

A modern, two-story house with a dark wood exterior and a prominent green vertical section. The house features large windows, a balcony with a glass railing, and a flat roof. It is surrounded by lush greenery, including trees and a well-manicured hedge in the foreground.

aktiv.

Åsas vei 12, 4633 KRISTIANSAND S

**To arkitekttegnede boliger i et
attraktivt boligområde -
Utleiemulighet - Takterrasse -
Dobbel garasje - Nær naturen!**



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 fra - til:	Bolig A 10 990 000
Bolig B:	12 690 000
Omkost.:	51 390
Selger:	Tolv Trær AS
Org.nummer:	926016415
Eiendomstype:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
BRA - i:	A: 238.7 B: 273 m²
BRA total:	A: 238.7 B: 273 m²
Tomt:	1452m²
Matrikkel:	gnr. 42, bnr. 389 -
hver boligen får eget gnr/ bnr	
Oppdragsnr:	1411255183
Sist oppdatert:	10.03.2026

To arkitekttegnede boliger
i et attraktivt boligområde
- Utleiemulighet -
Takterrasse

Her kommer det to flotte boliger med moderne arkitektur og mulighet for å påvirke plantegning.

- Verdt å nevne:
- Sentral beliggenhet - kort vei til Kvadraturen og Sørlandsparken.
 - Barnevennlig og etablert gate
 - Flott sjøutsikt og gode solforhold
 - Omringet av natur som gir en helt egen atmosfære i hverdagen
 - Kjøp nytt - enkelt, bekymringsfritt og forutsigbart!

Bolig A får en flott planløsning med stor dobbelgarasje i underetasjen og godt med bodplass. I hovedetasjen er det stor stue med åpen kjøkkenløsning. Meget komfortabel foreldresone med stort soverom som er tilknyttet eget bad og garderobe. Fra etasjen er det utgang til terrasse og uteplass. I 2.etasje er det 3 soverom og eget kontor/ TV-stue. Utgang til deilig takterrasse med sol hele dagen. Eget romslig bad med vask, toalett og dusj. Ved ønske om utleie kan boligen bygges med effektiv praktikantdel, som tilvalg. Konferer megler for nærmere informasjon.

Bolig B får mange av de samme kvalitetene som bolig A, men her er det større underetasje med rom for praktikantdel, ekstra TV-stue, trimrom eller lignende. Utleie i egen bolig bidrar til vesentlig lavere bokostnader.





Dobbel garasje med mye bodplass
Noe av bildet er vist med tilvalg.



Flott uteplass på boligene





Deilig foreldresone med eget bad og garderobe.



Stor åpen stue/ kjøkkenløsning med flott utsikt hvor man ser på sjøen og kan hvile øynene på naturen som omkranser

Bolig A

Prakt. del



Underetasje
Med praktikantdel

1. etasje

2. etasje

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

Bolig A

U. prakt. del



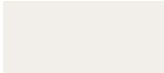
Underetasje
Uten praktikantdel

1. etasje

2. etasje

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

Bolig B



Underetasje
Med praktikantdel



1. etasje



2. etasje



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



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Vi har gleden av å presentere Åsas vei 12 på attraktive Gimlekollen!

Her kommer det to flotte boliger med moderne arkitektur og mulighet for å påvirke plantegning.

- Verdt å nevne:
- Sentral beliggenhet - kort vei til Kvadraturen og Sørlandsparken.
 - Barnevennlig og etablert gate
 - Flott sjøutsikt og gode solforhold
 - Omringet av natur som gir en helt egen atmosfære i hverdagen
 - Kjøp nytt - enkelt, bekymringsfritt og forutsigbart!

Bolig A får en flott planløsning med stor dobbelgarasje i underetasjen og godt med bodplass. I hovedetasjen er det stor stue med åpen kjøkkenløsning. Meget komfortabel foreldresone med stort soverom som er tilknyttet eget bad og garderobe. Fra etasjen er det utgang til terrasse og uteplass. I 2.etasje er det 3 soverom og eget kontor/TV-stue. Utgang til deilig takterrasse med sol hele dagen. Eget romslig bad med vask, toalett og dusj. Ved ønske om utleie kan boligen bygges med effektiv praktikantdel, som tilvalg. Konferer megler for nærmere informasjon.

Bolig B får mange av de samme kvalitetene som bolig A, men her er det større underetasje med rom for praktikantdel, ekstra TV-stue, trimrom eller lignende. Utleie i egen bolig bidrar til vesentlig lavere bokostnader.

Beliggenhet og adkomst
Boligene vil ligge i et veletablert, populært og barnevennlig området med kort vei til barneskoler, barnehager og dagligvarebutikk. I nærområdet er det blant annet flere flotte turområder i Jegersberg med badevann og flotte tur- og lysløyper. Det finnes også fine badeplasser ved sjøen og ved Gillsvann. Båthavn i Eidsbukta og Naviga. Boligene vil ligge sentralt med gang-/sykkelavstand til Kvadraturen og det tar i underkant av 10 minutter med bil til Sørlandsparken og Dyreparken
Se kart for adkomst til boligene.

