

**aktiv.**



Hommelia 31, 4715 ØVREBØ

**Øvrebø/ Hommelia: Prosjektert  
enebolig i nytt barnevennlig  
området - fullt innredet  
hovedetasje og m/ for innredet loft**



Eiendomsmegler

**Gaute Kverneland**

**Mobil** 934 55 983

**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Pris:** 4 590 000  
**Omkostninger:** 83 640  
**Selger:** Kåbuland Eiendom AS  
Org.nummer:  
894915242  
**Eierform:** Eiet  
**BRA - i:** 182 kvm  
**BRA total:** 187 kvm  
**Tomt:** kvm  
**Matrikkel:** fradeles nr. 32, bnr. 79 og  
vil få eget gnr/bnr  
**Oppdragsnr:** 1411265032

## Øvrebø/ Hommelia: Prosjektert enebolig i nytt barnevennlig området - fullt innredet hovedetasje

Ny flott prosjektert enebolig som ligger i et nytt barnevennlig område som er omkranset av nydelig natur på alle områder!

Boligen leveres med ferdig innredet hovedetasje. Denne etasjen inneholder stor romslig stue store vindusflater som gir rommet mye lysinnslipp. Delvis lukket kjøkkenløsning med kjøkken fra Strai. 3 god soverom, bad/vaskerom og bod under trapp. Romslig entre med god plass til å henge fra seg yttertøy i eget garderobesrom. Utvendig sportsbod med inngangspartiet.

Boligen leveres med uinnredet loftsetasje så her har mulighet til å innrede denne selv eller få den innredet av utbygger. Pris for denne ferdig innredet er satt til kr 750 000,-

Romslig tomt hvor det er mulig å sette opp garasje.

Ta kontakt for befaring av eiendommen!





0Enebolig over to plan med flott uteplass. Illustrasjon som viser tilvalg som ikke er inkludert i prisen

# Om prosjektet

## Generell informasjon

### Om prosjektet

Ny flott prosjektert enebolig som ligger i et nytt barnevennlig område som er omkranset av nydelig natur på alle områder!

Boligen leveres med ferdig innredet hovedetasje.

Denne etasjen inneholder stor romslig stue store vindusflater som gir rommet mye lysinnslipp. Delvis lukket kjøkkenløsning med kjøkken fra Strai. 3 god soverom, bad/vaskerom og bod under trapp. Romslig entre med god plass til å henge fra seg yttertøy i eget garderobesrom. Utvendig sportsbod med inngangspartiet.

Boligen leveres med uinnredet loftsetasje så her har mulighet til å innrede denne selv eller få den innredet av utbygger. Pris fås ved forespørsel. Romslig tomt hvor det er mulig å sette opp garasje.

Ta kontakt for befaring av eiendommen!

### Beliggenhet og adkomst

Eiendommen har en god beliggenhet i det nye boligfeltet på Homme. Boligen ligger luftig, landlig og solrikt til med fin utsikt over området.

Boligområdet er omkranset av store friområder med fint turterreng og like nedenfor ligger idrettsplassen med kunstgress og klubbhus. Det er omtrent 2 minutter med bil til søndagsåpen dagligvarebutikk på Homstean, og kort vei til holdeplass med skolebuss og forbindelse til Kristiansand. Barnehage og skoler i alle trinn, finner man på Skarpengland, omtrent 4 km unna. Ca. 15 km til Vennesla og 18 køfrie km til sentrum av Kristiansand.

Fra Kristiansand kjører du RV. 9 nordover i ca. 20 minutter til man kommer til Homstean. Etter at du

har passert Jokerbutikken og fortsatt noen hundre meter til på RV. 9, kommer du til idrettsbanen på Homme. Mot enden av sletta tar du av til høyre mot idrettsplassen/klubbhuset.

### Arealer

BRA - i: 182 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

### Garasje/Parkering

Biloppstillingsplass. Mulighet for å sette opp garasje på tomten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

760 kvm

Tomten er ikke fradelt og oppmålt og det kan derfor forekomme fravik på tomtearealet.

## Leveranse

### Kjøkken

Det er medregnet kjøkken til 100.000,- inkl mva og montering.

### Bad

Bad 1 etg:

- Det leveres innebygd wc.
- Frida 80 cm baderoms innredning.
- Dushjørne 90 cm rett med dusjbatteri og garnityr.
- cm.

### Vaskrom

- Lekkasjestopper med trådløs føler.
- Opplegg til oppvaskmaskin
- 200 liters varmtvannsbereder.

- Vannfordelingsskap.
- Vaskekar montert på vegg.
- 1 stk utvendig utekran

### Andre oppholdsrom

Det fremgår av byggetegningene at boligen har en praktisk og god planløsning.

1. etasje: Entre, walk in closet, bod, bad/vaskerom, gang, 3 soverom og stue/kjøkken.

Uinnredet med 2. etasje er tiltenkt med følgende rominnhold: Loftstue, gang, 2 soverom, bad og 2 boder.

### 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

- Etasjeskillere: bjelkelag av takstoler , 300 m m Glava isolasjon, 23 \* 48 m m nedlekting og gips himling.

- Armert ringmur , støpt gulv med 30 cm isolasjon og plast . Gulvet leveres sloddet.

### Fasade

- Alt av vindskier og vannbord leveres i Royal impregneret.
- Yttervegger : 19 \* 148 m m Royal impregneret kledning ihht tegning , musebånd , gu gips , 36 \* 148 m m reisverk ,150 m m Glava isolasjon , plastfolie, 48 \* 48 m m påføring , 5 cm isolasjon og gips.

### Yttertak

- Takstoler , Hunton undertaksplater , 30 \* 48 m m sløyfer , 30 \* 48 m m lekter og Skarpnes Dobbeltkrum sort takstein . Det leveres sorte takrenner og hvite ndeløpsrør i stål/aluminium.

### Trapper

Det veksles ut i bjelkelaget for trapp, men dette plates igjen. Slik at det blir enklere og montere trapp senere.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

### Dører og vinduer

- Alt av vindskier og vannbord leveres i Royal impregneret.
- Alt av vinduer og dører leveres ferdig malt hvit. Vinduer er fra norsk vindus produsent, med utenpåliggende sprosser.
- Vinduer leveres som listefritt.

#### Overflater og kledning

- Sparkling og maling av gips tak og vegger i lyse og moderne farger. Det er beregnet 2 farger i tilbudet.
- Oppsatt listverk blir behandlet etter oppsetting for og skjule spiker hull osv.
- Legging av belegg på vaskerom.
- Det leveres som listefritt overgang vegg og tak.
- Alt av listverk og foringer leveres malt og listverket leveres i 2" størrelse . Det leveres listefritt rundt vinduer.
- Innervegger leveres med 48 \* 98 m m reisverk , 70 m m isolasjon og gips.
- Innerdører leveres slett formpressede hvite dører med dempelist .
- Det er medregnet parkett i alle rom untatt : boder,våtrom og hall. Det er beregnet gulv til 600,- pr m2 inkl mva .
- Det leveres fliser på gulv med flis på gulv og i dusjone på vegg på badet. Det er medregnet Modena prosjekt flis . Det er medregnet fliselegging av hall/vindfang , her er det også regnet med Modena prosjekt flis.
- Overgang tak/vegg leveres som listefritt.
- Svinn og riss sprekker i overganger vegg/tak og rundt vinduer er ikke reklamasjon men må påregnes.
- Innerdører leveres som Opus Clean med dempelist i karm.

Generelt vil boligen ha malt gips på vegger og i himlinger, parkett på gulv og flislagt gulv i gang og på bad.

#### 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

Det leveres stål pipe ned til himling i stue og peisovn til 15.000,- inkl mva.

## 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## Offentlige forhold

#### Tinglyste heftelser

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

4223/32/79:

26.03.2013 - Dokumentnr: 250368 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 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.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### 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

Avtale anses inngått når kjøper har levert

meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 skjøttet 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 XX. 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.

#### **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 30 000,- 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.

