





The background of the entire page is a dark teal color with a subtle, repeating pattern of large, overlapping leaves. The leaves have prominent veins and serrated edges, creating a natural, organic texture.

Introduksjon **side 4**

Området **side 8**

Fasiliteter **side 12**

Boligene **side 16**

Oversiktskart **side 20**

Utvalg og priser **side 23**

Innhold

Nøkkelinformasjon **side 42**

Byggebeskrivelse **side 44**

Romskjema **side 46**

Parkeringskjeller **side 49**

Utomhusplan **side 50**

Portalbygget utgjør trinn to med 31 av totalt ca 90 leiligheter i Kongsgård Park. Bygget ligger med breidsiden mot sørøst og har fått en løsning som gir de aller fleste leilighetene svært gode solforhold. Variasjonen

i leilighetstyper er stor - fra de minste under 50 m2 og til de største fantastiske toppleilighetene i 6 etg. på godt over 120 m2.

Mange av leilighetene er gjennomgående slik at

Velkommen

man har stue og romslig balkong vendt mot det fredelige gårdsrommet i sørøst og soverom vendt mot innglasset balkong mot nordvest. Utsikten fra mange av leilighetene blir upåklagelig enten man ligger mot øst og har Prestebekken og friområdet som nærmeste nabo, eller man velger leilighet i den

mer vestlige enden av bygget og får fri utsikt mot Marvikssletta og den lavere trehus- og blokkbebyggelsen i sør. De øverste leilighetene har også utsikt mot vest med Vallhalla, Tobienborg og Gimle. Disse kan midtsommers nyte at solen går ned over "Den omvendte båt" i Jegersberg.

I Kongsgård Park kan du sikre deg leilighet i et prosjekt der utbygger har lagt stor vekt på gode fellesarealer og praktiske komfortable løsninger. Legg for eksempel merke til at man helt har unngått svalgangsløsninger slik at alle leilighetseiere kan gå innendørs fra parkeringskeller

og til egen leilighet. Det blir hele 6 heiser og trapperom i hele Kongsgård Park med relativt få leiligheter som brukere pr heis. Man kan også gå innendørs gjennom parkeringskjelleren til det flotte fellesanlegget med selskapslokale, drivhus, hobbyrom og stor plass for rengjøring av bil.

3D-illustrasjon. Alle overbygde balkonger vist i illustrasjonen blir innglasset.



3D-illustrasjon. Alle overbygde balkonger vist i illustrasjonen blir innglasset.





På historisk



Navnet Kongsgård stammer fra tiden da Norge var i union med Danmark. Da hadde landsherren Palle Rosenkrans sitt hovedsete her, et par hundre meter sør-øst for området som i dag bærer navnet Kongsgård Park.

grunn



Kongsgård Park ligger ved Prestebekken og omkranses av Kongsgård allé, Østre Ringvei og Bispegra som går fra Østre Ringvei til Kongsgård Sykehus. Veien Bispegra har fått sitt navn fra gården Bispegra som Theodor og Ida Thorkildsen kjøpte i 1929. Den gang strakte gården seg fra Kongsgård Allé og nordover til dagens Oddemarka Esso. Ei ekre er en gammel betegnelse på ei eng eller et jordstykke. Navnet Bispegra skal

dermed bety noe sånt som Biskopens eng. Yngste sønnen til Theodor og Ida – Oddvar, startet gartneri i 1956 og drev dette til hans eldste sønn Roar overtok i år 2000. Han drev gartneriet videre med blomsterproduksjon helt frem til høsten 2016.

I dag står brødrene Roar og Jarle som utbyggere av den gamle familiegården. De vil selv bosette seg i leiligheter her og ønsker å ivareta noen av de beste minner fra egen barndom i

prosjektet. Det bygges blant annet fellesstue og drivhus til bruk for beboerne. Nærheten til Prestebekken og dammen med vakende ørret og et yrende fugleliv bevarer. Selv den store og vakre blodbøka som Oddvar plantet i 1948 bevarer.

I Kongsgård Park skal beboerne få oppleve kvaliteter ved å bo på landet – tilnærmet midt i byen.

Denne dammen ligger helt
inntil bebyggelsen som
utgjør første byggetrinn.
Her kan du hvile blikket
på det rike fuglelivet og
ørreten som vaker.





Fasiliteter

I Kongsgård Park vil beboere få del i mange unike fasiliteter og fellesarealer. Vi vil skape et felles samlingspunkt der våre beboere kan oppleve et sosialt felleskap og samtidig nyte godt av muligheter som man ellers bare har i private hager og eneboliger.

egne grønnsaker, sommerblomster og annet. Det blir skyvedører som på varme sommerdager åpner drivhuset opp mot lekeparken like utenfor.