Areal fra - til
BRA - i: 238.7 - 273 m²

Garasje/Parkering
Dobbel garasje integrert i boligene

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt kvartal 1 2027, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. 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 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.

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 tilsvare 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
1452 m² - skal fordeles på de tomt boligene.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomten skal fordeles mellom de to boligene. Arealet pr tomt er ikke fastsatt. Det vil bli tinglyst veirett for

Bolig B på Bolig A sin eiendom.
Oppkjørsel leveres klargjort for asfalt. Gjerde på tomtegrense mot øst leveres som flettverksgjerde i sort utførelse. Uteareal foran boligene (hagen) leveres med jord klar til tilsåing.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Strai (eller tilsvarende) veiledende pris. 110.000,-

Opplegg for hybelkjøkken i bolig B

Bad

Bad i hovedetasje:
120cm Malin hvit/grå/eik innredning og 120 cm LEO speil m lys, eller tilsvarende. Tapwell servantbatteri. 90x90 dusjhjørne. Vegghengt toalett. Gustavberg dusjgarnityr
Bad i 2. etasje:
120cm Malin hvit/grå/eik innredning og 120 cm LEO speil m lys, eller tilsvarende. Tapwell servantbatteri. 90x90 dusjhjørne. Vegghengt toalett. Gustavberg dusjgarnityr

Konstruksjon

Bindingsverk i tre med bjelkelag av I-bjelker. Garasje får betongvegg/bindingsverk i tre, tilpasset tilbakefylling/terreng.

Fasade

Royalimpregnert kledning.

Yttertak

Sort/Grå takpapp.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Impregnert terrassebord.
Glassrekkverk med stolper.
Trapper
Hvitmalt trapp med stålpiler.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i bolig.
I sportsbod og garasje benyttes ventil i yttervegg

Dører og vinduer

Vinduer leveres aluminiums-beslåtte utvendig, sort utførelse

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.

El-anlegg

Elektro leveres iht. NEK400/2022. I tillegg legges det opp til 10 downlights i boligen, fortrinnsvis i stue/kjøkken.

Oppvarming

Varmekabler ihht. Romskjema. Vedovn.
Det leveres pipe med ovn type Lotus Prestige Basic 10, eller lignende.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter

ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon 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:

4204/42/389:
27.08.1969 - Dokumentnr: 6409 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.01.1969 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:42 Bnr:236

01.01.2020 - Dokumentnr: 639178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:42 Bnr:389

Ved behov eller krav fra kommunen så kan det tinglyses servitutter på eiendommene ift vann/avløp m.m.

Særskilte avtaler (skal tinglyses)

Det vil bli tinglyst veirett for Bolig B på Bolig A sin eiendom.

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.

Radonmåling

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. Alt1: Selger har foretatt

radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat stikkvei.

Legalpant

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

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

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.

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 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.

Forbehold fra utbygger

Forbehold om endelig godkjenning av prosjektet fra kommunen. Boligene er tegnet iht reg. plan. Forbehold om igangsetting forutsetter minimum et salg.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

10.03.2026

Nabolagsprofil

Åsas vei 12 - Nabolaget Gimlekollen øst - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vollevannet øst Linje 12	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	16 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	4 min 2.2 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 3.9 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	8 min 4.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

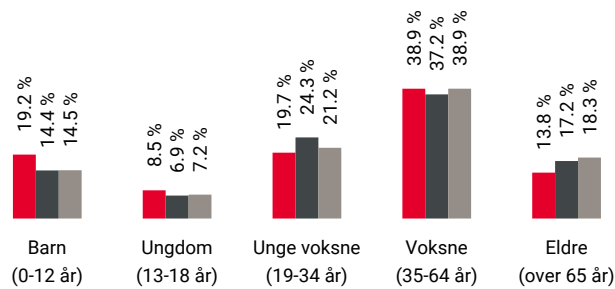
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlekollen øst	888	359
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



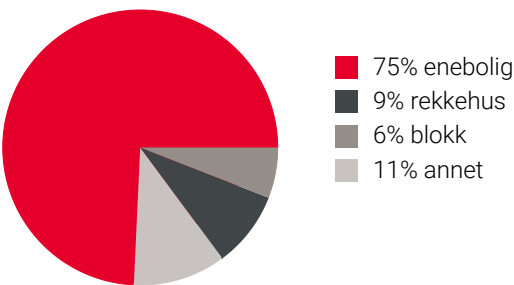
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

Fagerholtbingen Ballspill	2 min 1 km
Kongsgård II balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
EVO Fagerholt	11 min
TRENER1	13 min