### 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 uttørring 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.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

### 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.

### Meglers vederlag

#### 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

Gaute Kverneland  
Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

#### Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland  
Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

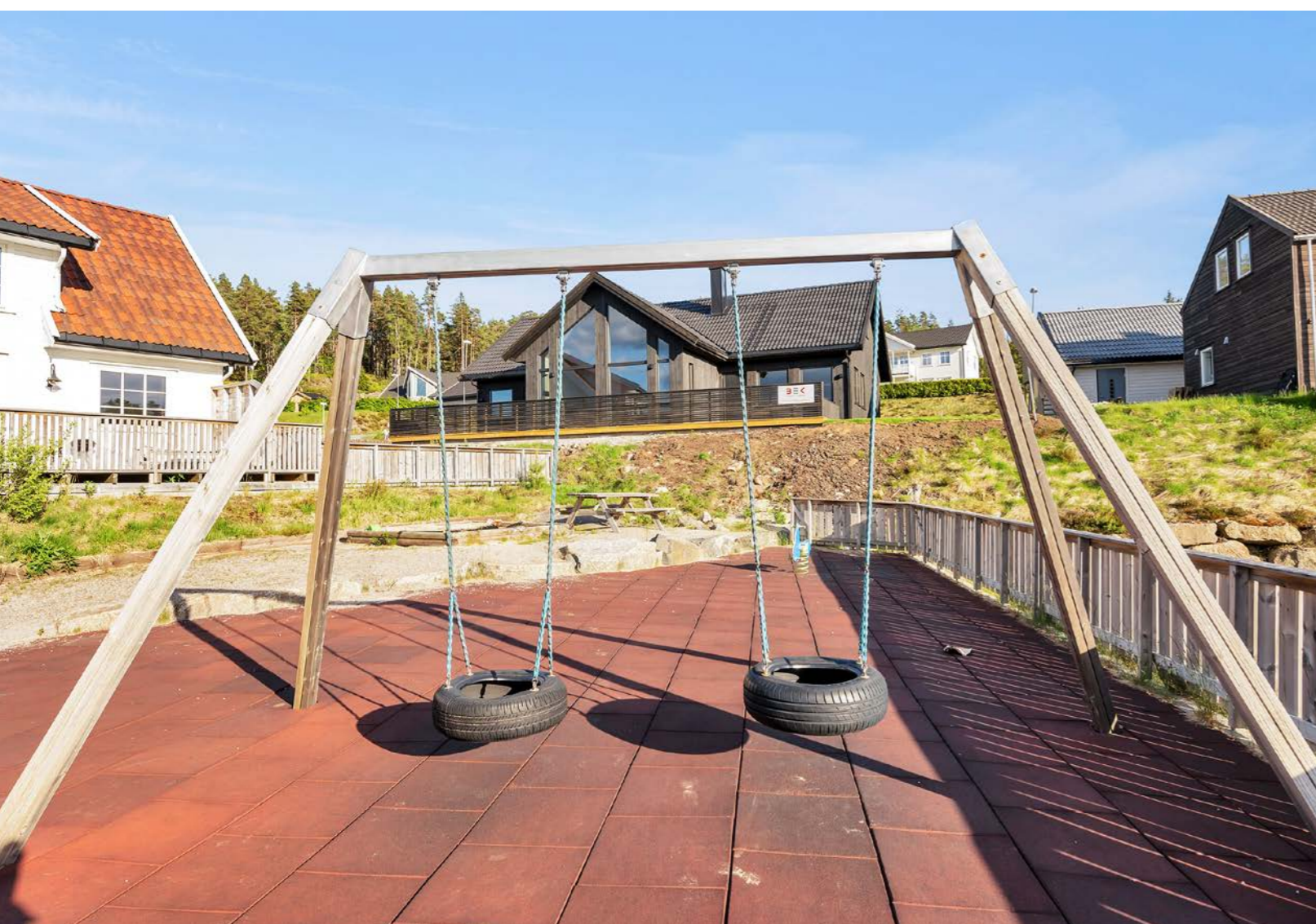
#### Oppdragstaker

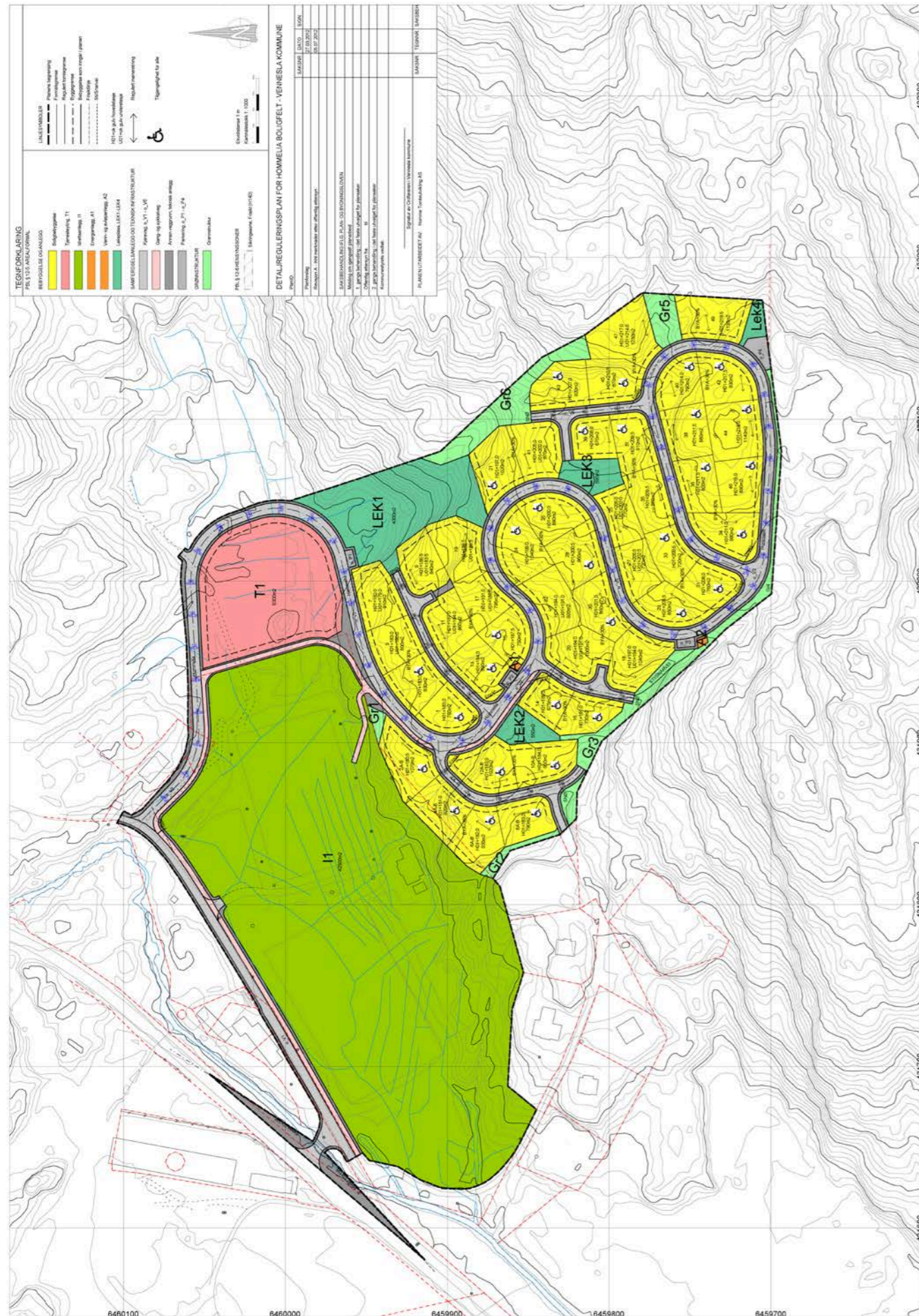
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer  
834475162  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

#### Salgsoppgavedato

27.03.2026







**Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**Detaljreguleringsplan for Hømmelia boligfelt**  
**Vennesla kommune**

**Datert 05.07.2012**

**Pkt. 1; GENERELT**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG;**

- Boligbebyggelse, 1-49
- Tjenesteyting, T1
- Idrettsanlegg, I1
- Energianlegg, A1
- Vann- og avløpsanlegg, A2
- Lekeplass, LEK1-LEK4

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjøreveg, o\_V1-o\_V6
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering, o\_P1 – o\_P4

**GRØNNSTRUKTUR**

- Grønnstruktur, Gr1 – Gr6

**Pkt. 2; PLANFORMÅL OG REKKEFØLGEKRAV**

**2.1 Formålet med planen:**

- Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbygging i området.

**2.2 Rekkefølgebestemmelser:**

**Nr. 1 Bebyggelse og Anlegg**

**a) Tjenesteyting**

Før utbyggingen i T1 tillates, skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser arealbruken i hele området for offentlig- eller privat tjenesteyting.

#### b) Idrettsanlegg:

Område for kommunalt idrettsanlegg skal utvikles i henhold til kommunalt godkjent detaljert plan.

#### c) Lekeplasser:

1. Lekeplass, LEK1 er felles for hele boligområdet, den skal være ferdig opparbeidet og etablert som akebakke innen 15 boenheter i feltet er ferdigstilt.
2. Lekeplass, LEK2 er felles for hele boligområdet, den skal være ferdig opparbeidet og etablert før første boenhet i feltet tas i bruk.
3. Lekeplass, LEK3 og LEK4 er felles for hele boligområdet, de skal være ferdig opparbeidet og etablert innen 25 boenheter i feltet er ferdigstilt.

#### Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg/fortau og nødvendige tekniske anlegg, etableres etter hvert som området bygges ut.

Nytt kryss mot Rv-9 skal være ferdig opparbeidet innen 20 boenheter i feltet gis igangsettingstillatelse. Samtidig med at nytt kryss tas i bruk, skal eksisterende kryss stenges.

Teknisk plan for nytt kryss mot Rv-9, skal være godkjent av Statens vegvesen før arbeidet med krysset igangsettes. De tekniske planene skal også vise utforming/stengning av det gamle krysset.

#### Nr. 3 Grøntstruktur

Sti/snarvei i Gr3 skal etableres med grusgang / fast dekke samtidig med veiene i det aktuelle området.

#### Nr. 4 Ved byggesøknad

Ved byggesøknader skal tverrprofiler fra veg og gjennom bolig til nabogrense foreligge.

