

Drangsvann Kristiansand

3- og 4-roms
leiligheter



blockwatne.no/drangsvann



OBOS

Block Watne

KONTAKTINFO

Distriktskontor OBOS Block Watne Agder
Skibåsen 42A, 4636 Kristiansand

Megler Sørmeqleren
Skippergata 10 Kristiansand



SØRMEGLEREN

Trenger du å vite hva din nåværende bolig er verdt?

Vi kan prisvurdere og gi deg skriftlig dokumentasjon på forventet markedsverdi for din eiendom.



Tor Even Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
482 52 012
toreven@sormelgeren.no



Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
404 08 050
gro.lillian@sormegleren.no



Illustrasjon



Et moderne nabolag i det grønne

Drangsvann er Randesunds nye boligområde, en kort kjøretur unna Kristiansand sentrum. Her er vi i ferd med å skape et mangfoldig nabolag med helhetlig, attraktiv og moderne utforming. Boligprosjektet ligger i et klassisk norsk landskap. Området er kupert og frodig, med bekker, store trær, rikt dyreliv og urørt skog. Steingjerder og ruiner av gamle sommerfjøs vitner om omgivelsenes spennende historie.

Boligene vil ha en rød tråd i arkitekturen, og planleggingen av uteområdene er tilpasset et moderne og sosialt nabolag. Det blir møteplasser og aktiviteter tilpasset alle. Området er attraktivt for både barnefamilier, godt voksne og andre som vil bo i det grønne. Ved å skape et mangfoldig bomiljø vil totalopplevelsen bli best mulig for alle som skal leve på Drangsvann.

Respekten for naturen og historien er viktig for oss. Derfor vil vi bevare mest mulig av omgivelsene rundt i dette byggeprosjektet. Naturmaterialer vil bli brukt på fasader, lekeplasser og andre fellesområder. På den måten vil Drangsvann leve i harmoni med det flotte landskapet.

Her blir alt lagt til rette for et godt liv for alle og enhver. Lekeplasser, grillplasser, badebrygger, utsiktstårn, fotballbane og zip-line er bare noe av det som blir lett tilgjengelig. Sørlandets største idrettsklubb, Randesund IL, er nærmeste nabo. I tillegg har du butikker, golfbane, kanomuligheter, turstier og andre rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Velkommen til Drangsvann.

Øyvind Lauvland
Drangsvann AS

Innhold

Innbydende 3- og 4-roms leiligheter	6
Kjøkken og bad	14
Fordelene med en ny bolig	15
OBOS Block Watne standard	16
Min side	17
Bo både sentralt og avskjermet	18
Nøkkelinformasjon	22
Nabolagsprofil	30
Situasjonskart	33
Plantegninger	34
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	40



Type bolig
Leiligheter



Antall boenheter
12



Innflyttingsklart
**Etter nærmere
avtale**

Et helt nytt hjem. Du kan sikre deg en flott 3- eller 4-roms leilighet i naturskjønne omgivelser på Drangsvann i Kristiansand. Boligene vil ha gode soverom, et delikat bad, åpen stue- og kjøkkenløsning og en solrik uteplass. Bo i et rolig område, samtidig som du har kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen.



OBOS Block Watne er stolte av å være på 2. plass på Prognosesenterets kundetilfredshetsmåling for prosjektmarkedet i 2019. Denne anerkjennelsen viser at vi tar kundene våre på alvor og – ikke minst – at du vil bli fornøyd med den nye boligen du kjøper av oss.

Salgsprospektet inngår ikke som en del av kontraktgrunnlaget. Illustrasjonsfoto i dette prospektet kan ha avvik fra standard leveranse. Boligen kan være kundetilpasset med OBOS Block Watnes tilvalgsmuligheter. Med forbehold om trykkfeil.

Innbydende 3- og 4-roms leiligheter



Illustrasjon

Sikre deg et praktisk hjem med det du trenger i hverdagen.

Er du på jakt etter en lettstelt og moderne leilighet? Da kan dette være noe for deg. Vi kan tilby flotte 3- og 4-roms leiligheter på Drangsvann i Kristiansand. Disse boligene passer perfekt for både enslige, par og nyetablerte som er på jakt etter et hjem med smart planløsning. Her kan du flytte rett inn i en nøkkelferdig bolig med god standard, kvalitetsinnredning fra våre leverandører og en flott uteplass med gode solforhold. Leilighetene blir en del av et større nabolag med varierte boliger, så her er alt lagt til rette for et godt miljø for både store og små.

To eller tre soverom

Velg den planløsningen som passer best til dine behov, BRA 80,2 - 86,4 m². Alle leilighetene blir omkranset av et ferdig opparbeidet felles uteområde med grillplass og urte-

bed mm, og har tilgang til en utvendig bod. 3-roms leilighetene har en praktisk entré med direkte tilgang til en innvendig bod. Videre inn vil boligene har to soverom, hvor det største har skyvedørsgarderobe. Du får et delikat bad med egen vaskeromsdel som gjør klesvasken enkel og behagelig. Samlingspunktet i leilighetene er den romslige stue- og kjøkkenløsningen, hvor du får god plass til en hyggelig spise-stue. Herfra kan du gå rett ut til en balkong eller terrasse, avhengig av om du bor i 1. eller i 2. etasje.

4-roms leilighetene har en litt annen planløsning. Du får en større entré med plass til det du trenger av sko og yttertøy. Du får tre romslige soverom, hvor de to største har mulighet for skyvedørsgarderobes. Det siste har tilgang til en egen bod.



Bilde til venstre

Bor du i en leilighet i 2. etasje vil du få tilgang til din egen private del av takterrassen, hyggelig avgrenset med plantekasser som skjerming.

Bilde under

Samtlige boliger vil ha god standard og moderne kvalitetsinnredning.

Disse leilighetene har også et delikat bad med egen vaskeromsdel. I hjertet av leiligheten finner du den åpne stue- og kjøkkenløsningen med utgang til en balkong eller en terrasse.

Fremtidens løsninger

OBOS Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak i hverdagen. Din nye bolig har lavt energiforbruk og vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegger og tak. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen. Naturmaterialer vil bli brukt på fasader, lekeplasser og andre fellesområder i nabolaget.



Illustrasjon

Lyst og luftig

De store vindusflatene gir gode lysforhold og flott utsikt fra stuen. Midtpunktet i rommet er den lekre peisen.



Illustrasjon



Hyggelig spisestue
Den smarte plan-
løsningen legger
til rette for koselige
middager med
venner og familie.



Illustrasjon



Flott uteareal
Se frem til deilige
dager utendørs
på den romslige
uteplassen.