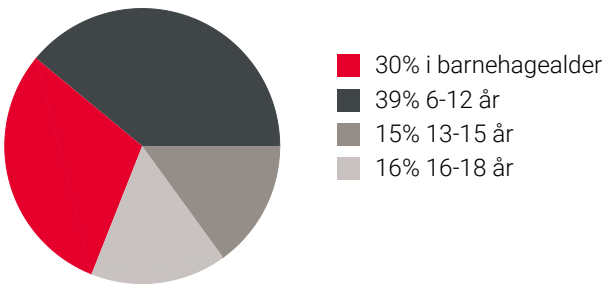
Boligmasse



Varer/Tjenester

Rona Senter	6 min
Apotek 1 Fagerholt	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



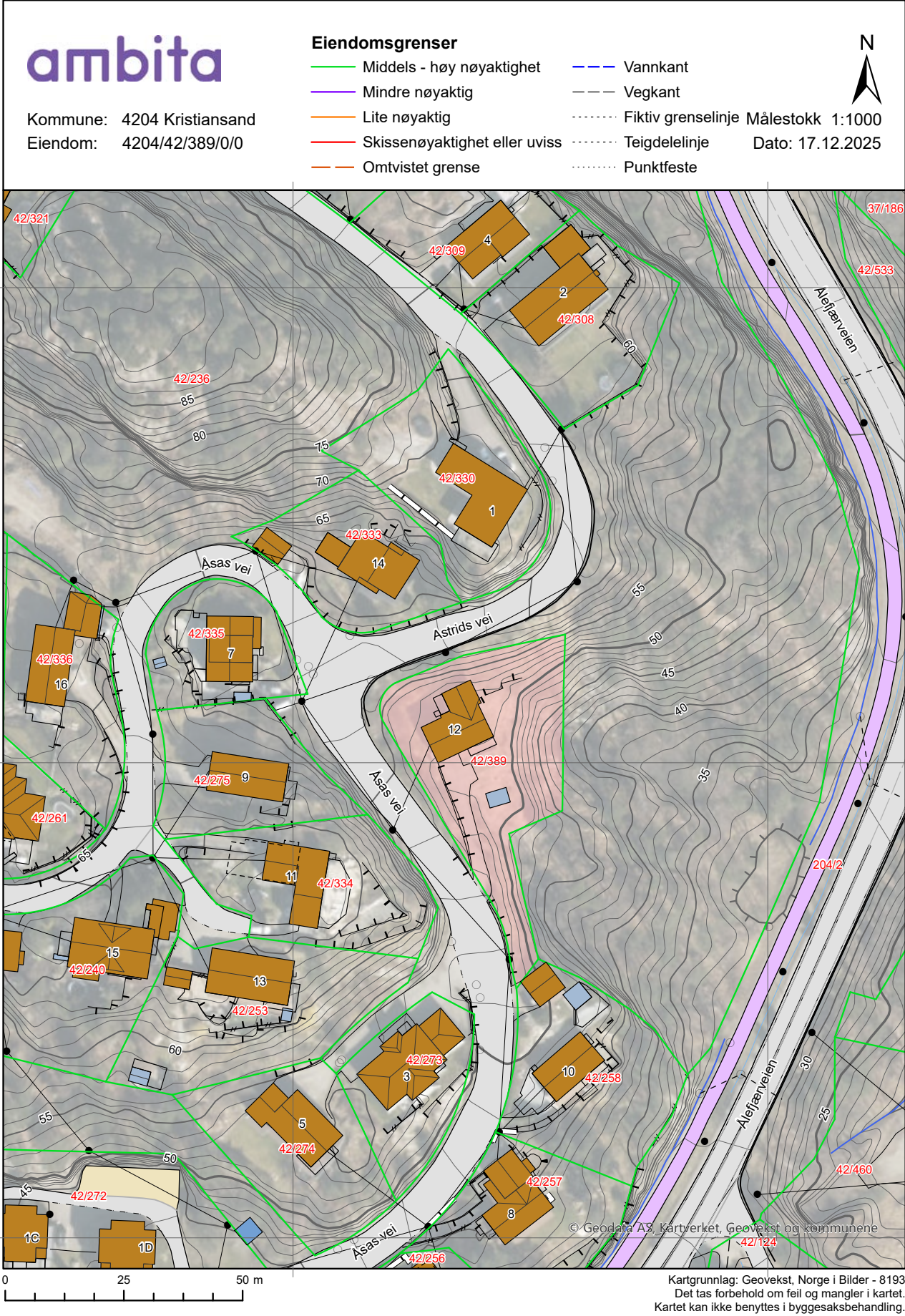
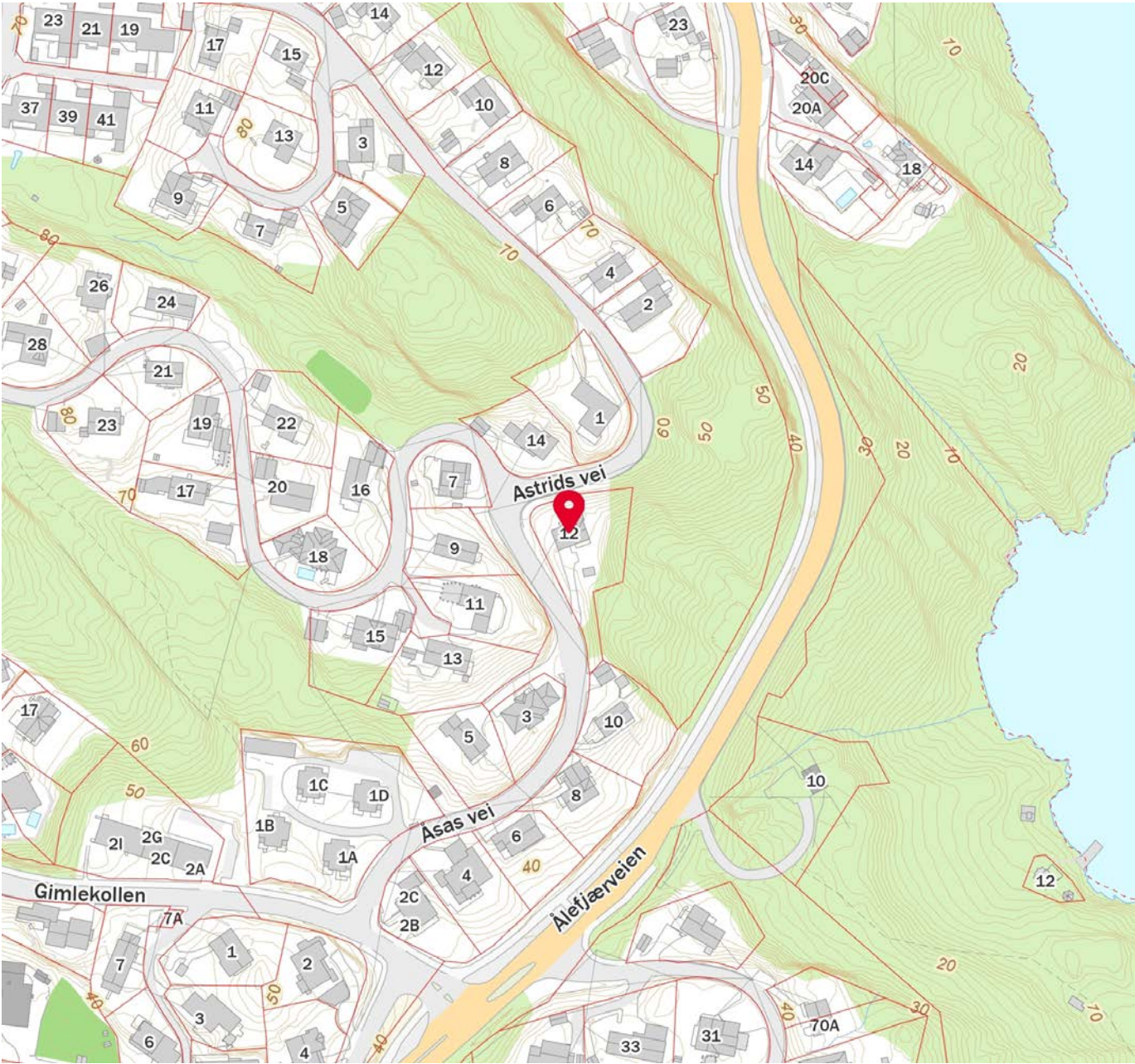
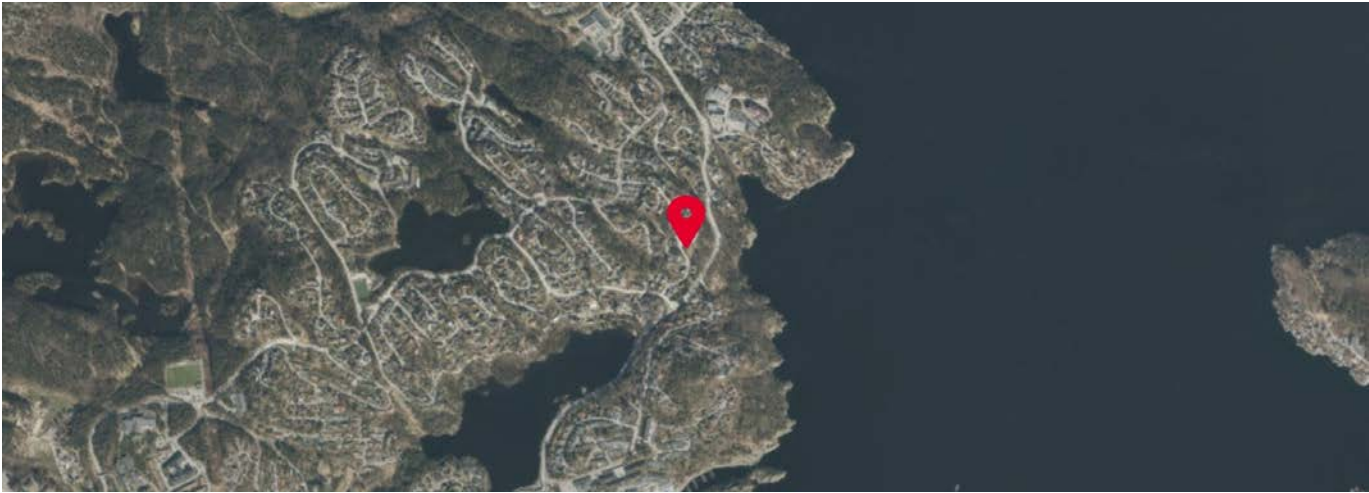
Familiesammensetning