#### **Pkt. 3: BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **3.1 Boligbebyggelse, tomtene 2A-B, 4A-B, 6A-B, 8A-B, 10A-B og 12A-B**

- a. Tomtene 2A-B, 4A-B, 6A-B, 8A-B, 10A-B og 12A-B er planlagt bebygde med vertikaldelte tomannsboliger, det tillates ikke utleiedel/hybler i disse byggene.
- b. Alle disse tomtene og tilhørende boenheter skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

- c. Maksimalt tillatt BYA =35 %, parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnyttning inngå med 15 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. For beregning av utnyttning benyttes TEK 10, kap. 5 samt veileder T-1459.
- d. Minste brukbare uteoppholdsareal MUA settes til 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- e. Takform skal være saltak, med takvinkel mellom 30 og 42 grader. Taktekking skal ikke være skinnende/reflekterende. Det tilstrebes like og harmoniske boliger i samme felt. Det tillates ikke ekstreme fargevalg på bebyggelsen.
- f. Alle boenhetene skal ha skorstein.
- g. Forstøtningsmurer skal være av stable stein / naturstein, eller betongmur med stående bordforskaling. Sikring av skrenter på tomter er tomteeiers ansvar. Det skal legges rør/stikkrenne på min. 200 mm, under hver innkjørsel til tomt.
- h. Boliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 meter over topp såle i 1. etasje.
- i. Garasje kan oppføres med grunnflate på inntil 36 m<sup>2</sup>, pr boenhet. Garasjen skal tilpasses boligen på tomte. Garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5 meter fra topp såle. Frittliggende garasjer kan ikke benyttes til beboelse.
- j. Avstand mellom garasje og vei skal være minst 5 meter, men garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot veg når den plasseres parallelt med- og minst 2,5 meter fra eiendomsgrense og dette ikke er til hinder for siktlinjer. Dersom garasje bygges parallelt med vei, skal det være snøfangere mot vei.
- k. Det skal opparbeides minst 3 parkeringsplasser pr. boenhet.
- l. Tomtedeling som vist til i planen, kan justeres og fastsettes endelig etter hvert som området bygges ut.

##### **3.2 Boligbebyggelse, tomtene 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13-49**

- a. De 40 tomtene 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 - 49 er planlagt bebygde med eneboliger. Den enkelte enebolig kan tilrettelegges med maksimalt en sekundærleilighet/hybel, eneboligene kan ikke seksjoneres.
- b. Tomter / boliger som skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle er vist på plankartet.
- c. Maksimalt tillatt BYA =30 %, parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnyttning inngå med 15 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. For beregning av utnyttning benyttes TEK 10, kap. 5 samt veileder T-1459.
- d. Minste brukbare uteoppholdsareal MUA settes til 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

- e. Takform skal være saltak, med takvinkel mellom 30 og 42 grader. Taktekking skal ikke være skinnende/reflekterende. Det tilstrebes like og harmoniske boliger i samme felt. Det tillates ikke ekstreme fargevalg på bebyggelsen.
- f. Alle boligene skal oppføres med skorstein.
- g. Forstøtningsmurer skal være av stable stein / naturstein, eller betongmur med stående bordforskaling. Sikring av skrenter på tomter er tomteeiers ansvar. Det skal legges rør/stikkrenne på min. 200 mm, under hver innkjørsel til tomt.
- h. Boliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 meter over topp såle i 1. etasje.
- i. Garasje kan oppføres med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasjen skal tilpasses boligen på tomta. Garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde på 6,0 meter fra topp såle. Frittliggende garasjer kan ikke benyttes til beboelse.
- j. Avstand mellom garasje og vei skal være minst 5 meter, men garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot veg når den plasseres parallelt med- og minst 2,5 meter fra eiendomsgrense og dette ikke er til hinder for siktlinjer. Dersom garasje bygges parallelt med vei, skal det være snøfangere mot vei.
- k. Det skal opparbeides minst 3 parkeringsplasser pr. tomt, dersom det tilrettelegges med sekundærleilighet/hybel skal det være en ekstra parkeringsplass.
- l. Tomtedeling som vist til i planen, kan justeres og fastsettes endelig etter hvert som området bygges ut.

### 3.3 Tjenesteyting, T1

Areal som er avsatt til tjenesteyting, skal benyttes til barnehage, forsamlingslokale eller eldreboliger. Utnyttelsesgraden settes til 45 % BYA.

### 3.4 Idrettsanlegg, I1

Området for idrettsanlegg skal utvikles i henhold til kommunal detaljert plan.

### 3.5 Energianlegg, A1

Innenfor dette området kan det oppføres en standard trafostasjon.

### 3.6 Vann- og avløpsanlegg, A2

Innenfor området kan det oppføres en standard trykkøkningsstasjon for vann.

### 3.7 Lekeplass, LEK1-LEK4

- Lekeplassene er felles for alle tomtene i planområdet.
- De skal tilrettelegges for lek og felles opphold, opparbeidelsen skal være i tråd med kommunale vedtekter. Tilgang for funksjonshemmede skal ivaretas.
- LEK1 skal opparbeides som akebakke, med sandlek lengst i syd, det kan benyttes overskuddsmasse fra feltet til oppfylling av området. Det må tilrettelegges med nødvendig sikringsgjerde/voll mot adkomstveien.
- Gjerder skal være stabile og ha stående kledning.

## **Pkt. 4; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 4.1 Kjøreveg, o\_V1-o\_V6

- Skal opparbeides som vist på planen, og gir kjøreadkomst til alle de nye tomtene, samt eksisterende eiendommer/boliger som grenser inn til veien. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskrånninger skal jordkles. Mindre justeringer/tilpassninger av veien kan godkjennes.
- Veien skal tilfredsstillе kommunal standard og skal kunne overtas av kommunen, dvs. bli offentlig vei.
- Nødvendig infrastruktur i form av kabler og rør m.v, kan legges i område for samferdselsanlegg, og kan ved særlige behov, krysse grenser for andre formål.
- I frisktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter i forhold til tilstøtende vegbane.

### 4.2 Gang- og sykkelveg

- Skal opparbeides som vist på planen og skal tilfredsstillе kommunal standard, og opparbeides med fast dekke.

### 4.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

- I områder for annen veigrunn inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, murer, frisktsoner og lignende. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskrånninger skal jordkles.

### 4.4 Parkering, o\_P1 – o\_P4

- Parkeringsplassene skal opparbeides som gjesteparkering/offentlig parkering.

## Pkt. 5; GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Grønnstruktur, Gr1 – Gr6

- I områder for grønnstruktur kan oppføres innretninger som er nødvendige for bruk av området og i tråd med formålet om allmenn ferdsel og bruk. Det samme gjelder i forhold til veier og stier. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes bevart.
- Nødvendig atkomst for drift- eller skjøtsel til LNF-områder, skal kunne finne sted fra fellesveier i planområdet dersom det ikke vil være til betydelig ulempe for beboere i området. Evt. skade på terreng/vegetasjon innenfor grønnstrukturområde, rettes opp innen påfølgende vekstsesong.

# Nabolagsprofil

Hommelia 31

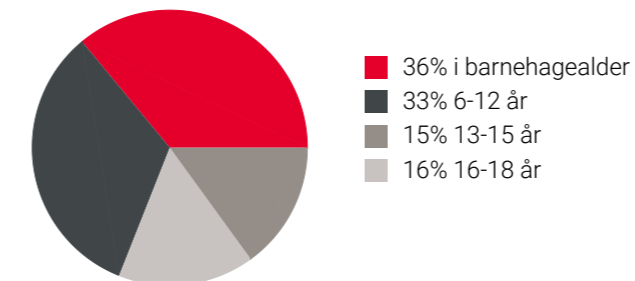
## Offentlig transport

🚶 Homme Linje 170	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Vennesla stasjon Linje F5	17 min 🚶 16 km
✈️ Kristiansand Kjevik	32 min 🚶

## Skoler

Skarpengland skole (1-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	6 min 🚶 4.6 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	6 min 🚶 5.1 km
Kristen VGS Vennesla	18 min 🚶

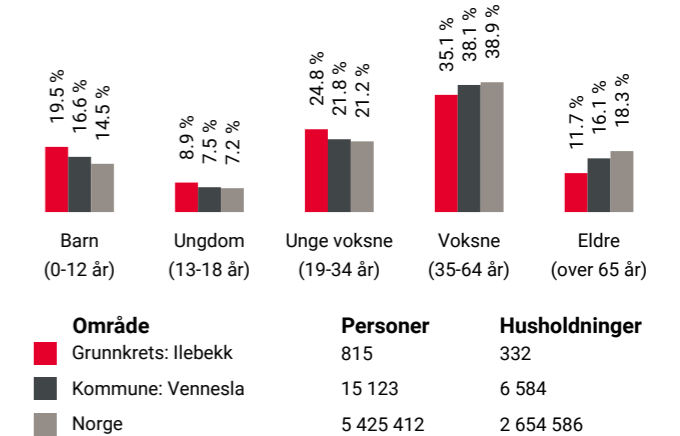
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

