GIMLE

Obltn. Omdals vei 6-8

Plantegninger

GIMLE

Fra leilighet H0105 og H0106. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fiskebensparkett inngår ikke i standard leveranse.
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fra leilighet H0202. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Innhold

№ 1

Oversikt og plantegninger

Landskapsplan 12
Leilighetsoversikt 14
Forbehold 16
Plantegninger 18

№ 2

Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse 86
Nøkkelinformasjon 92
Megler 98

№ 1

Oversikt og plantegninger

Landskaps-plan

TEGNFORKLARING

Nytt bygg/oppbygg på tak/terrasser

LINJER

Eiendomsgrense

P-kjeller

Reguleringsgrense

TERRENG

+20,10 Punkthøyder

+20,10 Inngang m/punkthøyde

(+20,10) Eksisterende punkthøyder

Fallpiler

Port

DEKKER

Grus (eksisterende)

Asfalt

Steindekke

Sand

Subbus

Terrassedekke

Gummidekke, sandfarget

Hoggfliss/falldekke

Kantstein

VEGETASJON

Sedumdekke på tak

Plen

Grasbakke

Vegetert terrengforsenkning med fordr

Busker

Nytt tre

Stauder

Prydtre

ELEMENTER

Benk

Bord og stoler

Piknik-bord

Grill

Klatrestein

Foreløpig illustrasjon.

Leilighetsoversikt

H0307
3-roms
BRA-i 73,5 m²
side 74

H0306
2-roms
BRA-i 32,5 m²
side 72

H0305
2-roms
BRA-i 36 m²
side 70

H0304
2-roms
BRA-i 31 m²
side 68

H0303
2-roms
BRA-i 36,5 m²
side 66

H0302
3-roms
BRA-i 65,5 m²
side 64

H0103
2-roms
BRA-i 47 m²
side 20

H0102
2-roms
BRA-i 32 m²
side 18

H0101
2-roms
BRA-i 38,5 m²
side 16

H0112
3-roms
BRA-i 45,5 m²
side 38

H0111
3-roms
BRA-i 41 m²
side 36

H0110
3-roms
BRA-i 62,5 m²
side 34

H0208
3-roms
BRA-i 66,5 m²
side 54

H0207
2-roms
BRA-i 32,5 m²
side 52

H0206
3-roms
BRA-i 43,5 m²
side 50

H0205
3-roms
BRA-i 45,5 m²
side 48

H0204
3-roms
BRA-i 41 m²
side 46

H0203
3-roms
BRA-i 69 m²
side 44

H0302
3-roms
BRA-i 65,5 m²
side 64

H0301
5-roms
BRA-i 155 m²
side 62

H0309
3-roms
BRA-i 103 m²
side 78

H0308
4-roms
BRA-i 106,5 m²
side 76

H0109
3-roms
BRA-i 41 m²
side 32

H0108
4-roms
BRA-i 97,5 m²
side 30

H0107
2-roms
BRA-i 81 m²
side 28

H0106
3-roms
BRA-i 97,5 m²
side 26

H0105
3-roms
BRA-i 84,5 m²
side 24

H0104
3-roms
BRA-i 89 m²
side 22

H0202
3-roms
BRA-i 97 m²
side 42

H0201
3-roms
BRA-i 94,5 m²
side 40

H0212
3-roms
BRA-i 90 m²
side 60

H0211
3-roms
BRA-i 103,5 m²
side 58

H0210
4-roms
BRA-i 111 m²
side 56

Illustrasjon av leilighet H202. Avvik vil forekomme. Dør og listverk rundt dør i eik, samt skyvedører med innramming i eik, inngår ikke i standard leveranse.

Forbehold

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsninger. Typiske justeringer som kan bli nødvendig er plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter, forskyvning av interiørvegger.

Møblering som vises i salgstegninger er ikke alltid den samme som vil tilfredstille tilgjengelighetskrav iht. teknisk forskrift for det aktuelle rommet. Enkelte soveromsdører tilfredsstiller ikke krav til tilgjengelighet, men kan utbedres ved å endre slagretningen.

Om arealer

- Angitte romstørrelser på tegninger er rundet ned til nærmeste 0,5 m^2
- Boenhetenes interne bruksareal (BRA-i) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Arealet er rundet ned til nærmeste 0,5 m^2 og inkluderer innvendige vegger og sjakter
- Mindre avvik fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering

Salgstegninger

Tegninger viser boenheter slik de er ved rammesøknadstidspunkt. Overordnet planløsning er klarlagt, men detaljprosjektering er ikke gjennomført.

Merk følgende:

Nedforinger og innkassing av tekniske føringer vil forekomme, men vises ikke i disse tegningene. Endelig omfang avklares i detaljprosjekteringsfasen. Kjøkkenløsninger vil fremgå av egne tegninger fra kjøkkenleverandør. Hvitevarer på kjøkken er inkludert i leveransen. Sikringsskap, luke til ventilasjonsaggregat og fordelerskap for VVS vises ikke i disse tegningene. Dimensjoner og nøyaktig plassering avklares i detaljprosjektering.

Bærekonstruksjoner av stål og betong vises på forprosjektnivå og kan måtte justeres etter videre prosjektering. Søyler som vises i tegningene vil også være eksponert i planløsningen med brannmalt overflate. Søyler i vegg vises ikke i tegninger.

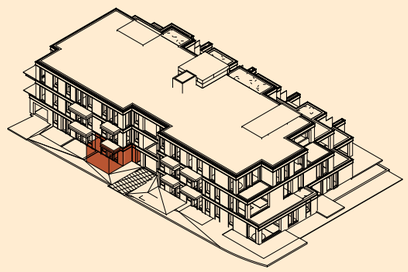
Medierom på salgstegninger er ikke godkjent til varig opphold, men er et disponibelt rom.

Noen plasser vil skyvedør mellom walk-in closet og soverom ikke tilfredsstille krev til tilgjengelighet uten at skyvedør leveres med åpningskopp 300 mm fra sidevegg.

H0101

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
2	1	41 m²	38,5 m²	2,5 m²	15,5 m²

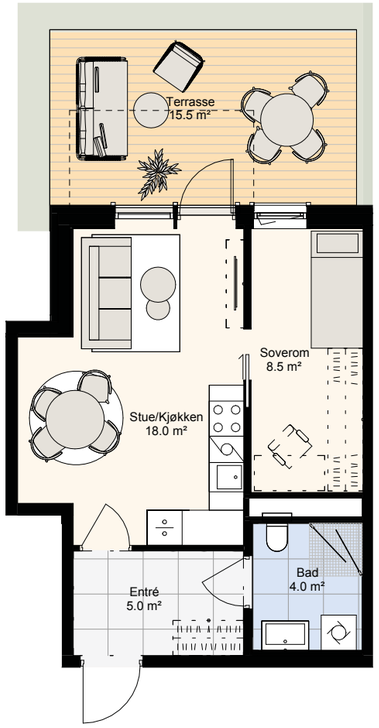
Velutnyttet 2-roms leilighet med god planløsning og separat soverom.
Stue og kjøkken har utgang til en terrasse med god størrelse.
Foran uteplassen plantes det hekk for å skjerme for innsyn.
En leilighet som fungerer godt for enslige og par,
eller som pendlerleilighet.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0101



0 1 2 3 4 5 m

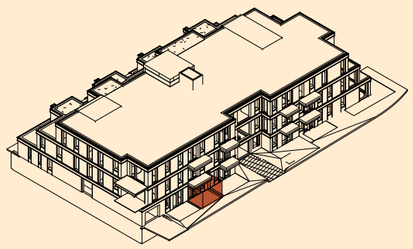
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0102

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
2	1	34,5 m²	32 m²	2,5 m²	13 m²

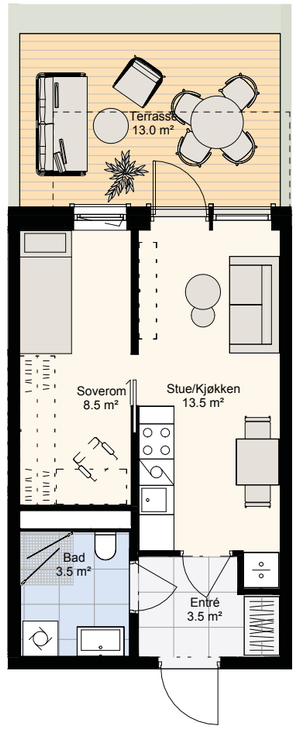
Kompakt leilighet med godt utnyttet planløsning og separat soverom. Stue og kjøkken har utgang til 13 m² terrasse, noe som gir en naturlig forlengelse av boligen. En lettstelt leilighet med god anvendelighet.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0102



0 1 2 3 4 5 m

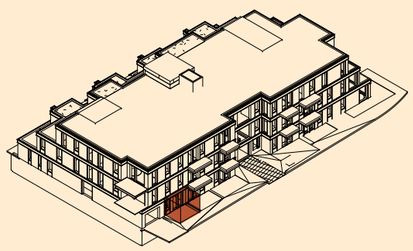
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0103

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
2	1	49,5 m²	47 m²	2,5 m²	12,5 m²

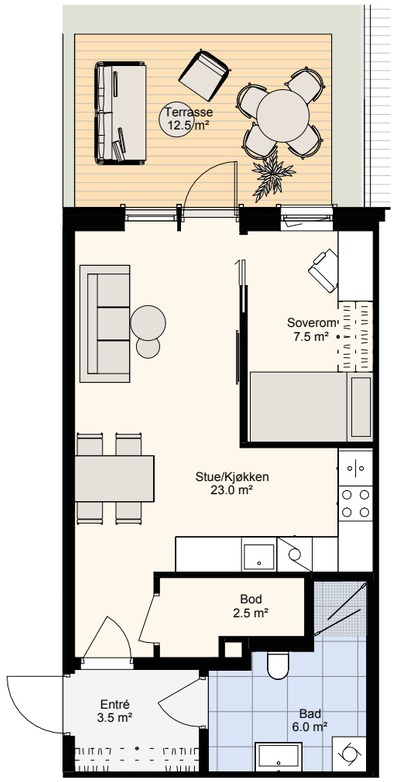
2-roms med romslig entré og innvendig bod/vaskerom. Stue og kjøkken har utgang til en skjermet, romslig terrasse og gode vindusflater som gir godt med lys.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0103



0 1 2 3 4 5 m

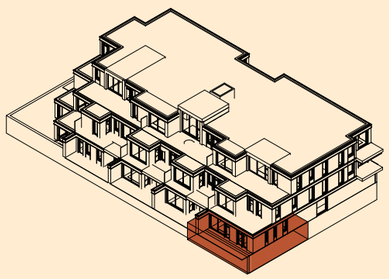
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

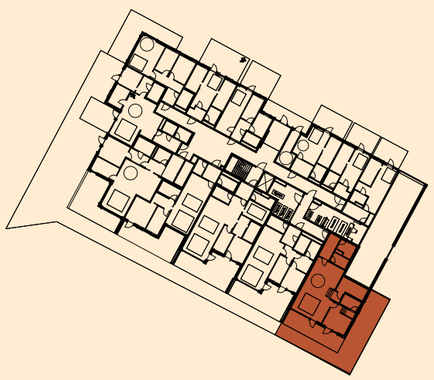
H0104

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	94 m²	89 m²	5 m²	21 m²	40 m²

3-roms hjørneleilighet med stor stue- og kjøkkenløsning og utgang til terrasse og stor, privat hage med morgensol. Hovedsoverommet har en suite-løsning og egen utgang til terrassen. Her får du også to bad og eget vaskerom.

