



KANALBYEN

—— ODDERØYA ——

KJØPSINFORMASJON



KJØPS- INFORMASJON

SELGER

Kanalbyen Eiendom AS,
org. nr.: 911 558 688
Alle opplysninger i salgsoppgaven
er godkjent av selger.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Norge AS,
avd. nybygg, Rolf R. Elieson,
Prosjekt/Eiendomsmegler MNEF
(rolf@sormegleren.no)

ENTREPRENØR / TOTALENTREPRENØR

J.B. Ugland Entreprenør AS

ARKITEKT

A-Lab AS

EIENDOMMENS ADRESSER

Sjølystveien 91 – 111, 4610
Kristiansand

EIENDOM

Byggene er planlagt oppført på
en parsell av gnr. 150 / bnr. 1833,
Kanalbyen i Kristiansand kommune.
Selger gjør de nødvendige sam-
menføringer/fradelinger slik at
byggene oppføres på ett gnr/bnr.
Eiendommen vil seksjoneres etter
lov 16. juni 2017 nr. 65 om eier-
seksjoner (eierseksjonsloven)
og leilighetene tildeles eget
matrikelnummer/seksjonsnummer.

BESKRIVELSE/EIERFORM

Byggene som skal bygges består
av 6 bygg (2 felles oppganger fra 1.
etasje (gateplan), med til sammen 88
selveierleiligheter.

Alle leilighetene har privat uteareal
på balkong og/eller markterrasse. I
dette byggetrinnet følger det med
2 gjesterom. Felles gårdsrom er
allment tilgjengelige.

Det er to hovedinnganger fra
gateplan. Alle bygg har inngang fra
gårdsrom. Bygg E og F har ikke heis/
trapp direkte ned til 1. og 2. etasje.

Bygg A har heis/trapp ned til p-areal
i 1. etasje og sportsboder i 2. etasje.

Leilighetene selges som selveierlei-
ligheter. Det etableres ett eiersek-
sjonssameie for byggetrinn 5, Felt
4A.

Eierseksjonssameie vil også omfatte
parkeringsarealer og bodarealer til
fremtidige sameiere.

TOMT FELT 4A, 5 BYGGETRINN

Eiendommenes samlede tomteareal
utgjør ca. 5300 m². Arealet er ikke
eksakt, og avvik vil forekomme ved
endelig oppmåling. Et slikt avvik
anses ikke som en mangel.

AREAL BOLIGER (GENERELL BESKRIVELSE IHT NS3940:2023)

Arealene som er oppgitt på tegnin-
ger i denne salgsoppgaven og i pris-
liste, er angitt som internt bruksareal
(BRA-i).

BRA-i er alt areal av bruksenheten
som ligger innenfor omsluttende
vegger. I BRA-i medregnes også
areal som opptas av vegger, rør
og ledninger, sjakter, søyler, inn-
redningsenheter o.l. innenfor bruks-
enheten (NS3940:2023).

Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i
tillegg og utgjør del av samlet BRA,
og er for eksempel eksternt bod,
tilleggsbygg eller andre rom som
tilhører boenheten, men som ikke er
direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/
verandaer/altaner er oppgitt som
BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er
arealet av terrasser, altaner, veran-
daer og åpne balkonger som er
tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele
boligen (BRA) består av BRA-i,
BRA-e og BRA-b.

FELLESAREALER INNOMHUS

Alle kostnader til drift og vedlike-
hold skal fordeles som felleskostnad
i Sameiet. Regler for bruk av gjes-
terommene fastsettes av styret i
Sameiet.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter
foreligger ikke pt. Når en bolig
selges før den er ferdig bygget,
skal Selger oppfylle plikten ved å
garantere for energi- og oppvar-
mingskarakter og lage fullstendig
energiattest ved ferdigstillelse.
Leilighetsbyggene skal tilfredsstillende
krav til energiklasse B. Det utstedes
energiattest for bygning, ikke for
den enkelte leilighet.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse/ferdigat-
test vil foreligge innen overtakelse.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe
ferdigattest på boligen. Kjøper er
gjort oppmerksom på, og aksep-
terer, at slik ferdigattest normalt
foreligger først noe tid etter overta-
kelsestidspunktet. Dette byggetrin-
net grenser opp til neste byggetrinn.
Det tas derfor forbehold om at
ferdigattest først kan foreligge når
neste byggetrinn er ferdigstilt.

