklampe i stue

Det er heis i bygget og man kan ta heis fra parkeringskjeller og opp til leilighetens etasje.

Stue/kjøkken har store vindusflater som sørger for svært gode lysforhold og prima utsikt. Det er utgang til meget

romslig og solrik balkong med god plass til utemøblement. Utsikten er upåklagelig. Her kan man se både mot Odderøya, Byfjorden, Steinsundet og horisonten

I stuen er det god plass til sofagruppe, i tillegg er det plass til at du kan ha koselig sittegruppe og nyte utsikten. Det er også god plass til spisebord. Oppgradert med bl.a Led belysning, forsterkede lampepunkt for taklampe i stue.

Kjøkkenet er betydelig oppgradert og er levert fra Strai. Platetopp med benkeventilator og godt med oppbevaringsplass. Forberedelse elektrisk for fryseskap ved siden av kombiskap under benken i kjøkken i stedet for hyller. Forberedelse for mulig tilkobling av venskap i kjøkkenøy.

Leiligheten har 3 soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til sydvent balkong. Det er også eget bad i tilknytning til hovedsoverommet. Det ene soverommet kan man gjerne benytte til Tv-stue.

Det er eget vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Leiligheten levers med screens for alle vinduer og dører med el. opplegg. Det leveres også vannbåren gulvvarme i alle rom.

Sameiet har tilgang til egen takterrasse med panoramautsikt, samt fellesstue. Det er også tilgang til gjesterom dersom man har behov for det.

Parkeringsplass, bod og båtplass (3,5 meter, i det nye bryggeanlegget ved prosjektet) er inkl. i prisen. Mulighet for ekstra parkeringsplass mot tillegg i pris.

Se hovedprospekt for Amalienborg Brygge trinn 2, byggebeskrivelse/romskjema for detaljert beskrivelse. Det gjøres oppmerksom at enkelte tidsfrister for tilvalg utløper allerede 01.09.22. Konferer megler ved spørsmål til dette.

### PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Selger av kontrakten har gjort flere gode og fornuftige oppgraderinger, for ca. 430 000,-. Mer utfyllende informasjon kan fås hos megler.

### FERDIGSTILLELSE

Ferdigstillelse er planlagt desember 2024, men utbygger

tar forbehold om at overtakelse kan skje noe senere, i løpet av 2.kvartal 2025.

Ca. 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse, likevel slik at Selger har krav på fristutsettelse også med virkning for dagbøtene dersom det oppstår hindringer som nevnt i avsnitte over etter innkallingen er sendt jf. bustadoppføringslova § 11 c).

### OPPVARMING

Bygget tilkobles fjernvarme. Leilighet E 701 har gjort tilvalg slik at det leveres gulvvarme i alle rom. Det leveres energimåler for varmeforbruk i hver leilighet. Data logges og samles inn automatisk for registrering og avregning.

### DIVERSE

Arealene som er oppgitt på tegninger i salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus bodere og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

### FORSIKRING

Entreprenør har forsikret bygget i hele byggeperioden.

Etter overtakelse må kjøper forsikre sitt innbo, mens bygg og fellesarealer forsikres gjennom en felles polise i sameiet.

## BELIGGENHET

### ADKOMST

Enkel kjøreadkomst fra Lumber-krysset. Se for øvrig kartmaterieill i salgsmaterieill.

### BELIGGENHET

På Amalienborg Brygge, byggetrinn II bor du i rolige omgivelser like i sjøkanten, nærhet til turstier og uten trafikkstøy. Samtidig ligger butikker, kaféer, barnehager, skoler og helsetilbud rett i nabolaget. Leiligheten får fantastisk sjøutsikt mot Bragdøya og Steinsundet. Og, frister det med båtplass, kan dette tilbys mot tillegg i pris. Beliggende vis a vis byggene. Be megler om mer informasjon om båtplassene dersom dette er ønskelig.

Det er for øvrig gåavstand til Vågsbygd senter med over 40 butikker. På halvveien finner du Coop Extra. Et kvarter på sykkel tar deg til Torvet i Kristiansand. Og med båt bruker du 10 minutter til Fiskebrygga, og videre ut i den nydelige Kristiansands-skjærgården. Gode bussforbindelser fra Lumberkrysset.

Bor du på Amalienborg Brygge, kan du ta morgenbad hele året. Sjøkanten er som nevnt like utenfor leilighetsbyggene. Her finner du badebrygge, sandstrand og grønne områder hvor du kan finne ro og sosiale møteplasser.

### TOMT

Arealet på tomten kan ikke opplyses om, da eiendommen p.t. ikke er sammenføydd, fradelt og oppmålt.

Tomten leveres parkmessig opparbeidet og blir liggende ytterst i planområdet mot sjøen, inntil et unikt badeanlegg. Her blir også parkanlegg med blant annet gressplener, promenade langs sjøen samt flotte badeplasser. Småbåthavn i umiddelbar nærhet. Se utomhusplan for detaljer.

### PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass i kjeller. Det vil være mulighet for å kjøpe en ekstra parkeringsplass for kr. 450 000,-



# AMALIENBORG BRYGGE, E 701

Parkeringsplassene vil bli organisert som en eller flere seksjoner, hvor eier av en parkeringsplass vil få en ideell andel i en (av) parkeringsseksjon(ene). Alternativt som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Utvendige gjesteparkeringer vil bli organisert som fellesarealer.

Det vil være handikapplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17. Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger under reguleringsplan "Lumber" plan nr. 1296, sist revidert 18.1.2018. Reguleringsplan er et vedlegg til salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

### VEI / VANN / AVLØP

Eiendommen tilknyttes kommunal infrastruktur som vei, vann og avløp.

### HEFTELSE / RETTIGHETER

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1932/905380-1/93 UTSKIFTING TINGLYST 04.03.1932

OVERFØRT FRA: 4204-13/39

Gjelder denne registerenheten med flere

1933/902452-1/93 UTSKIFTING TINGLYST 17.02.1933

OVERFØRT FRA: 4204-13/39

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/3334-1/93 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

04.04.1975

Bestemmelse om vann/kloakkledning

OVERFØRT FRA: 4204-13/39

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/16169-1/93 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

25.10.1995

AVTALE OM PUMPESTASJON

OVERFØRT FRA: 4204-13/39, 4204-14/1354

Gjelder denne registerenheten med flere

Ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

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

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp. Utskiftning tinglyst 04.03.32/17.02.33 er forsøkt innhentet. Det finnes ikke kopier i Statsarkivet og Statens Kartverk.

### UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

### ENERGIATTEST

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal utbygger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

### ODEL

Ikke aktuelt her

### KONSESJON

Ikke aktuelt her

## OM SAMEIET

### HUSDYRHOLD

Tillatt etter gjeldende regler for sameiet.

### RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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

### USOLGTE LEILIGHETER

Utbygger svarer for alle utgifter på usolgte eneheter.

### ORGANISERING

Leiligheten selges om selveierleiligheter. Det etableres ett eierseksjonssameie for Amalienborg Brygge trinn 2.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

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

Prisantydning kr. 13 990 000,-

Opprinnelig kjøpesum: kr. 12 290 000,- inkl. parkeringsplass.

Kjøpekontrakt båt plass: kr. 315 000,-

Tilvalg/endringer for til sammen ca. 430 000,- . Detaljert oversikt over alle tilvalgene/endringer kan fås ved henvendelse megler.

Merverdi: ca. Kr. 955 000,-

Det er ikke kjøpsomkostninger til kontraktsposisjonen,

men følgende omkostninger kommer i tillegg til kjøpesum for leiligheten iht kontrakt:

Dokumentavgift: kr. 7 820 ,- (Ved kjøp av ny/prosjekttert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5% av tomteverdi.)

Tinglysingsgebyr for skjøte: kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pr. pantedokument: kr. 585,-

SUM TOTALE OMKOSTNINGER kr. 8 990,-

SUM TOTALE KOSTNADER: Kr. 13 998 990,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom utbygger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsvalg.

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Se pkt. faste løpende kostnader

### EIENDOMSSKATT

Er ikke fastsatt. Fastsettes ved ferdigstillelse.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til

# AMALIENBORG BRYGGE, E 701

de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene er budsjettet til ca. kr. 25,- pr. kvm BRA pr. MND. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter (ikke renovasjon), forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Forbruket vil bli avregnet mot akonto en gang pr år.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

## FELLESKOSTNADER

Kr. 3 500,- pr.mnd

Felleskostnadene er stipulert til ca. 25,- pr mnd pr. kvadratmeter. Fellekostnadene vil avhenge av hvilke

tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt og renovasjon blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info. Renovasjon utgjør p.t. kr. 4.900,- pr. år.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (evt. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv og internett tjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Utbygger svarer for fellesutgifter for evt. usolgte enheter etter ferdigstillelse.

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmesterjenester, trappevask og andre driftskostnader

## FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Amalienborg Brygge, E 701, Gnr. 14 Bnr. 1359 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk:



## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## SELGER

v/fullmektig Thorleif Albert Lunde

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### GARANTIER

Boligene selges ihht. Lov om Bustadoppføring, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper. Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti ihht. bustadoppføringslovas § 47.

### KJØPEKONTRAKTER

Sørmeglerens standard kjøpekontrakt vil bli benyttet ved salget.