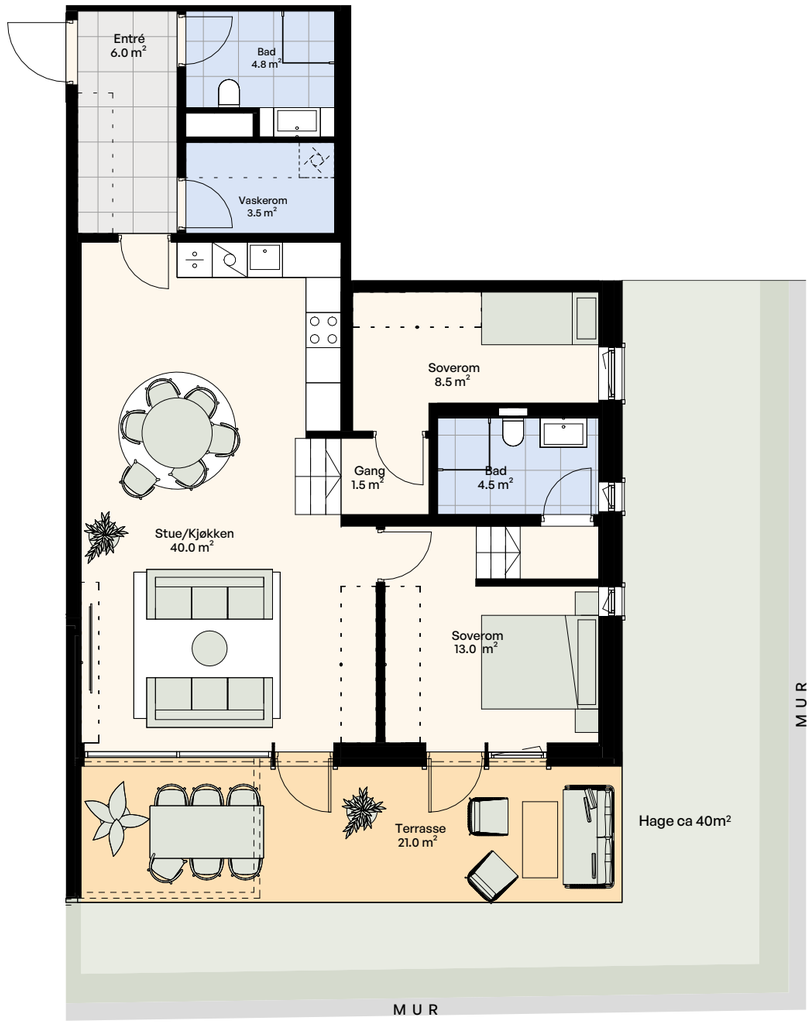


Fasade sørvest



Etasjeplan

H0104



0 1 2 3 4 5 m

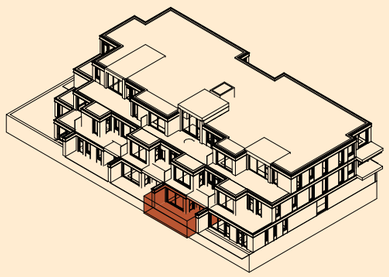
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0105

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	89,5 m²	84,5 m²	5 m²	29,5 m²	10 m²

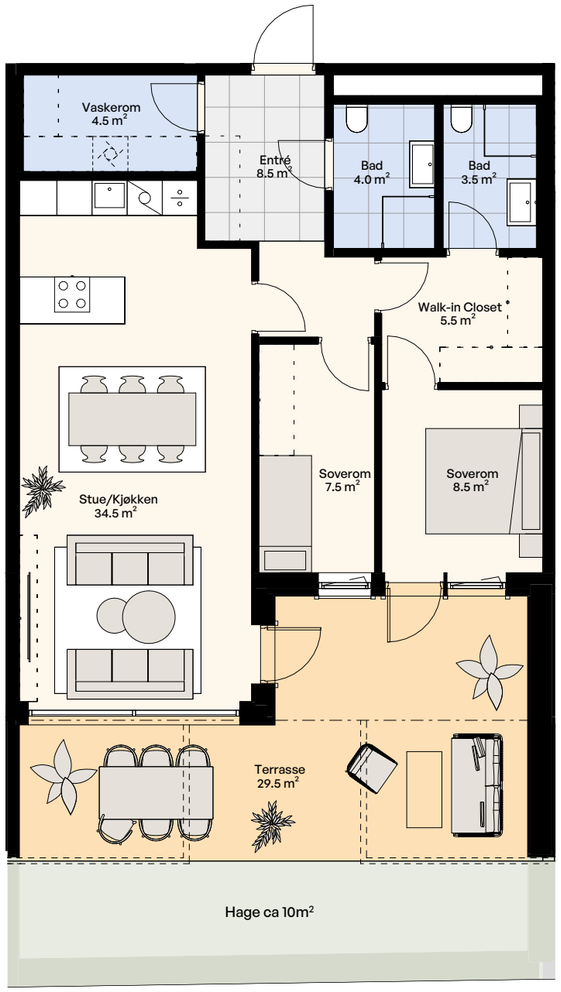
3-roms med hovedsoverom med walk-in og eget bad. Romslig entré med inngang til vaskerom og gjestebad. Stue og kjøkken har utgang til stor terrasse og hage, med god plass til møblering og uteopphold. Her får du mye sol!



Fasade sørvest

Etasjeplan

H0105



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

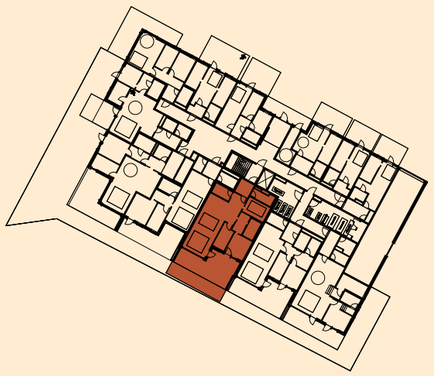
Linjer markerer overliggende bjelker

H0106

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	102,5 m²	97,5 m²	5 m²	29,5 m²	15 m²

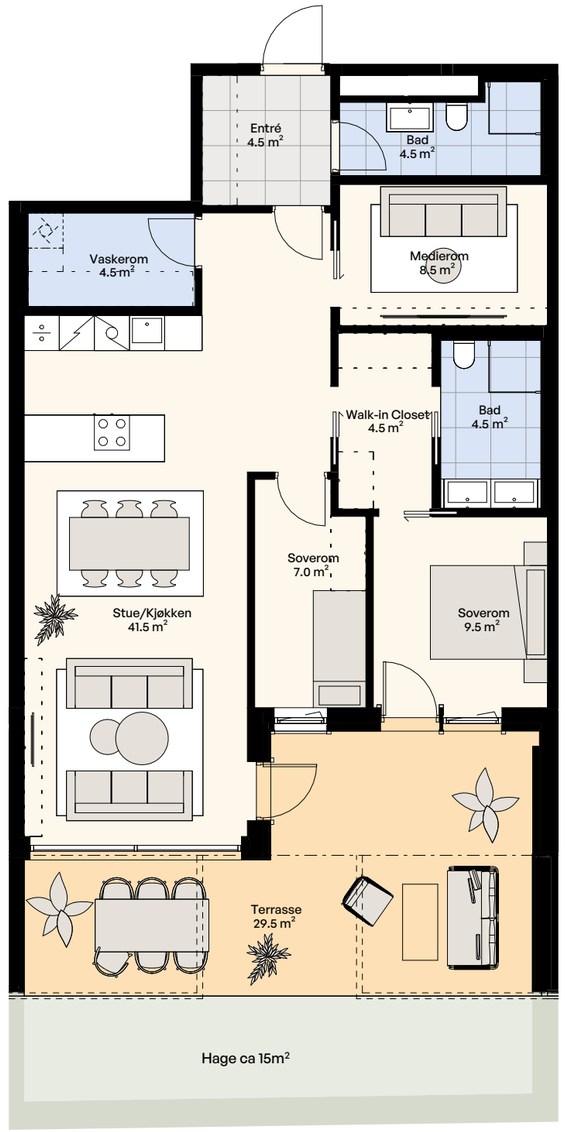
Stor og innbydende 3-roms med romslig stue/kjøkken og fleksible bruksrom. Medierom gir mulighet for hjemmekontor eller TV-stue, og hovedsoverommet har walk-in-closet og eget bad, samt utgang til terrassen. Solrik terrasse og privat hage vendt mot parken, gir gode uteplasser med direkte adkomst fra oppholdsrommet.

Fasade sørvest



Etasjeplan

H0106



0 1 2 3 4 5 m

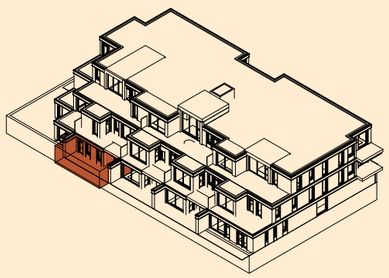
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

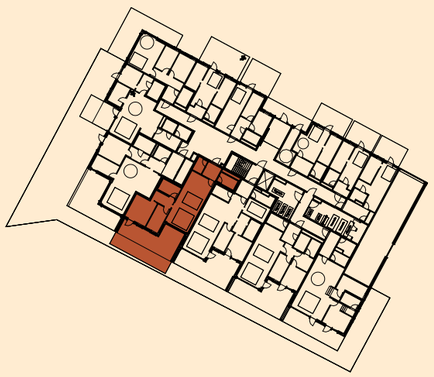
H0107

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	86 m²	81 m²	5 m²	28 m²	15 m²

3-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning og godt avgrensede rom. Egen soveromsavdeling med bad, og utgang til terrasse fra hovedsoverommet. Uteplassen er stor og solrik, vendt ut mot den store parken.

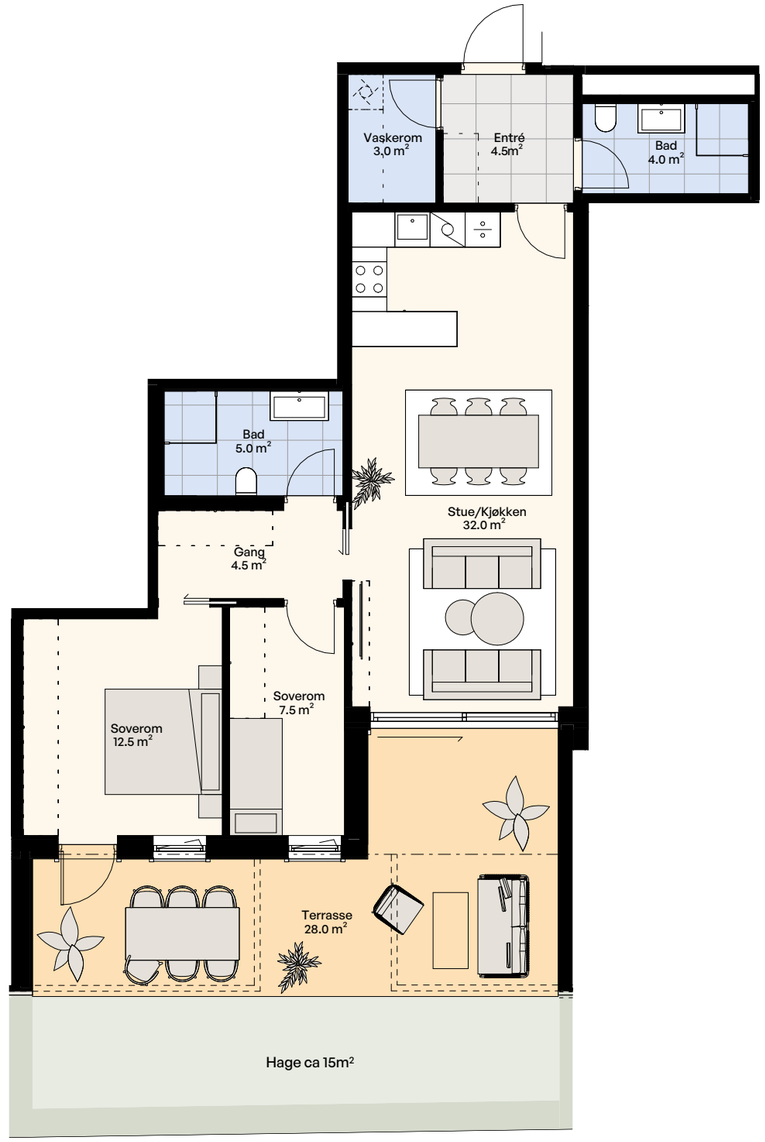


Fasade sørvest



Etasjeplan

H0107



0 1 2 3 4 5 m

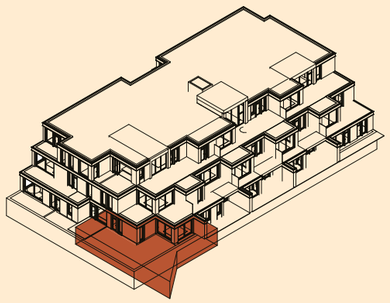
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

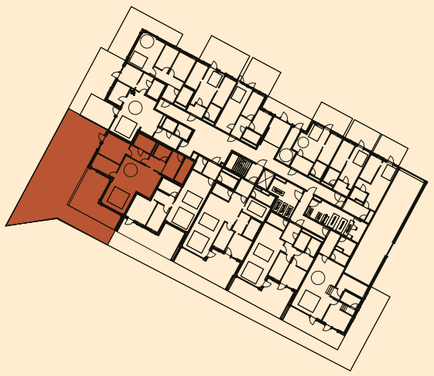
H0108

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	102,5 m²	97,5 m²	5 m²	34 m²	80 m²

Kjempestor uteplass er særskilt for denne lyse hjørneleiligheten. Her er kjøkkenet adskilt fra stuen, og to store skyvedører åpner rommet ut mot terrassen og den store hagen på hele 80 m². Hovedsoverommet har en suite-løsning og utgang til hagen. En leilighet med god plass og en planløsning som passer godt for et etablert par eller familie.