PARKERING

Antallet parkeringsplasser som kan
kjøpes er begrenset. Det er valgfritt
å kjøpe parkeringsplass. Kjøp av
parkering må gjøres samtidig med
kjøp av leilighet. Parkeringsplass/
bruksrett til parkeringsplass må
kjøpes separat og kommer i tillegg
til kjøpesummen for den enkelte
leilighet. Pris på p-plass fremkom-
mer av gjeldende prisliste. Det gis
mulighet til å kjøpe elbillader som
tilvalg.

I samsvar med detaljreguleringsplan
vil det bli avsatt maks 1 bilopp-
stillingsplass pr. boenhet, samt
0,1 plasser til gjesteparkering pr.
boenhet.

Det vil være HC-plasser tilgjengelige
i eierseksjonssameiet. Disse tildeles
beboere som har behov for dem. De
andre beboerne som eventuelt får
tildelt HC-plass forplikter seg til å
måtte avgi denne mot tildeling/bytte
til annen plass dersom det fremti-
dige styret i sameiet finner grunn til
å tildele HC-plassen til beboer med
dokumentert behov, i samsvar med
eierseksjonslovens krav.

Eventuelle overskuddsplasser tilhø-
rer selger og kan fritt omsettes eller
leies ut innenfor planområdet.

Parkeringsplassene vil bli søkt
seksjonert som tilleggsdel til den
enkelte kjøpers boligseksjon, skilles
ut som egen eiendom/seksjon eller
tilknyttes den enkelte seksjon som et
realsameie (et realsameie er et felles-
areal som eies av omkringliggende
eiendommer, slik at eierskapet følger
leilighetsseksjonen).

Parkeringsplassene fordeles av
Selger etter eget skjønn.

Gjesteparkering for hele Kanalbyen
er plassert i fjellhallen.

Fjellhallen er organisert i et eget
realsameie og kostnader til drift av
disse p-plassene dekkes gjennom
felleskostnadene til Sameiet
Fjellhallen Kanalbyen.

FELLESAREALER UTOMHUS

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

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

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

AVFALLSANLEGG

Renovasjon ivaretas med felles, nedgravd avfallssystem. Leilighetene i bygg A skal benytte eksisterende anlegg i Sjølystveien 115 (f_3), mens leilighetene i de øvrige byggene skal benytte nytt anlegg plassert langs kanalpromenaden, utenfor bygg E.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen, Plan ID 1400. Godkjent i bystyret 16.09.2015. Sak 127/15. Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2 av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016. Reguleringsendring av Silokaia felt F-1A m.fl, vedtatt i bystyret den 23.01.2019. Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 21.2.7, sist datert 05.11.2020. Mindre endring av detaljregulering for Silokaia planID 1400 sist datert 05.09.2024 og bestemmelser sist datert 05.09.2024, vedtatt 26.09.2024.

UTLEIE

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

KJØPEKONTRAKT, VEDTEKTER FOR SAMEIET OG SAMEIEAVTALE HAVNEPROMENADEN / FJELLHALLEN

Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpek kontraktsformular som kan fås ved henvendelse megler.

Utkast til foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet, sameieavtale for Havnepromenaden og sameieavtale for Sameiet Fjellhallen kan fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som vil bli etablert innen overtagelse.