0%	45%
Gimlekollen øst	
Kristiansand	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/42/389/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

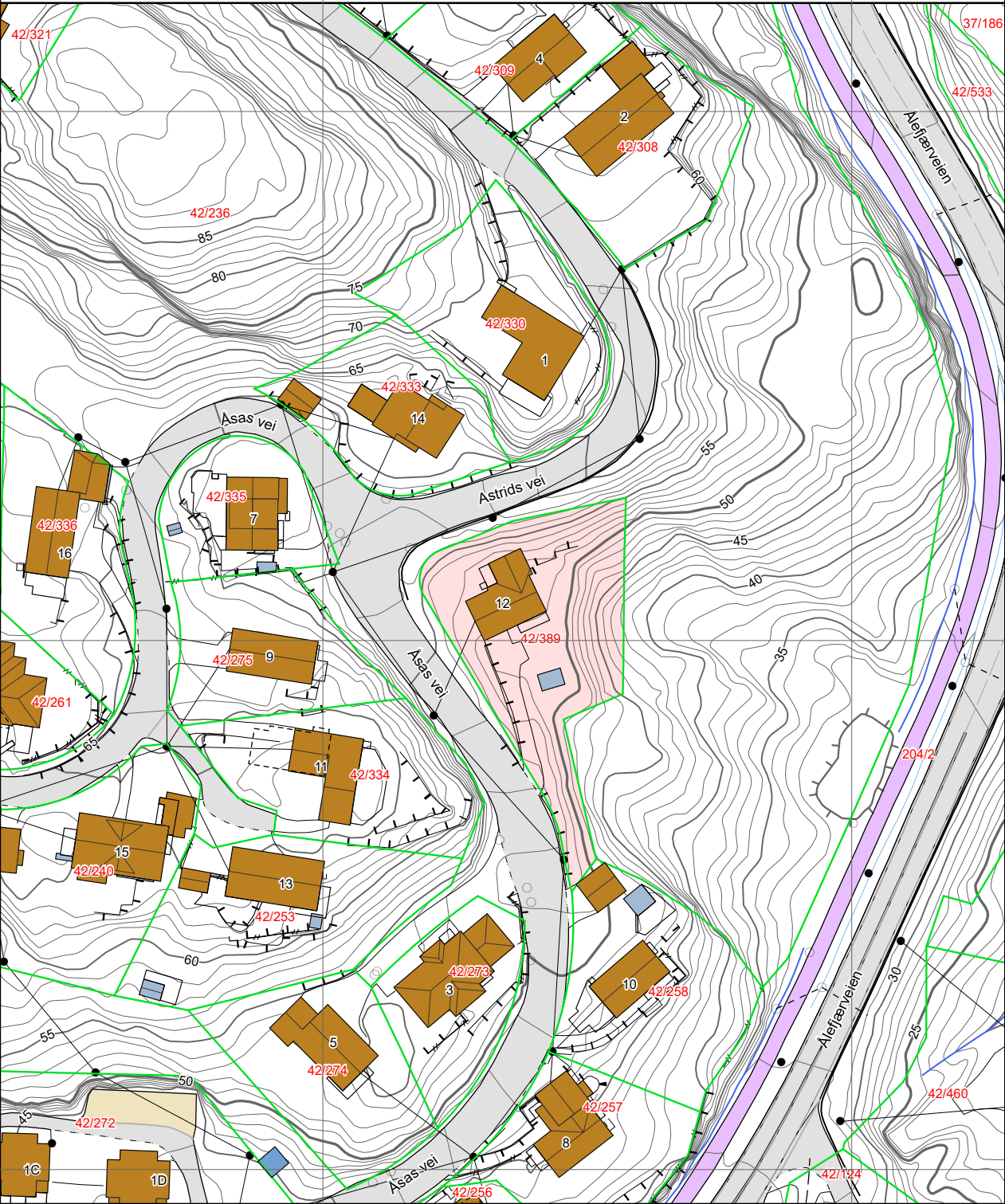
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 17.12.2025



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkø

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

BYGGEBESKRIVELSE

NB! Leveranser kan avvike fra illustrasjoner, 3D-skisser og tegninger.