Fasade sørvest



Etasjeplan

H0108

0 1 2 3 4 5 m

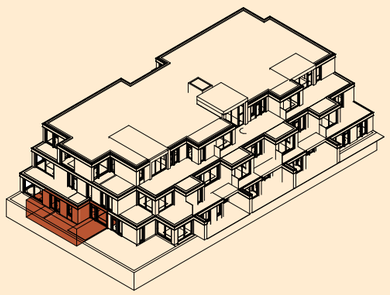
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0109

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	85 m²	80 m²	5 m²	16,5 m²	30 m²

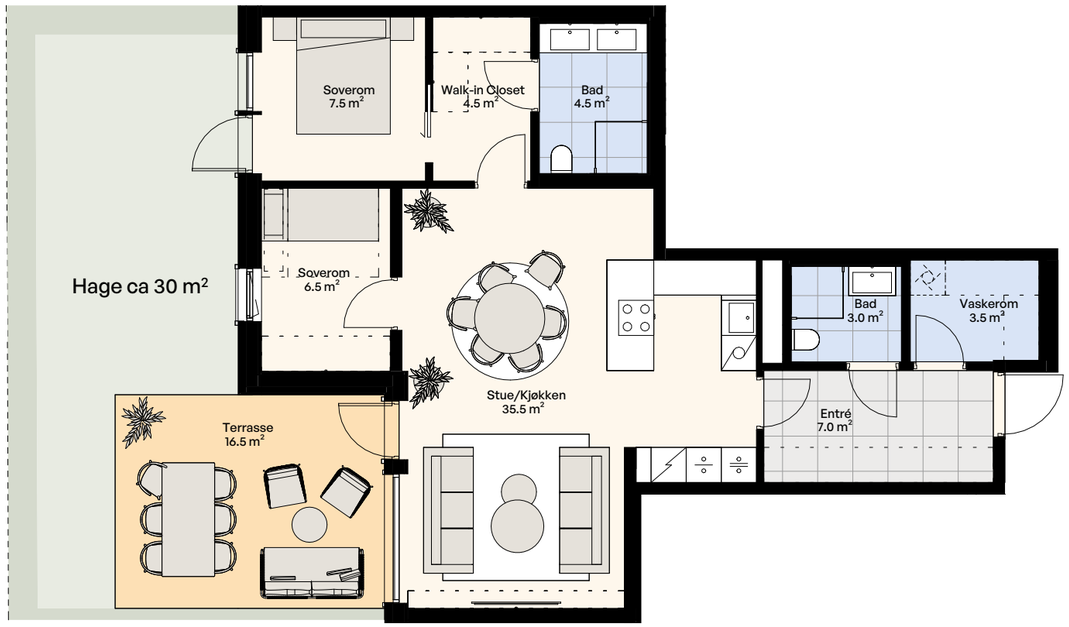
3-roms, med inngang til vaskerom og gjestebad fra en stor entré. Kjøkken er adskilt fra stuedelen, som har utgang til en stor uteplass med både terrasse og hage. Hovedsoverommet har walk-in-closet og eget bad, og gjesterommet har god garderobeplass.



Fasade sørvest

Etasjeplan

H0109



0 1 2 3 4 5 m

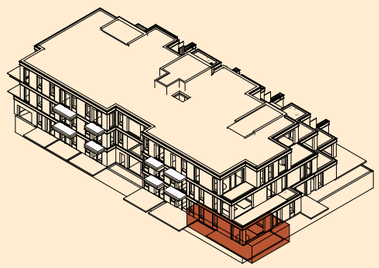
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0110

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Hage
3	1	67,5 m²	62,5 m²	5 m²	34 m²	20 m²

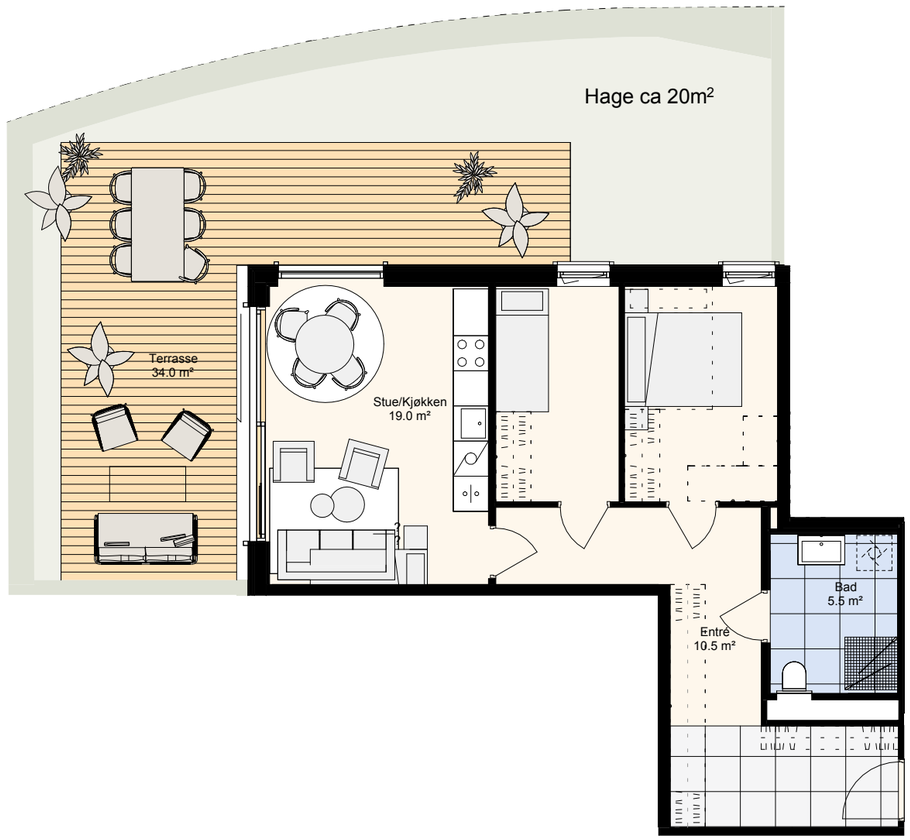
3-roms hjørneleilighet med godt utnyttet areal. Her får du også stor markterrasse og privat hage. Stue- og kjøkkendelen har store vinduer og mye lys. En lettstelt bolig som passer godt for både for par eller en liten familie.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0110



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

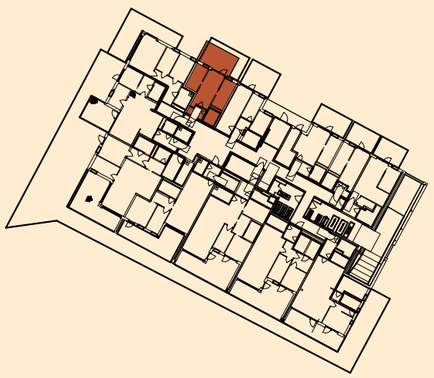
Linjer markerer overliggende bjelker

H0111

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	1	43,5 m²	41 m²	2,5 m²	22 m²

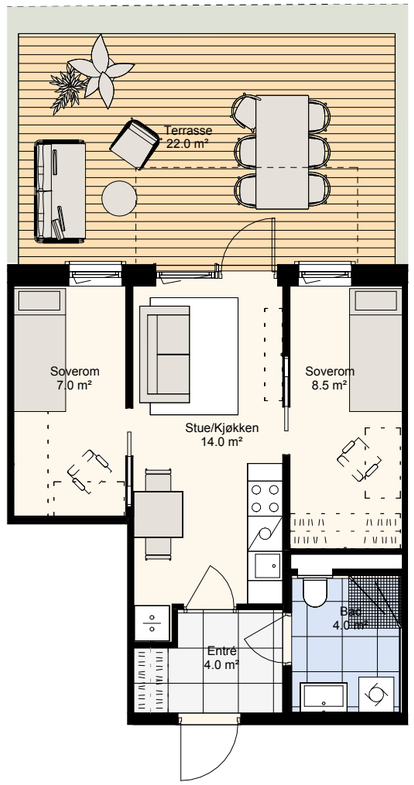
Arealeffektiv leilighet med to soverom. Stor markterrasse med utgang fra stuedelen, skjermet fra veien. En praktisk bolig med funksjonelle løsninger, perfekt for to studenter.

Fasade nordøst



Etasjeplan

H0111



0 1 2 3 4 5 m

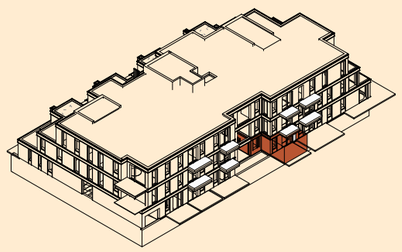
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0112

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	1	47,5 m²	45 m²	2,5 m²	18 m²

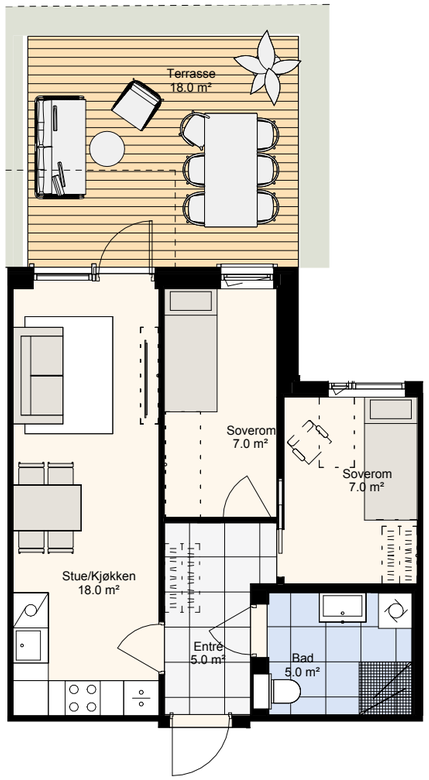
Praktisk leilighet med to soverom i egen soveromsavdeling.
Romslig markterrasse, skjermet mot innsyn. En leilighet som passer godt
for dem som ønsker en lettstelt bolig med god planløsning.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0112



0 1 2 3 4 5 m

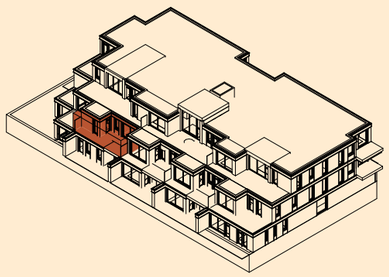
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

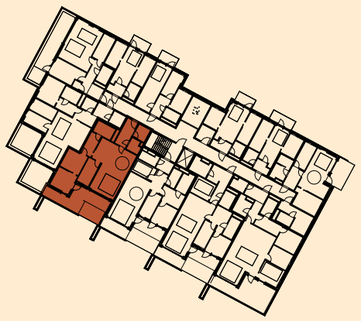
H0201

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	2	99,5 m²	94,5 m²	5 m²	26 m²

Romslig 3-roms med stor stue- og kjøkkenløsning. Hovedsoverommet har utgang til terrassen, og du får walk-in-closet og eget bad. Her er det også et medierom, som kan brukes til kontor eller TV-stue. Store vinduer ut mot terrassen,hvor du får sol fra tidlig formiddag til kveld.