SEKSJONERING

Boenhetene, næringsarealene og fellesarealene blir seksjonert innen overtakelse og den enkelte leilighet får tildelt eget seksjonsnummer. Det presiseres at eierseksjonssameiet vil omfatte alle bruksenhetene i prosjektet (88 leiligheter, fellesarealer inklusiv 2 gjesterom).

Kjøper vil få tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. størrelsen (BRA-i) på bruksenhetens hoveddel. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bruksenhet, og bruksrett til eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kjøper/seksjonseier plikter å følge eierseksjonssameiets vedtekter.

Eierseksjonsloven §23 begrenser adgang til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjonen/er utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap. Kjøper bærer ansvaret dersom dette medfører økonomisk tap for Selger.

PRISER

Boligprisene og pris på parkering fremgår av gjeldende prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgt.

ØKONOMI

Det er utarbeidet en prislister for leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA-i) inkludert eventuell innvendig bod.

Det forutsettes at det innbetales et forskudd på kr 100.000,- ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Eventuelt lån til å betale avtalt forskudd kan ikke sikres ved pant i den nyinnkjøpte boligen. Boligen kan pantsettes først ved overtakelse/overskjøting.

Restkjøpesum inkludert omkostninger innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse i henhold til kjøpek kontrakt.

Dersom selger skal kunne få utbetalt beløp fra klientkonto før skjøte er tinglyst, må selger stille garanti etter §47 i Bustadoppføringslova..

Eventuelle tilvalg som aksepteres av kjøper faktureres direkte fra entreprenørene.

Dersom oppgjør iht. kontrakt forsinkes med mer enn 21 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Det er utarbeidet standard kjøpek kontrakt for prosjektet som er tilpasset Bustadoppføringslova. Denne kontraktstype kan ikke forventes brukt ved salg til kjøper som ikke er forbruker og som dermed faller utenfor Bustadsoppføringslova.

FELLESKOSTNADER

Årlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 35,- pr. kvadratmeter (BRA-i) pr. mnd. (budsjett for felleskostnader fåes ved henvendelse til megler). Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres.

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

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

Felleskostnadene inkluderer ikke abonnement til tv og bredbånd, , renovasjon, kostnader til fjernvarme og varmtvann, strømkostnader, egen el-bil-lading og eiendoms-skatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. For beregning

av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Driftskostnader knyttet til parkering og bodarealer vil bli fordelt mellom brukerne.

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

Det kan kreves innbetalt a-konto felleskostnader kr 100,- pr. kvm BRA-i til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører/Selger vil innkalle sameierne til et sameiermøte med bl.a. valg av nytt styre. Kostnader til dette møtet og forretningsførsel vil belastes sameiet.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal det betales følgende:

Dokumentavgift til staten med 2,5% av andel tomteverdi. Pt. er dokumentavgiften beregnet til å utgjøre i størrelsesorden kr 250 pr. kvm BRA-i av leilighetsarealet.

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesum på p-plass i fjellhallen.

Tinglysningsgebyr pr skjøte kr 545,- Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 545,-

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

BYGGETID/OVERTAGELSE

Selger er ikke bundet dersom ikke 50 % av prosjektet er solgt, og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt. Dersom disse forholdene ikke er avklart innen 31.12.2025 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar ovenfor kjøper.

Planlagt ferdigstilling er ca. 24 måneder etter varslet byggestart til kjøper. Det vises for øvrig til punkt 6 om forbehold.

Endelig beslutning om iverksetting av prosjektet vil bli varslet skriftlig til kjøperne senest innen 31.12.2025.

Overtakelsesmåneden vil bli varslet 4 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelige overtakelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Kjøper er innforstått med at det kan bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillingen av fellesarealer og utomhusområdet etter overtakelse av den enkelte seksjon. Manglende ferdigstilling av fellesareal/utomhusarealene anses ikke som en forsinkelse.

LIGNINGSVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSER SOM SKAL FØLGE EIENDOMMEN

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

Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. I tillegg har allmennheten rett til å ferdes langs Havnepromenaden.