Illustrasjon





Illustrasjon

Kjøkken og bad fra HTH



Illustrasjon

Kjøkken og bad er boligens to kanskje viktigste rom. Derfor kommer alle OBOS Block Watnes boliger med stilren kvalitetsinnredning fra HTH.

«Det må kunne gjøres bedre»

Dét var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennom-syrer fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosi-ert med dansk design, til gode konkurranse-dyktige priser. Kjøkkenene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennom-testet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

Hvitevarer fra Siemens

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra den anerkjente kvalitetsleverandøren Siemens.

Bad som gjør hverdagen enklere

Badet er en blanding av komfort og funksjon. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra HTH får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger. Her blir det godt å både starte og avslutte dagen.

Du kan velge blant baderomsinn-redning i fem ulike farger til samme pris. Innredningen leveres av HTH med skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med innfelt lys.

Toalettet er vegghengt og dusj-hjørnet leveres i herdet glass. Badet har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.

Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.



Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med 15 mm parkett fra Kährs i hvitlasert eik i alle tørre rom.

Waterguard – vannstoppesystem

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør – en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikkmalt. Dette gir økt

holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.

Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder

og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbefaring for å sikre at alt blir som avtalt.

Våre samarbeidspartnere

Norgips, Dooria, Grohe, Kährs, Glava, HTH, Flexit, Swedoor, Peisselskabet, Trapperingen og Fjerdingstad Trevarefabrikk.

OBOS Block Watne standard

Boligene leveres
nøkkelferdige,
med god standard
og inneholder blant
annet:

- Alle gulv i tørre rom leveres med 15 mm parkett i hvitlasert eik
- Varme i badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Baderomsinnredning fra HTH
- Vi leverer Grohe kvalitetskraner
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Parkeringsplass med mulighet for el-bil lading
- Treterrasse på bakkeplan
- Utvendig tappekran på bakkeplan



Illustrasjon



Illustrasjon



Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du eksklusiv tilgang til «Min side».



På Min side kan du

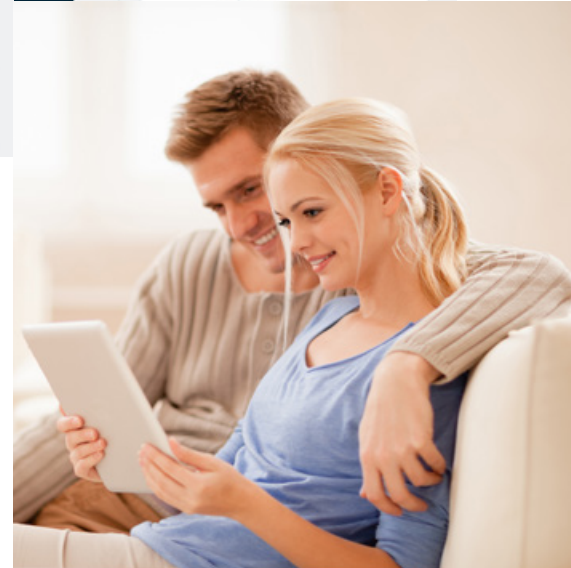
- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langtveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.



Bruksanvisninger

For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

Bo både sentralt og avskjermet

På Drangsvann vil du leve behagelig i naturskjønne omgivelser.

Vi i OBOS Block Watne er opptatt av å skape et trygt og sosialt miljø i våre boligfelt. Drangsvann blir et helt nytt boligområde øst for Kristiansand. Her kan du bli en del av et fredelig nabolag bestående av boliger i varierte størrelser, noe som skaper et godt fellesskap med mennesker i alle aldre. Boligfeltet vil ha sosiale møteplass for store og små, lekeplasser og grøntområder som du vil sette pris på året rundt. Nabolaget er omkranset av urørt natur, plassert på en høyde som gir flotte lysforhold.

Kort vei til det du trenger

Dette området blir en utvidelse av Randesundbyen. Her får du skoler, barnehager og flere andre tilbud innen gå- og sykkelavstand. Barna får en trygg og fin skolevei. Det er Strømme skole som ligger nærmest, men Kristiansand kommune har planer om å bygge flere barnehager og skoler på Drangsvann på sikt. I tillegg til dette finner du altså butikker, tannlege, restauranter og alt annet du måtte trenge like i nærheten. Bussen kan ta deg til Kvadraturen på 15 minutter, og Sørlandssenteret på 12 minutter.

Godt fritidstilbud

Den sentrale beliggenheten gjør at du har alt du måtte ønske deg av fritidstilbud i nærmiljøet. Randesund IL tilbyr blant annet fotball, håndball og tennis, og legger til rette for sosiale aktiviteter for alle aldersgrupper. Kristiansand Golfklubb er også like i nærheten. Videre kan området i seg selv by på muligheter for deg som liker å være utendørs. Du har både skog, vann og sjø i umiddelbar nærhet. Du kan dermed boltre deg i en rekke turstier, badesteder og skiløyper på vinterstid. Etablerte båthavner som Rona og Korsvik ligger også lett tilgjengelig.

Hyggelig nabolag
Leilighetene blir en del av et større boligområde i det grønne.



Illustrasjon





Leilighetene i 2. etg vil få en privat sone på takterrassene avdelt med plantekasser. Her vil de kunne få en god boltreplass og solrike stunder.



Illustrasjon



Nøkkelinformasjon

Selveierleiligheter

i prosjektet Drangsvann – Benestadsvingen 2-6

Selger:

OBOS Block Watne AS,
org.nr. 968 757 954
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:

OBOS Block Watne AS

Adresser:

Leilighetene vil bli oppført på adressen Benestadsvingen 2-6. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

12 prosjekterte selveierleiligheter i 3 bygg, beliggende i 1 og 2 etasje. Utvendige sportsbod til hver leilighet.

Byggene blir organisert som et eierseksjonssameie.

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 67/233 i Kristiansand kommune. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:

Ca. 3.082 kvm. iht. Seeiendom.no

Beskaffenhet:

Tomten leveres ferdig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. I tillegg vil det bli opparbeidet et felles oppholdsområde utendørs med grillplass/utekjøkken samt urtehage mm. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger:

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

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

Energimerking:

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved

overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering:

Parkeringsplass som tilrettelegges for fremtidig el-bil lading. I tillegg vil det være felles gjesteparkering i området for alle beboerne i Benestadsvingen.

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

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen ligger under reguleringsplan med planid 1482 – Detaljregulering for Benestad felt Bb1 og Bb5 med plankart datert 20.2.2020 og bestemmelser sist datert 26.2.2020.

Det gjøres oppmerksom på at eien-
dommen er en del av en større
utbygging av området og interes-
senter oppfordres til å sette seg inn
i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vei vann og
avløp.

