



aktiv.

Sofieroveien 20-28, 4638 KRISTIANSAND S

**2 SOLGT - DRANGSVANN - Flotte
eneboliger med 3 soverom,
garasje og 20 kvm takterrasse!**



Fagansvarlig/Eiendomsmegler

Eirin Oline Knutsen

Mobil 400 50 028
E-post eirin.knutsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Pris: 6 800 000 - 6 950 000
Omkostninger: 61 890 - 74 390
Selger: Boh Eiendom AS
Org.nummer: 998214181

Eierform: Eiet
BRA - i: 165 kvm
BRA total: 165 kvm
Tomt: 303-313 kvm
Matrikkel: gnr. 69,
bnr. 143, 144, 145

Oppdragsnr: 1411265083

2 SOLGT - DRANGSVANN -
Flotte enebolig med 3
soverom, garasje og
20 kvm takterrasse!

Etter 11 år med utvikling av området lanserer BOH Eiendom nå en ny og spennende boligtype med kvaliteter mange har savnet, både prismessig, optimal planløsning, garasje, vaskerom og takterrasse.

Boligene byr på 3 soverom, 2 bad, medierom, stort og praktisk vaskerom med direkte adkomst fra garasje, åpen stue- og kjøkkenløsning og en fantastisk takterrasse plassert strategisk på vestsiden av huset.

INNHold
1. etg: Entre med plass til garderobeløsning, 2 soverom, romslig vaskerom, hovedbad, medierom*, garasje og bod

2. etg: Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og romslig atmosfære. Utgang til ca 20 kvm stor takterrasse. Privat sone med hovedsoverom og toalett.

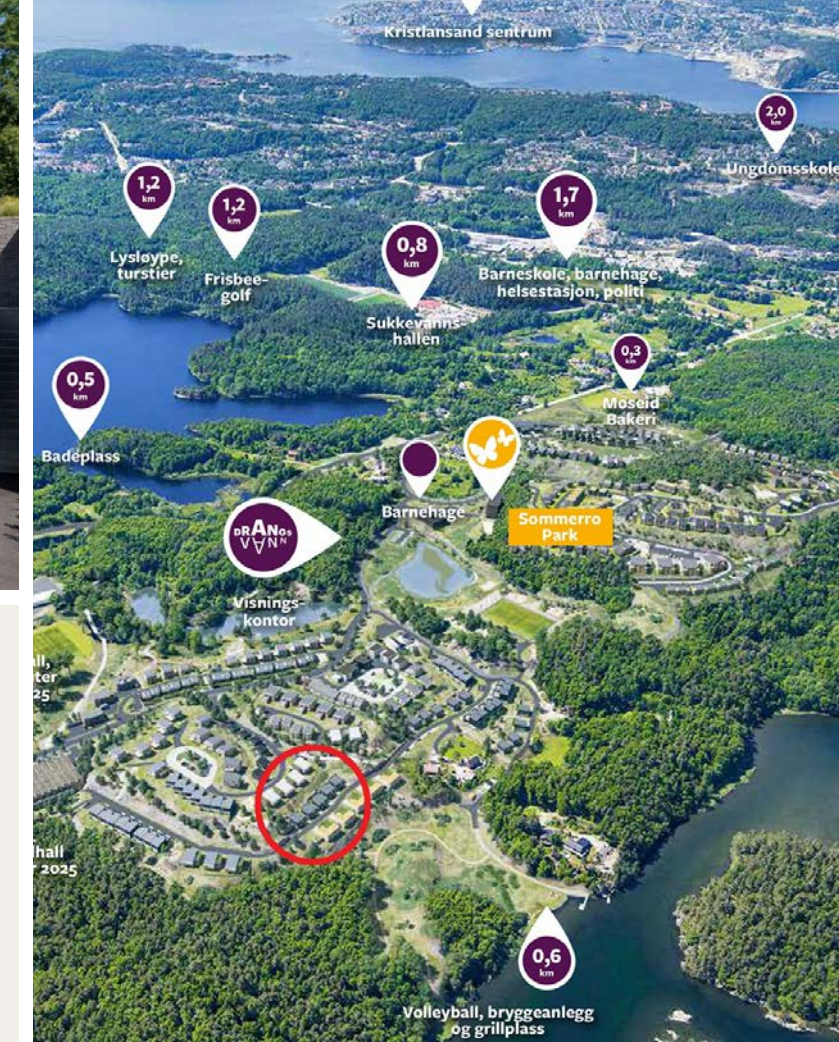
Her får du en gjennomført familiebolig med smarte løsninger, god plass og høy bokomfort!

**Medierom: Vindu mot lysgrav tilfredsstiller ikke kravene til dagslys i henhold til Byggeteknisk Forskrift (TEK17), ikke godkjent som rom for varig opphold.*





Velkommen til Sofieroveien 20-28!



Drangsvann

På Drangsvann er det skapt et levende nabolag der livskvalitet, natur og moderne boliger går hånd i hånd. Området har utviklet seg til å bli en av Kristiansands mest attraktive bydeler, og stadig flere har funnet drømmehjemmet sitt her. Nå har du muligheten til å bli en del av dette populære fellesskapet.

Vi har gleden av å presentere Sofieroveien 20-28 - et eksklusivt prosjekt bestående av 5 eneboliger. Boligene er tegnet med fokus på kvalitet, funksjonalitet og tidløst design, og passer like godt for barnefamilier som for par og voksne i en ny livsfase.

Boligene ligger i den attraktive delen av Drangsvann, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Like utenfor døren finner du flotte turområder, rekreasjonsmuligheter og den populære nærmiljøparken Poddeparken.

Badebrygga ved ligger bare en kort spasertur unna, og området byr på et rikt aktivitetstilbud med

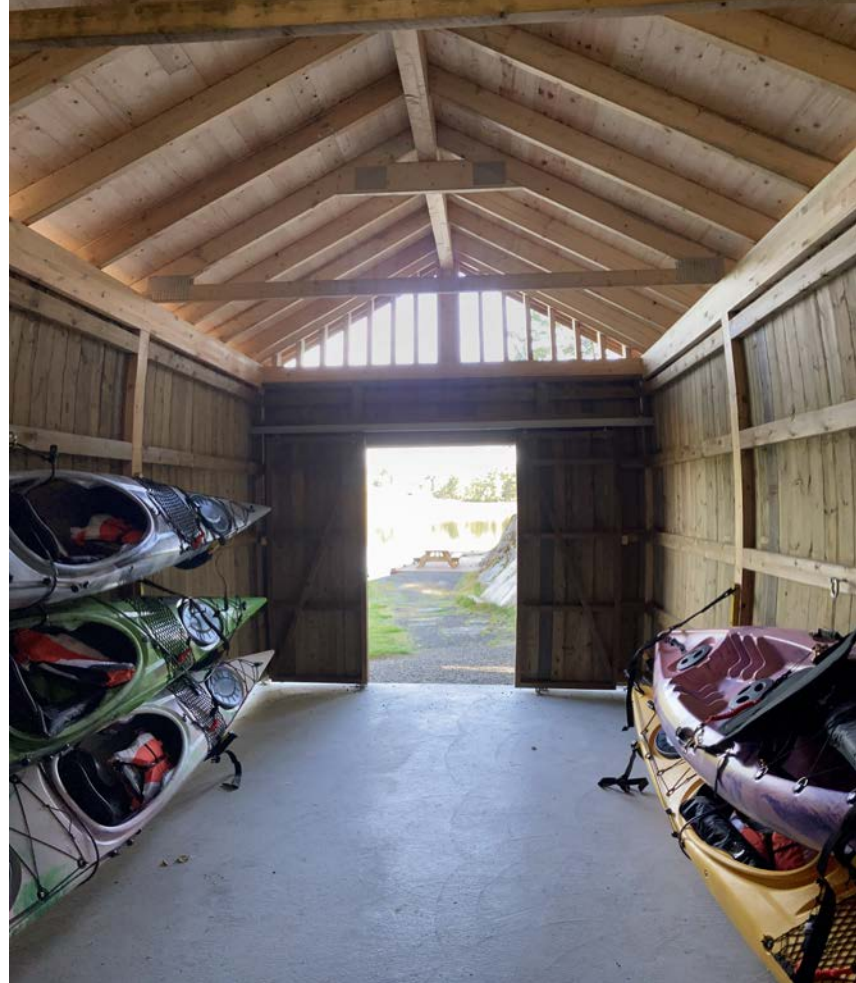
kajakkhotell, grillplasser, golfbane, tennishall og fiskeplasser. I tillegg finner du butikker, servicetilbud og bydelssenter i nærområdet.

Sofieroveien 20-28 gir deg en sjelden kombinasjon av moderne enebolig, naturskjønne omgivelser og et aktivt nærmiljø – alt i en bydel som er skapt for å trives i.

Eksisterende barnehage, Fire Årstider, utvider og bygger nå en ny barnehage med 90 barnehageplasser. Denne skal stå ferdig august 2027.