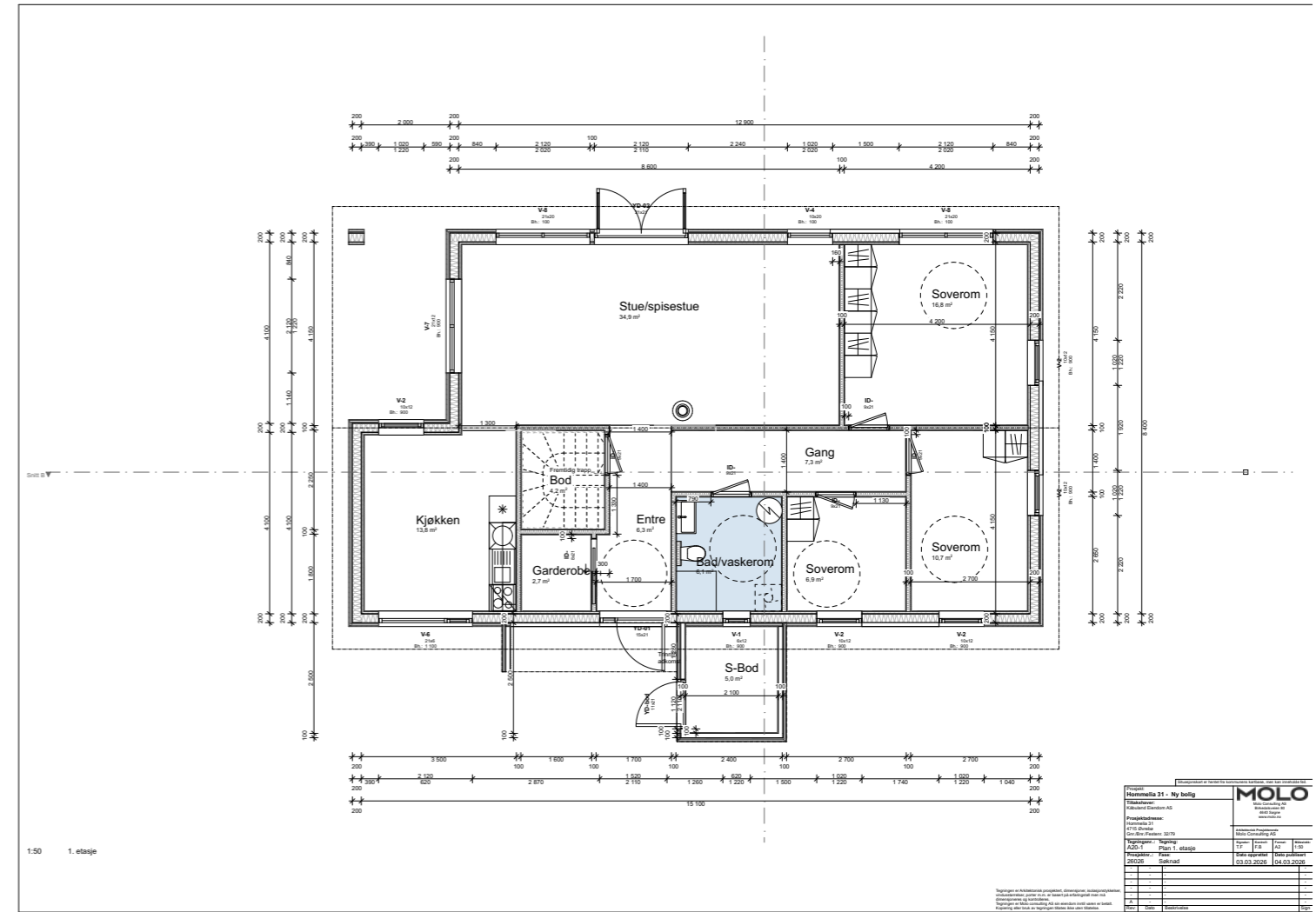
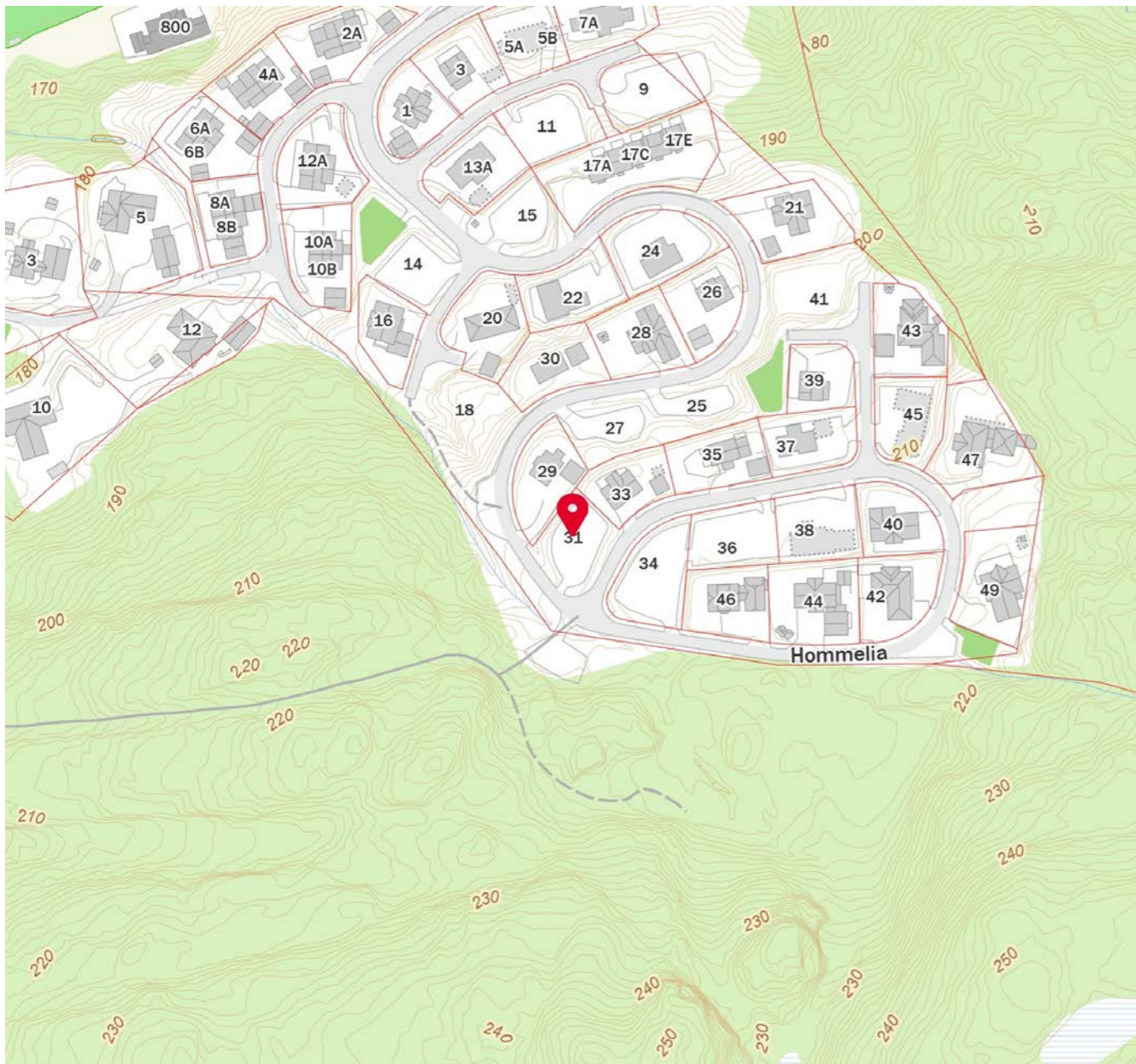
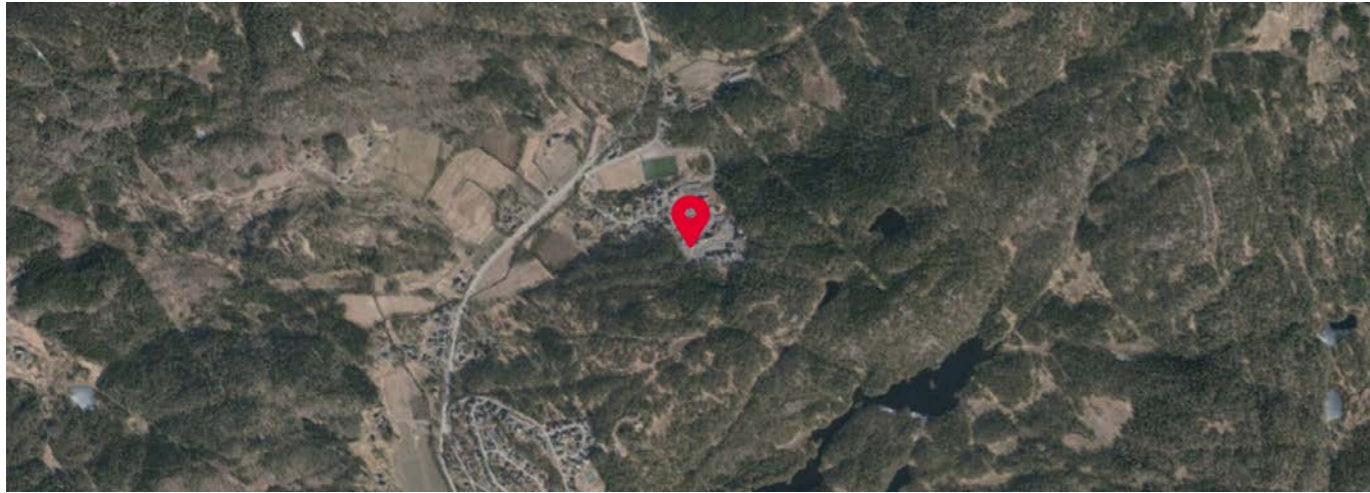
Blå Kors barnehage Øvrebø (1-5 år) 41 barn	6 min 🚶 5.1 km
Djupmyra FUS barnehage (0-5 år) 98 barn	7 min 🚶 5 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 🚶 9.3 km