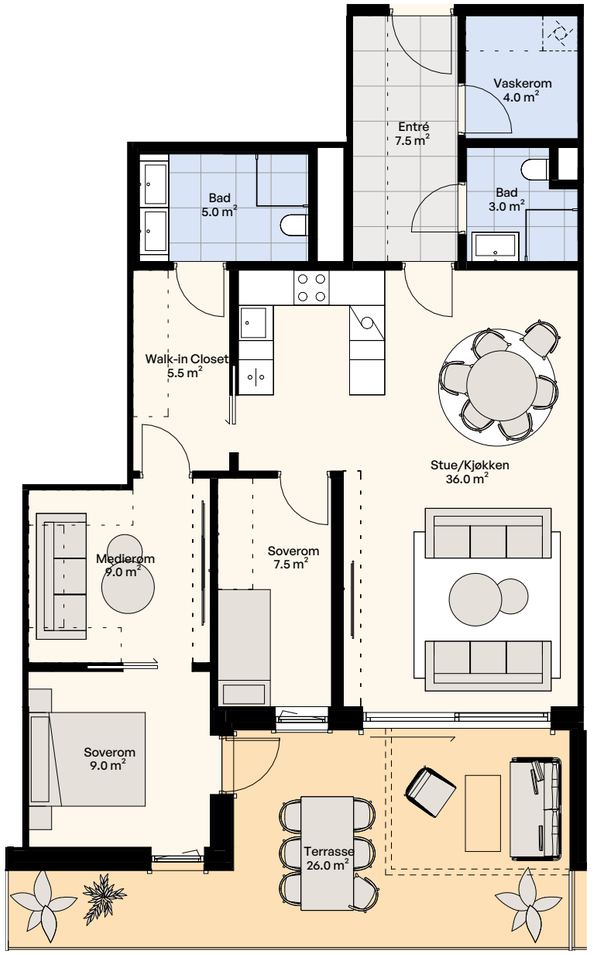


Fasade sørvest



Etasjeplan

H0201



0 1 2 3 4 5 m

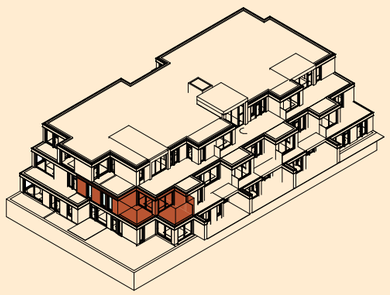
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

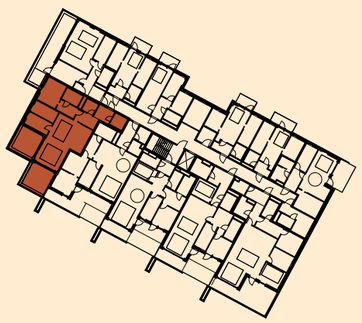
H0202

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	2	102 m²	97 m²	5 m²	26 m²

Stor hjørneleilighet med to solrike terrasser. Leiligheten har eget vaskerom og mye garderobeplass. De har to store soverom, hvorav det ene har walk-in-closet og eget bad. Det er mulig å dele det ene soverommet til to mindre soverom. Skyvedører åpner stuen ut mot de to terrassene. Her får du uteføleIse – inne.

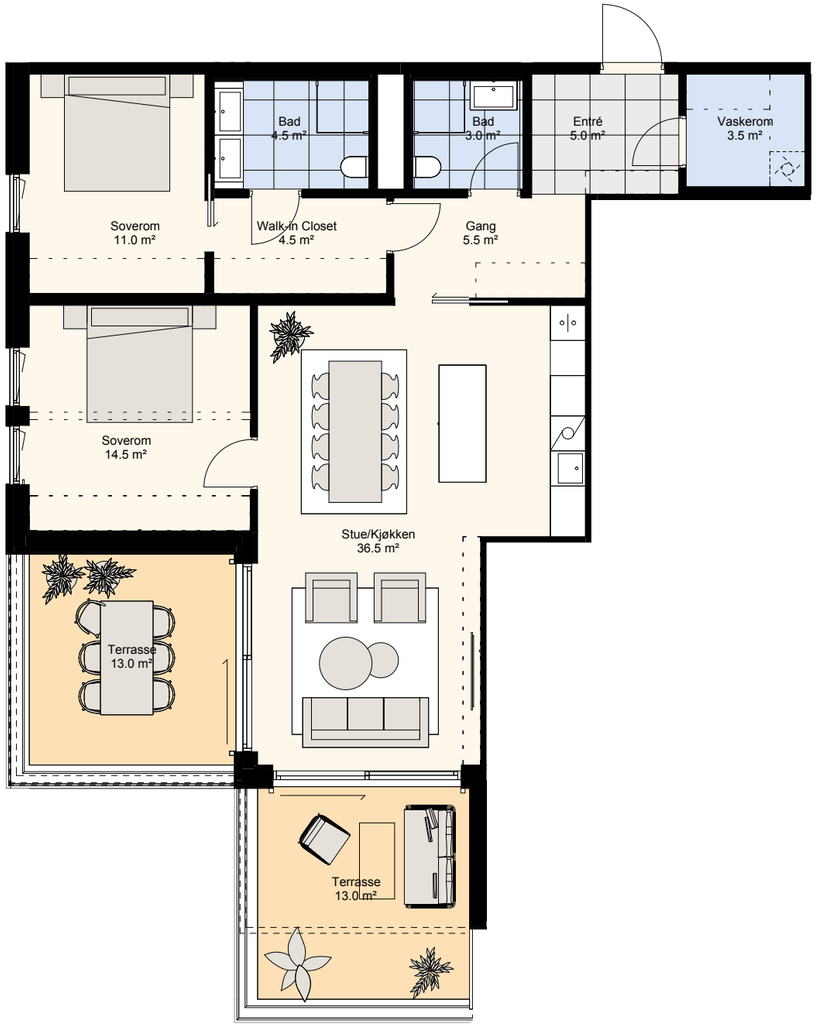


Fasade sørvest



Etasjeplan

H0202



0 1 2 3 4 5 m

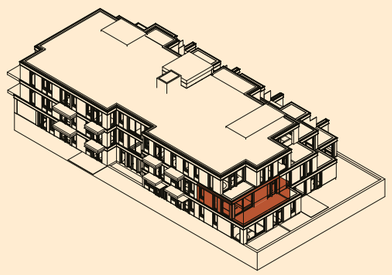
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

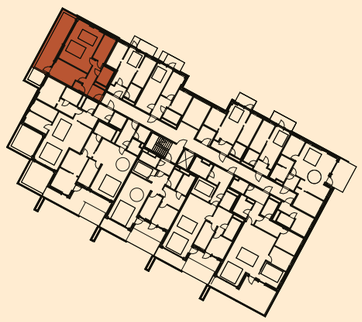
H0203

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	2	74 m²	69 m²	5 m²	21,5 m²

Mye lys fra store vindusflater får du i denne 3-roms hjørneleiligheten. Når du åpner opp til terrassen, får du en forlengelse av stuen. Dette er en praktisk leilighet, super for både par og små husholdninger.

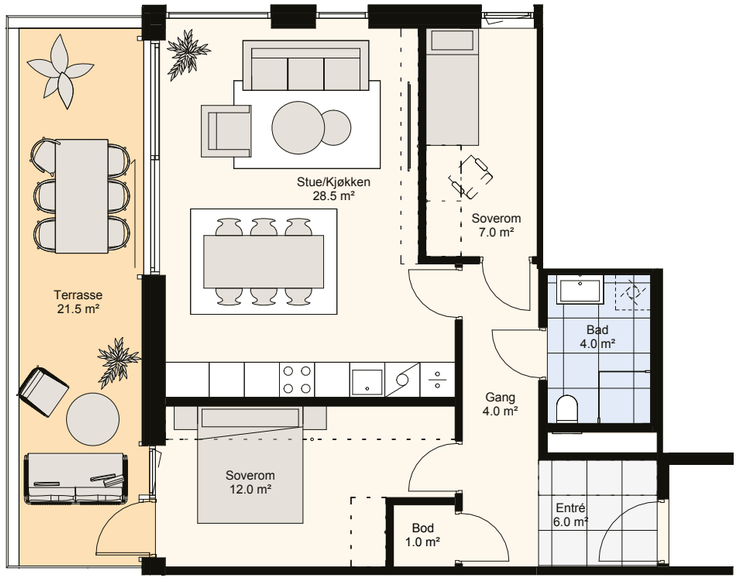


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0203



0 1 2 3 4 5 m

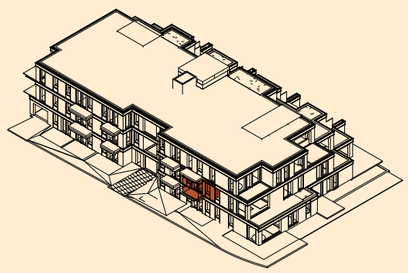
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0204

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
3	2	43,5 m²	41 m²	2,5 m²	4 m²

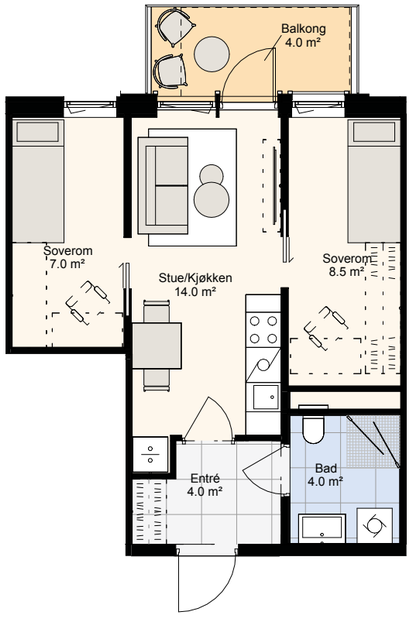
3-roms med en super planløsning for to studenter eller et vennepar.
Her får du det du trenger i en lys og arealeffektiv leilighet, med en hyggelig balkong ut fra stuen.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0204



0 1 2 3 4 5 m

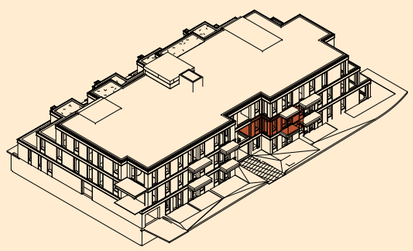
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

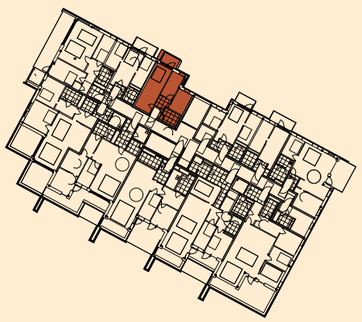
H0205

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
3	2	48 m²	45,5 m²	2,5 m²	4 m²

Leilighet med to soverom, adskilt fra oppholdsrommet, som har utgang til balkong. Stue og kjøkken er samlet i et lyst oppholdsrom med naturlig plass til både spisebord og sofagruppe.

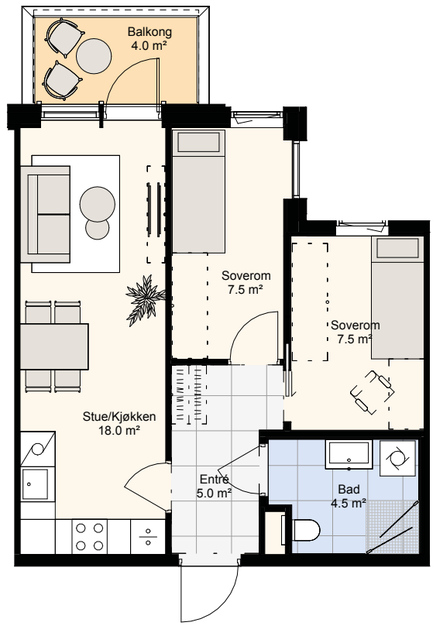


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0205



0 1 2 3 4 5 m

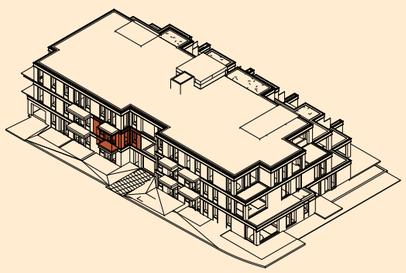
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

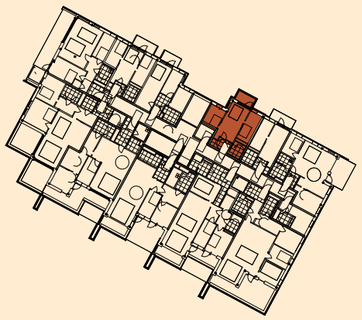
H0206

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
3	2	46 m²	43,5 m²	2,5 m²	4 m²

Funksjonell 3-roms leilighet med adskilte soverom
og en lys kjøkken/stuedel med utgang til balkong.