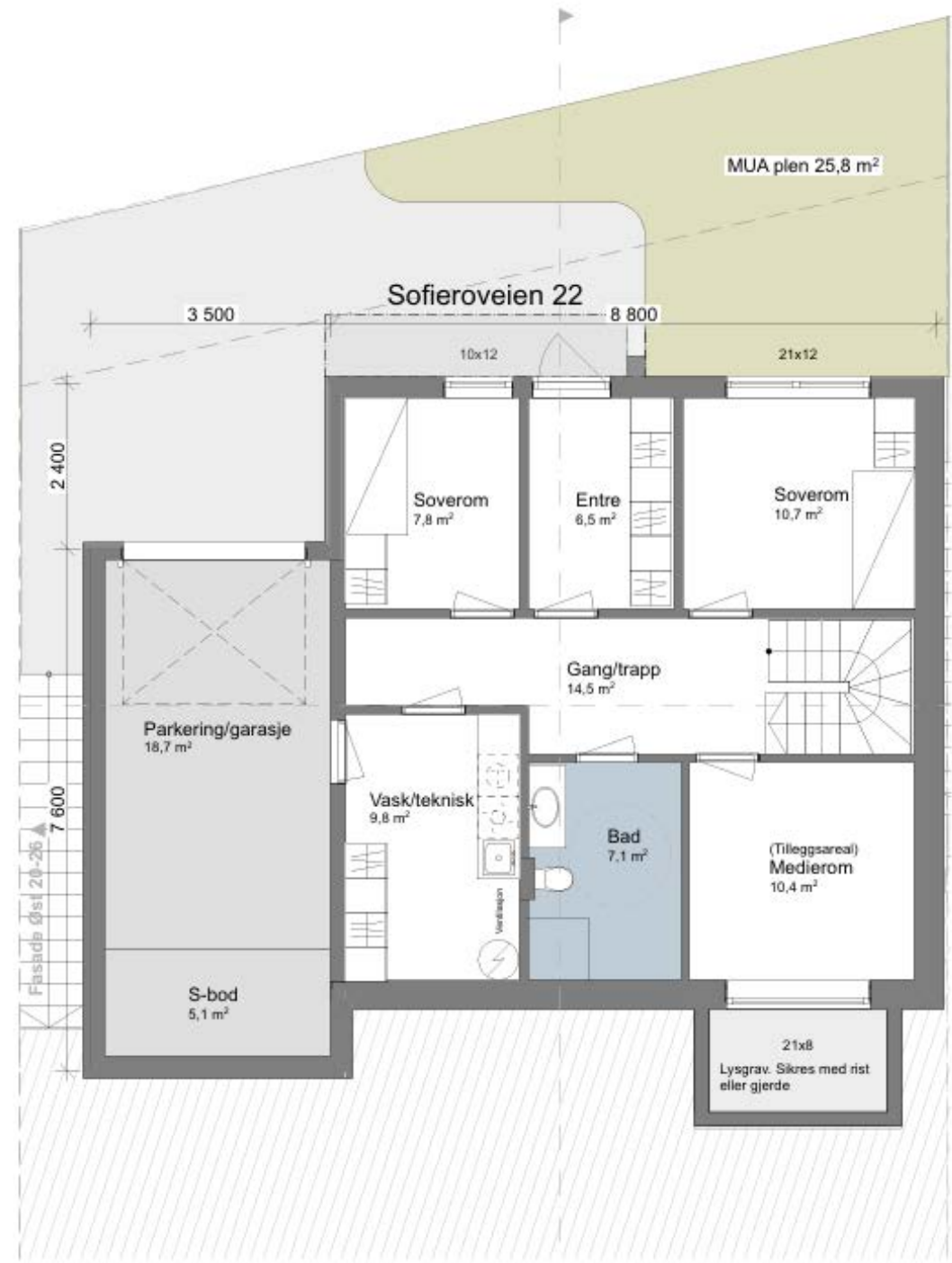


"Her vokser vennskap like naturlig som trærne rundt oss. Et trygt nabolag med lekeplasser i fleng, skogsstier, glitrende vann og naturen rett utenfor døren. Et sted der hverdagen blir litt enklere - og livet rikere"
- Sitat fra beboer på Sommerro



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR/VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
1. ETG							
ENTRE	60x60cm ProBeton flis. Velg mellom beige, grå eller mørk grå.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Varmekabel med termostat i gulv. Stikkontakter iht. NEK 400/2022. 3 x downlights i himling. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	
SOVEROM/MEDIEROM	Vinylgulv Bjelin Rigid Core planks L: 1830 mm B: 228mm mellom et utvalg nyanser.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Stikkontakter iht. NEK 400/2022. LED takplafond. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	
BAD	60x60cm ProBeton flis. Velg mellom beige, grå eller mørk grå.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Varmekabel med termostat i gulv. Stikkontakter iht. NEK 400/2022. 3 x downlights i himling. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.	Vegghengt toalett o.Novo inkl. sete m/soft close	Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	Fossbad Innovent 80cm. Velg mellom lys eik, greige og valnøtt. Moon spill med lys 80cm. Servantbatteri av typen Oras Saga.
GANG	Bjelin Rigid Core planks L: 1830 mm B: 228mm Flere farger/nyanser tilgjengelig.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Stikkontakter iht. NEK 400/2022. LED takplafond. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	
VASKEROM	60x60cm ProBeton flis. Velg mellom beige, grå eller mørk grå.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Varmekabel med termostat i gulv. 1 stk. LED-armatur og stikkontakter iht. NEK 400/2022. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Luftventil i vegg	Ventilasjons-aggregat og VVB. Opplegg for vaskemaskin.
GARASJE/S-BOD	Betong	Synlig konstruksjon.	Synlig konstruksjon.	1 stk. LED-armatur og 1 stk. dobbel stikkontakt. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Lufteventil i vegg	
2. ETG							
SOVEROM	Bjelin Rigid Core planks L: 1830 mm B: 228mm Flere farger/nyanser tilgjengelig	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Stikkontakter iht. NEK 400/2022. LED takplafond. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	
STUE / KJØKKEN	Bjelin Rigid Core planks L: 1830 mm B: 228mm Flere farger/nyanser tilgjengelig.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Stikkontakter iht. NEK 400/2022. 2 x lampepunkt. 4 x downlights. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.		Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	Kjøkkeninnredning fra Strai iht. leveransebeskrivelse.
WC	60x60cm ProBeton flis. Velg mellom beige, grå eller mørk grå.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Gipset, sparklet og malte overflater.	Varmekabel med termostat i gulv. Stikkontakter iht. NEK 400/2022. LED takplafond. Brytere og stikkontakter av typen SG Innfelt - klassisk hvit.	Vegghengt toalett O.Novo inkl. sete m/soft close	Balansert ventilasjon med varmgjenvinning	Fossbad Variant40 60cm servantskap. Spill med lys. Servantbatteri av typen Oras Saga.



Made in Birkeland med stolthet

Foss Bad er en norsk produsent av baderomsmøbler med stolte røtter tilbake til 1969. På fabrikken vår i Birkeland utvikler og produserer vi møbler som kombinerer bærekraftige materialer av høy kvalitet som gir fleksible løsninger.

Med vår lange erfaring og solide kunnskap kan du være trygg på at baderomsmøblene fra Foss Bad tåler daglig bruk i mange år. Flere av våre kunder forteller at de har hatt møbler fra oss i over 40 år – og at de fortsatt fremstår like fine. Når de velger å pusse opp, er det ofte av estetiske grunner, ikke fordi møblene har sviktet.

Vår visjon, «Et bad å bli glad i», setter standarden for alt vi gjør. I samarbeid med arkitekter og designere utvikler vi løsninger som både tilfredsstiller høye krav til funksjon og gir badet ditt et stilrent, tidløst uttrykk.



Valgmuligheter – fronter

- Lys Eik



- Valnøtt



- Greige



Valgmuligheter – knotter

- Antikk Bronse
- Blank Krom
- Børstet Messing



Moderne og gjennomtenkt!



Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

Etter 11 år med utvikling av området lanserer BOH Eiendom nå en ny og spennende boligtype med kvaliteter mange har savnet, både prismessig, optimal planløsning, garasje, vaskerom og takterrasse.

Boligene byr på 3 soverom, 2 bad, medierom*, stort og praktisk vaskerom med direkte adkomst fra garasje, åpen stue- og kjøkkenløsning og en fantastisk takterrasse plassert strategisk på vestsiden av huset. Det er lagt stor vekt på å velge underleverandører med dokumentert kvalitet; baderomsinnredning og speil fra Foss Bad samt kjøkken fra Strai Kjøkken. Begge solide norske leverandører kjent for godt håndverk, funksjonelle løsninger og tidløst design.

Her får du en gjennomført familiebolig med smarte løsninger, god plass og høy bokomfort.

INNHold

1. etg: Entre med plass til garderobeløsning, 2 soverom, romslig vaskerom med direkte adkomst fra garsje, hovedbad og medierom*

2. etg: Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og romslig atmosfære. Utgang til ca 20 kvm stor takterrasse. Privat sone med hovedsoverom og toalett.

**Medierom: Vindu mot lysgrav tilfredsstiller ikke kravene til dagslys i henhold til Byggeteknisk Forskrift (TEK17), og rommet er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.*

Beliggenhet og adkomst

Boligene får en attraktiv plassering mot Drangsvannet, omgitt av grønne omgivelser og et levende nærmiljø. Her kombineres moderne bokvaliteter med nærhet til naturen, slik at du kan nyte både roen og de mange aktivitetene området har å by på.

Sommerro har de siste årene utviklet seg til å bli et av Kristiansands mest ettertraktete boområder. Her er det lett å føle seg hjemme. På lekeplassen på Sofiero samles barn til lek og latter, mens naboer møtes rundt grillen som velforeningen nylig har satt opp for hyggelige fellesstunder. For deg med grønne fingre finnes det også mulighet til å leie parsellhage, hvor flere beboere allerede dyrker poteter, gulrøtter, urter og andre vekster gjennom sesongen.

Rett utenfor døren venter et rikt tilbud av opplevelser og rekreasjon. Langs Drangsvannet og i Poddeparken finner du flotte turstier, vakre naturområder og gode møteplasser. Området byr også på kajakkhotell, sykkelpark, grillplasser, fiskeplasser, golfbane, tennishall og RILs idrettsanlegg; alt tilrettelagt for en aktiv livsstil året rundt.

Hverdagen gjøres enkel med butikker og bydelssenter i kort avstand, samtidig som naturen alltid er nær.

Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til badeplasser, aktivitetsmuligheter og alle nødvendige servicetilbud. Et sted hvor gode naboer, vakker natur og et aktivt nærmiljø skaper rammene for en trygg, komfortabel og innholdsrik hverdag.

Arealer

BRA - i: 165 m²

Garasje/Parkering

Garasje medfølger og biloppstillingsplass foran garasje. Opplegg for elbil-lader kan bestilles som tilvalg

Fremdriftplan og ferdistillelse

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 1. kvartal 2027. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på

overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Tomtetype
Eiet

Tomteareal

303-339 kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomtene vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Cirka tomteareal etter fradeling vil bli: Sofieroveien 20: ca 327 kvm
Sofieroveien 22: ca 303 vkm
Sofieroveien 24: ca 313 kvm
Sofieroveien 26: ca. 287 kvm (SOLGT)
Sofieroveien 28: ca 339 kvm (SOLGT)

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken fra Strai Kjøkken til kr. 90 000,- veil. pris, inkl. frakt, montering og mva. Hvitevarer er ikke inkludert

Bad

Bad leveres med 60x60 fliser som gir et moderne uttrykk. De inkluderte fargevalgene er i beige, grå eller mørk grå. Hovedbadet leveres med eksklusive FOSS BAD Innovent 80cm baderomsinnredning og Moon speil. Toalett i 2. etg innredes med FOSS BAD Innovent 60 cm baderomsinnredning og speil med lys. Her kan du velge mellom 3 ulike farger på servantsskapt og på knotter.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Konstruksjon

Bindingsverk i tre med bjelkelag/tak av i-bjelker. Betongvegger iht. tegninger

Fasade

Malt kledning. Leveres med stående kledning, beiset med mellomstrøk. Kunde står selv ansvarlig for påføring av toppstrøk.