### TILVALG / ENDRINGER

Planmessige endringer er endringer som betinger bistand fra prosjektets arkitekt og/eller rådgivere. Tilvalg betegnes som valg av produkter som ikke trenger bistand fra de prosjekterende, som for eksempel parkett og fargevalg. Utbygger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene. Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Det er tidlige frister for endringer, dette følger normalt avslutningen på detaljprosjekteringen.

### SELGERS RETT TIL ENDRINGER

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre

endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

### OVERTAGELSE

Se eget punkt for ferdigstillelse.

### FINANSIERING

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

### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

### LOVVERK

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

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

### HVITVASKING

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 kundeforholdets formål og

# AMALIENBORG BRYGGE, E 701

tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

## OPPGJØR

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.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAGSNUMMER

10-23-0035

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside [www.sormegleren.no/10-23-0035](http://www.sormegleren.no/10-23-0035). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Rita Ommundsen, tlf. 99 09 91 08

## VEDERLAG

Oppgjør (Kr.7 100)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 13 990 000,-) (Kr.447 680)  
Tilrettelegging (Kr.500)  
Totalt kr. (Kr.455 280)

## SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

## SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 10.03.2023

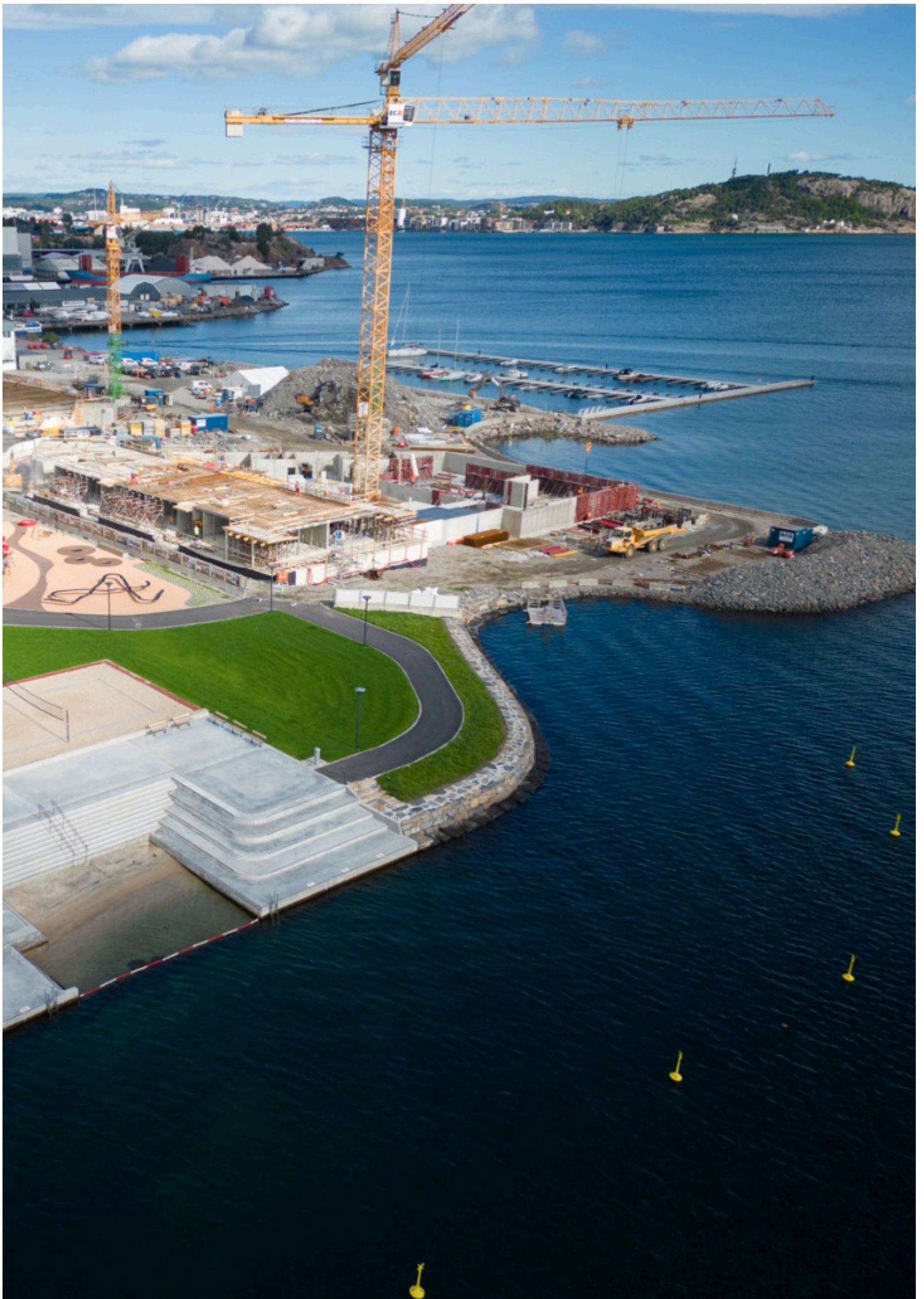


Illustrasjon fra leilighet E 701. Leiligheten ligger perfekt til med masse sol og fantastisk vakker utsikt.