GENERELT

Eierforhold: Eiet tomt – se situasjonskart
Utomhus-arealer: Oppkjørsel leveres klargjort for asfalt. Gjerde på tomtegrense mot øst leveres som flettverksgjerde i sort utførelse. Uteareal foran boligene (hagen) leveres med jord klar til tilsåing.

UTVENDIG BOLIG

Fundament: Støpt, isolert såle med radonsperre.
Konstruksjon: Bindingsverk i tre med bjelkelag av I-bjelker. Garasje får betongvegg/bindingsverk i tre, tilpasset tilbakefylling/terreng.
Tak: Sort/Grå takpapp.
Beslag og blikk: Leveres i sort stål.
Fasade: Royalimpregnert kledning.
Vinduer: Vinduer leveres aluminiums-beslåtte utvendig, sort utførelse.
Dører: Balkongdører leveres aluminiums-beslåtte, sort utførelse. Sort ytterdør.
Terrasse: Impregnert terrassebord.
Glassrekkverk med stolper.

INNVENDIG BOLIG

Gulv: Eik 1-stavs parkett.
Fliser i våtrom og gang/vindfang i henhold til romskjema.
Vegg/himling: Gips leveres sparklet og malt 2 strøk. Mulighet for 3 farger, kostnadsfritt.
Garasje leveres uinnredet (synlige stendere)
Listverk: Hvite lister mot gulv og rundt innerdører.
Listefri overgang mot tak og inn i vinduer.
Innerdører: Hvite slette innerdører
Trapp: Trapp leveres som hvitmalt furutrapp med stålpiler
Kjøkken: Leverandør: Kjøkken fra Stray for veil.pris Kr. 110.000,- inkludert montasje, frakt og mva. Dersom kjøkken trekkes ut/leveres fra andre vil uttrekkspris måtte beregnes. Hvitevarer leveres ikke.
Oppvarming: Varmekabler ihht. Romskjema. Vedovn.
Det leveres pipe med ovn type Lotus Prestige Basic 10.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i bolig.
I sportsbod og garasje benyttes ventil i yttervegg.

ØVRIG

Elektro: Elektro leveres iht. NEK400/2022. I tillegg legges det opp til 10 downlights i boligen, fortrinnsvis i stue/kjøkken.

Det er ikke et funksjonskrav at boligen er oppført på en måte som hindrer eller fjerner risikoen for skjeggkre/perlekre. Skjeggkre/perlekre er påvist første gang i Norge relativt nylig, og påvises i sterkt økende grad i norske boliger. Skjeggkre/perlekre kan komme inn i boligen via så vel oppføring som innredning og daglig bruk, og det foreligger per i dag ingen dokumentert saneringsmetode med permanent virkning.



PLAN NR. 128

KONGSGÅRD III

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård III.

Stadfestet 19. O6. 1963
(Inntrykket i Norsk Lovtident nr.24/63), revidert 17.02.2022

§ 1.
Der det ikke er angitt byggegrense, skal det regulerede område innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen mht. husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2.
Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2- etasjes hus være 25°.

Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.
Ved bygg i en etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles

§ 4.
Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.
Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomten. Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

§ 6.
Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.
Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

§ 8.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 9.

Etter vedtektenes ikrafttrede er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 10.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

§ 11

Spesifikke bestemmelser for byggeområde BFS1

Det tillates 2 kjedede eneboliger med sammenhengende underetasje, med en boenhet i hver enebolig. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Det tillates 2 etasjer med underetasje. Tillatt totalt BYA, maks mønehøyde (M), gesimshøyde (G) er vist på plankart. Eneboligene skal ha saltak. Med møneretning vest-øst, og takvinkel skal være mellom 30-37,5°. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

For hver bolig tillates bod/ uthus utenfor viste byggegrenser med en maks BRA på 10 m² og gesimshøyde på 2,5m. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det kan etableres maks 2 biloppstillingsplasser per boenhet i underetasje, og 1 felles gjesteparkeringsplass utendørs.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Regulert støttemur tillates inntil 3,6m høyde. Øvrig høyde skal jordplastres og tilsåes. Øvrige forstøtningsmurer inntil 1,5m høyde kan oppføres utenfor byggegrense i plan.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet og 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 samferdsel med unntak av grøft.

§ 12.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal være etablert et element på nærliggende lekeplass i samarbeid med kommunen før igangsettelsestillatelse for ny boligbebyggelse i byggeområde BFS1 blir gitt.