Yttertak

Papptekket, sort takpapp

Balkonger/terrasser/uteplasser

Takterrasse på ca 20 kvm leveres med terrassebord i standard impregnert treverk. Øvrige utearealer leveres planert og gruset

Trapper

Trapp leveres hvitmalt med åpne furutrinn og hvit rekke med rundspiler

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (1 stk)

Sanitær

Vegghengt toalett O.Novo m/soft close. Servantbatteri av typen Oras Saga.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres i tre. Ytterdør leveres i sort.

Overflater og kledning

Kledning: Stående kledning, malt med mellomstrøk. Vegg/himling: Gips leveres skjøt- og flekksparklet og malt i klasse 2, hvit. Enkelte fargeendringer er kostnadsfrie, dette avklares med maler. Endring til annen farge enn opprinnelig valgt farge medfører et tillegg på kr 5000 per fargeendring per rom under 10m2, og kr 8000 for større rom. Gulv: Bjelin Rigid Core planks L: 1830 mm B: 228mm Flere farger/nyanser tilgjengelig som tilvalg.

Bodløsninger

Bod i garasje leveres helt kostnadsfritt. Boden leveres med kryssfinerplate på én side og åpen

inngang. Innsetting av dør kan velges som tilvalg.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i henhold til romskjema. Boligen leveres med pipegjennomføring. Montering av peis kan velges som tivalg.

Økonomi

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Velforening

Det tinglyses pliktig medlemsskap i velforening

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:
13.04.1946 - Dokumentnr: 500487 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:6
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1958 - Dokumentnr: 2429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1973 - Dokumentnr: 2273 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1975 - Dokumentnr: 187 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1982 - Dokumentnr: 13383 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:10
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1983 - Dokumentnr: 8441 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:10
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2021 - Dokumentnr: 1555465 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2023 - Dokumentnr: 895420 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:69 Bnr:1

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før

overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Vei, vann og avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser
Kjøpsbetingelser
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny

bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser

utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt

og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 12.05.26. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Byggesøknad iht reguleringsplan er sendt til kommunen. Det tas forbehold om igangsettelsestillatelse.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller

tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister.Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon

på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 20 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Omkostninger

37 500 (24) /50 000 (20 og 22) (Dokumentavgift) 23 000 (Tilknytningsavgift)545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig

standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som

gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 7 500 Oppgjørshonorar 18 750 Tilretteleggingsgebyr

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler
Eirin Oline Knutsen
Fagansvarlig
eirin.knutsen@aktiv.no
Tlf: 400 50 028

Eiendomsmegler
Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato
26.06.2026

Leveransebeskrivelse

Prosjekt: Sofieroveien 20-28

BOH Eiendom AS

Se romskjema for detaljer om leveransen.

UTOMHUSARBEIDER

Gressarmering i innkjørsel. Takterrasse på ca. 20 m² leveres med terrassebord i standard impregnert treverk (28x120). Øvrige utearealer leveres planert og gruset, klare til bruk eller videre tilpasning.

UTVENDIG BOLIG

Fundament

Støpt, isolert såle med radonsperre

Konstruksjon

Bindingsverk i tre med bjelkelag/tak av i-bjelker. Betongvegger iht. Tegninger

Tak

Papptekket, sort takpapp

Beslag og blikk

Renner, beslag og nedløpsrør leveres i sort stål.

Kledning

Malt kledning. Leveres med stående kledning, beiset med mellomstrøk. Kunde står selv ansvarlig for påføring av toppstrøk.

Vinduer

Trevinduer leveres sorte ute/inne

Dører

Balkongsører i samme utførelse som vinduer. Ytterdør leveres i sort.

Utv. Belysning

3 stk utelamper av typen SG Artes i sort med opp/ned lys er inkludert.

INNVENDIG BOLIG

Listverk

Trelister i farge «klassisk hvit» langs gulv, rundt alle dører, samt rundt eventuelle vinduer i våtrom. Synlige stiftehull etter montasje. Listefri overgang mot tak og vinduer.

Innerdører

Hvite, slette og kompakte innerdører leveres med standard dørhåndtak i

stål.

Vegg/himling

Gips leveres skjøt- og flekksparklet og malt i klasse 2, hvit. Enkelte fargeendringer er kostnadsfrie, dette avklares med maler (særlig mørke farger kan medføre tilleggskostnad). Endring til annen farge enn opprinnelig valgt farge medfører et tillegg på kr 5000 per fargeendring per rom under 10m2, og kr 8000 for større rom.

Gulv

Vinylgulv BerryAlloc Zenn 30. Velg fritt mellom flere farger/nyanser.

<https://www.obsbygg.no/gulv/vinylgulv/2855664?v=ObsBygg-5414404282576>

Det leveres flis på gulv og dusjsone på våtrom. Store 60x60 fliser som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Velg mellom beige, grå eller mørk grå for å tilpasse stilen etter eget ønske.

Trapp

Trapp leveres hvitmalt med åpne furutrinn. Hvit rekke med rundspiler.

Kjøkken

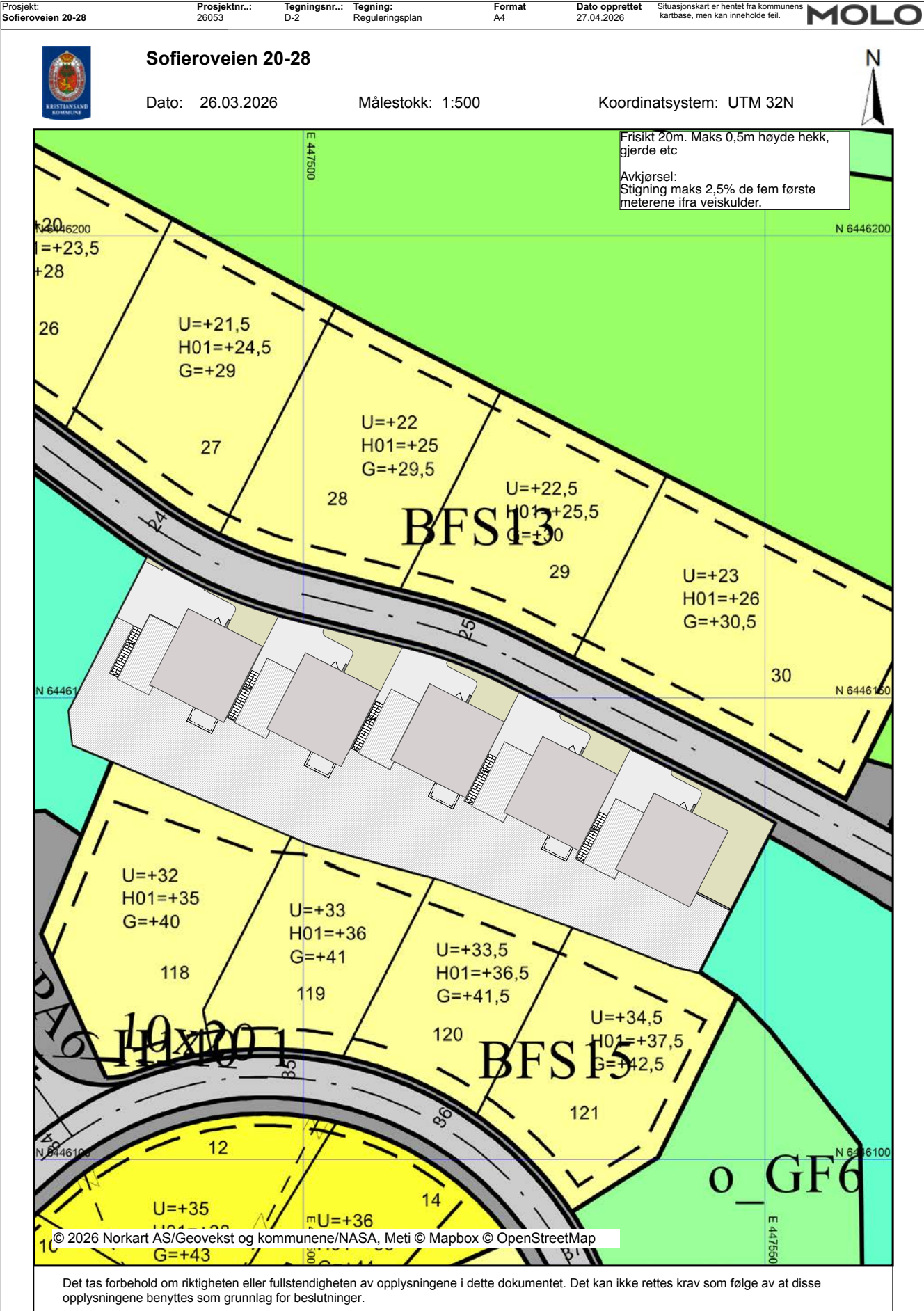
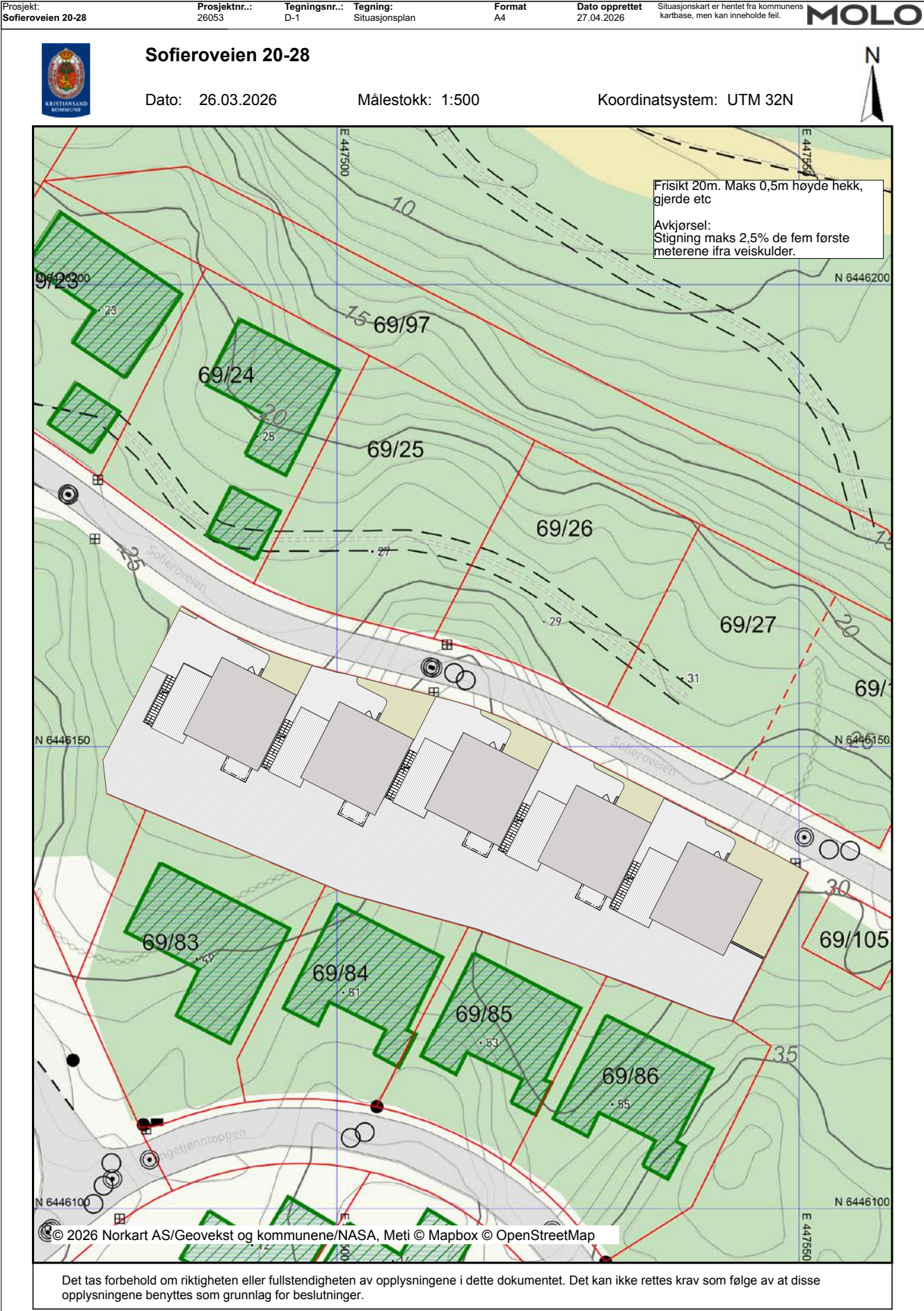
Kjøkken leveres fra Strai Kjøkken med en verdi på kr 90 000,-. Hvitevarer er ikke inkludert. Det er gode muligheter for individuelle tilpasninger og tilvalg.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler ifølge romskjema. Bolig leveres med pipegjennomføring for fremtidig montering av peis. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen, men kan kjøpes for en tilleggssum.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, 1stk anlegg.