Konsesjon:

Kjøp er ikke konsesjonsbetings-

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 sam-
eiet adgang til å begrense omfang
av kortidsutleie.

Organisering:

Boligene organiseres som et sam-
eie etter eierseksjonsloven. Det er
utarbeidet utkast til vedtekter som
regulerer forholdet mellom seksjo-
nene. Kjøper får tinglyst skjøte på
sin seksjon. Som seksjonseier blir
Kjøper eier av ideell andel av tomte-
arealer og bygningsmasse tilsva-
rende eierbrøken, som fastsettes
iht. boligens størrelse (BRA).
Kjøper har eksklusiv bruks- og dis-
posisjonsrett til egen bolig, og
bruksrett til sameiets fellesarealer.

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge
sameiets vedtekter. Dokumentet
er vedlegg til prospektet.

Betalingsbetingelser:

10 % av kjøpesummen innbetales
som forskudd 14 dager etter mottatt
betalingsanmodning fra megler.
Dette må være såkalt fri egen-
kapital, dvs. at det ikke kan være
knyttet noen vilkår eller forbehold
til innbetalingen av pengene utover
de vilkår som fremgår av nær-
værende kontrakt. Restbeløp inn-
skudd/egenkapital samt omkost-
ninger betales etter regning før
overtagelse. Det vil kunne kreves

fremlagt finansieringsbevis før kon-
traktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han
stille garanti iht. bustadoppførings-
lovas § 47 for det til enhver tid inn-
betalte beløp. Forskuddet tilfaller
Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt.

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

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig
skal det betales dokumentavgift
på 2,5% av tomteverdi. Dokument-
avgift blir fordelt pr. kvm. BRA og
vil derfor variere pr. leilighet mellom
ca. kr. 20 000,- på den minste og
ca. kr. 21 500,- på den største lei-
ligheten. Dvs. kr. 250,- pr. kvm BRA.
Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør
p.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr for
eventuelle pantobligasjoner utgjør
p.t. kr. 585,-. I tillegg kommer et
beløp tilsvarende 3 mnd. felleskost-
nader oppstarts likviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at bereg-
ningsgrunnlaget for dokument-
avgiften godkjennes hos Statens
Kartverk, samt eventuell endring i
de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold
av sameiets fellesarealer påhviler
sameierne i fellesskap i henhold
til de enkeltes sameiebrøker. Drifts-
kostnader kjeller vil bli fordelt
mellom brukerne.

Fellesutgiftene utgjør ca. kr. 1 500,-
pr.mnd. Budsjett over felleskost-
nader kan fås ved henvendelse til
megler. Det gjøres oppmerksom
på at dette er ett utkast og kan,
dersom sameiet ønsker det, endres
på flere punkter. Felleskostnader
kan bla. dekke forsikring av bygnin-

gene, lys, forretningsførsel, snø-
rydding, vaktmestertjenester, trap-
pevask og andre driftskostnader.
Felleskostnadene vil avhenge av
hvilke tjenester sameiet ønsker utført
i felles regi.

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

Bygget vil være forsikret frem til
overtakelse. Sameiet tegner full-
verdiforsikring fra overtagelse.
Kjøper forsikrer eget innbo. Selger
svarer for fellesutgifter for eventu-
elle usolgte enheter etter ferdig-
stilling.

Selgeren vil engasjere forretnings-
fører for sameiet før overtakelsen.
Forretningsfører vil innkalle sam-
eierne til et konstituerende sameier-
møte med valg av nytt styre, samt
vedtakelse av budsjett og vedtek-
ter før boligene er ferdigstilt/over-
tatt. Kostnader knyttet til konstitu-
erende møte og forretningsførsel
vil belastes sameiet.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt.
Formuesverdien fastsettes av
Ligningskontoret etter en bereg-
ningsmodell som tar hensyn til om
boligen er en såkalt "primærbolig"
(der boligeieren er folke registret/
bosatt) eller "sekundærbolig"
(alle andre boliger man måtte eie).
Formuesverdien for primærboliger
vil utgjøre 25 % av den beregnede
kvadratmeterprisen multiplisert
med boligens areal. For sekundær-
boliger vil formuesverdien utgjøre
90 % av den beregnede kvadrat-
meterprisen multiplisert med
boligens areal.

Se www.skatteetaten.no for mer
informasjon.

Heftelser:

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen: Ingen

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

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

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 50 % av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i utkast til kjøpekontrakt. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger slik det fremgår av utkast til kjøpekontrakt vedlagt til salgsprospektet. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen fristen som er oppgitt kan Selger velge å ikke realisere prosjektet. Etter den oppgitte fristen har kjøper 2 uker på å skriftlig trekke seg fra avtalen dersom selger ikke har avklart sine forbehold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen, aksepteres også tilsvarende endring i overtakelse.

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingstidspunkt tilsvarende.

Senest 90 dager før overtakelse vil selger innkalle til overtakelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtakelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtakelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Annet:

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som

oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglernes vederlag utgjør kr. 43.750,- pr. enhet.

Kostnader ved videresalg og navneendring:

Dersom kontrakten ønskes videregitt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglern. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemand. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtakelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. bufl. § 1b. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglernes driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:

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

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter over-

tagelse 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 hjemmelovergang, 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.

Tilvalg/endringer:

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vann-tilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpassninger. 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 eien-

dom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. avhendingslovens § 3-9.

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 hvitvaskingsreguleringen. 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.

Budregler:

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til

fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendoms-meglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:

Sørmegleren AS, avd. Nybygg
Org.nr. 944 121 331
Eiendomsmegler MNEF Tor Even Kristensen, mob. 482 52 012

Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Plantegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Kjøkkentegninger
- Baderomstegninger
- Leveransebeskrivelse inkludert romskjema
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Situasjonsplan
- Matrikelbrev/Målebrev
- Kopi av kommunale heftelser
- Grunnboksutskrift
- Bustadoppføringslova
- Forslag vedtekter for sameiet
- Designmanual Drangsvann
- Info om skjeggkre

Produsert: 10.03.2021







Nabolagsprofil

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sommerro	4 min 🚶
Linje 58, 139	0.4 km
🚉 Kristiansand stasjon	11 min 🚶
Linje 50	8.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	14 min 🚶

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
305 elever, 16 klasser	1.9 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.)	4 min 🚶
100 elever	2.4 km
Vardåsen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
340 elever, 14 klasser	4 km
Vigvoll skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
189 elever, 8 klasser	4.3 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
317 elever, 12 klasser	5 km
Sørlandets maritime videregående...	8 min 🚶
60 elever, 4 klasser	6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min 🚶