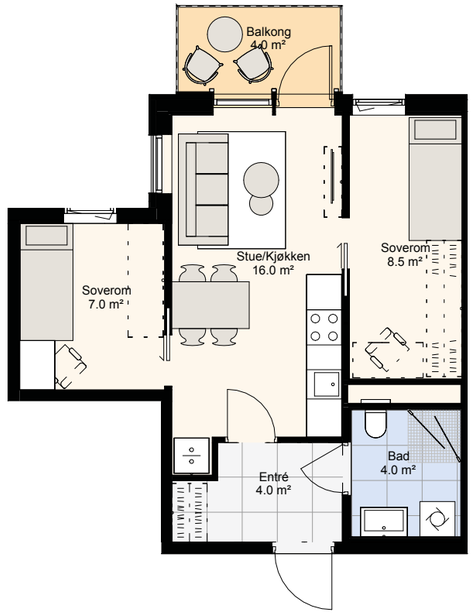


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0206



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

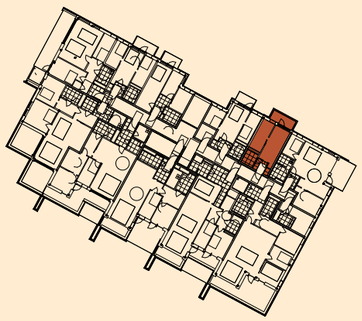
Linjer markerer overliggende bjelker

H0207

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
2	2	35 m²	32,5 m²	2,5 m²	5 m²

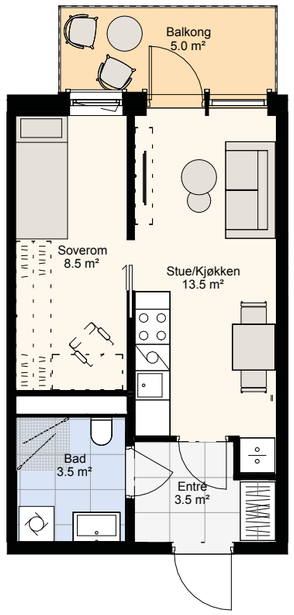
Kompakt 2-roms med effektiv planløsning. Soverommet har god størrelse i forhold til leilighetens areal, og den har balkong mot Oberstløytnant Omdals vei.

Fasade nordøst



Etasjeplan

H0207



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

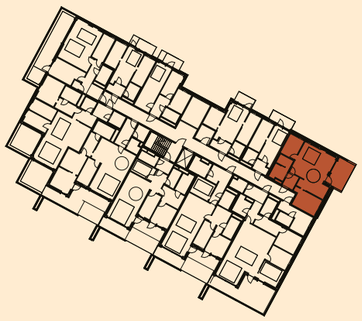
Linjer markerer overliggende bjelker

H0208

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
3	2	71,5 m²	66,5 m²	5 m²	11 m²

Romslig 3-roms med kjøkkenet noe adskilt fra stuen. Vaskerom med inngang fra badet, og fra stuen har du utgang til balkong med nydelig morgensol.

Fasade nordøst



Etasjeplan

H0208

0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

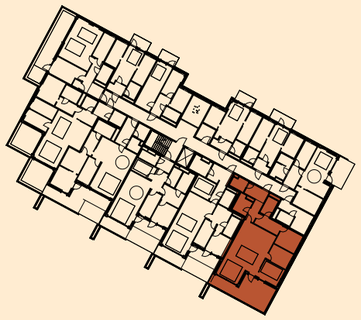
Linjer markerer overliggende bjelker

H0210

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
4	2	116 m²	111 m²	5 m²	23 m²

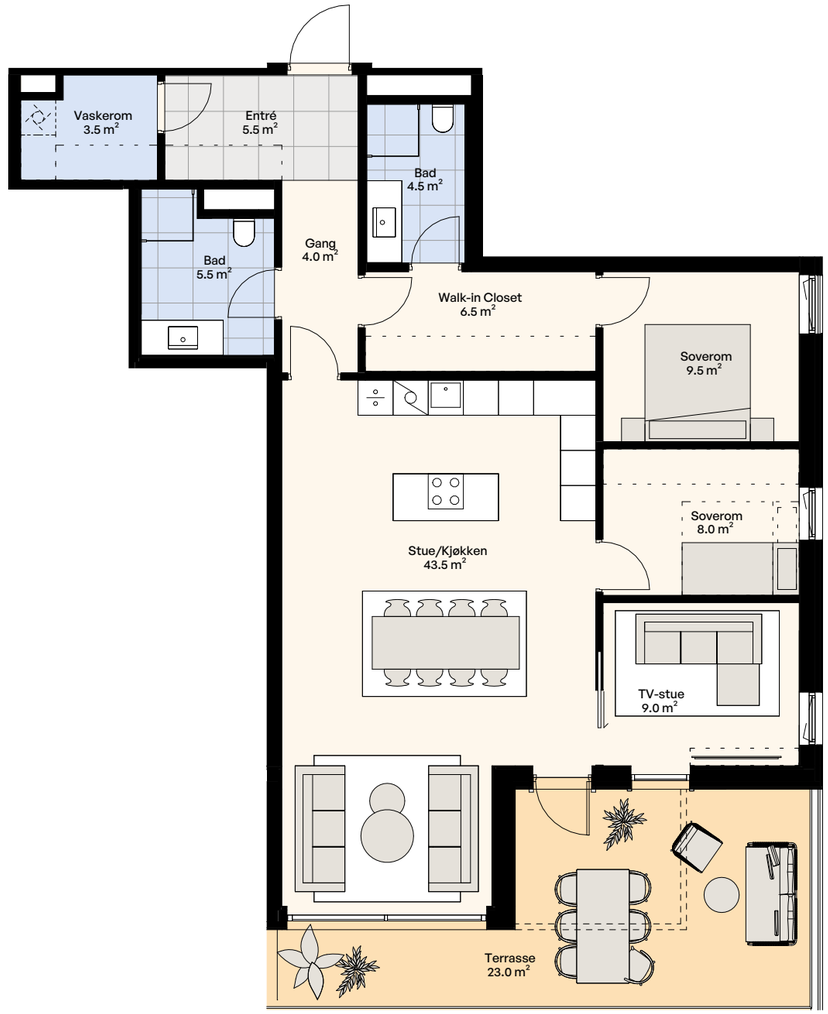
En av de største leilighetene, med tre soverom, vaskerom og to bad. Hovedsoverommet har en suite-løsning med walk-in-closet, og gjesterommet er stort med mye skapplass. Det tredje soverommet kan åpnes opp mot stuen, for en større stuedel, eller det kan brukes som TV-stue. Denne flotte hjørneleiligheten har masse lys, og på terrassen får du sol fra morgen til kveld.

Fasade sørvest



Etasjeplan

H0210



0 1 2 3 4 5 m

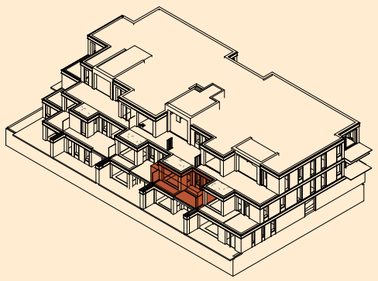
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

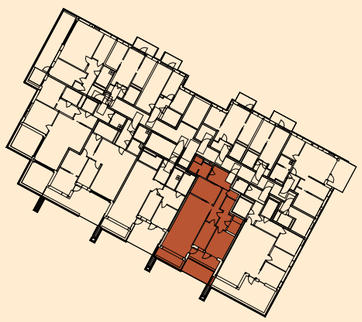
H0211

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	2	108,5 m²	103,5 m²	5 m²	22 m²

Stor 3-roms leilighet med romslig stue og kjøkken og adskilt soveromsavdeling, med eget bad og walk-in-closet. Stor entré med godt med skapplass og inngang til medierom, gjestebad og et romslig vaskerom/bod. Fra soverom og stue har du utgang til en stor, skjermet terrasse med suverene solforhold og utsikt mot parken.

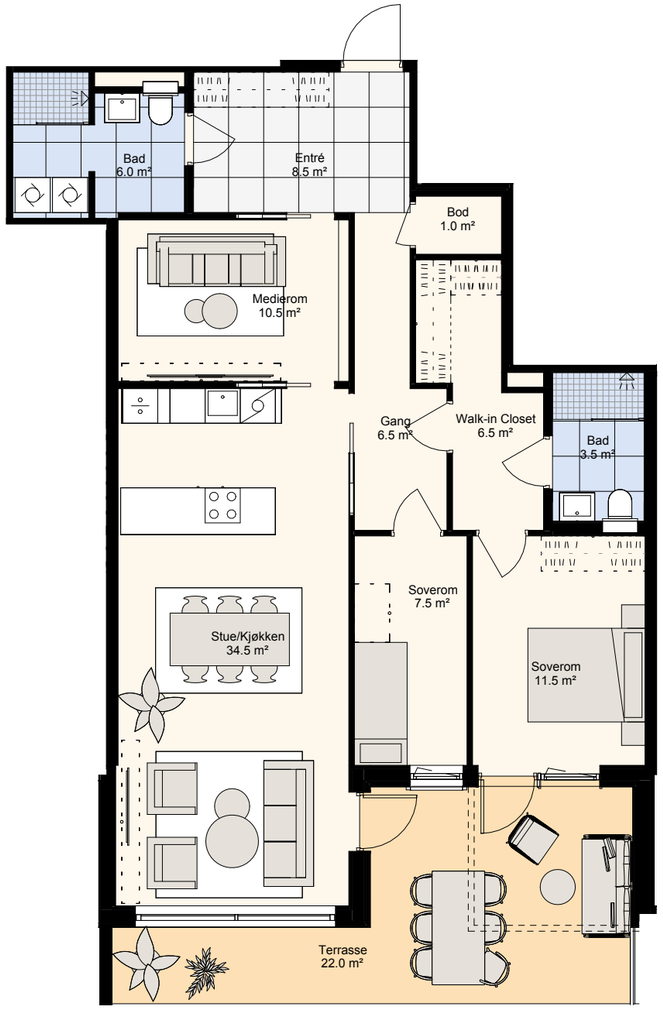


Fasade sørvest



Etasjeplan

H0211



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

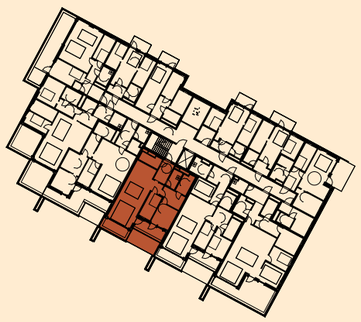
Linjer markerer overliggende bjelker

H0212

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	2	95 m²	90 m²	5 m²	23 m²

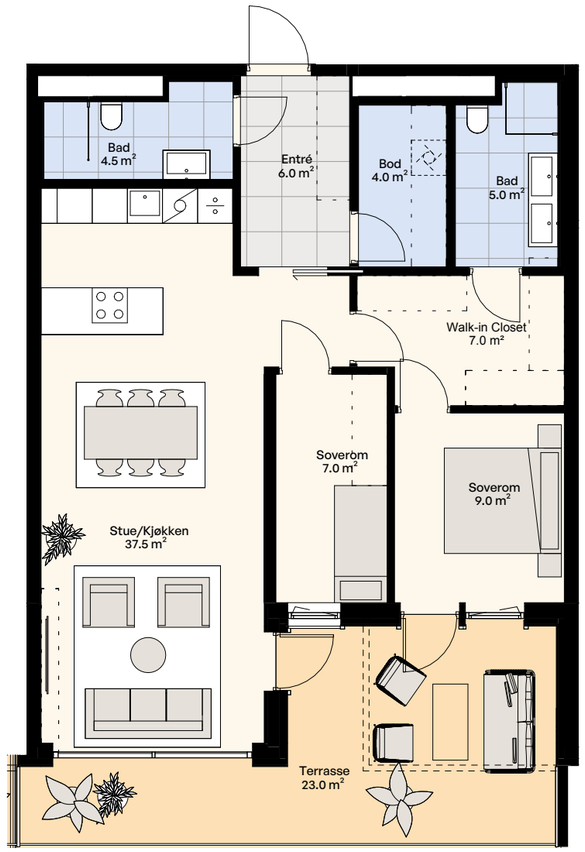
Leilighet med to soverom, vaskerom og to bad. Stue og kjøkken er samlet i et lyst og funksjonelt oppholdsrom. Hovedsoverommet har en suite-løsning med walk-in-closet, og utgang til terrasse med sol fra morgen til kveld.