Informasjon

Generelt:

Tegningen er Arkitektonisk prosjektert, dimensjoner, isolasjonstykkelser, vindusstørrelser, porter m.m. må dimensjoneres og kontrolleres.

Tegningen er Molo consulting AS sin eiendom inntil varen er betalt.

Kopiering eller bruk av tegningen tillates ikke uten særlig tillatelse fra oss i Molo Consulting

Eksisterende konstruksjoner:

Tegningene er basert på eksisterende tegninger- alle mål og dimensjoner må kontrolleres opp mot faktiske forhold.

Dører og vinduer:

Alle dører og vinduer må kontrolleres mot faktiske forhold. Minner særlig om dette ved tilbygging/ ombygging o.l. Molo Consulting AS tar ikke ansvar for eventuelle feil hvor dette ikke er kontrollert opp mot faktiske forhold eller ansvarlige for relevante UTF/ PRO fag.

- Vindu og dører skal være iht krav i TEK 17
- Vinduer og dører må ses i sammenheng med plantegninger og fasade.
- Preakseptert ytelse stiller krav til en U-verdi på 0,8 for enebolig og fritidsbolig større enn 150m2. Fritidsbolig mellom 70m2 til og med 150m2 er det preakseptert med 1,2.. Se energirammerapport for en mer detaljert analyse.
- Det anbefales solskjerming på større vindusflater i oppholdsrom mot syd og vest.
- <0,8m over gulv: Sikkerhetsglass
- >3,3m over bakken: Barnesikring

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha **fri bredde på minimum 0,86 m. (10-11M varierer)** I byggverk beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på **minimum 0,76 m. (9M varierer)**
- Dører skal ha fri høyde på **minimum 2,0 m.**

For alle detaljer rundt vinduer og dører henviser vi til gjeldene forskrifter i TEK 17.

Brann:

Molo Consulting AS har ikke brannprosjektert tiltaket, vi tar forbehold om at dette gjennomføres.

Minner alikevel om noen generelle krav:

Røykvarslere:

Vi minner særlig om at TEK17 §11-12 stiller krav til tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider. Det forutsettes at kravene ivaretas i prosjektet. [§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\) <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/iv/11-12/>](https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/iv/11-12/)

Brannslukker:

Vi minner om brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig iht. teknisk forskrift: [§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking](#)
- Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no) <<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/v/11-16/>>

Snøfangere:

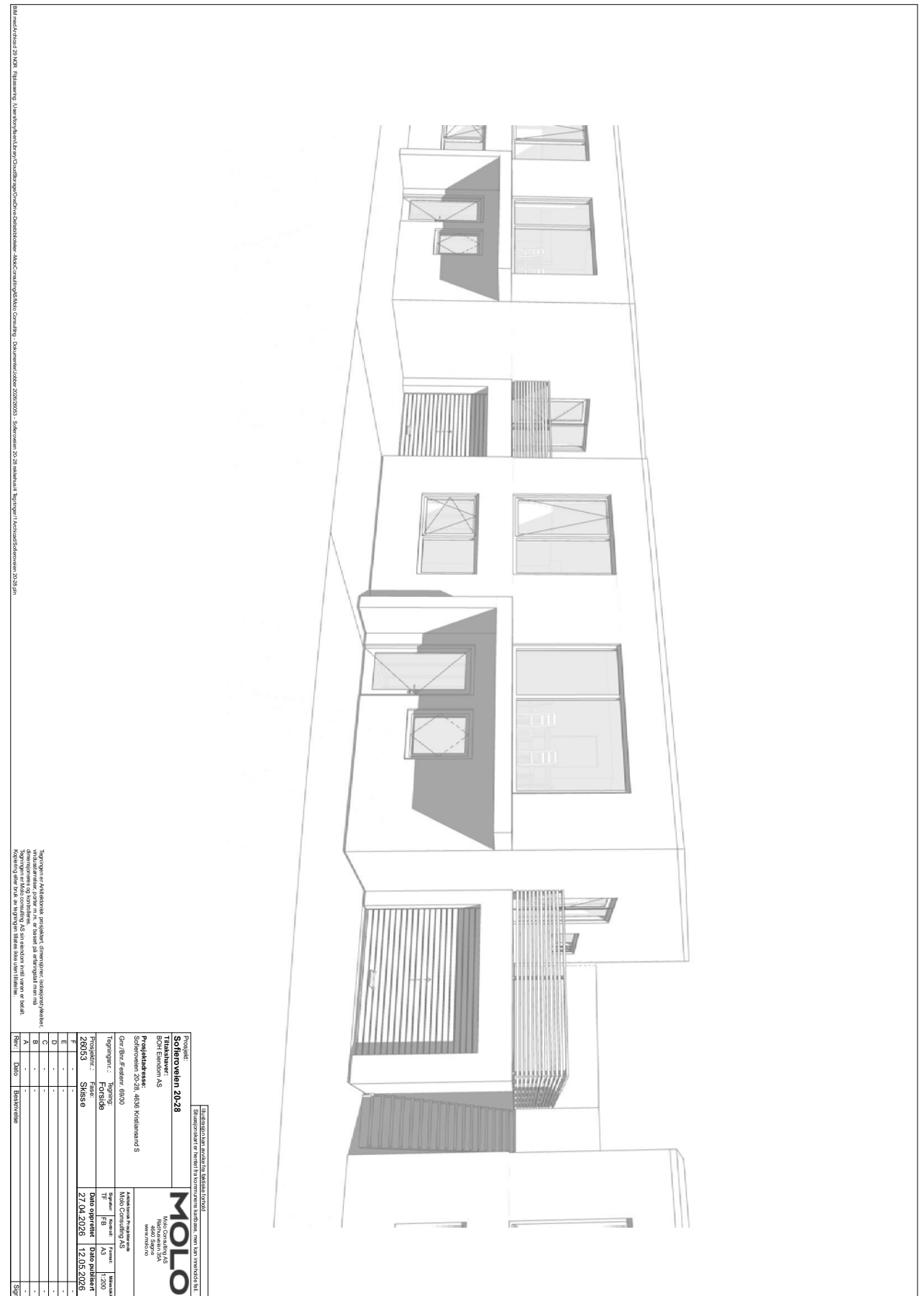
Det tas forbehold om at bygget sikres med snøfangere iht. gjeldende teknisk forskrift: [§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/10/10-3/) <<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/10/10-3/>>

Takk for tilliten!