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



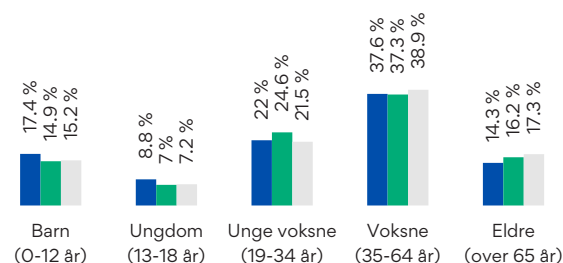
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

📚 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Søm øst/Strømme	2 434	946
🇳🇴 Kristiansand	77 710	36 271
🇳🇴 Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Snikkedalen familiebhg. (0-6 år)	18 min 🚶
10 barn	1.5 km
Ronatoppen familiebhg. (0-6 år)	23 min 🚶
15 barn, 1 avdeling	1.9 km
Tittelitue familiebarnehage	4 min 🚶
10 barn	2.2 km

Dagligvare


Meny Rona	2 min 🚶
Matkroken Strømmehaven	22 min 🚶
Søndagsåpent	1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

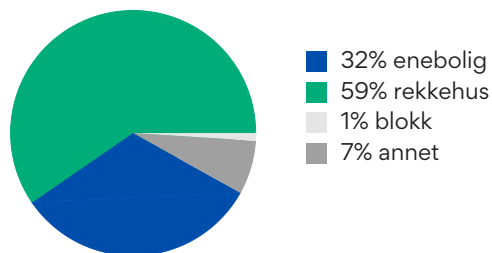
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Sukkevannsbingen v/ RIL-huset 21 min  1.8 km
-  Sukkevann Idrettspark 22 min  1.8 km
-  Randesund fysio og Tr.senter 5 min 
-  Fitness 24/7 7 min 

Boligmasse




«Supert område, trygt miljø og nærhet til skog og mark»

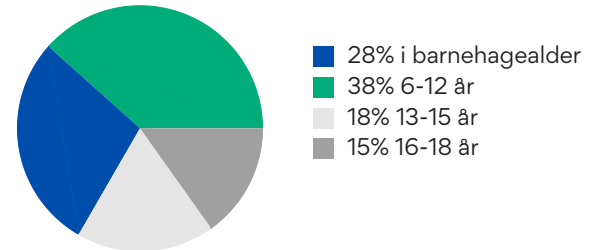
Sitat fra en lokalkjent



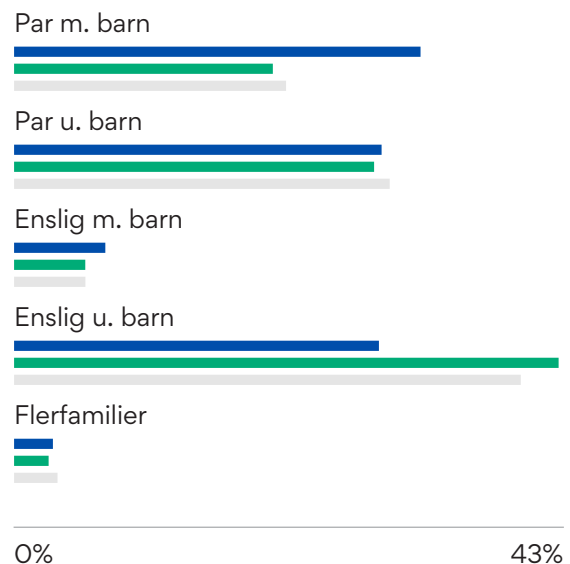
Varer/Tjenester

-  Sørlandssenteret 8 min 
-  Apotek 1 Rona 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

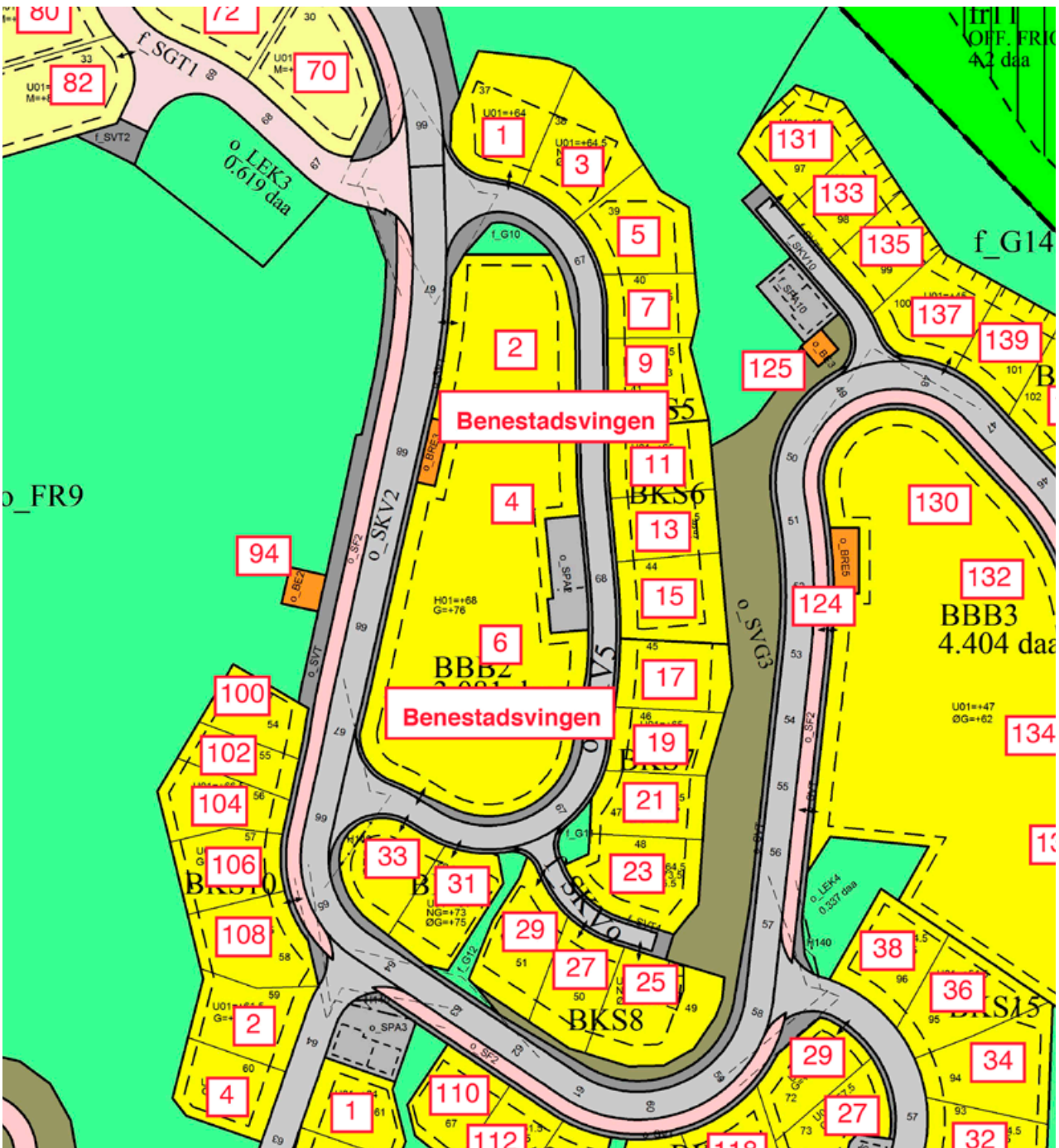
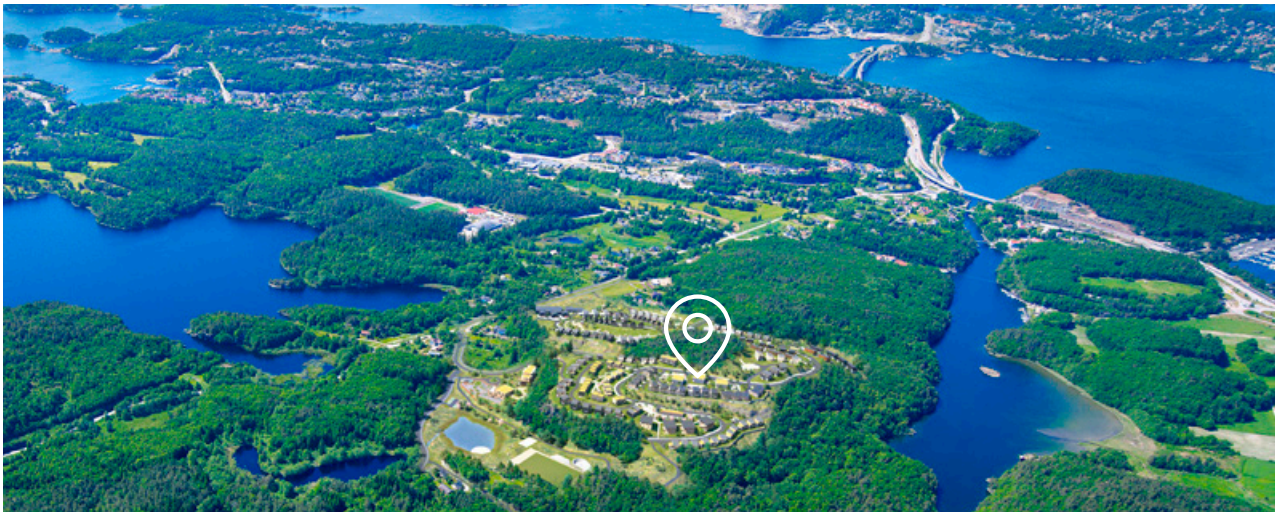