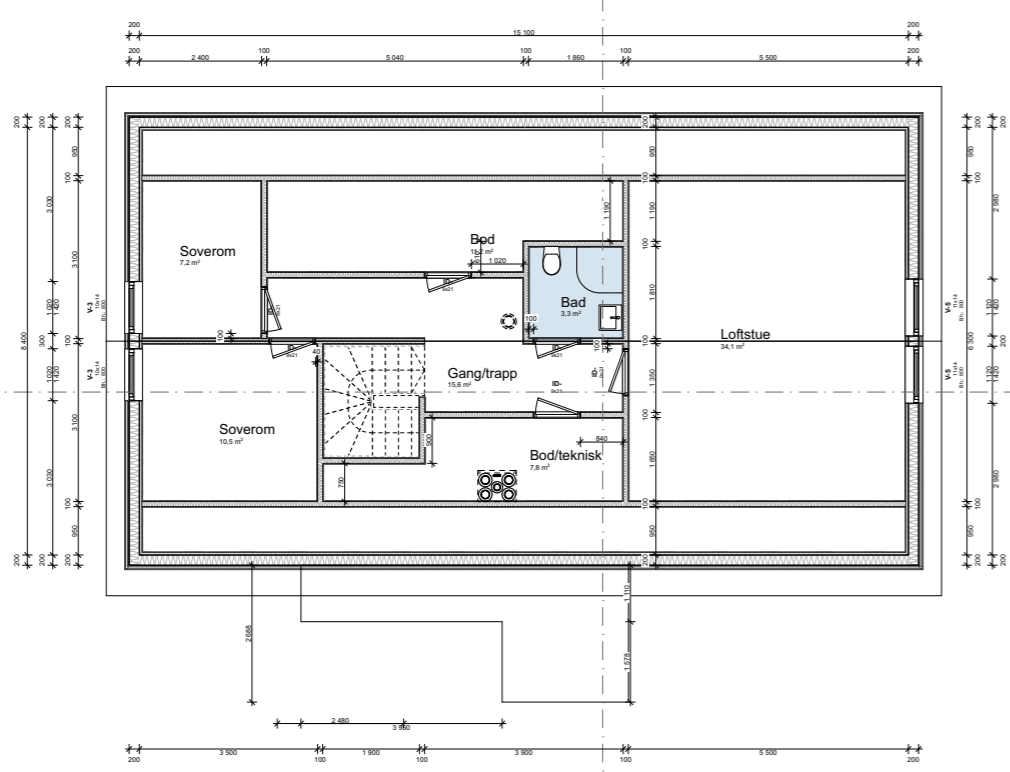
## Dagligvare

Joker Homstean PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.7 km
Spar Øvrebø Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 3.7 km

## Sport

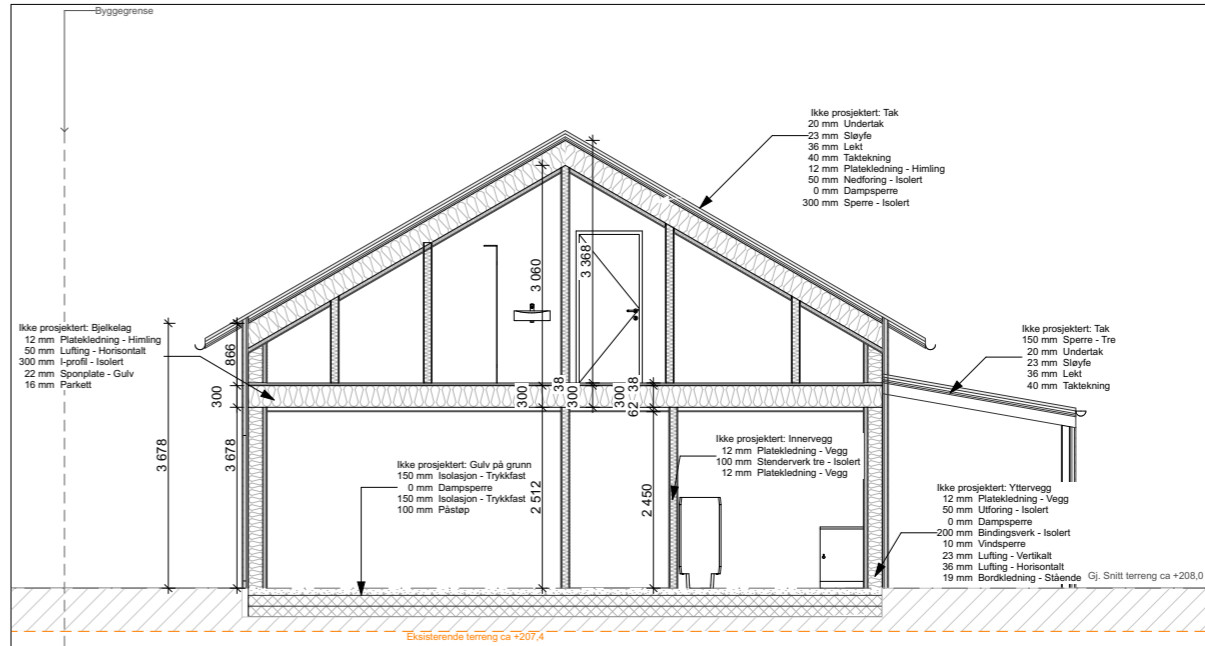
🏠 Homme Ballspill, fotball	9 min 🚶 0.8 km
🏠 Homstean ballplass Ballspill	4 min 🚶 2.6 km
🏃 Lifechange treningssenter	11 min 🚶
🏃 Treningssenteret	15 min 🚶





Prosjekt		Hommelilla 31 - Ny bolig	
Tilskottshaver		Kåstvedt Eiendom AS	
Prosjektleder		MOLo	
Prosjekt		Hommelilla 31	
Fase		Seksnad	
Dato opprettet		03.03.2026	
Dato publisert		04.03.2026	