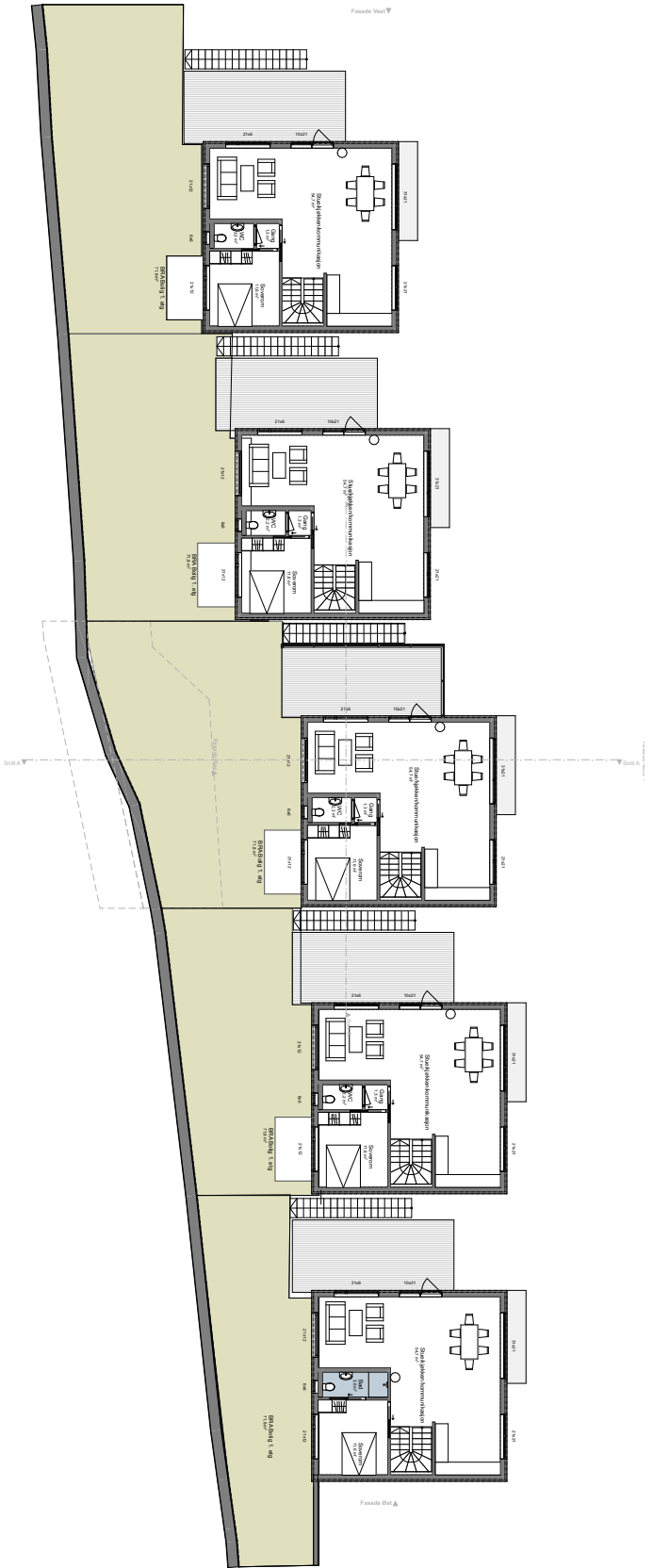
Vi ønsker å takke for tilliten og at dere valgte oss til å tegne deres prosjekt!

Lykke til med byggingen og ikke nøl med å ta kontakt om det skulle være behov for mer bistand fra oss

Hilsen oss i Molo Consulting AS





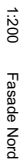
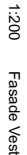
[illegible]

BMJ medArch:head 29 NOR. Flp:passing - 30m10y1aenLibrary/Cloudstor age:OneDrive-De Web browser - Music consulting AS:Video Consulting - Documenta10:lobby 2026/26:053 - Software:en 20-28 (relativ:u4 Teyniger1 Archia:US:05:en:en:en 20-28 pr

Tegninger af Arkitektbureau Arkitekt, dateret 1949, i tegningsmateriale
videnskabsstatistik, porcelæn, er baseret på et arkiv af arkitekt
dokumentation og arkitektbureau.

[illegible]

BMJ med Archiad 28 NOR Fjølåsstrømg, Uberschoryfarn, Library CloudStorage/OneDrive/elektroblotter -AbocousingfingAS/Meio Consulting - Dozumenter/Lobber 2026/29053 - Softerwetlen 20-28 rekueh.us4 TagfringeT Archiad/Softerwetlen 20-28.pn

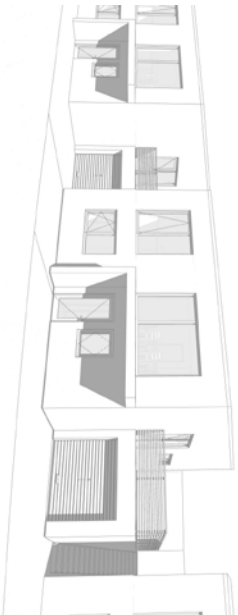


Tegningen er et arkitektonisk prosjekter, dimensjoner, isolasjonssystem, vindusåpner, porter m.m. er basert på erfaringstall men må dimensjoneres og kontrolleres.

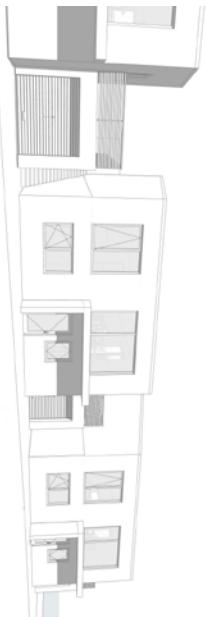
Tegningen er Medo consulting AS sin eiendom. Inntil videre er det ikke kopiering eller bruk av tegningen tillatt uten tillatelse.



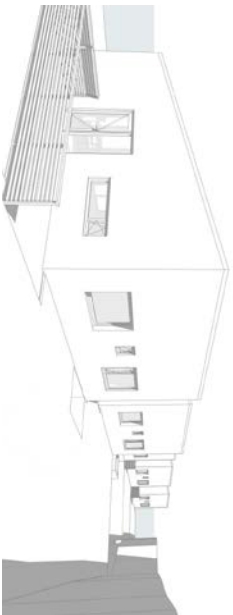
Tegningen er Arkitektens projekteret, dimensioner, løderegulering, vindudsretninger, portier m.m. er baseret på erfaringer men må dimensioneres og kontrolleres.
Tegningen er Midt konsulting AS sin ejendom intet væren er betalt.
Kopiering eller bruk av tegningen stilles ikke uten tillatelse.



Utv. perspektiv 1 Forside



Utv. perspektiv 2



Utv. perspektiv 3



Utv. perspektiv 4

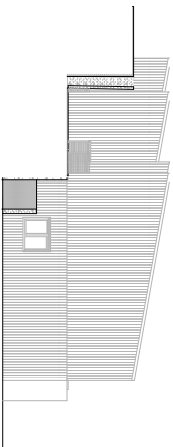
[illegible]

Togningen er Avtektronik, prospikert, dimensjoner, isolasjonsfok, vindutsættelse, porter m.m. er basert på erfaringstall men må dimensjoneres og kontrolleres.

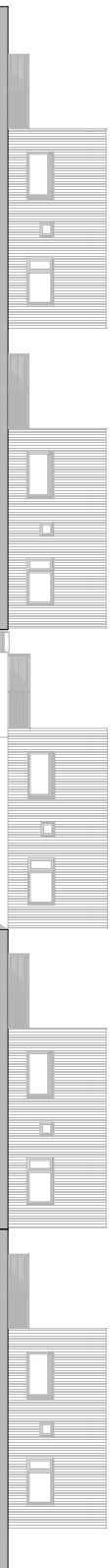
Togningen er Mido consulting AS sin eiendom innli xaren er besatt.

Kopiering eller bruk av tegningen straffer ikke uten straffe.

IBM med ArchiCAD 29 MOR Flugsicherung: Überstons/Internet/Cloud/Storage/OneDrive - Outlook/Outlook - Microsoft/Inbox/5/Mail - Consulting - Dokumenter/Jahres 2020/2003 - Software/rien 20-28 reisebuch4 Teyniger/1/ArchiCAD/Software/rien 20-28 pr