- Søm øst/Strømme
- Kristiansand
- Norge

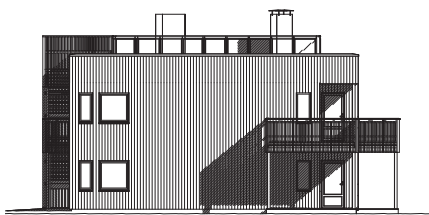
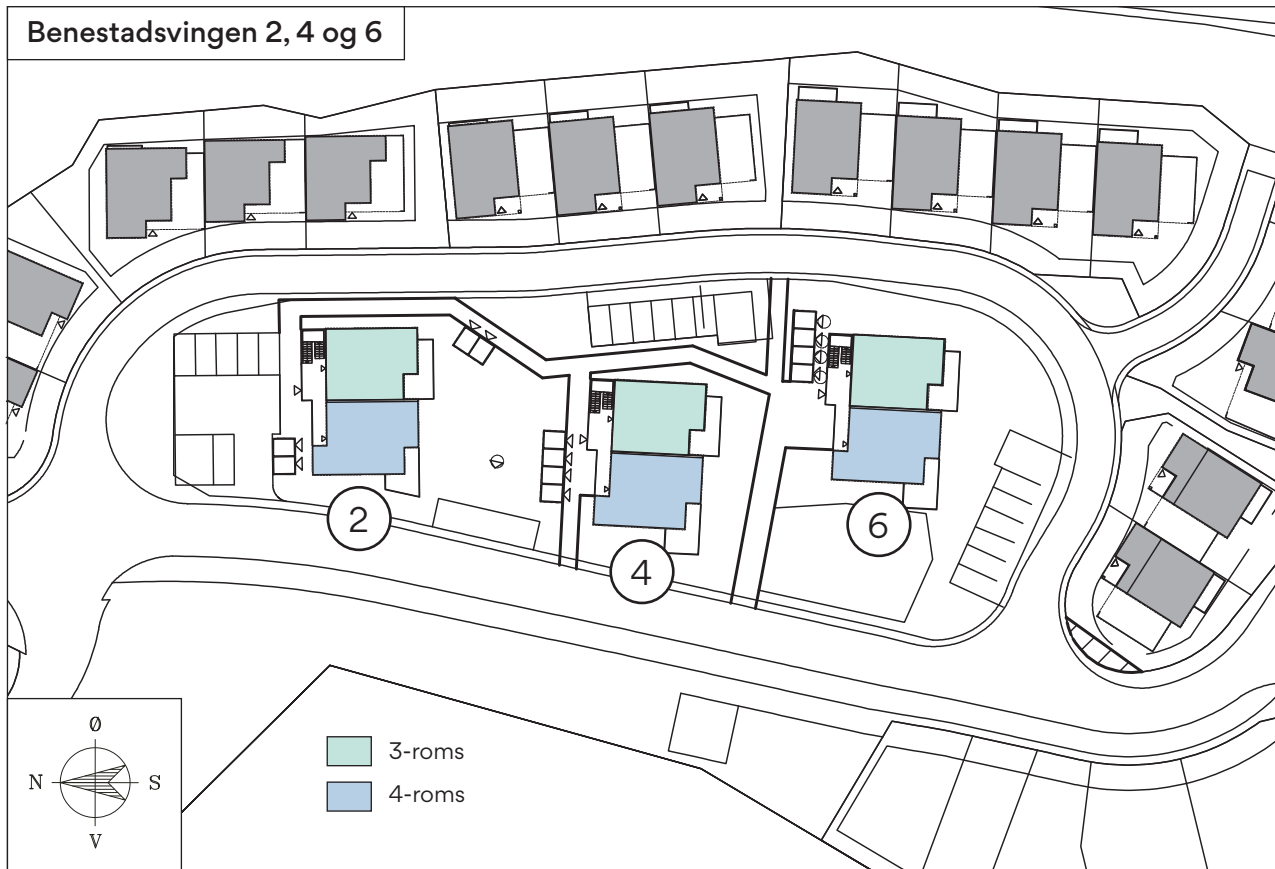
Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