Fasade sørvest



Etasjeplan

H0212



0 1 2 3 4 5 m

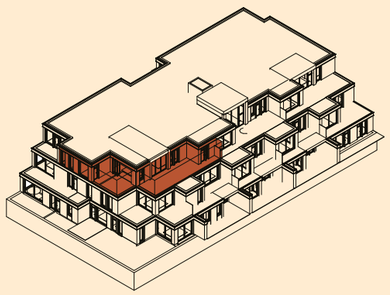
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

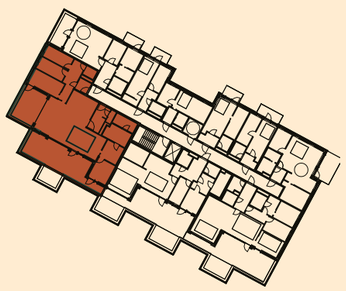
H0301

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
5	3	160 m²	155 m²	5 m²	61 m²

Stor familiebolig over én etasje med generøse oppholdsarealer. Stue og kjøkken på over 60 m² med direkte utgang til to store terrasser med masse sol. Hovedsoverom med walk-in-closet, og eget bad med inngang til vaskerom. I tillegg får du flere soverom, TV-stue, gjestebad og separat WC. En bolig med rikelig med plass til både hverdag og besøk.



Fasade sørvest



Etasjeplan

H0301

0 1 2 3 4 5 m

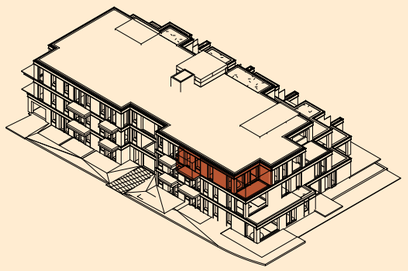
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

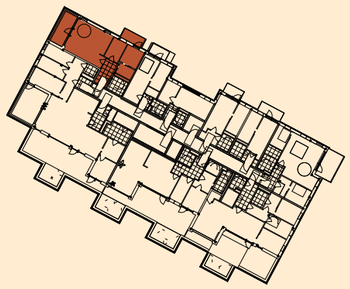
H0302

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse	Balkong
3	3	70,5 m²	65,5 m²	5 m²	11,5 m²	4 m²

Praktisk 3-roms med to uteplasser. Her får du sol fra tidlig morgen
på frokostbalkongen og kveldssol på balkongen mot vest.
Romslig entré og walk-in-closet gir mye skapplass,
og stuen har store vinduer som slipper inn mye lys.



Fasade sørvest



Etasjeplan

H0302

0 1 2 3 4 5 m

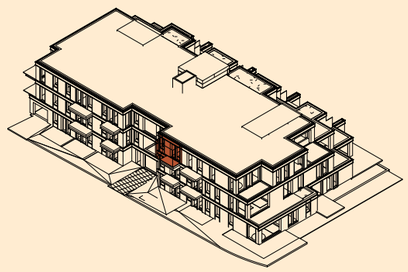
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

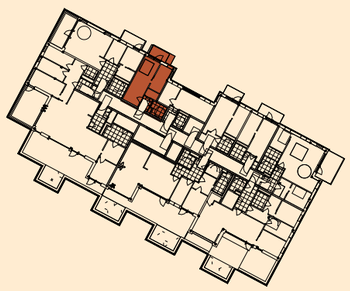
H0303

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
2	3	39 m²	36,5 m²	2,5 m²	4 m²

Lys 2-roms med soverom skjermet fra oppholdsrommet.
Balkongen mot Oberstløytnant Omdals vei har morgensol,
og du får også en liten bod for praktisk lagring.

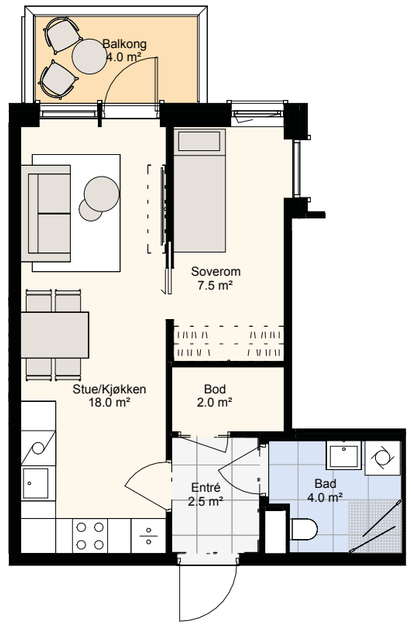


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0303



0 1 2 3 4 5 m

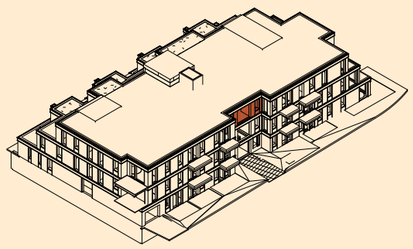
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0304

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e
2	3	33,5 m²	31 m²	2,5 m²

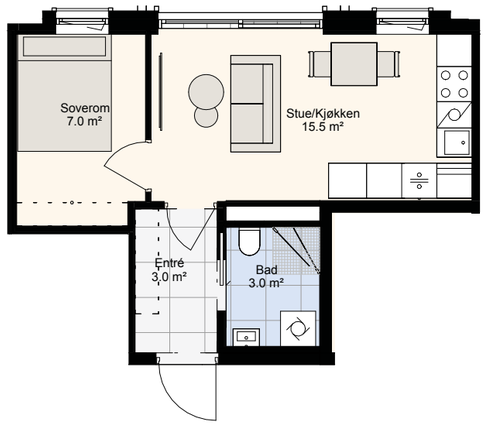
Gimles mest spektakulære 2-roms! Et kjempestort vindu som er 2,8 meter bredt og 2,5 meter høyt, gir masse lys og følelsen av å bo høyt og luftig. Det er skyvedør ut mot fransk balkong som åpner opp ca. halve vindusbredden. Dette er en leilighet som utnytter hver kvadratmeter godt.



Fasade nordøst

Etasjeplan

H0304



0 1 2 3 4 5 m

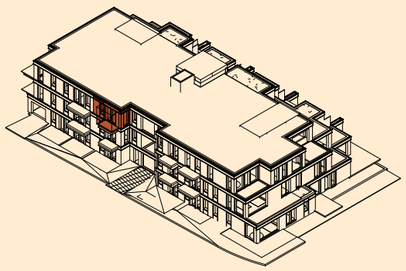
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

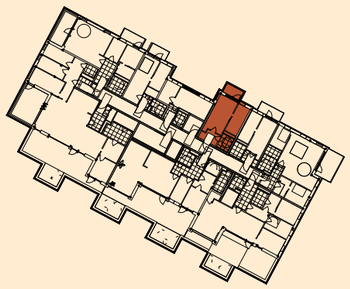
H0305

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
2	3	38,5 m²	36 m²	2,5 m²	4 m²

Praktisk 2-roms med balkong mot Oberstløytnant Omdals vei.
Soverommet har god størrelse med plass til skrivepult
og entréen gir plass til oppbevaring.

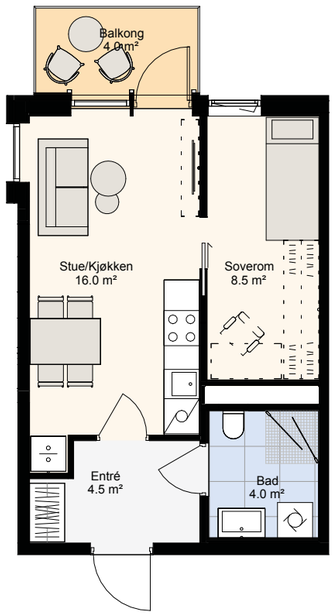


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0305



0 1 2 3 4 5 m

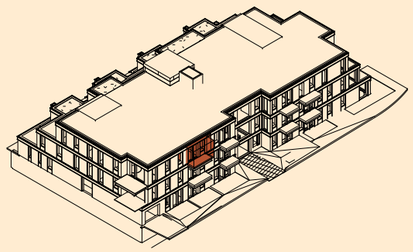
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

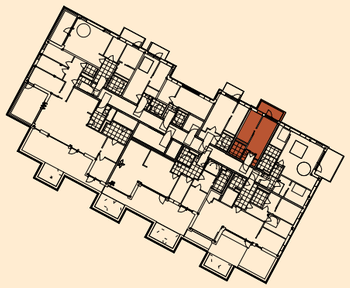
H0306

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
2	3	35 m²	32,5 m²	2,5 m²	5 m²

2-roms med balkong på 5 m² hvor du får morgensol. Soverommet er romslig i forhold til totalarealet, og har plass til skrivepult. Passer godt som førstegangskjøp eller pendlerleilighet.

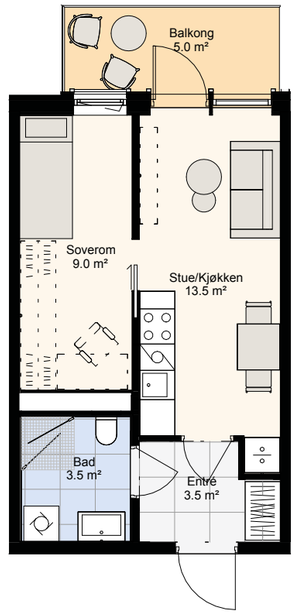


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0306



0 1 2 3 4 5 m

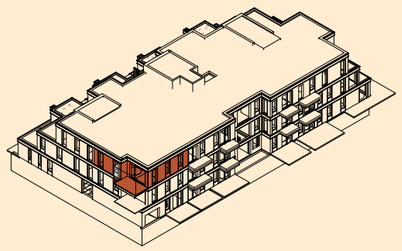
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

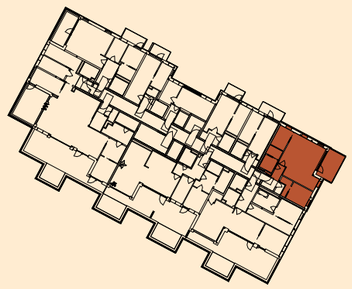
H0307

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Balkong
3	3	78,5 m²	73,5 m²	5 m²	11 m²

3-roms med balkong hvor du får sol fra tidlig morgen.
To gode soverom og vaskerom på badet, adskilt med skyvedør.
Vinduer på to vegger gjør at leiligheten føles lys og åpen.