Fellesstue

Midt i parkområdet, med flott utsikt nedover Prestebekken blir det en fellesstue som frittstående bygg. Her kan beboerne dekke opp og arrangere private selskaper.

Drivhus

I direkte tilknytning til fellesstua planlegges det et drivhus på ca 75 m². Dette vil også fungere som et mingleområde til fellestua. Beboerne kan her lage en forening for dem som vil dyrke

Verksted/hobbyrom

I underetasjen til fellesstua blir det stort felles verksted for beboerne. Her kan du vaske og lappe sykkel, snekre fuglekasser med barnebarna, male bokhylla, eller trekke om den gamle stolen etter bestemor. Bare fantasien



3D-illustrasjon



3D-illustrasjon



setter grenser for hvilket hyggelig, praktisk og sosialt tilbud dette kan bli for våre beboere.

Stor egen plass for bilstell

I kjelleren under drivhuset blir det stor

garasje hvor beboerne kan vaske, polere og støvsuge bilen sin. Minst to biler vil ha tilgang samtidig med atkomst via en bred port fra parkeringskjelleren.





3D-illustrasjon



Fellesstue og drivhus vises i illustrasjonen på venstre side.

Sol ute, sol inne...

Ja – det blir solfylte
og grønne utearealer i
Kongsgård Park, men vi
skal også sørge for sol inne
i dobbelt forstand.

Boligene

Her blir det moderne
leiligheter med ekstra god
takhøyde. Dette gir ekstra
høye vinduer og mye lys
inn i leilighetene. I tillegg
legger vi vekt på flere
andre kvaliteter.







Kjøkkeninnredning fra Strai

Hos Strai kan du velge mellom Premium, Komfort og Basis. Strai har "ulike kjøkken for alle livets faser». Strai er trendy, og hos de får du både tradisjonelle og stramme kjøkken av høy kvalitet, og med det siste av tekniske løsninger. Du får tilpasset kjøkken til dine behov og din leilighet. Se detaljer angående tilbudt omfang av innredning i romskjema på side 38.

Vannbåren gulvvarme

Alle byggene blir koblet til byens fjernvarme som legges i alle oppholdsrom utenom soverom (mulig som tilvalg).

Innglassede terrasser

Mange av våre leiligheter får innglasset terrasse. Dette gir deg en "ekstra stue" store deler av året. Du slipper å tenke på væromslag og bløtt hagemøblement. Den gir også utvidede muligheter for dem med "grønne fingre" til å utvide sommeren og dyrke egne urter osv, på terrassen.

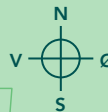
Interiørstil

I samarbeid med interiørdesigner er det satt sammen forskjellige farger og kombinasjoner av fliser, parkett og fast innredning. Håper med dette at kjøperen finner sin stil og sin leilighetsvariant.

Se ellers fylldig byggebeskrivelse lengre bak i dette prospektet.



Beliggenhet



E-18

E-18

E-18

Østre Ringvei

Bispegata

Kongsgård Allé

Kongsgård Allé

Østre Ringvei



Portalbygget

Nedkjøring

Parkbygget

Park

Sandlek

Fellesstue og drivhus

Østre Ringvei

Bispegata

Kongsgård Allé



3D-illustrasjon. Alle overbygde balkonger vist i illustrasjonen blir innglasset.