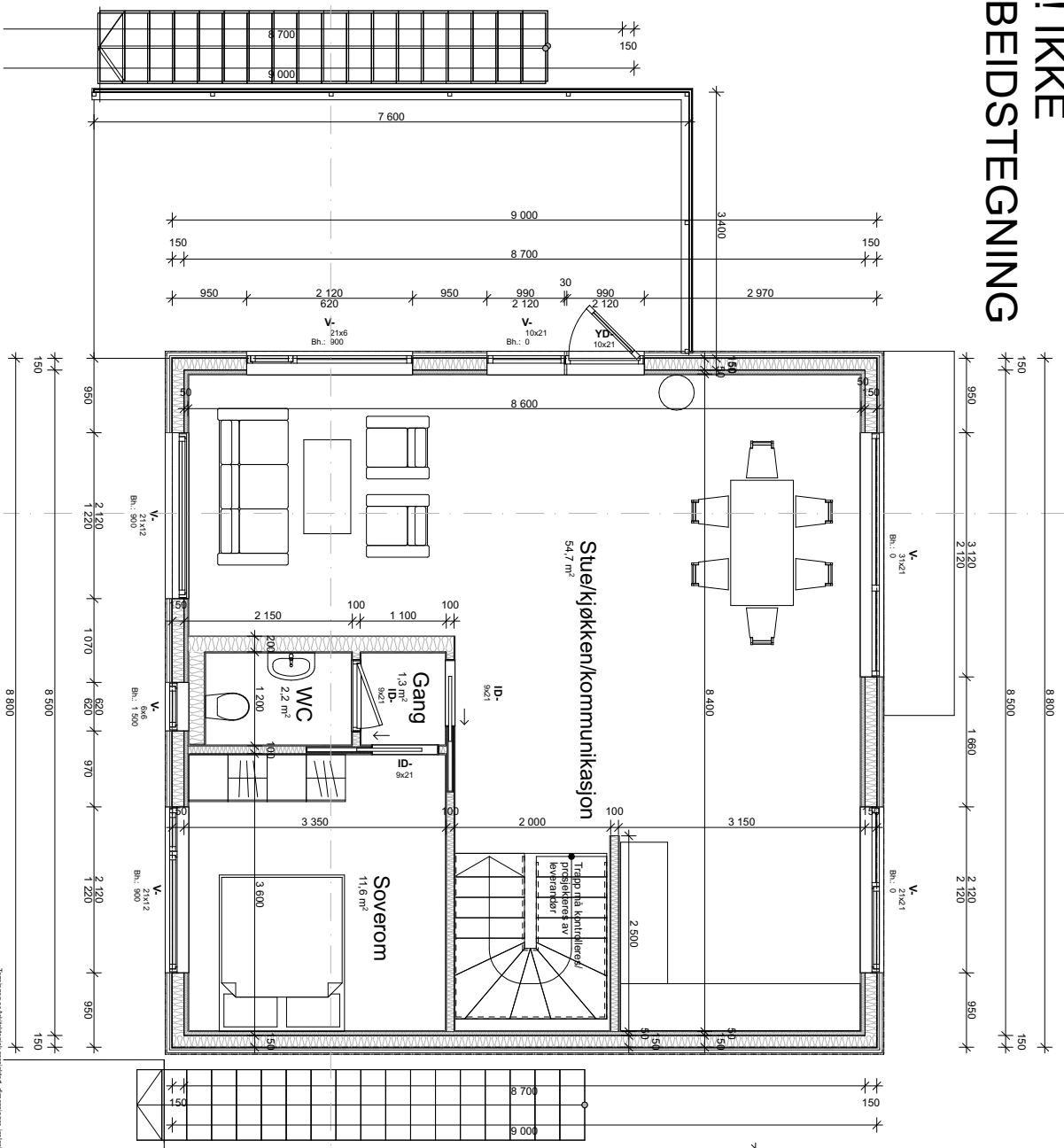
1:200 Fasade Øst



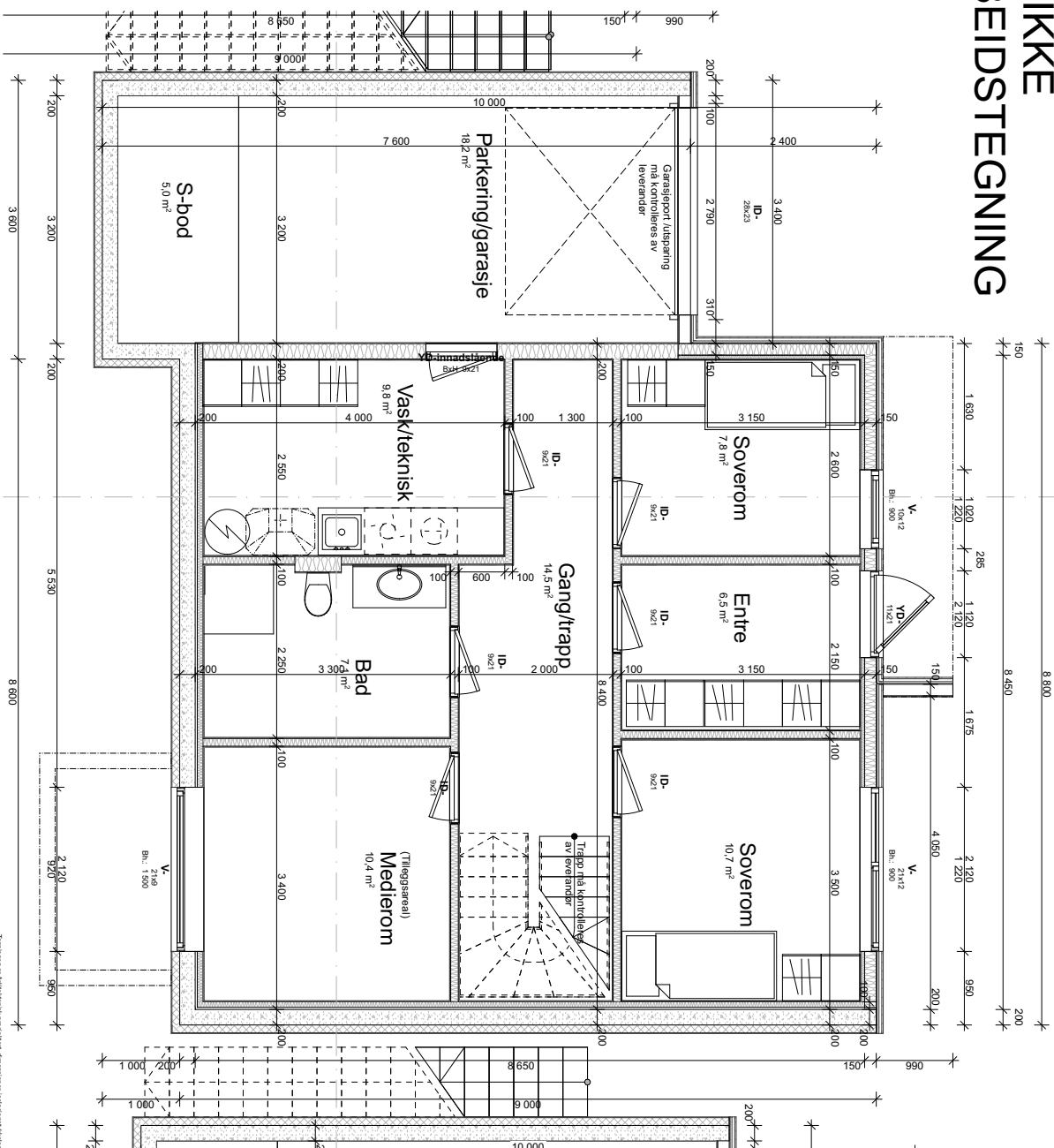
1:200 Fasade Sør

[illegible][illegible]

NBI IKKE ARBEIDSTEGNING

[illegible][illegible][illegible]

NBI IKKE ARBEIDSTEKNIKK



BMJ med Archiad 25 NOK F 1 p1as3dngt Users/ncfj1aem Library/CloudStorage/Unchive-DelWeb/bloster -Allec onallngs/Mdo Consulting -Dsaumter Jober 2020/2003 -Solov een 20-28 rethua1 tgrngtr/1 Archiad Solov een 20-26 pin

Tegningun Aftekjaskap þrjúfakert, dæmsgjafir, ísluðifomþys
vissuðsneisun, þarfr m. er bnfur pð efafngstall mnm mla
dmsnefoms og kntrolers.
Tegningun er Mdo consulting AS, sin eundom innfr vamn er bnfur
Kopngng efr bruf av Yngningn slfssos kko uðm slfssos.

[illegible]

Nabolagsprofil

Sofieroveien 20 - Nabolaget Sør øst/Strømme - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

	Sommerro Linje 139, 588	10 min  0.9 km
	Kristiansand stasjon Linje F5	13 min  8.9 km
	Kristiansand Kjevik	17 min 

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	6 min  2.8 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	7 min  3.1 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	7 min  4.6 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	10 min  4.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	10 min  5.2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	9 min 
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min 

«Koselig nabolag med mange snille
naboer! Kort vei til skole, tur områder,
butikk og busstopp Perfekt for
småbarnsfamilier og eldre! :D»



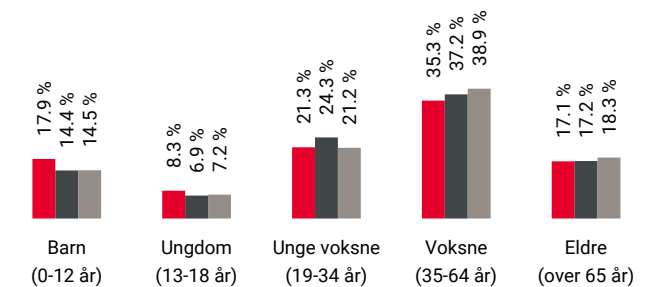
Sitat fra en lokalkjent

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Sør øst/Strømme	2 815	1 224
 Kristiansand	79 810	39 213
 Norge	5 425 412	2 654 586

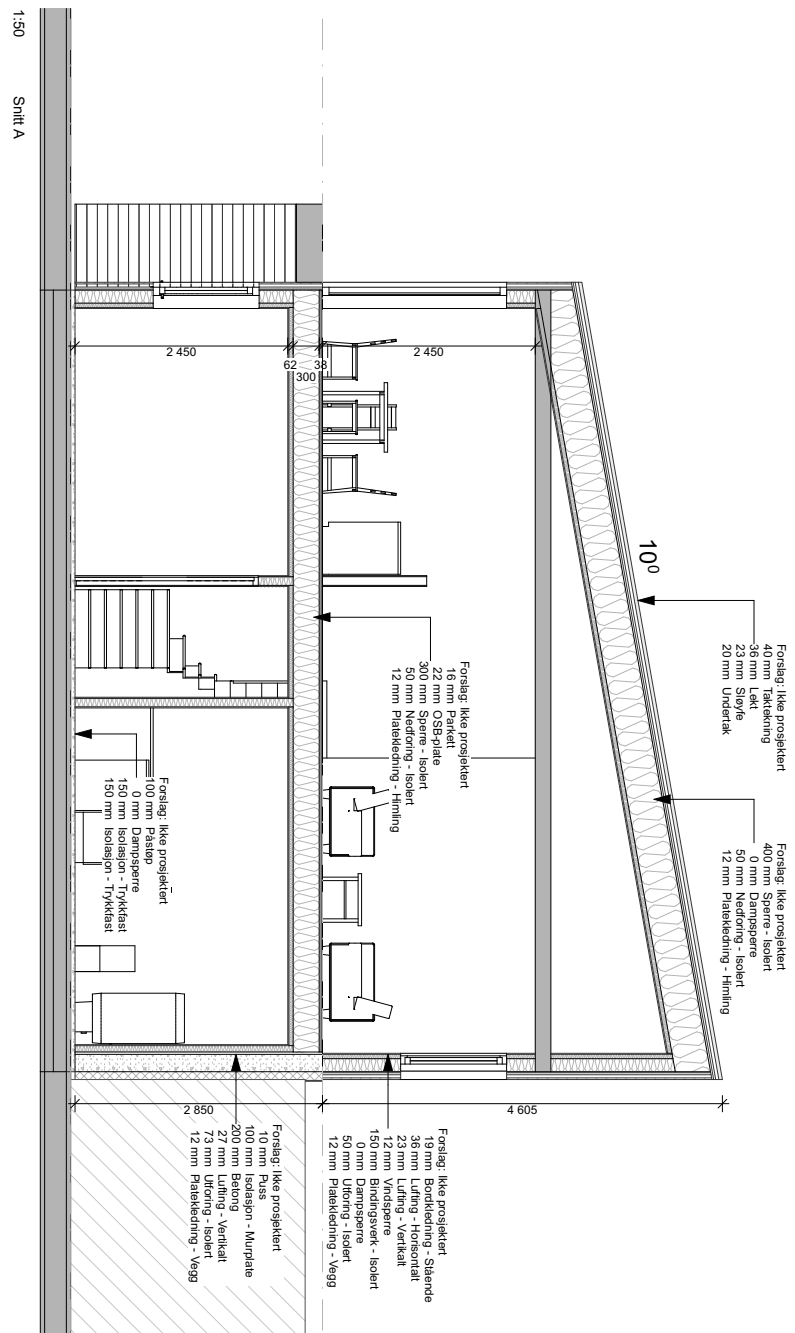
Barnehager

Drangsvann barnehage (0-5 år)	13 min 
88 barn	1.1 km
Drangsvann barnehage (1-5 år)	13 min 
111 barn	1.1 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	5 min 
70 barn	2.3 km