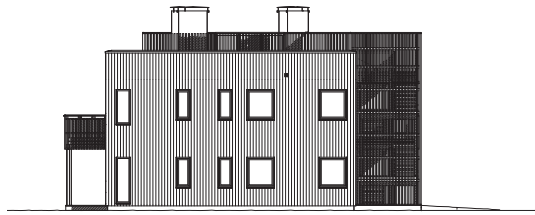
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



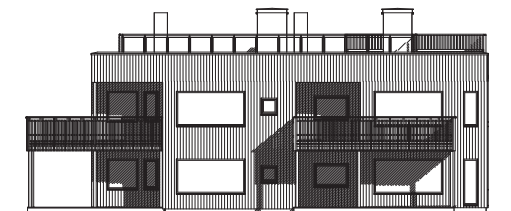
Situasjonskart og fasader



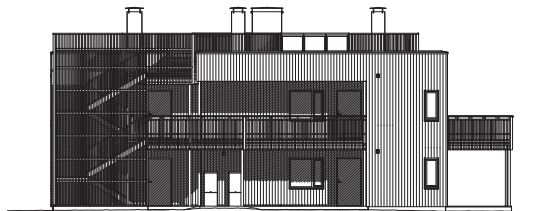
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Leilighet A

4-roms

BENESTADSVINGEN: 2, 4 og 6

BOLIG NR: A

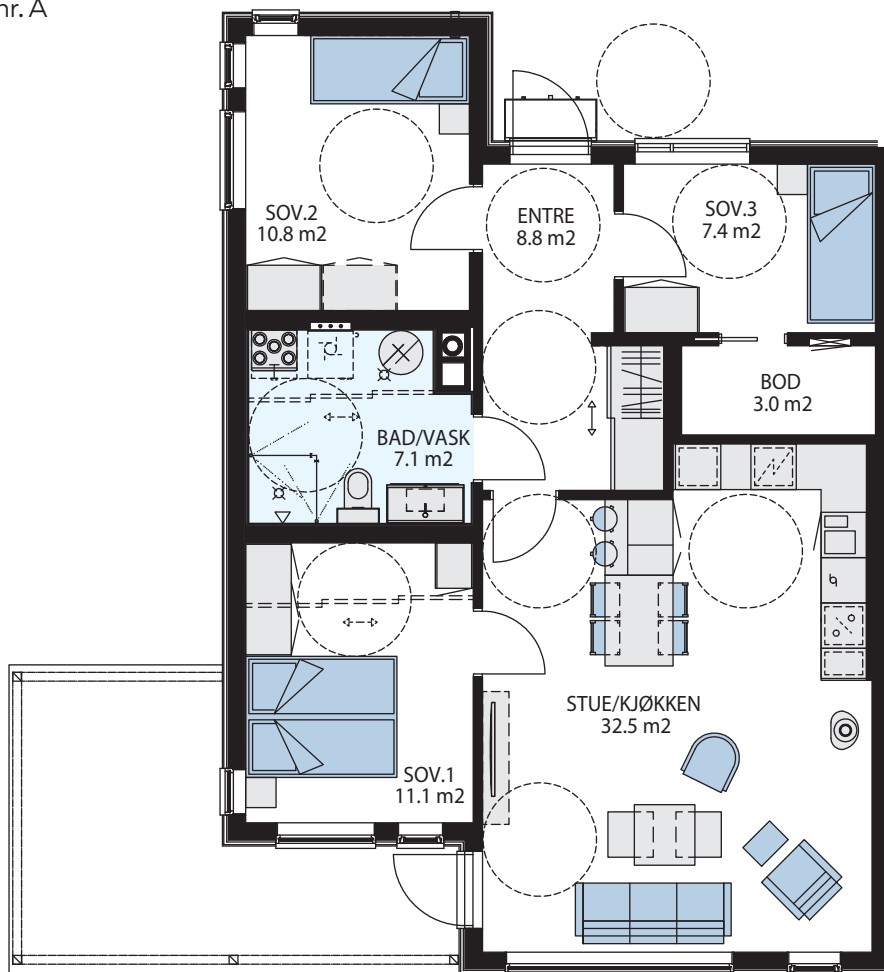
BRA: 86,4 m²

P-ROM: 80,8 m²

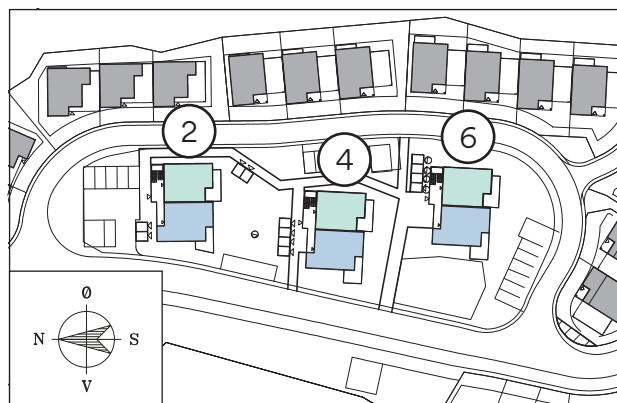
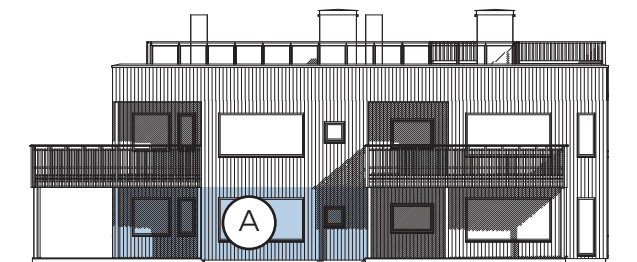
SOVEROM: 3