Mindre endring (Endring av §1 og nye §11 og §12) godkjent av By og stedutviklingsutvalget den 19.05.2022.



REGULERINGSPLAN

FOR

KONGSGÅRD III

I

ODDERNES.

BRANTZEG og HAUGEN, ARK. MNAL.

10.9.1961

REV. 26.1.1963

~u~ 11.3.1963

REGULERINGSRENSE

VEGER

FRIOMRÅDER

TOMTEAREAL

SMÅHUS I TRE EL. MUR

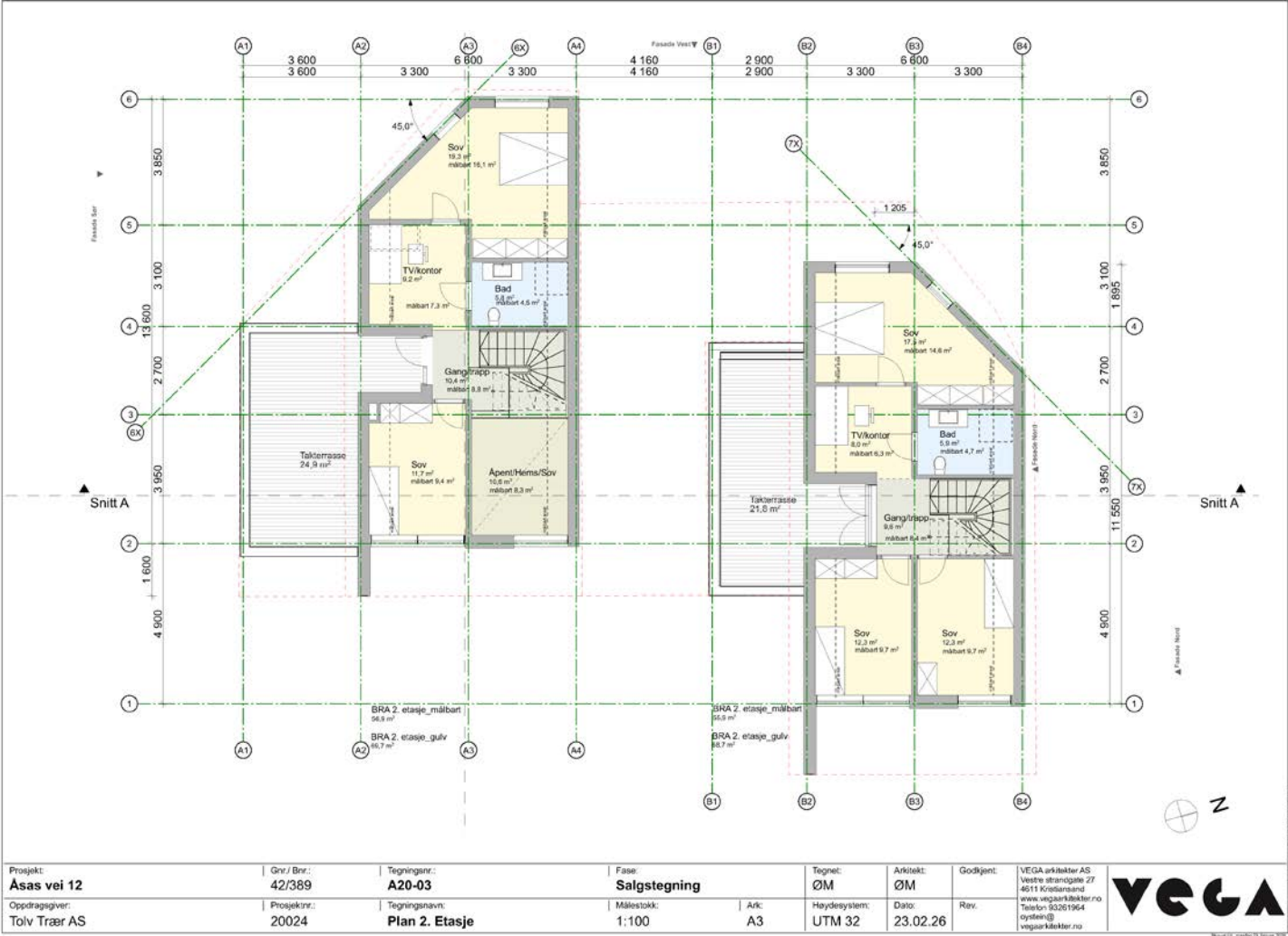
GARASJER.