Området ligger nydelig til helt i sjøkanten





Illustrasjon over Amalienborg og området som er under oppføring





Frodig, hyggelig og helt i vannkanten. Flott tilrettelagt for felles samvær



Lune fellesrom med grøntarealer skaper trivsel og sosiale møteplasser



Amalienborg Brygge



# Elektronisk signatur

Signert av

**Bredesen, Tom Christian**



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

18.03.2022 12.49.13

Fødselsdato



Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Lunde, Thorleif Albert**



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.03.2022 10.19.44

Fødselsdato



Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

**Kjøpekontrakt**  
**prosjektet bolig i prosjektet:**  
*Amalienborg Brygge, byggetrinn II*

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| <b>Omsetningsnummer:</b>  |                                          |
| <b>Oppdragsnummer:</b>    | <b>10-22-0043</b>                        |
| <b>Objektets adresse:</b> | <b>Amalienborg Brygge, byggetrinn II</b> |
| <b>Selger:</b>            | <b>Amalienborg Brygge AS</b>             |
| <b>Kjøper:</b>            | <b>Thorleif Albert Lunde</b>             |
| <b>Ansvarlig megler:</b>  | <b>Tor Even Kristensen</b>               |

## KJØPEKONTRAKT

### Mellom

Amalienborg Brygge AS

Org.nr: 918318593

Rådhusgata 3, 4611 Kristiansand  
Mob: 90 11 45 56 E-post: tom.bredesen@sgr.no

heretter kalt **selgeren**, og

Thorleif Albert Lunde

Født: 02.07.1960

Solkollen 84

4628 Kristiansand s

07275 E-post: thorleif.a.l@gmail.com

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

### § 1 BOLIGEN

Kontrakten gjelder kjøp av prosjektert leilighet (eierseksjon) i prosjektet:  
**Amalienborg Brygge, byggetrinn II**

Leilighetsnummer: E701

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

Eierseksjonen er i et boligsameie på eiet tomt. Tomten er regulert i henhold til reguleringsplan: «Lumber» plan nr. 1296.

### § 2 KJØPESUM OG OMKOSTNIGER

Prisen på leiligheten er **kr. 12 000 000,-**

I tillegg kommer biloppstillingsplass i parkeringskjeller kr. 290 000,-.

Kjøper får opsjon til å kjøpe *plass nr. 2* for kr 450.000,- innen 1 år fra kontraktssignering.

Til sammen er avtalt kjøpesum **kr. 12 290 000,-**

Initialer kjøper:

Side 2 av 11

Initialer selger:



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

| <b>Kjøpesum og omkostninger</b> | <b>Beløp</b>        |
|---------------------------------|---------------------|
| Kontraktssum                    | 12 290 000,-        |
| Dokumentavgift                  | 7820,-              |
| Tingl.gebyr pantedokument       | 585,-               |
| Tingl.gebyr skjøte              | 585,-               |
| <b>Totalt kr.</b>               | <b>12 298 990,-</b> |

Ovenstående forutsetter ett lån.

**Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:**

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

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

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

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.

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

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

### **§ 3 ANDRE OMKOSTNINGER**

I tillegg til omkostninger som nevnt i § 2 tilkommer blant annet tilkoblingsgebyr TV/ Bredbånd. Det kommer også et beløp tilsvarende 3 ganger mnd. felleskostnader (eksl. kostnad til felles fjernvarme) som oppstartslikviditet til sameiet. Beløpet faktureres fra forretningsfører sammen med første faktura for felleskostnader. Dersom leiligheten kjøpes etter at byggetrinnet er ferdigstilt, skal beløpet innbetales til meglers klientkonto samtidig med kjøpesummen.

Initialer kjøper:

Side 3 av 11

Initialer selger:

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 1022004325315. Kvittering bes sendt på epost: oppgjor@sormegleren.no. Beløpet settes på rentebærende konto.

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

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

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

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

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

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

Oppgjør til Sørmeqleren AS fratar Kjøper rådighet over oppgjørssummen fra og med overtagelsestidspunktet.