På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

FORBEHOLD

Frem til det er gitt melding til Kjøper om byggestart, kan Selger (på hvilket som helst grunnlag) velge å kansellere prosjektet. Ved slik kansellering bortfaller kjøpsavtalen mellom Selger og Kjøper, uten at verken Selger eller Kjøper av den grunn får noen form for krav mot hverandre.

Det tas generelt forbehold om igangsettingstillatelse og øvrige offentlige tillatelser i tråd med de forutsetninger og rammer som for øvrig følger av prosjektet. Antall leiligheter/seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Eiendommen ligger i et område som iht. godkjent reguleringsplan skal bygges ut over flere år. Det gjøres oppmerksom på at detaljreguleringsplanen for Silokaia gir rom for ulike utbyggingsgrep innenfor de ulike delfelt, og at bebyggelse i kommende byggetrinn, innenfor gjeldende regulering kan justeres i forhold til det som er vist i illustrasjoner med tanke på høyder, arkitektur, volum og bygningsplassering (listen er ikke uttømmende). Det tas forbehold om eventuelle fremtidige mulige justeringer og endringer i godkjent reguleringsplan for området.

Det tas forbehold om justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det i noen leiligheter kan komme sjakter og eller rørføringer som ikke er vist på tegninger (listen er ikke uttømmende, det vises for øvrig til bygningsmessig beskrivelse). Det tas også forbehold om justeringer og endringer av fasader samt mindre endringer på tegninger og arealer i forbindelse med opparbeidelse og forutsatt bruk av utomhusarealer og fellesarealer på bakkeplan, etc. Ved motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser gjelder beskrivelser foran tegninger.

Tegninger i målestokk kan fås utlevert av utbygger/entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle tilvalgs-/endringsarbeider. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner samt møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det tas derfor et forbehold mht. at disse kun er ment som illustrasjoner og at avvik kan forekomme.

Alle opplysninger i denne salgsopp-gaven er gitt med forbehold om rett til endringer som selger finner hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

ENDRINGSARBEIDER/TILVALG
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir føringer for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalgs-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Her vil også frister for de enkelte tilvalgene fremkomme. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, prosjektering, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Endringer må forholde seg til gjeldende byggeteknisk forskrift TEK17.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i

kjøpetilbudet/budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Tilvalg skal bestilles og avtales direkte med utførende entreprenør og faktureres direkte mellom Kjøper og utførende entreprenør. Selger skal imidlertid ha kopi av samtlige meldinger mellom partene. Bestilling må være utførende entreprenør og Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger. Alle bestilte tilvalg skal være oppgjort før overtakelse.

Inngås kjøpsavtale etter byggestart, er Kjøper kjent med at mulighetene for tilvalg/endringer er begrenset, herunder at frister for tilvalg/endringer kan være utløpt.

KOSTNADER VED VIDERESALG OG NAVNEENDRING
a) Videre salg – Forbruker:
Dersom kjøper er forbruker, og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte slikt samtykke uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Salg av kontrakt vil ikke bli vurdert akseptert før etter tilvalgsprosess er gjennomført. Salg vil i alle tilfeller nektes de siste 12 uker før overtakelse.

b) Videre salg – Profesjonell / Selskap (AS) /Investor:
Dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen, vil et eventuelt videre salg reguleres av Bustadoppføringslova.

Videre salg av leilighet må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert § 12-garanti. Den profesjonelle har selv ansvar for å oppfylle kravene for å fremskaffe slik garanti. Videre salg uten §12-garanti vil ikke bli akseptert.

Salg av kontrakt vil ikke bli vurdert akseptert før etter tilvalgsprosess er gjennomført. Salg vil i alle tilfeller nektes de siste 12 uker før overtakelse.