Dagligvare

Meny Rona	5 min 
Rema 1000 Strømme	5 min 
PostNord	2.6 km

NBI IKKE ARBEIDSTEGNING

[illegible]

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

- 

Sukkevann Idrettspark

Aktivitetshall, ballspill, fotball

19 min

1.6 km
- 

Strømme skole

Ballspill, sandvolleyball

5 min

2.1 km
- 

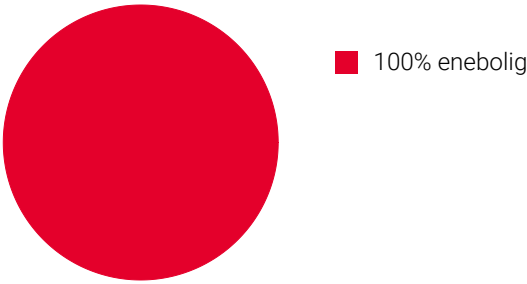
Fresh Fitness Rona

5 min
- 

Randesund fysio og Tr.senter

7 min

Boligmasse



«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

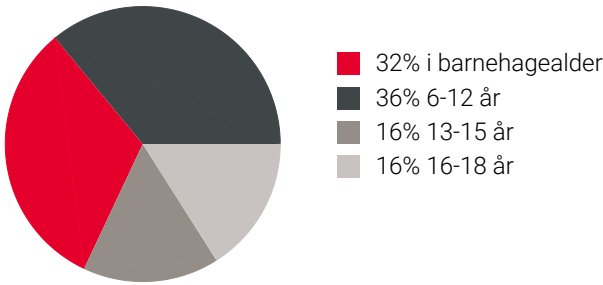
Rona Senter

5 min
- 

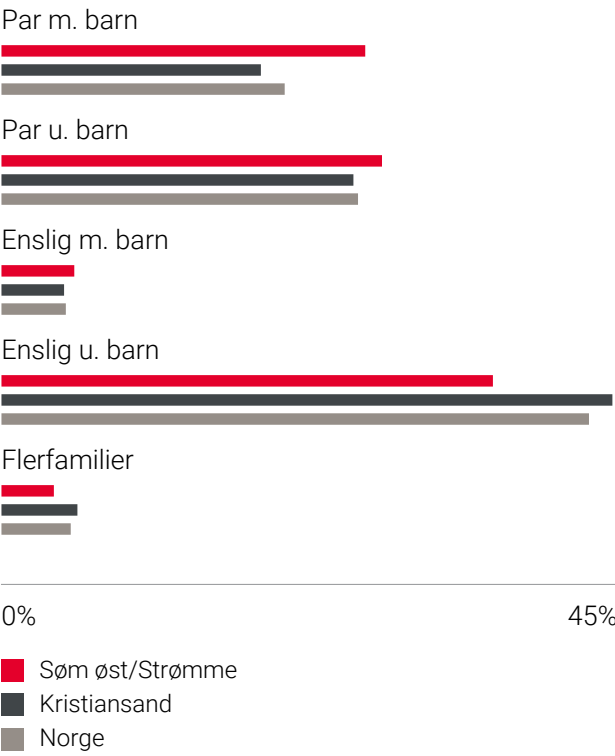
Apotek 1 Rona

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Detaljregulering
Dato: 13.01.22/10.05.22

1. Fellesbestemmelse

1.1 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for det enkelte delfelt eller samlet for flere delfelt. Miljøoppfølgingsprogrammet skal omhandle: - risiko for negativ påvirkning av vannmiljøet og LNF-områder i bygge- og anleggsfasen. Avbøtende tiltak for å begrense negativ påkjenning, herunder beskrivelse av kontrolltiltak og prøvetakinger som skal gjennomføres for overvann og bekker. - risiko for erosjon i bygge- og anleggsfasen og varige/midlertidige terrengendringer, samt eventuelle avbøtende tiltak. - avklare behov for videre miljøoppfølging i driftsfase.

2. Bebyggelse og anlegg – (pbl § 12-5 nr 1)

2.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS skal det oppføres eneboliger.
Innenfor BKS skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller vertikaldelt tomannsbolig.
Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr.tomt.
Innenfor BFS3 tillates det 2 boenheter.
Innenfor BFS9 tillates det 2 boenheter.
Innenfor BKS7 tillates det 12 leiligheter Innenfor o_BE1 og 2 skal det oppføres energianlegg
Innenfor o_BAV skal det oppføres avløpsanlegg
Innenfor o_BRE1 -6 skal det oppføres renovasjonsanlegg
Innenfor o_BUN1 tillates det oppføring av uthus, naust, badehus.

2.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Eneboliger : BFS 2, BFS 4, BFS 5-8, BFS 10-16
Rekkehus: BKS 1 tomt 4 - 8, BKS 3 tomt 14 - 20
BKS 7 med tilgjengelighet på 6 enheter, BKS 8, 11 og 12

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Flermannsbolig = 35 m² (min. 50 % på terreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T- 1442) og luftkvalitet (T – 1520)

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. Bod kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrense mot vei.

Boder/Utestue inntil 20 m² kan ligge i eiendomsgrense.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig/flermannsboliger:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig veggliv mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne. Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

2.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

2.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m² BYA.

Bod/hagestue/tilbygg inntil 20 m².

Frittliggende eneboliger: område BFS2 - 16 = 160 m² BYA

Kjedehus, tomannsboliger: innenfor område BKS1, tomt 9 – 13 og BKS13 = 130 m² BYA,

Rekkehus: innenfor område BKS2, 4 og 6 = 130 m² BYA

Rekkehus: innenfor område BKS1 tomt 4 - 8, BKS3, 8, 11 og 12 = 140 m² BYA

Flermannsboliger type: BKS7 = 1000 m² BYA

I område BFS9 tillates boder på inntil 30 m² og garasjer på inntil 50 m² i tillegg til BYA for boligen.

2.7 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

G = gesimshøyde for pulttak og saltak.

NG = nedre gesimshøyde for pulttak

M = møne for saltak

H01 = gulvhøyde 1. etasje

U = gulvhøyde i underetasje

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje som skal ta opp høydeforskjellen på tomten ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

I område BFS9 er tillatt gesimshøyde på traktorgarasje maksimum 4.5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde på boliger i BFS9 er maksimum kote + 24.

I område BFS3 er tillatt mønehøyde maksimum kote + 32.

2.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

Følgende boligfelt skal ha saltak: BKS2, 4 og 6

Gjenstående boligfelt skal ha pulttak.

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget med unntak av felt BFS14. For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter. I område BFS9 skal utformingen av ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

2.9 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense.

2.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot veiformål skal plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater. For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebygd areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

2.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

2.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Flermannsboliger: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

P-plassene skal tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

2.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense vei med unntak av grøft. I BFS9 i nordvestlige hjørne tillates adkomst til traktorgarasje fra o_SKV1.

3. Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg (pbl § 12-5 nr 1)

3.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BIA1 skal det etableres idrettsanlegg. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 6000 m²

3.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Taket skal brytes opp i mindre seksjoner for å tilpasse småhusbebyggelsen.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal løses som parkering på terreng uten overbygging. Krav til antall biloppstillingsplasser er maks 24 p-plasser og 43 sykkelparkeringsplasser. 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el.bil, ladbare hybridbiler.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt C legges til grunn for teknisk plan. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan skal det vises hvor det etableres permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

4.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/- 0,5 m. Omfang av permeable dekker på sidearealer i veier og i gatetun vurderes i forbindelse med teknisk plan.

Gatetun skal opparbeides på o_SGT1 og 3.

Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal kan vurderes med annet fast dekke. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

På adkomstvei o_SKV6 kan det opparbeides sideareal med bredde 1,0m som kan benyttes som gangvei tom tomt 112 og ned til fortau o_SF5 og betegnes som annen veggrunn, vurderes i teknisk plan.

På samlevei o_SKV3 skal det opparbeides/etableres 2 kantstopp og 2 kollektivholdeplasser o_SKH1 og 2. Plassering av kantstoppene skal godkjennes av kommunen i teknisk plan.

4.2 Fordrøyning og overvann

Løsninger skal vises i teknisk plan som godkjennes av kommunen

4.3 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedegnet masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

4.4 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området f_GBG12 mot LF3.

4.5 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV6 ,o_SKV10 og o_SKV13 og o_SGT1 og 3 skal være offentlige. Adkomstvegen f_SKV7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligtomt nr 116 og 117 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

SKV11 er privatvei tilhørende Poddestølveien 112.

4.6 Fortau (o_SF1 - 8)

Felt o_SF1 - 8 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

4.7 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og 2)

o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides som gang- og sykkelvei.

4.8 Parkering (o_SPA1 – o_SPA8)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplass-områdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

4.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplag, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttmurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f_SVT7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Områdene f_SVT9 er felles for boligtomt nr 117 og 116 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Området f_SVT13 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

4.10 Kollektivholdeplass (o_SKH1 -2)

Området skal brukes til kollektivholdeplass

5. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen og er utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt C skal legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

5.1 Sandlek (o_GF4 -9)

o_GF4 – 9 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassene skal fremgå av situasjonsplan.

5.2 Friområde (o_GF1 - 3)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, flytebrygge, bålsted, utsiktspunkt, tursti/parksti/turvei, trapper/rampe for adkomst og liknende.

Innenfor #5 på området o_GF1 kan det etableres demning mot turvei i områdeplanen.