1. etasje

Planløsningen
viser bolig nr. A



Målestokk 1:100



Leilighet B

3-roms

BENESTADSVINGEN: 2, 4 og 6

BOLIG NR: B

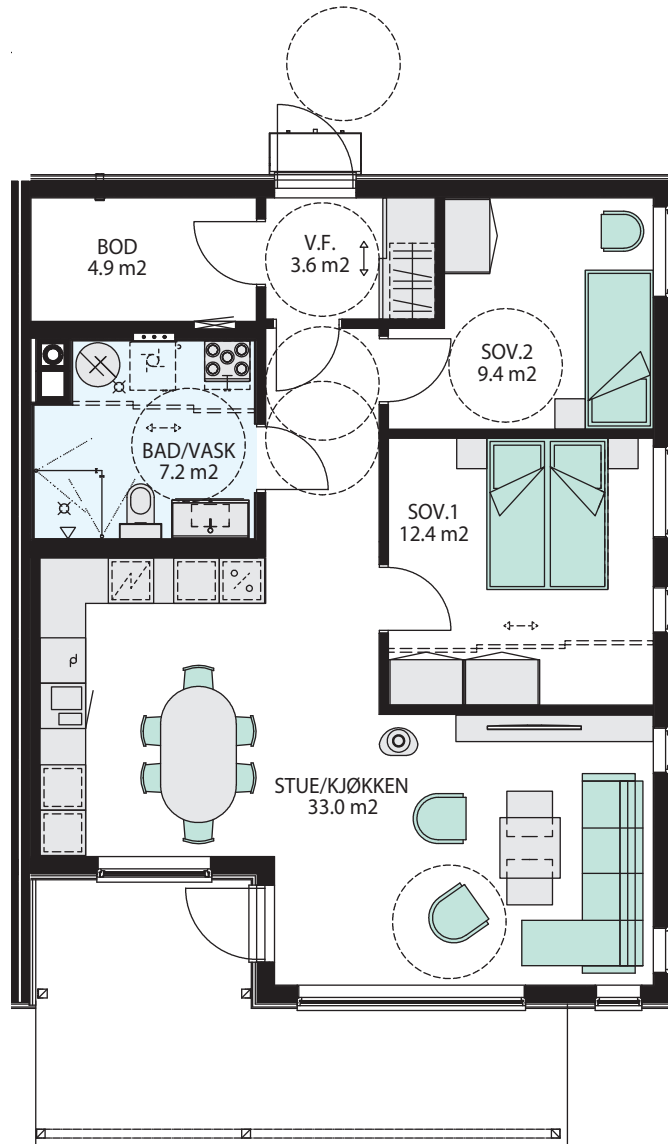
BRA: 80,2 m²

P-ROM: 73,3 m²

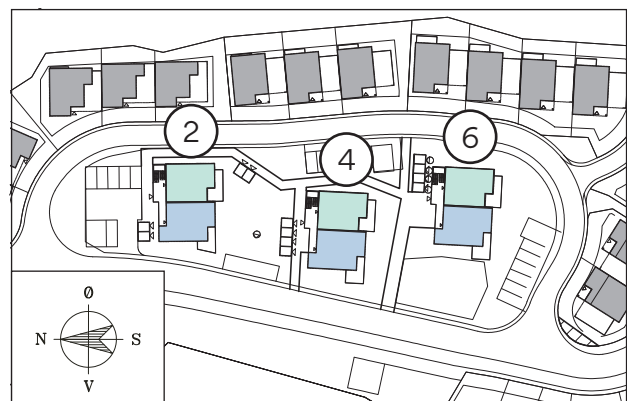
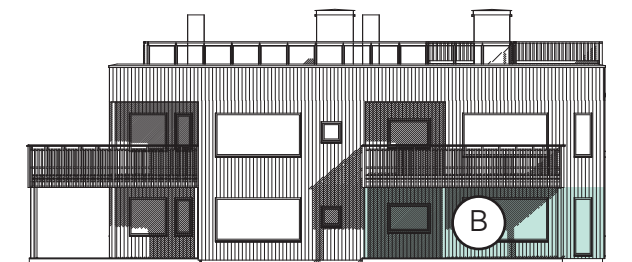
SOVEROM: 2