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

Initialer kjøper:

Side 4 av 11

Initialer selger:

## **§ 5 GARANTIER**

Selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl § 12. Garantien svarer til 3 % av kjøpesummen og eventuelt andel fellesgjeld. Fra 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 HEFTELSE**

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1932/905380-1/93 UTSKIFTING TINGLYST 04.03.1932  
OVERFØRT FRA: 4204-13/39  
Gjelder denne registerenheten med flere

1933/902452-1/93 UTSKIFTING TINGLYST 17.02.1933  
OVERFØRT FRA: 4204-13/39  
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/3334-1/93 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 04.04.1975  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
OVERFØRT FRA: 4204-13/39  
Gjelder denne registerenheten med flere

1995/16169-1/93 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 25.10.1995  
AVTALE OM PUMPESTASJON  
OVERFØRT FRA: 4204-13/39, 4204-14/1354  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

## **§ 7 TINGLYSING/SIKKERHET**

Selgeren utsteder skjøte til kjøperen samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger (jfr. § 2), eller når det foreligger tilfredsstillende

Initialer kjøper:

Side 5 av 11

Initialer selger:

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 megleren. Denne vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

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

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

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

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

## **§ 8 FORBEHOLD**

Selgeren tar forbehold i henhold til salgsoppgavens punkt «forbehold».

## **§ 9 TILLEGG/ENDRINGER**

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

Dersom kjøper ønsker tillegg eller endringer, skal krav om dette fremsettes skriftlig overfor selger eller utførende entreprenør. Selger/utførende entreprenør skal deretter gi kjøper en skriftlig avklaring av de tids- og kostnadmessige konsekvensene kjøpers krav medfører. Fakturering av tillegg gjøres direkte fra utbygger eller underleverandør, og går ikke via megler.

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

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

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

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

Initialer kjøper:

Side 6 av 11

Initialer selger:



## **§ 10 SELGERENS TIDSFRISTER**

Ferdigstillelse/innflytting vil ved normal byggetid være ca. 24 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggstart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering av hhv. bygg D og E er avklart innen fristen 01.09.2022. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt tilsvarende.

Som følge av ettervirkningen av Corona epidemien samt den ustabilitet som er i Europa og verden som har medført knapphet på en rekke råvarer og produkter er det tatt høyde for en noe forlenget ferdigstillestid, slik at siste frist for overtagelse er satt til utløpet av 2. kvartal 2025, forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført.

Det er imidlertid umulig å forutse alle virkningen av de nevnte forhold pr i dag. Dersom det etter at denne kontrakten er signert oppstår konkrete hindringer knyttet til leveranser i prosjektet som ligger utenfor Selger kontroll og som pr signeringstidspunktet ikke var påregnelig og som heller ikke med rimelighet kan unngås vil endelig avtalt overtagelsestidspunkt kunne utsettes tilsvarende av Selger. Dersom en slik situasjon oppstår vil Selger straks varsle Kjøper om dette, og samtidig angi hvilken konsekvens og forlengelse av endelig ferdigstillestid forholdet medfører.

Ca. 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulkbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse, likevel slik at Selger har krav på fristutsettelse også med virkning for dagbøtene dersom det oppstår hindringer som nevnt i avsnittet over etter innkallingen er sendt jf. bustadoppføringslova § 11 c).

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

Så snart arbeidet med fellesarealene/utomhusarealene er fullført, innkaller selger styret i sameiet til særskilt overtagelsesforretning for fellesarealene/utomhusarealene og disse overtas av sameiet ved styret. Kjøper gir styret i sameiet fullmakt til å overta fellesarealet/holde tilbake samt frigi eventuelt tilbakeholdt beløp på kjøpers vegne. For dette gjelder bestemmelsene om overtakelse for den enkelte seksjon tilsvarende så langt de passer.

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

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at 2% av kjøpesummen holdes tilbake på meglers klientkonto, hvis ikke annet beløp er avtalt mellom partene. Selger kan dog få utbetalt beløpet mot at det stilles garanti ihht. buofl §47 for hele beløpet.

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

Initialer kjøper:

Side 7 av 11

Initialer selger:

samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter av det tilbakeholdte beløp utbetales sameiet.

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

Tilleggsfrist:

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

Forsinkelse:

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

## **§ 11 FORSIKRING**

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

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

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

## **§ 12 OVERTAKELSEN OG SLUTTOPPGJØR**

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

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll som skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

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

Initialer kjøper:

Side 8 av 11

Initialer selger:

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

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

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

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra selger i byggerengjort stand.

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

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

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

### **§ 13 MANGLER OG REKLAMASJON**

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

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

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

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

### **§ 14 AVBESTILLING**

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

### **§ 15 ETTÅRSBESIKTIGELSE**

Selgeren eller utførende entreprenør skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren/utførende entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det

Initialer kjøper:

Side 9 av 11

Initialer selger:

vises ellers til buofl. § 16. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen skal selger ha utbedret eventuelle feil og mangler som ble avdekket.

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

## **§ 16 KONTRAKTEN OG TOLKINGSREGLER**

Når kjøper opptrer som forbruker kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadsoppløsningslovens bestemmelser, jf. lovens § 3. Ytelser som ikke er inkludert i kontraktsummen, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i bygningsmessig- og teknisk beskrivelse i salgsmateriellet, jf. buofl. § 13.