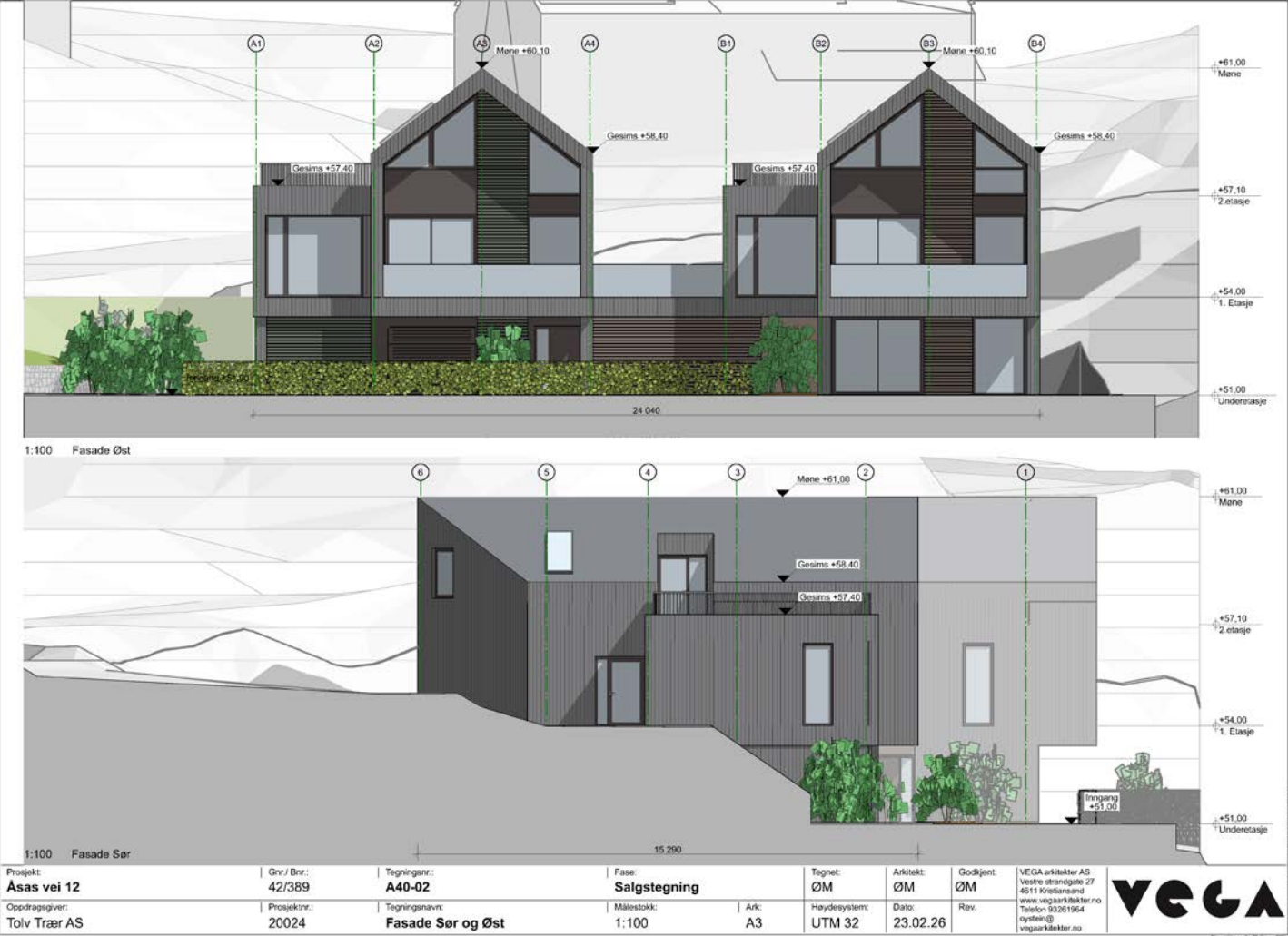
KOMM. DEP. TET

103101

25. MAI 63







Oppdragsnummer: 1411255183

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

Tolv Trær AS

926 016 415

E-post: torandrefjellstad@gmail.com

Telefon: 997 11 386

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:

Tolv Trær AS org 926 016 415

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra Åsas vei 12, gnr. 42, bnr. 389 (Ideell andel 1/1) 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 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**

Kjøpesum

Totalt

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 tinglysingtidspunktet 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: oppgjør@aktiv.no

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 2 av 9

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 30802649904, tilhørende Meglerhuset Sør AS og merkes med følgende KID: 141125518326.

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, inntre 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: 141125518326, 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 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 oppgjøret. 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.

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

Side 3 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 4 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning 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 tinglysning 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 tinglysningsklar stand.

8. OVERTAKELSE

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 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 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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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 deknings salg 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.

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.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

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

Forbehold om endelig godkjenning av prosjektet fra kommunen.
Salg av minimum en bolig før igangsetting

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.

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 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

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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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 verneting som rett verneting 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 10.03.2026
- Grunnboksutskrift datert 10.03.2026

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:

Tolv Trær AS

Side 9 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

Notater

aktiv.
Nybygg