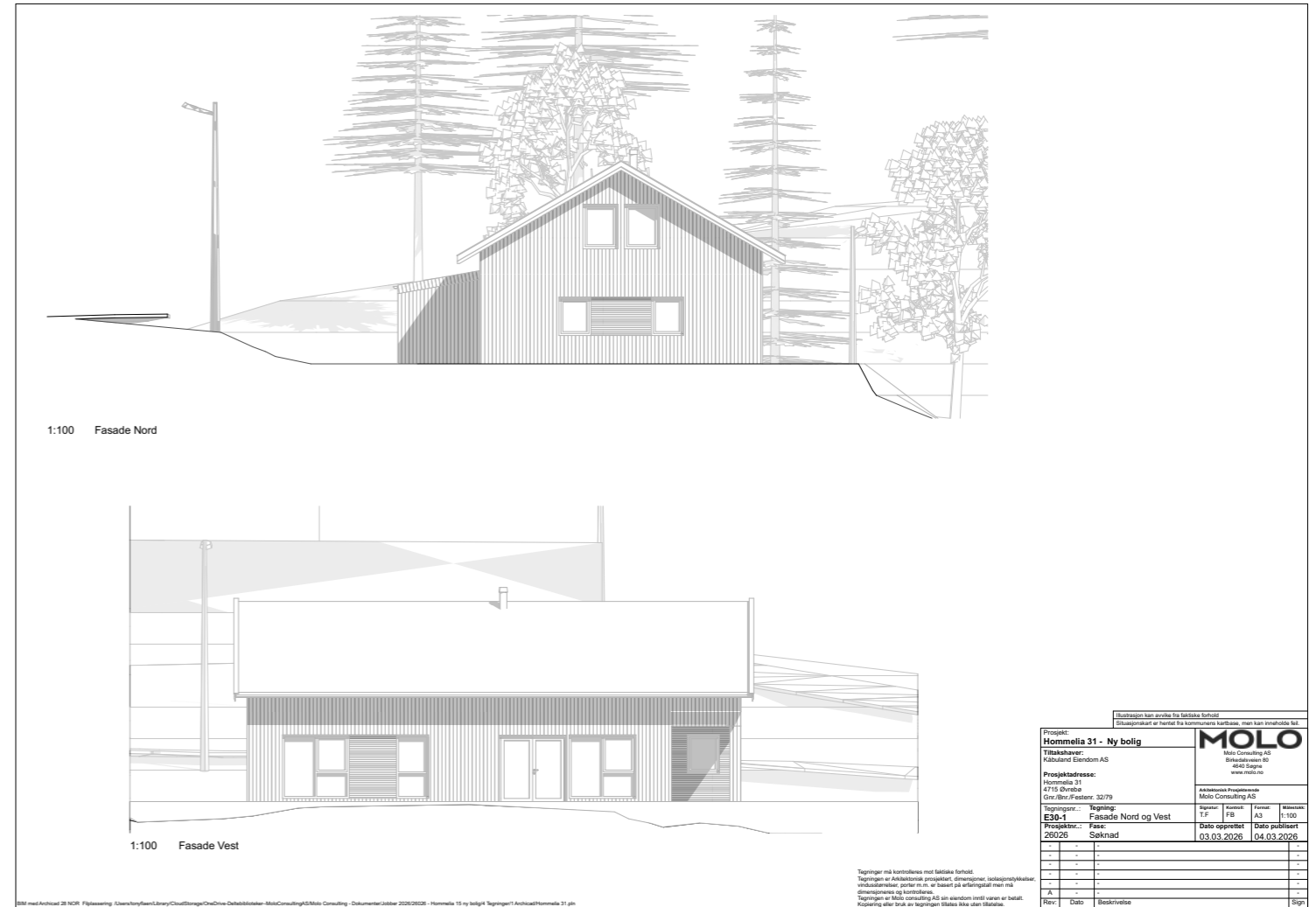
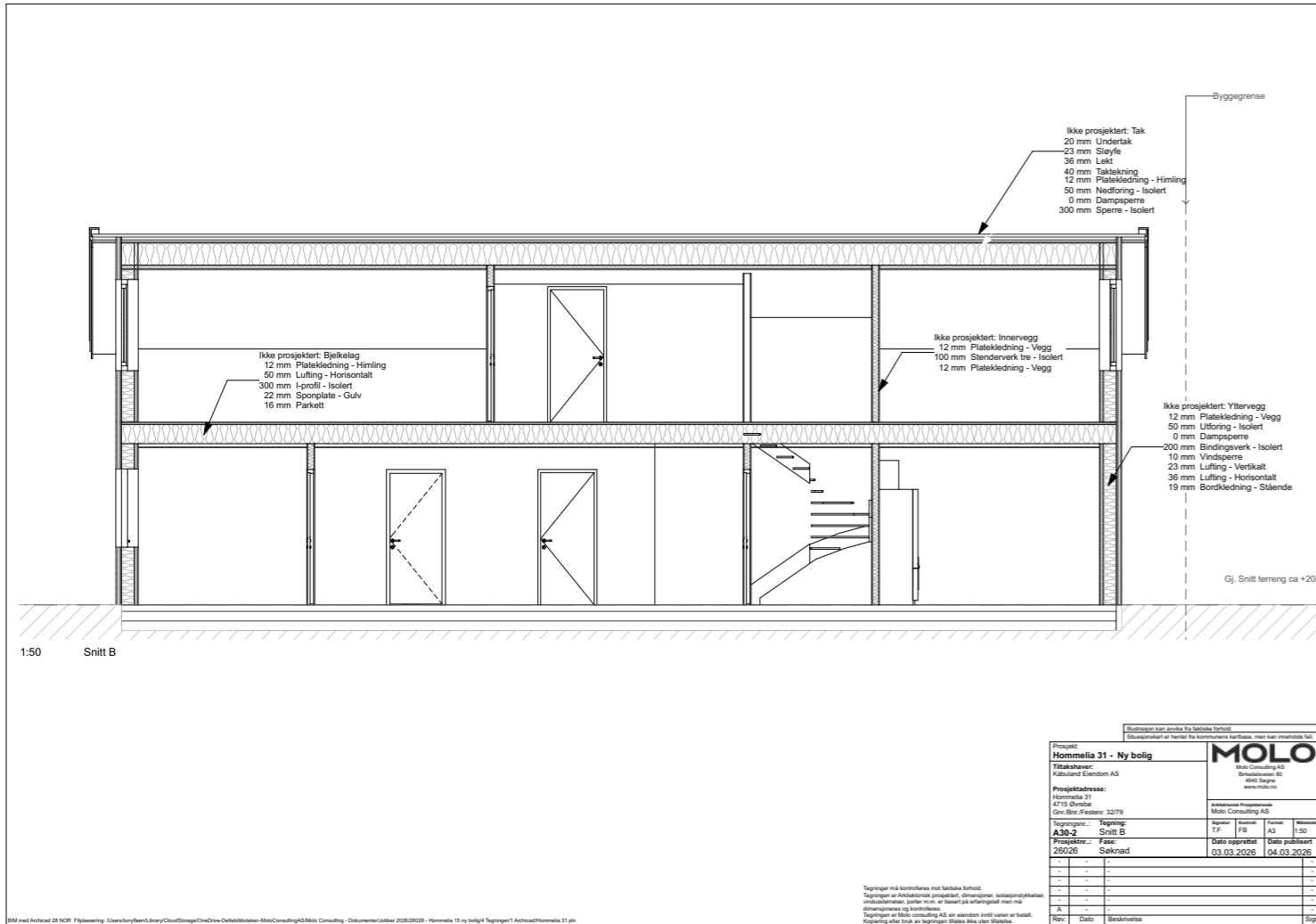
1:50 2. etasje



1:50 Snitt A

Prosjekt		Hommelilla 31 - Ny bolig	
Tilskottshaver		Kåstvedt Eiendom AS	
Prosjektleder		MOLo	
Prosjekt		Hommelilla 31	
Fase		Seksnad	
Dato opprettet		03.03.2026	
Dato publisert		04.03.2026	

Tegninger må kontrolleres med faktisk forhold. Tegningen er arkitektonisk prosjekt, det er ikke teknisk tegning. Tegningen er ikke konsulting AS sin eiendom (seil) eller en del av et prosjekt. Tegningen er ikke konsulting AS sin eiendom (seil) eller en del av et prosjekt. Tegningen er ikke konsulting AS sin eiendom (seil) eller en del av et prosjekt.





VINDUSKJEMA							
ID	V-1	V-2	V-3	V-4	V-5	V-6	V-7
Antall	1	5	2	1	2	1	1
Størrelse	B= 590 H= 1190	B= 990 H= 1190	B= 990 H= 1390	B= 990 H= 1990	B= 1090 H= 1390	B= 2090 H= 590	B= 2090 H= 1190
Brannkrav	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport
Lydkrav	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport
U-verdi	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport	Ikke prosjektert/se rapport
Funksjon							
Glass							
Glassareal	0,359	0,747	0,863	1,638	0,978	0,796	2,115
Anmerkning							

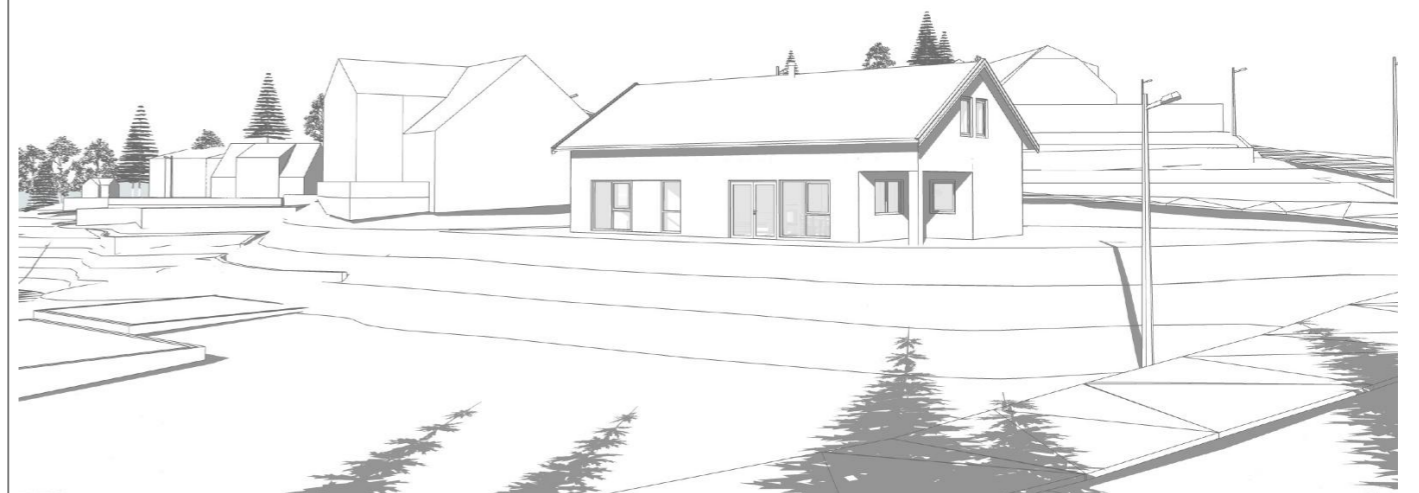
VINDUSKJEMA	
ID	V-8
Antall	2
Størrelse	B= 2090 H= 1990
Brannkrav	Ikke prosjektert/se rapport
Lydkrav	Ikke prosjektert/se rapport
U-verdi	Ikke prosjektert/se rapport
Funksjon	
Glass	
Glassareal	3,382
Anmerkning	

- 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. Se energirammerapport for en mer detaljert analyse.  
- Det anbefales solskjerming på større vindusflater i oppholdsrom mot syd og vest.  
- <0,8m over gulv: Sikkerhetsglass og eventuelt i alle kommunikasjonsveier  
- >3,3m over bakken: Barnesikring  
- Brann, lydkrav og u-verdi er ikke prosjektert/detaljert i skjema.  
- Dagslys er beregnet ut i fra 70% lystransmisjon  
- For alle detaljer rundt vinduer og dører henviser vi til gjeldene forskrifter i TEK 17.