1. etasje

Planløsningen viser bolig nr. B



Målestokk 1:100



Leilighet C

4-roms

BENESTADSVINGEN: 2, 4 og 6

BOLIG NR: C

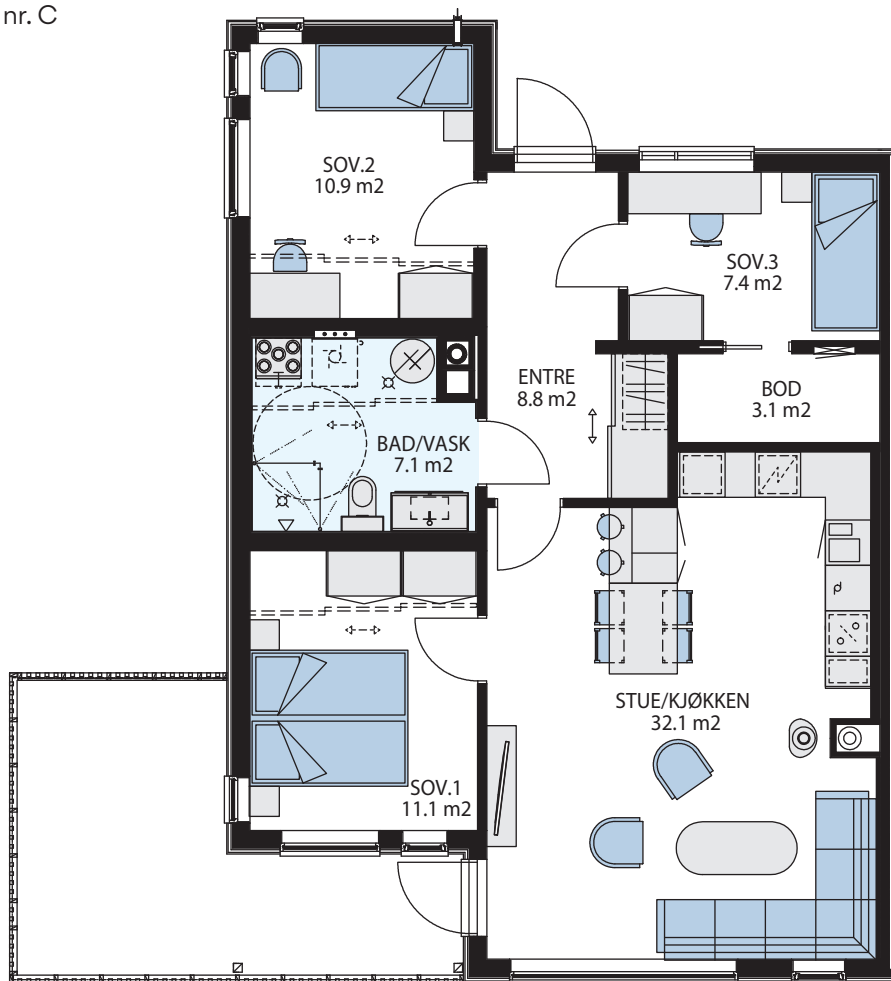
BRA: 86,4 m²

P-ROM: 80,8 m²

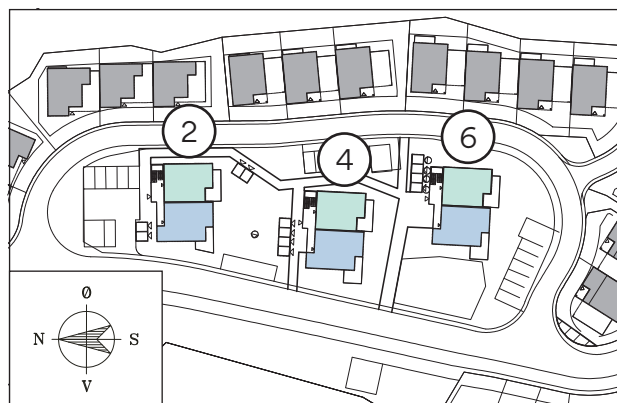
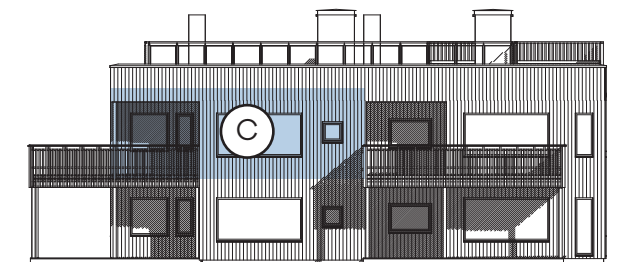
SOVEROM: 3

2. etasje

Planløsningen viser bolig nr. C



Målestokk 1:100



Leilighet D

3-roms

BENESTADSVINGEN: 2, 4 og 6

BOLIG NR: D

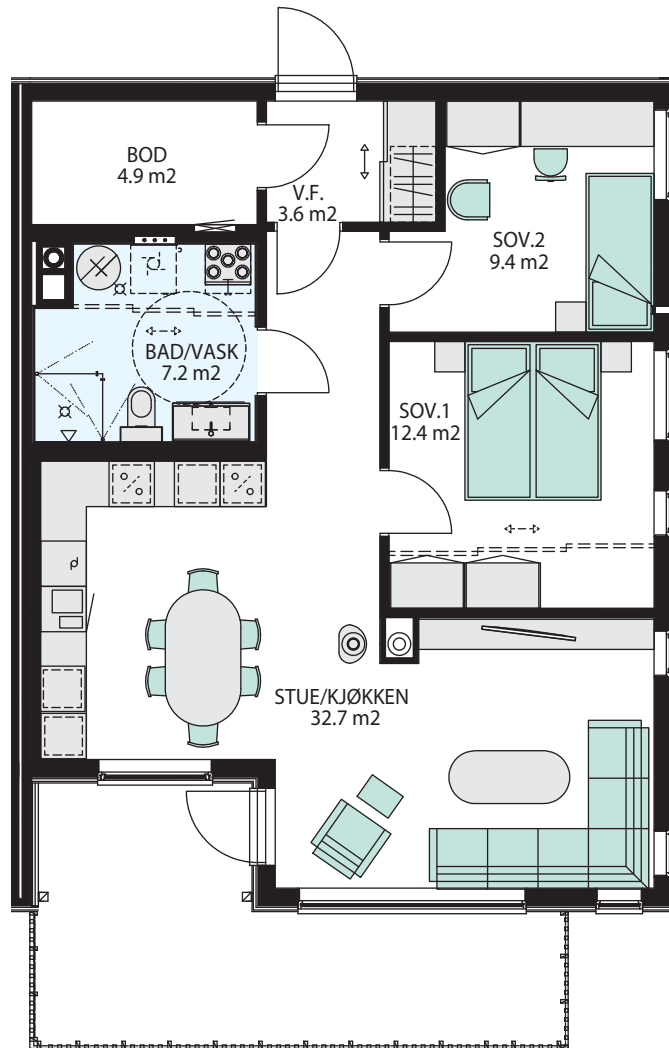
BRA: 80,2 m²

P-ROM: 73,3 m²

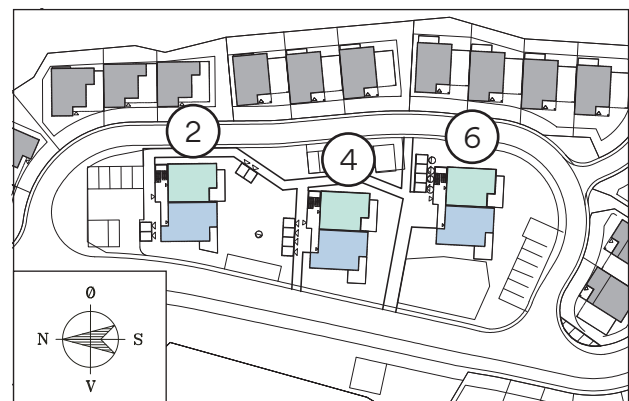
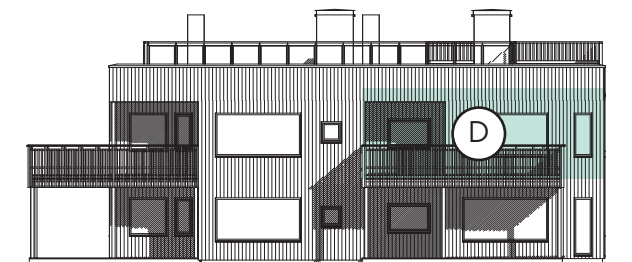
SOVEROM: 2

2. etasje

Planløsningen viser bolig nr. D



Målestokk 1:100



Tenk den tanken.

Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



Illustrasjon

KONTAKTINFO

Distriktskontor OBOS Block Watne Agder
Skibåsen 42A, 4636 Kristiansand

Megler Sørmeqleren
Skippergata 10 Kristiansand



SØRMEGLEREN

Trenger du å vite hva din nåværende bolig er verdt?

Vi kan prisvurdere og gi deg skriftlig dokumentasjon på forventet markedsverdi for din eiendom.



Tor Even Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
482 52 012
toreven@sormelgeren.no



Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
404 08 050
gro.lillian@sormegleren.no

Norges beste trehus er bygget av det beste **treverket** og de beste **hendene**



Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

Bolig til fastpris Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder. **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: obos.no/nyboliglån. **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen. **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning. **Ingen utgifter til oppussing og rehabilitering** Glem evigvarende og kostbare oppussings- og rehabiliteringsprosjekter på mange år. **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt. **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg. **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.

Adresse Benestadsvingen 2-6

Veibeskrivelse Fra Kristiansand sentrum kjører du østover på E18 og tar av til Rona og inn på Høvågeveien og følg denne til avkjøring Drangsvann inn Sukkevannslia på venstre side. Følg veien oppover og ta til høyre inn Benestadheia. Boligene/tomtene vil bli skiltet.

 **OBOS**
Block Watne

Les mer på blockwatne.no/drangsvann