Videre salg av leilighet kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte videre salg, uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

c) Videre salg – Kostnader:
Dersom samtykke for overnevnte tilfeller gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 30.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Eiendomsmegler Norge. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Selger (utbygger) vil kreve at Eiendomsmegler Norge benyttes ved salg av kontraktposisjon. Minsteprovisjon fra megler vil være kr 60.000,-, eller 1,25 % når provisjon overstiger minsteprovisjon.

d) Navneendring
Ved eventuell endring i eierskap innad i familie fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 15 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke. En endring fra forbruker til selskap, eller endring utover lovens bestemmelser om familie/slekt, er ikke å regne som navneendring, men salg av kontrakt. Se vilkår for dette tilfellet i punkt «salg av kontraktposisjon».

KONSESJON
Kjøpet krever ikke konsesjon.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT
Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

USOLGTE LEILIGHETER
Utbygger svarer for felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner etter ferdigstillelse.

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

AVBESTILLING
Dersom forbrukeren avbestiller før første igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovas regler, jf. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videre salg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

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

GARANTIER
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter Buofl. § 47 for utbetalingen.

KJØPEKONTRAKTER
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

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

SELGERS RETT TIL ENDRINGER
Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjoner, rørgjennomføringer og /eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

LOVVERK/AVTALEBETINGELSER
Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

KREDITTVURDERING
Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

HVITVASKING
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

FORKJØPSRETT
Medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag har forkjøpsrett i forbindelse med tildeling av leiligheter ved salgsstart.

Kristiansand kommune har iht. utbyggingsavtalen forkjøpsrett i prosjektet. Selger vil forsøke å avklare dette før salgsstart.

BUDREGLER
Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legimitasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Meglers vederlag utgjør kr 41.250,- pr. enhet.

Vedlegg som kan fås ved henvendelse til megler:

- Kopi av Bustadoppføringslova
- Utkast til kjøpekontrakt
- Informasjon om salg av kontrakt før overtakelse
- Utkast til vedtekter /husordensregler og budsjett felleskostnader for sameiet
- Sameieavtale Havnepromenaden
- Sameieavtale Fjellhallen
- Kopi av grunnbokutskrift/servitutter

7. mai 2025

ADDENDUM TIL KJØPSINFORMASJON – pr. 06.02.2026

Kanalbyen Eiendom har besluttet å omprosjektene noen av leilighetene i bygg E og F. Dette gjelder 4.–6. etasje i bygg E, og 3.–8. etasje i bygg F.

I den forbindelse utarbeides nye salgstegninger og nye priser.

Endringene fremkommer av prislisten og oppdatert salgsmateriell for bygg E og F.

Dette medfører at vi også må gjøre noen tilføyelser til kjøpsinformasjon i prospektet:

- Styret i Kanalbyen Eiendom har utsatt å beslutte byggestart for bygg E og F. Beslutning vil bli tatt senest 1.9.2026.
- Endringene vil kreve offentlig godkjenning. Det tas forbehold om at nødvendige offentlige tillatelser er på plass før det fattes endelig beslutning om byggestart av bygg E og F.
- Ferdigstillelse av bygg E og F vil bli litt senere enn bygg A–D. Mens bygg A–D blir ferdigstilt tidlig Q1 2028, forventes bygg E og F å bli ferdigstilt i Q2 2028. Varslingsfrist fremkommer i foranliggende kjøpsinformasjon.
- Leilighetene i bygg E og F vil få samme tilrettelagte tilvalgsprosess som bygg A–D.
- Det tas spesielt forbehold om tegninger og illustrasjoner knyttet til bygg E og F som følge av omprosjekteringen.

Kontakt megler eller Kanalbyen Eiendom ved spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Utover det som er beskrevet i dette addendumet, gjelder resterende del av kjøpsinformasjonen datert 07.05.2025.





Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Kanalbyen. Februar 2026.

Rita Ommundsen
M: 990 99 108
rita.ommundsen@emnorge.no



Rolf R. Elieson
M: 990 99 107
rolf.elieson@emnorge.no