# Hommelia 31 - Ny bolig

**MOLO**



Illustrasjon kan avvike fra faktiske forhold

<b>Tiltakshaver:</b> Kåbuland Eiendom AS	<b>Dato opprettet:</b> 03.03.2026
<b>Prosjektadresse:</b> Hommelia 31 4715 Øvrebo Gnr./Bnr./Festnr. 32/79	<b>Dato publisert:</b> 04.03.2026

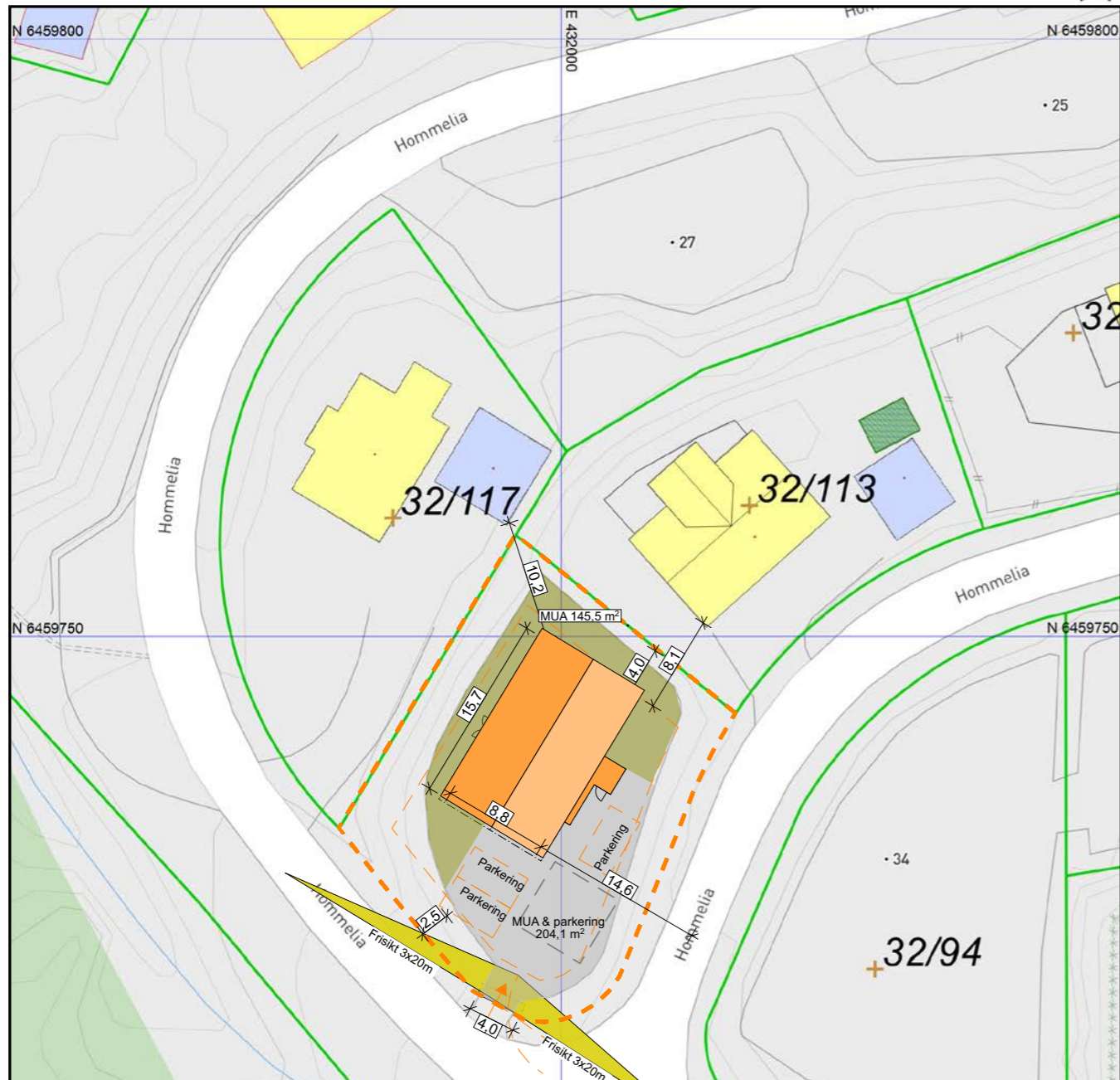


### Hømmelia 31

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

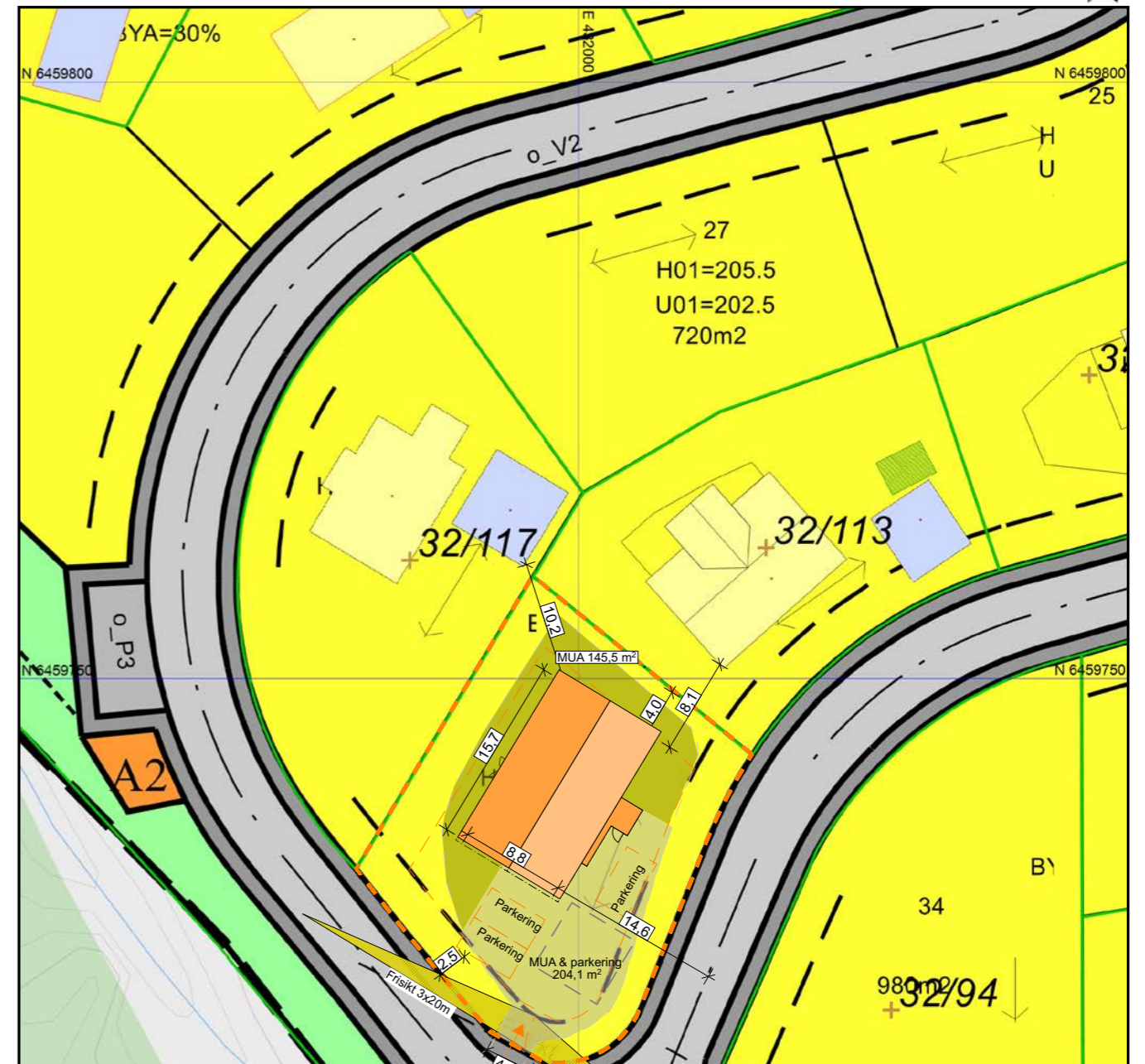


### Hømmelia 15

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:500

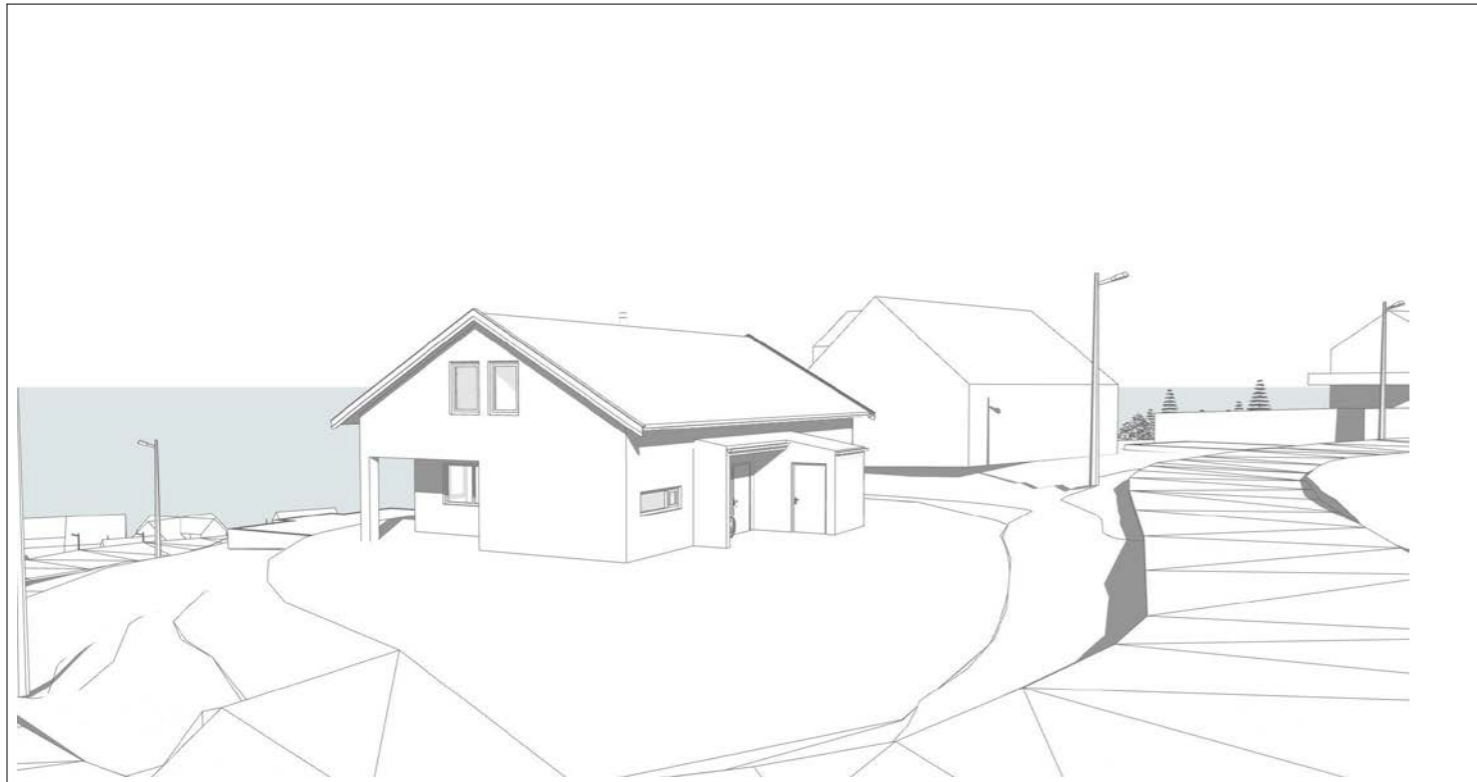
Koordinatsystem: UTM 32N











Situasjonskart er hentet fra kommunens kartbase, men kan inneholde feil.

<b>Prosjekt:</b> Hommella 31 - Ny bolig		<b>MOLO</b> Molo Consulting AS Bjørnsletta 10 4640 Sagre www.molo.no	
<b>Tilskaffer:</b> Kilbudet Eiendom AS		<b>Akkreditering:</b> Molo Consulting AS	
<b>Prosjektadresse:</b> Hommella 31 4715 Skreie Gnr./Bnr./Festn.: 3279		<b>Utgangspunkt:</b> E40	<b>Tegning:</b> 2 Illustrasjon
<b>Prosjekt nr.:</b> 26026	<b>Fase:</b> Søknad	<b>Dato opprettet:</b> 03.03.2026	<b>Dato publisert:</b> 04.03.2026
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
10	-	-	-
11	-	-	-
12	-	-	-
13	-	-	-
14	-	-	-
15	-	-	-
16	-	-	-
17	-	-	-
18	-	-	-
19	-	-	-
20	-	-	-
21	-	-	-
22	-	-	-
23	-	-	-
24	-	-	-
25	-	-	-
26	-	-	-
27	-	-	-
28	-	-	-
29	-	-	-
30	-	-	-
31	-	-	-
32	-	-	-
33	-	-	-
34	-	-	-
35	-	-	-
36	-	-	-
37	-	-	-
38	-	-	-
39	-	-	-
40	-	-	-
41	-	-	-
42	-	-	-
43	-	-	-
44	-	-	-
45	-	-	-
46	-	-	-
47	-	-	-
48	-	-	-
49	-	-	-
50	-	-	-
51	-	-	-
52	-	-	-
53	-	-	-
54	-	-	-
55	-	-	-
56	-	-	-
57	-	-	-
58	-	-	-
59	-	-	-
60	-	-	-
61	-	-	-
62	-	-	-
63	-	-	-
64	-	-	-
65	-	-	-
66	-	-	-
67	-	-	-
68	-	-	-
69	-	-	-
70	-	-	-
71	-	-	-
72	-	-	-
73	-	-	-
74	-	-	-
75	-	-	-
76	-	-	-
77	-	-	-
78	-	-	-
79	-	-	-
80	-	-	-
81	-	-	-
82	-	-	-
83	-	-	-
84	-	-	-
85	-	-	-
86	-	-	-
87	-	-	-
88	-	-	-
89	-	-	-
90	-	-	-
91	-	-	-
92	-	-	-
93	-	-	-
94	-	-	-
95	-	-	-
96	-	-	-
97	-	-	-
98	-	-	-
99	-	-	-
100	-	-	-

Tegninger må kontrolleres med faktiske forhold.  
Tegningen er Akkreditert prosjekt, dimensjoner, utslagsprosjekt, dimensjoner, gnr./bnr. og festn. på offentlig grunn skal være med dimensjoner og festn. nr.  
Tegningen er Molo Consulting AS sin eiendom og kan være av betydning for andre prosjekter i samme område.  
Tegning: D50 86261000 SGP

<b>Prosjekt:</b> Hommella 31 - Ny bolig	<b>Prosjektnr.:</b> 26026	<b>Tegningsnr.:</b> F_	<b>Tegning:</b> Arealberegning	<b>Format:</b> A4 1:1	<b>Dato opprettet:</b> 03.03.2026	<small>Situasjonskart er hentet fra kommunens kartbase, men kan inneholde feil.</small>	<b>MOLO</b>
--	------------------------------	---------------------------	-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------------	---	-------------

Areal BRA			
Etasje	Layer	Navn	Areal
1. etasje			
	862- M__BRA	BRA 1.etg	114,5
			114,5 m <sup>2</sup>
	862- M__BRA	BRA S-bod	5,0
			5,0 m <sup>2</sup>
2. etasje			
	862- M__BRA	BRA 2.etg	68,5
			68,5 m <sup>2</sup>
			<b>188,0 m<sup>2</sup></b>

Areal BYA			
Home Story Name	Layer	Navn	Areal
1. etasje			
	862- M__BYA	BYA overbygd inngangsparti	4,0
	862- M__BYA	BYA S-bod	6,4
	862- M__BYA	BYA overbygd sør/vest	9,5
	862- M__BYA	BYA parkering	15,0
	862- M__BYA	BYA parkering	15,0
	862- M__BYA	BYA parkering	15,0
	862- M__BYA	BYA bolig	131,2
			<b>196,2 m<sup>2</sup></b>



## 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. 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

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 sløkking - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\) <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/v/11-16/>](https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/v/11-16/)