Utforming og opparbeidelse skal vises i overordnet utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillattes deponi for avgravingsmasser i felt Cb1 og 2 samt at det tillates etablering av stengsel mellom o_GF1 og turvei tv6 i områdeplanen pga masseutskiftning i området. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

5.3 Turvei (o_GT1 - 7)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_GT1 - 7.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveiene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5.4 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- Bestemmelseområde #4 innenfor LF4
- Fra o_SKV3 gjennom o_GF9 til o_SKV13

- Fra o_SKV1 til o_GF8 og gjennom o_GBG1 og til o_GF5
- Fra o_SKV5 til o_SKV4 gjennom o_GBG5
- Fra f_SKV9 til o_SKV5 innenfor o_GBG7
- Fra o_SKV5 til o_GT6 gjennom o_GF7

5.5 Grøntstruktur o_GBG1 – 10 og f_GBG11 og 12)

Feltene opparbeides som grøntstruktur. Terrenget tillates bearbeidet og det tillates etablering av forstøtningsmur jf. § 1.10. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Området f_GBG11 er felles for området BKS4 og BFS8. Området f_GBG12 er felles for området BFS13.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5 nr 5)

Området skal benyttes til friluftsområde. Utomhusplan for de ulike arealer som skal opparbeides skal godkjennes av kommunen og utarbeidelse i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser. Det kan etableres parsellhager på dyrkamark innenfor arealformålet som tilbud til beboerne i planområdet. Avgrensning og omfang skal vises i utomhusplan.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VfV1 og 2 og V1 og 2)

Innenfor områdene tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde Cb1 og 2 i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902) som må godkjennes i teknisk plan. Det tillattes bearbeidelse/endring av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming skal vises i egen utomhusplan som skal godkjennes i kommunen.

8. Hensynssoner (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

8.2 Faresone - Flom

I området rundt Langetjønn er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelige konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater mm tillates ikke etablert lavere enn kotehøyde k+18,4 m.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillates ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune. Steingjerde skal bevares med unntak av der hvor det er regulert inn turveier.

8.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

På arealene er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet med unntak av der hvor det er regulert inn turveier. Endringer skal godkjennes i samråd med Kristiansand kommune.

8.5 Faresone – ras

Faresone benevnt med H310 er en kvikkleiresone med faregradsklasse lav og risikoklasse 2. Innenfor sonen skal det av geoteknisk fagkyndig utføres geoteknisk utredning og lages plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak (bygg, terrengarbeider, anleggsarbeider, endring av grunnvannsstrømmer) før tillatelse kan gis.

9. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

9.1 Bevaring av bygninger og anlegg

Sikre verneverdier av bygninger og andre kulturminner og kulturmiljøer i område BFS1 og BFS3 med bestemmelsesområde #1 og #2. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Områdene består av to teiger som skal være en og samme eiendom. Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

9.2 Utforming av naturmiljø

Det skal tilrettelegges for turstier på bestemmelsesområde #4 innenfor LF4 og bestemmelsesområde #5 innenfor o_GF1. Det kan etableres trapp ved behov.

10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

10.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvann er håndtert lokalt på det omsøkte området
- d) plan for håndtering av vegetasjon
- e) geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for et hvert tiltak innenfor faresone ras (H310) med utvidet uavhengig kontroll av geoteknisk utførelse
- f) miljøoppfølgingsplan for området være godkjent med evt. avbøtende tiltak

10.2 Før det gis Igangsettingstillatelse til boligområdene skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) grønnstruktur være ferdig opparbeidet og være tilgjengelig for allmennheten og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

10.3 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) Kollektivforbindelse:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5 være opparbeidet og midlertidig snuplass for buss med forbindelse ned til rundkjøringen ved delområde C være opparbeidet ved avkjørsel til felt Cb3 eller Cb6. 6.3.1 Gang- og

sykkelveg

- b) Gang – og sykkelvei:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal gang og sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

- c) Vei:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra tiliggende rundkjøring/T - kryss og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.

Tiltak som berører avkjørsler til eksisterende boliger i planområdet kan først igangsettes når ny permanent avkjørsel er etablert som regulert i plan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av boenhetene innenfor planområdet og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal rundkjøring og planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal rundkjøring og planfri kryssing ved delområde C være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene C, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene C, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

- d) Friområder:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal tvU2, tv11, fr30 og frB3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb2, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

- e) Tekniske planer:
Før det kan gis rammetillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei, for områder som er regulert til offentlig veiformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.

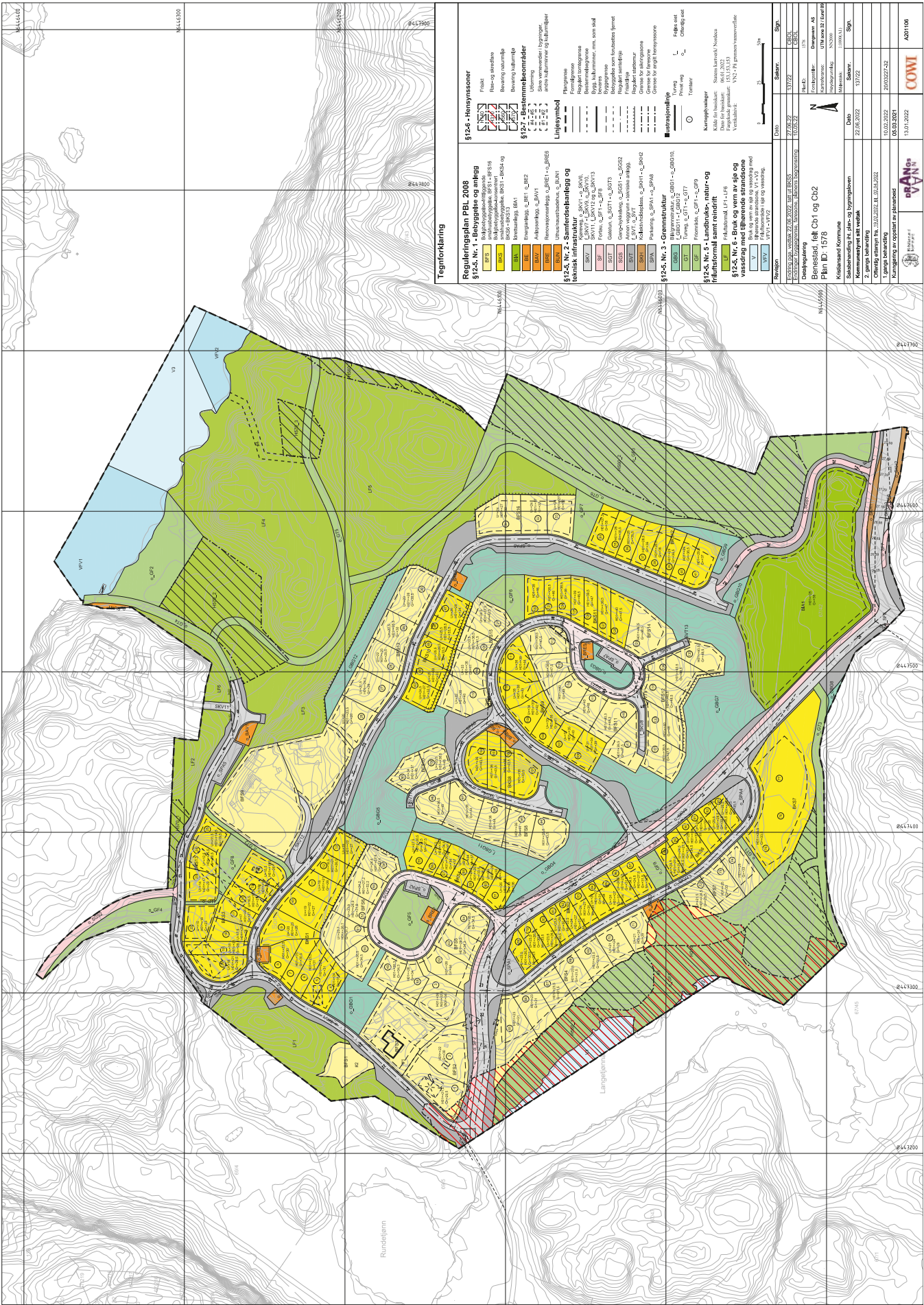
Før det kan gis brukstillatelse i et felt skal tilhørende VA anlegg være opparbeidet og godkjent av kommunen og vei bygd med øvre bærelag/1. slitelag skal være lagt.

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Agder Fylkeskommune for godkjenning før arbeidene starter.

- f) Nærmiljøpark og ballbane:
Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb1, Cb2, Cb3, Cb5 og Cb6, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cs1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.06.2022 som sak nr. 137/22

Plan- og bygningssjefen.



Oppdragsnummer: 1411265083
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 834475162

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

**KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Boh Eiendom AS
Silurveien 9
4636 Kristiansand S

E-post: oddleif@boh.no
Telefon: 907 60 646

998 214 181

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet med et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Sommerro utvikling AS

Org nr 923 053 948

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra Sofieroveien 20-28, gnr. 69, bnr. 30 i Kristiansand kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og

Initialer selger

Initialer kjøper

faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger Xxxx	Beløp i kroner Xxxx
Kjøpesum	xxx
Totalt	xxx

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 300 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggssarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggssarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Side **2** av **9**

Initialer selger

Initialer kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496

Telefon: 913 17 607

E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 30802649904, tilhørende Meglerhuset Sør AS og merkes med følgende KID: 141126508326.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntretr betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 30802649904, tilhørende Meglerhuset Sør AS, merkes med følgende KID: 141126508326, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Side 3 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av eventuelle fellesområder og energi/nettverk m.m.

Initialer selger

Initialer kjøper

Selger gir herved Meglerhuset Sør AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

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

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Meglerhuset Sør AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Meglerhuset Sør AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Alternativ 1 - Forbrukertilsynets anbefaling hvor det fastsettes en overtakelsesperiode når ev. forbehold er frafalt.

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt XX. kvartal XX. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal

Initialer selger

Initialer kjøper

skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsvalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

Initialer selger

Initialer kjøper

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Initialer selger

Initialer kjøper

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Selgers forbehold:
Byggesøknad godkjennes og igangsettelsestillatelse gis fra Kristiansand kommune

16. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport

Initialer selger

Initialer kjøper

før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 20 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX
- Grunnboksutskrift datert XX

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Boh Eiendom AS

Initialer selger

Initialer kjøper

aktiv.
Nybygg