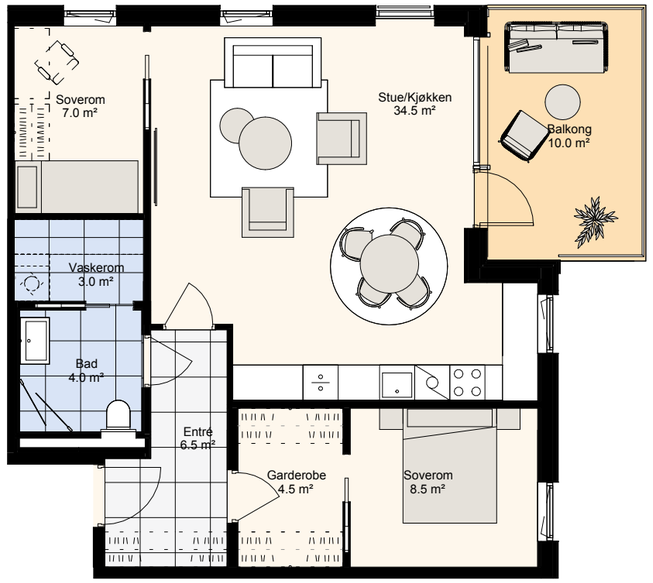


Fasade nordøst



Etasjeplan

H0307



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

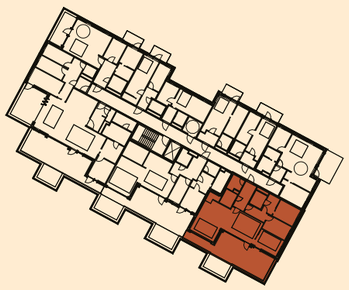
Linjer markerer overliggende bjelker

H0308

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
4	3	111,5 m²	106,5 m²	5 m²	38,5 m²

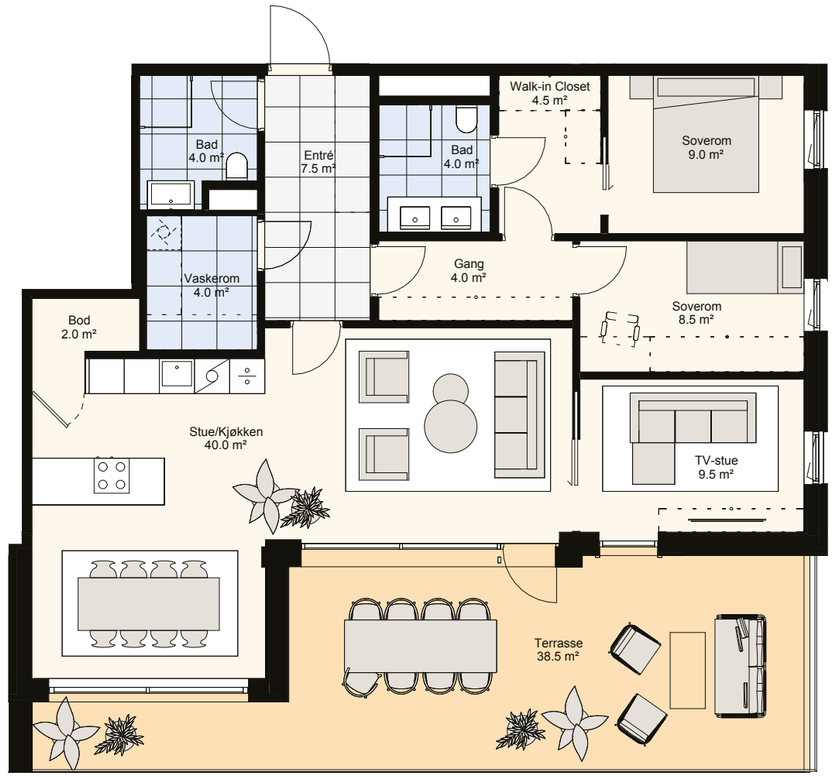
Stor, lys leilighet med tre soverom, hvorav det ene kan gjøres om til TV-stue. Hovedsoverommet har en suite-løsning med walk-in-closet. Fra entréen er det inngang til både vaskerom og gjestebad. På kjøkkenet får du et praktisk spiskammers, og fra stuen går du ut på stor terrasse på 38,5 m² med sol fra morgen til kveld.

Fasade sørvest



Etasjeplan

H0308



0 1 2 3 4 5 m

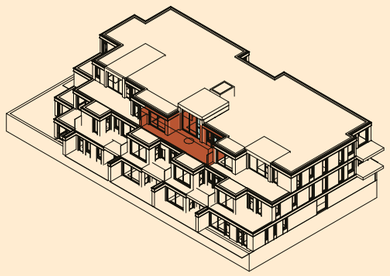
Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

H0309

Antall rom	Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	Terrasse
3	3	108,5 m²	103,5 m²	5 m²	39,5 m²

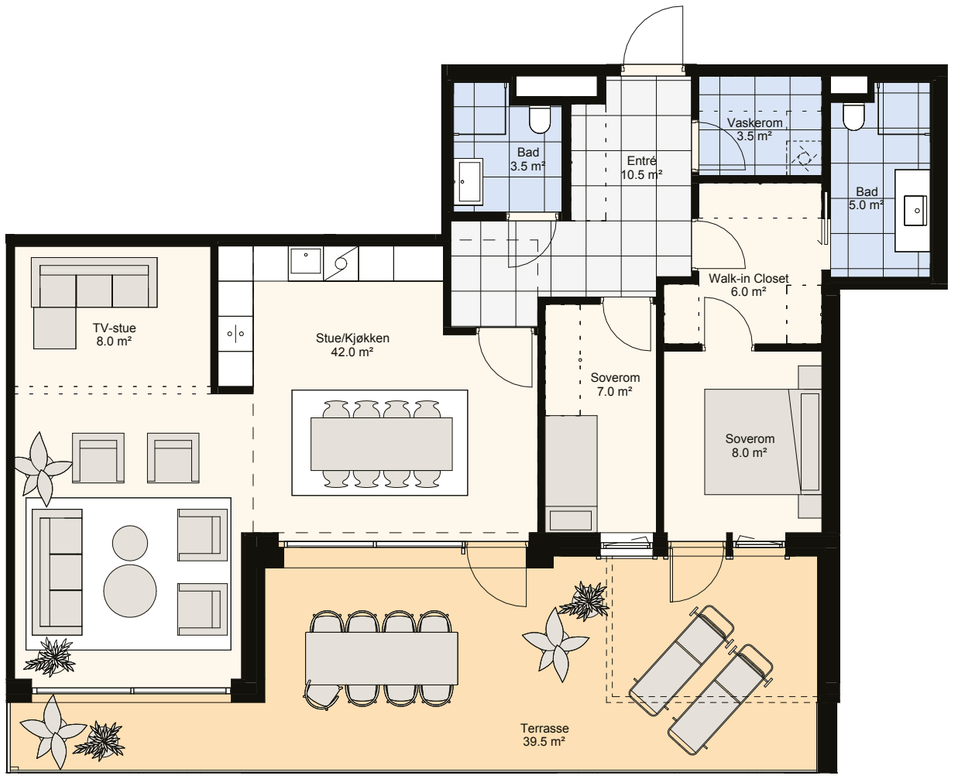
Stor 3-roms med stue og kjøkken på 42 m² og utgang til stor terrasse med masse sol. Du har også mulighet til å lage et medierom i den ene delen av stuen, adskilt med for eksempel glassvegg eller lettvegg. Hovedsoverommet har walk-in-closet og eget bad, og utgang til terrassen. Fra den store entréen har du inngang til gjestebad og vaskerom. vaskerom.



Fasade sørvest

Etasjeplan

H0309



0 1 2 3 4 5 m

Linje markerer overliggende balkong/tak

Linjer markerer overliggende bjelker

Fra leilighet H0210. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

№ 2

Viktig informasjon

Leveransebeskrivelse

Denne beskrivelsen (Leveransebeskrivelsen) er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet ellers – både bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt.

Solon Eiendom kan endre på utførelse og endre plantegninger.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også annonser etc.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering og innredningsdetaljer, belysning, kjøkken- og garderobeløsning – men kan også gjelde bygningstekniske løsninger, utomhus elementer etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgsbestillinger og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-føringer per tid ikke er detaljprosjektert og derfor ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i prospektet er blant annet av denne grunn ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksomme på at dør og vindusplasseringer samt utforming i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet. Boligprosjektet leveres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Der hvor stålsøyler måtte bli synlig i rommet vil disse bli brannmalt eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en utkassing. Vegger mot fellesarealer og naboleiligheter utføres i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger med lufting, og med beiset kledning som fasademateriale. Innvendige overflater på klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger i leiligheter utføres som isolerte stenderverksvegger, kledd med gipsplater eller sparklet og malt betong.

Balkonger/terrasser
Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må regnes med ved regn/snøsmelting osv. Takterrasser og balkonger leveres med tremmegulv i impregnert treverk og lakkert spilerekkverk i stål. Terrasser på bakkeplan leveres med impregnerte terrassebord. Det leveres hekk/beplantning som innrammer leilighetens uteareal. Det leveres 1 stk strømuttak og utebelysning pr. terrasse/balkong.

Det leveres 3 felles utekraner. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Leiligheter over 80 m² vil også få levert utekran.

Gulv
Parkett i alle leiligheter mindre en 50 m² leveres Opus finert eik 200 mm. Øvrige leiligheter leveres med Boa Nordvegen eik Robust tregulv 230 mm. På gulv og vegg i bad leveres flis type Modena Pro Kalksten /Modena Pro Flodsten, 600x600 mm Artic eller lignende.

Dusjsone flislegges med mosaikk 50x50mm Artic eller lignende. Gjestetoalett/WC leveres med type flis Modena Pro Kalksten / Modena Pro Flodsten 600x600 mm eller mulighet for å velge 300x300 mm Artic eller lignende. Hjørnelister leveres som kvadratisk børstet stål hvis behov.

Fliser i entre type Modena Pro Kalksten / Modena Pro Flodsten. 600x600 mm Artic el. lignende.

Belegg på gulv i bod/vaskerom.

Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. For leiligheter vil det ved fremleggelse av tilvalgsmuligheter presenteres ulike valg man kan gjøre i valg av fliser, parkett og belegg og eventuelle priskonsekvenser det gir.

Vegger:
Alle veggoverflater i leiligheter og fellesarealer tilknyttet boligdelen gis sparkel- og malebehandling med jevne glatte sluttflater til fullt dekk. Det vil være mulig å velge inntil tre forskjellige veggfarger fra valgt fargepalett uten pristillegg: 1 farge pr. rom. Malerarbeider generelt klasse K2.

Himlinger:
Alle himlinger i leiligheter leveres med sparklet og malt gips.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

Kjøkken
Det leveres innholdsrike kjøkken fra HTH, som er tilpasset hver enkelt leilighet. Alle kjøkken leveres med en hvitevarepakke. Ta kontakt med megler eller utbygger for å se på kjøkken til den enkelte leilighet. Kjøpere blir invitert til tilvalgsmøte hos HTH, og får mulighet til å tilpasse sitt nye kjøkken slik de ønsker.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeløsninger til leilighetene. HTH kan tilby dette som tilvalg.

Innvendige dører
Innerdører leveres som hvite, glatte kompaktdører med integrert dempelist. Flat, lakkert eiketerskel. Luftespalter er min. 15 mm iht. anbefaling i detaljblad fra Sintef/byggforsk. Dør leveres med glass mellom entré og kjøkken/stue.

Bad/WC
På baderom leveres innredning med skuffer i vaskens bredde. Der salgstegninger viser dobbel vask leveres dobbel vask.

Det leveres ettgreps servantbatteri. Det er utenpåliggende speil over innredningen. Stikk på vegg ved innredning eller i armatur. Det leveres ikke stikk på WC. Lys i speil på hovedbad. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass med krom beslag. Dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning i krom utførelse.

Selger forbeholder seg rett til å velge baderomsinnredning og leverandør.

Fall på badegulv i henhold til TEK 17, og ikke iht. våtromsnormen. Baderommet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. De fleste leiligheter har avsatt plass til- og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på ett bad/vaskerom pr. leilighet. Noen leiligheter får opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

På bad leveres 4 stk. downlights på egen dimmer.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

På gjestetoalett/WC leveres malte gipsvegger og fliser på gulv. Innredning leveres i tilnærmet bredde som vist på kontraktstegning og med ettgreps servantbatteri. Speil over innredning.

På WC leveres LED taklampe.

Vinduer/vindusdører
Det leveres aluminiumsbeslåtte trevinduer med hvit innvendig trekarm. Noen leiligheter leveres med aluminiumsbeslåtte eikevinduer inkludert eikeforinger. Det leveres solavskjerming på alle vinduer mot øst, syd og vest. Dette inkluderer ikke dører. Informasjon om hvilke vinduer som leveres med utvendig sol-avskjerming fås hos megler eller utbygger.

Vindusforinger leveres som sparklet og malt gips i samme utførelse som vegg på leiligheten.

Vindusvask utføres hovedsakelig fra terrasser og balkong, eller med innadslående vindu. Vinduer som ikke kan nås med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift) er sameiets ansvar å vaske.

Hovedinngangsdør leilighet
Det leveres eikefinert dør med edeltrekarm som hovedinngangsdør til hver leilighet. Denne tilfredsstiller gjeldende brann- og lydkrav. Gerikt og foring malt på plassen med veggfarge eller annen farge angitt av ARK. Sammen med entré eller dør fra entré til oppholdsrom gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med digitalt låssystem. Det vil også leveres digitalt låssystem som betjener felles inngangsdør til bygget og til felleslokaler/gjestehybler.