Oppdragsnummer: 1411260121

Formidlingsnummer:

### Elektronisk tinglysning - 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-tinglysning 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

Kåbuland Eiendom AS 894 915 242  
Røyknesvegen 15  
4715 Øvrebo

E-post: erik@kaabuland.no  
Telefon: 918 85 617

### 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:

Homme Tomteutviklig AS org nr 997712811

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra Hommelia 31, gnr. 32, bnr. 79 (Ideell andel 1/1) i Vennesla 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 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

Side 1 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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	Beløp i kroner
<b>Kjøpesum</b>	
Dokumentavgift	27 250
Panteattest kjøper	300
Tilkoblingsavgift vann/ avløp	55 000
Tinglysningsgebyr pantedokument	545
Tinglysningsgebyr skjøte	545
<b>Totalt</b>	<b>83 640</b>

I tillegg kommer tinglysningsgebyr 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 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.

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.

## 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

Side 2 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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: 141126012121.

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 fratrukk 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: 141126012121, 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.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 3 av 9

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 parter 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. HEFTELSE

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.

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.

Side 4 av 9

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

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

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2026. 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 ferdigstilling 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 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 oppjøret på grunn av disse.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 5 av 9

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.

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).

## 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.

Side 6 av 9

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

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 UNDERSØKELSEPLIKT

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.

## 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.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 7 av 9

#### 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

Det er ikke tatt forbehold fra selgers side.

#### 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 for igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes 5 % 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 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 30 000,- 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

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 8 av 9

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 27.03.26
- Grunnbokskrift datert 27.03.26

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:

Kåbuland Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 9 av 9

**aktiv.**  
Nybygg