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

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

## **§ 17 SAMEIET**

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

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

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

## **§ 18 ANNET**

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

Initialer kjøper:

Side 10 av 11

Initialer selger:



## § 19 VEDLEGG

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

- Salgsoppgave
- Reguleringsplan med bestemmelser (vedlagt salgsoppgaven)
- Utomhusplan (vedlagt salgsoppgaven)
- Foreløpige tegninger (vedlagt salgsoppgaven)
- Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser
  
- Bustadoppføringslova ([www.lovdata.no](http://www.lovdata.no))

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

Sted/dato: Kristiansand 18.03.2022

Kjøper:

Selger:

.....  
Thorleif Albert Lunde

.....  
Amalienborg Brygge AS v. Tom Bredesen  
(etter fullmakt)

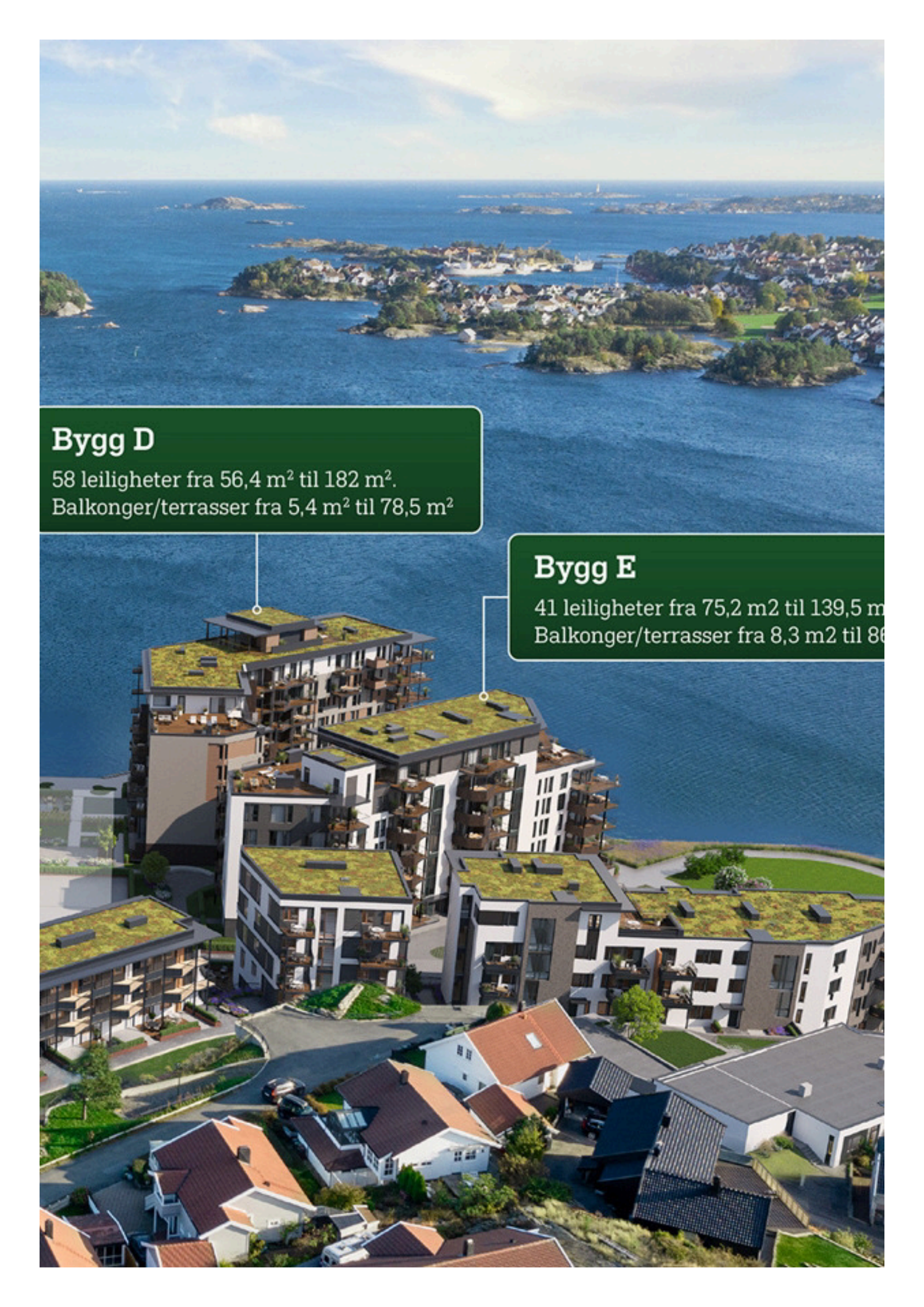
Initialer kjøper:

Side 11 av 11

Initialer selger:





An aerial photograph of a coastal town with several islands and a new apartment complex. The town is built on a hillside overlooking the sea. The apartment complex consists of several modern buildings with white facades and dark roofs. The roofs are covered in green vegetation. The buildings have balconies and are surrounded by a parking area and some landscaping. In the background, there are more islands and a lighthouse on a distant island. The sky is blue with some clouds.