Listverk
Det leveres eik gulvlister, gerikter rundt dører leveres hvitmalt med sparklet og malte spikerhull. Lister i betongvegg skrus. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det regnes med synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Ventilasjon
Det installeres balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i på vegg i bod eller i himling i gang, bod eller bad. Aggregatet leveres fortrinnsvis plassert i tak i entré.

Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft i stue og soverom.

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Belysning under overskap på kjøkken er inkludert i kjøkkenleveransen.

Det leveres som hovedregel felles el-skap i fellesareal i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Stikkontakter og brytere leveres i slim utførelse hvit.

I gang/entré leveres spotter eller taklampe.

Sanitær
Det monteres tilkobling for oppvaskmaskin i kjøkken-benk, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. bod/vaskerom som vist på tegning (ett bad/vaskerom pr. leilighet) Noen leiligheter får opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredningen. Disse leilighetene har vaskemaskin inkludert i kjøkkenleveransen. I disse er det ikke avsatt plass til tørketrommel.

Det leveres innbygde fordelerskap for vann og varme-fordeling i hovedsak plassert ifm med toalettsisterne, evt, på vegg i bod/entré/bad.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav.
Det installeres boligsprinkling eller tilsvarende.

Takhøyde
Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,5 m i prosjektet. Toppleilighetene har stedvis høyere tak-høyde enn 2,5 m. Det vil kunne forekomme lavere nedforet himling i entré, gang, bod og bad/wc samt enkelte deler av kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for å senke himling til under 2,4 m for fremføring av teknisk anlegg.

Tegninger av tekniske anlegg
Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig forbindelse med tilvalg.

Oppvarming
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvarme leveres i gang/entré, stue/kjøkken og bad/WC og vaskerom. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk gjøres med fjernavleste målere som monteres i hver leilighet, samt på hovedstrekk for vannvarmen. Endelig plassering av vannfordeling og varmefordelingsskap besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering

TV/internett
Selger vil ta hånd om tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til signalleverandør. Installasjonen skal være klar til bruk ved innflytting.

Det trekkes trekkerør for totalt 1 stk. signaluttak pr. leilighet. Det vil være ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting. Tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør (elektriker/leverandør).

Inngangsparti/korridorer
Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer fra underetasje til og med 1. etg. Korridorer i 2. og 3. etasje får teppeflis.

Himling leveres som systemhimling i alle fellesarealer. Postkasser plasseres i hovedinngang i 1.etg. Det leveres ikke lås på postkasser.

Heis
Heis fra parkeringskjeller til alle leilighetsplan. Heis leveres med fliser på gulv og børstet stål i dører/omramminger/innredning.

Felles trapper/trapperom
Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos males. I inntrinn og opptrinn legges flis.

Parkeringskjeller
Det bygges parkeringskjeller. Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Det legges et begrenset utvalg ekstra parkeringsplasser ut for salg. Se den til enhver tid gjeldene prisliste for nærmere informasjon. Kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren.

Garasjeport med åpning via egen telefon samt klargjøring for åpning med fjernkontroll. Hver enkelt boligkjøper tilbys kjøp av fjernkontroll som tilvalg. I parkeringskjeller leveres betonggulv. Det legges inn sluk og føringsspor i p-kjeller for håndtering av vann fra snøsmelting under biler o.l. Det må påregnes vann-ansamling i forbindelse med avrenningfra biler. Det er ikke tillatt med vask av biler etc. i kjeller.

Fri kjørehøyde og port vil være ca. 2,2 meter. Lokale nedforinger og installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger.

HC-plasser leveres med bredde 4,5 meter og dybde 6 meter.

Betongvegger og betonghimlinger sprøytemales ett strøk/støvbindes. Det vil bli forberedt for ladestasjoner på alle p-plasser ved at det trekkes flatkabel langs veggene eller i tak. Det vil for hver p-plass være mulighet til å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Felles sykkelparkering i kjeller. I tillegg noe utvendig sykkelparkering. Det leveres ikke lås på dører mellom garasjeanlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

Sportsbod
I tillegg til evt. bod eller avsatt skapplass i leiligheten, medfølger det til hver leilighet 1 stk. sportsbod. Leiligheter under 50 m² vil få sportsbod på minimum. 2,5 m² og øvrige leiligheter på minimum. 5 m².

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller. Boder leveres med tette vegger, med delvis åpning i topp og bunn med netting.Bodene har løpende nummerering med skilt. Gulv stålglattes og støvbindes. Fordeling av bodene gjøres av byggherre. Sportsbodene er ventilert, men ikke oppvarmet. Det leveres 1 stk. stikkontakt i bod. Belysning i tak.

Utomhusarbeider
Utomhusarbeidene er ikke detaljprosjektert, og det vil forekomme endringer på utomhusplan som følger prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk, buskereller annet. Plen, hekk, beplanting og busker skal vedlikeholdes av sameiet. Dette uavhengig om det er «privat» plen eller felles.

Endelig materialvalg og omfang er ikke detaljprosjektert.

Søppelhåndtering:
Felles nedfelt søppelkontainere plassert langs Oberstløytnant Omdals vei i fellesskap med SiA .

Porttelefon
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med kamera for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp og skjermvisning i hver leilighet med mulighet for skjermvisning. Svarapparat plasseres fortrinnsvis i stue/kjøkken på vegg. Der dette ikke er mulig plasseres denne i entré/gang.

Tilvalg
Det vil det bli gitt mulighet til for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for alle leiligheter. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmateriell, hvor priser og frister for beslutning kommer tydelig frem. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales og faktureres fra megler eller direkte fra leverandør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum selv om kjøper eventuelt anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Det er ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel.

Tillegg til forbehold om detaljprosjektering
Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i bygning/leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må regnes med synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg/røranlegg. Areal pr. rom, balkong og terrasse samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Diverse:
Typiske justeringer som kan bli nødvendig er plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter, forskyvning av interiørvegger.

Møblering som vises i salgstegning, er ikke alltid den samme som vil tilfredsstille tilgjengelighetskrav iht. teknisk forskrift for det aktuelle rommet. Angitte romstørrelser på tegning er avrundet til nærmeste 0,5 m². Boenhetens interne bruksareal (BRA-i) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Arealet er avrundet til nærmeste hele m² og inkluderer innvendige vegger og sjakter. Mindre avvik fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Nøkkelinformasjon

selveierleiligheter i prosjektet Gimlevang

Selger:
Gimlevang Boligutvikling AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:
Mur i Sør AS

Adresser:
Boligene vil bli oppført på adressen Oberstløytnant Omdals vei 6 og 8. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:
32 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 3. etasje.

I første etasje blir det treningsrom. 1 gjestehybel i 2.etg. I underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene og parkeringsplasser samt noe sykkelparkering.

Bygget blir organisert som et eierseksjonssameie.

Matrikkelnummer:
Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 40/166 og 167 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger og prosjektet vil få et samlet gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:
Ca. 1880 m². Arealet er ikke eksakt, og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:
Tomten leveres parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer. Det vil bli endringer på endelig leveranse ifm. vedlagte utenomhusplan.

Areal boliger:
Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, 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, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgisi tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

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

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

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Arealer er angitt avrundet ned til nærmeste 0,5 m².

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 ferdigstillelse. 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. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. 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.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/reseksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering:
Det skal bygges 22 parkeringsplasser i byggets parkeringskjeller.

Leiligheter under 50 m² BRA-i kan ikke kjøpe p-plass. Leiligheter over 60 m² BRA-i kan kjøpe 1 p-plass i kjeller.

For de enheter som selges med mulighet for kjøp av parkeringsplass må denne rett eventuelt benyttes ved innlevering av kjøpetilbud.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17.

Bod tilhørende leilighetene er planlagt at skal tinglyses som tilleggsdel til leilighets seksjonen.

Parkeringsplassene vil bli organisert som næringsseksjoner, dvs at hver plass vil få sitt eget seksjonsnr. Eier av en parkeringsplass vil få hjemmel til den seksjon som hans parkeringsplass ligger på. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. 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:
Reguleringsbestemmelser for:
Oberstløytnant Omdalsvei 4-8. Detaljregulering

Dato:
08.03.2023, rev. 15.05.2025

Vei, vann og avløp:
Offentlig

Konsesjon:
Ikke konsesjonspliktig

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 sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

Organisering:
Boligene og organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen 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 seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Vedtekter:
Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Betalingsbetingelser:
Kr 100 000 av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte 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 dekningssalg.

Omkostninger:
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokument-avgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokument-avgift blir fordelt pr. m². BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr 9 200,- på den minste og ca. kr 31000,- på den største leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr 545,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr 545,-

I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felles-kostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme) / kr 90,- pr. m² BRA, som oppstarts likviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader:
Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles-arealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene er foreløpig stipulert til å utgjøre ca. kr 40,- pr. m² BRA pr. mnd. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. For leiligheter med garasjeplass kommer i tillegg drifts- og vedlikeholds-kostnader for garasjekjeller. Budsjett over felleskostnader 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 bl.a dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretnings-førsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt 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 nærmere info.

Oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til TV, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (evt. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av TV- og internett tjenester med en leverandør.

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

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi:
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregnings-modell 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 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen 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:
- Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger datert 24.10.1952

Ingen øvrige servitutter registrert på eiendommen, dog vil det bli tinglyst nødvendige servitutter på eiendommene som pålegges av kommunen i forbindelse medgjennomføringen av byggeprosjektet.

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.

Forbehold om realisering:
Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: 50 % av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges, byggelån innvilges og igangsettings-tillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 15.12.2026. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

Forkjøpsrett
Ved salgsstart vil alle medlemmer av OBOS ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 12 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt OBOS bestemmer.

Forkjøpsretten til OBOS medlemmer gjelder kun ved første gangs lansering av prosjektet, Sameiet vil deretter bli et frittstående sameie uten forkjøpsrett.

Det gjøres videre oppmerksom på at grunneier og Kristiansand kommune har forkjøpsrett i prosjektet. Dette vil forsøkes avklart innen salgsstart.

Selgers forbehold/forutsetninger:
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:
Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 20 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 ferdigstillelsestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Antatt overtagelse er 2/3. kvartal 2028 kvartal forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført i løpet av høsten 2026. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Overtagelse kan skje inntil 5 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulkt-bestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Overleveringer vil foretas trinnvis. Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Annet:
Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensikts-messige 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at enkelte av leilighetene har rom, benevnt som medierom på tegningene, og at dette er areal som ikke er godkjent for varig opphold som følge av arealet ikke tilfredsstiller TEK17 krav til dagslys (og evt. andre forhold).

Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I ny-oppførte 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 sammen-føyninger 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.

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt: (Alle beløp er ink. mva.)

Meglers totale vederlag utgjør totalt kr 60 000,- pr. enhet

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:
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 kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 20 000,- 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. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen vil et eventuelt videresalg reguleres av Bustadoppføringslova. Dette innebærer at videreselger må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert garantistillelse. Videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:
Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder bustadoppføringslovas regler, jfr. §§ 52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

Forsikring:
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. bustadoppføringslova § 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. bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

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

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:
Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. 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. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

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 konstruksjonen, 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. bustadsoppføringslova 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, og ikke av bustadoppføringslova.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller 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. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll 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.

Budregler:
Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon og det må redegjøres for finansieringsplan. Regler om budfrister i eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:
Eiendomsmegler Norge AS
Avd. Nybygg
Org.nr. 940 434 254
Rolf R. Elieson
Eiendomsmegler MNEF

Meglere på oppdraget er:
Rita Ommundsen
rita.ommundsen@emnorge.no
mob.: 990 99 108

Rolf Elieson
rolf.elieson@emnorge.no
mob.: 990 99 017

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

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:
- Prisliste
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Utomhusplan, ikke endelig
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøkkentegninger
- Utkast til utbyggingsavtale

Produsert: 02.03.2026

Kontakt megler

Eiendomsmegler Norge

Rolf R. Elieson
rolf.elieson@emnorge.no
99 09 91 07

Rita Ommundsen
rita.ommundsen@emnorge.no
99 09 91 08

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: NOSLEEPTILLBROOKLYN
Satt med: Regional Medium Condensed og General Sans

Med forbehold om trykk- og skrivefeil.
Illustrasjoner vil avvike fra faktisk leveranse, og viser i mange tilfeller tilvalg som ikke medfølger.

Solon

soloneiendom.no

Dør og listverk rundt dør i eik samt fiskebensparkett inngår ikke i standard leveranse. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

gimlebolig.no

Et prosjekt signert

Solon

soloneiendom.no