## Bygg D

58 leiligheter fra 56,4 m<sup>2</sup> til 182 m<sup>2</sup>.  
Balkonger/terrasser fra 5,4 m<sup>2</sup> til 78,5 m<sup>2</sup>

## Bygg E

41 leiligheter fra 75,2 m<sup>2</sup> til 139,5 m<sup>2</sup>.  
Balkonger/terrasser fra 8,3 m<sup>2</sup> til 86 m<sup>2</sup>



# Lumberveien 53

Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Lumberkrysset               | 9 min  |
| Totalt 9 ulike linjer       |        |
| 0.7 km                      |        |
| Vågsbygd senter             | 12 min |
| Totalt 10 ulike linjer      |        |
| 1 km                        |        |
| Kristiansand stasjon        | 6 min  |
| Linje F5                    |        |
| 4.2 km                      |        |
| Kristiansand rutebilstasjon | 7 min  |
| Buss, tog                   |        |
| 4.6 km                      |        |
| Kristiansand Kjevik         | 21 min |

## Skoler

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Vågsbygd skole (1-7 kl.)             | 13 min |
| 470 elever, 42 klasser               |        |
| 1.1 km                               |        |
| Karuss skole (1-10 kl.)              | 22 min |
| 411 elever, 32 klasser               |        |
| 1.8 km                               |        |
| Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.) | 23 min |
| Slettheia skole (1-7 kl.)            | 23 min |
| 273 elever, 17 klasser               |        |
| 1.9 km                               |        |
| Fiskå skole (8-10 kl.)               | 15 min |
| 248 elever, 18 klasser               |        |
| 1.2 km                               |        |
| Vågsbygd videregående skole          | 16 min |
| 510 elever                           |        |
| 1.3 km                               |        |
| Kvadraturen Skolesenter              | 10 min |
| 1200 elever                          |        |
| 6 km                                 |        |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

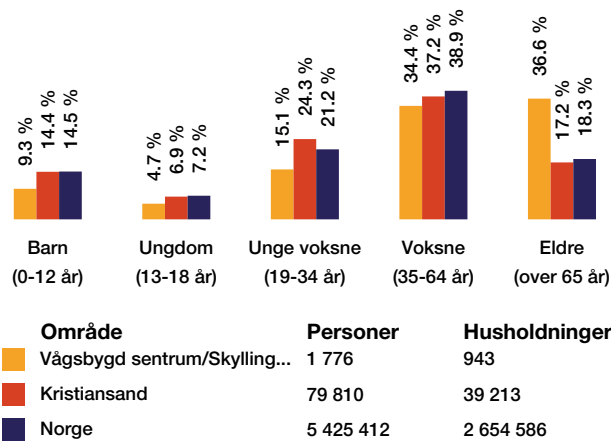
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Vågsbygd familiebarnehage (1-5 år) | 12 min |
| 10 barn                            |        |
| 1 km                               |        |
| Eplehagen barnehage (0-5 år)       | 13 min |
| 56 barn, 3 avdelinger              |        |
| 1 km                               |        |
| Nedre Slettheia familiebarnehage   | 19 min |

## Dagligvare

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Coop Extra Vågsbygd                   | 8 min  |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent |        |
| 0.7 km                                |        |
| Kiwi Vågsbygd Senter                  | 14 min |
| Søndagsåpent                          |        |
| 1.1 km                                |        |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Vågsbygd skole  
Ballspill

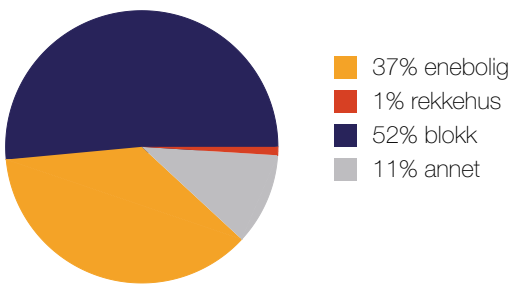
12 min   
1 km
-  Kirkebanen grus- 11er  
Fotball

13 min   
1 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber

7 min 
-  SATS Vågsbygd

10 min 

## Boligmasse



«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid få en god prat med naboen på veien.»

Sitat fra en lokalkjent



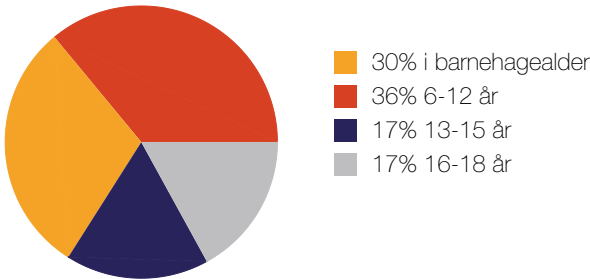
## Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd

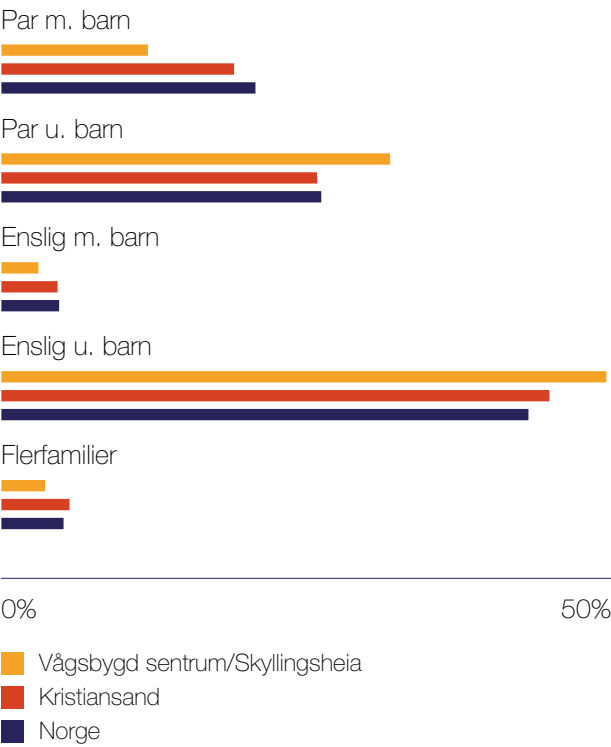
15 min 
-  Vitusapotek Vågsbygd

7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 37% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 10% | 4%    |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren, avd. nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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

[www.sor.no](http://www.sor.no) | tlf.: 38 10 92 00

[kristiansand@sor.no](mailto:kristiansand@sor.no) | [facebook.com/sparebankensor](https://facebook.com/sparebankensor)



**SPAREBANKEN SØR**





Eiendom:

**Amalienborg Brygge, E 701, 4624 Kristiansand s**

Gnr. 14 Bnr. 1359 i Kristiansand kommune

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 |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

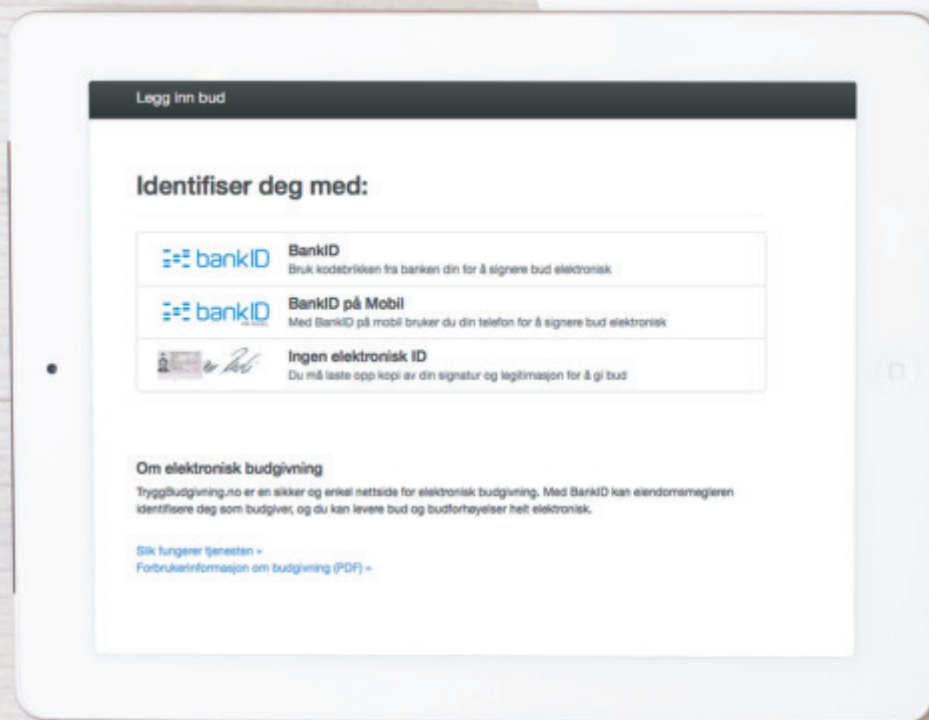
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

**sormegleren.no**



**SØRMEGLEREN**

**RITA OMMUNDSEN** | Eiendomsmegler | **99 09 91 08** | [rita@sormegleren.no](mailto:rita@sormegleren.no) |  
**KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22 22