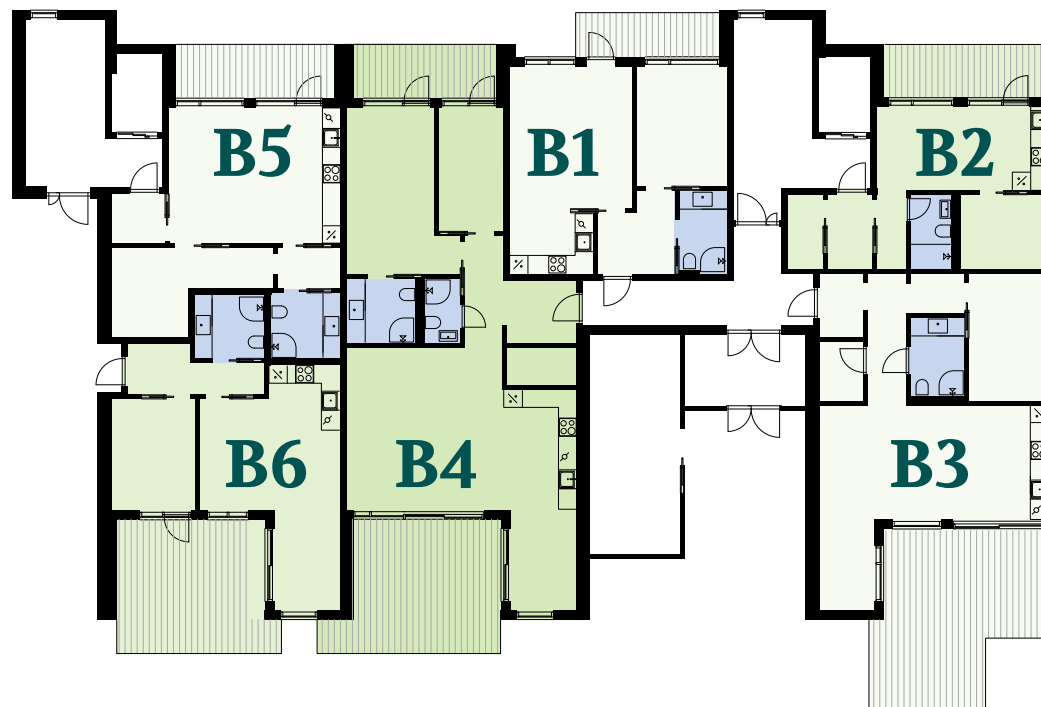
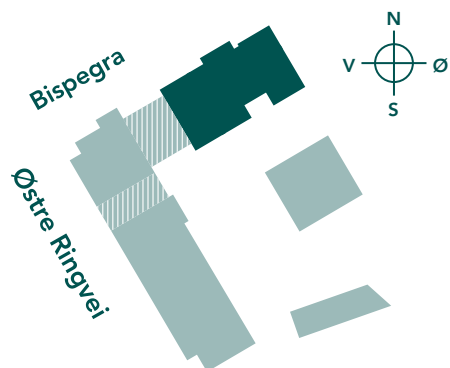
Kongsgård
Park

Portalbygget

1. etg.

Leil.	BRA	Side
B1	49,4m ²	28
B2	37,6m ²	29
B3	66,5m ²	30
B4	94,4m ²	31
B5	49,7m ²	32
B6	49,9m ²	33

Beliggenhet:





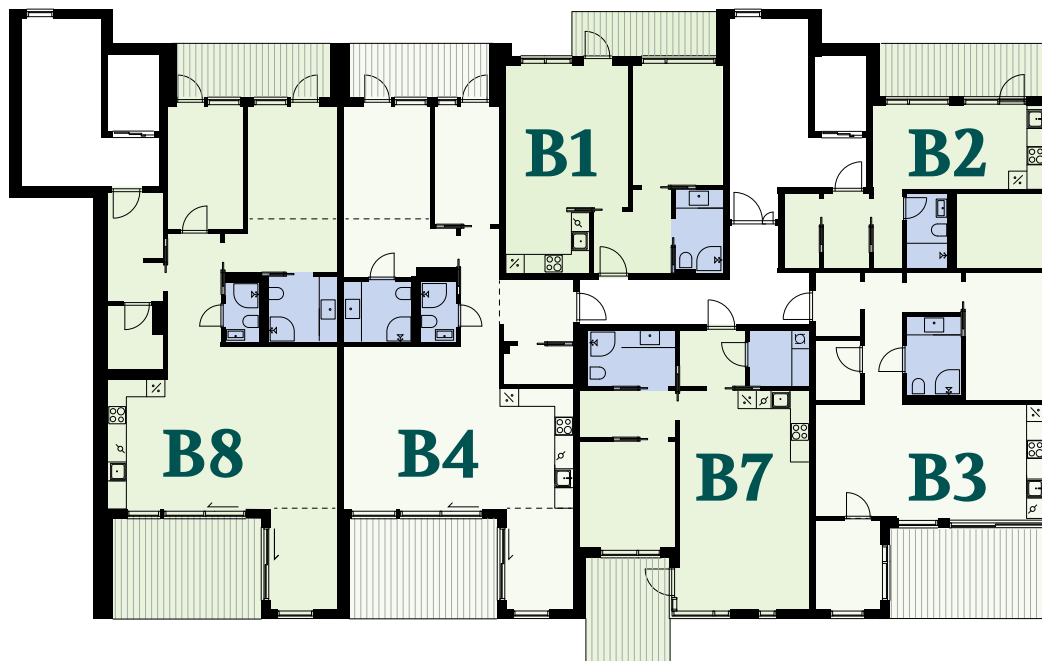
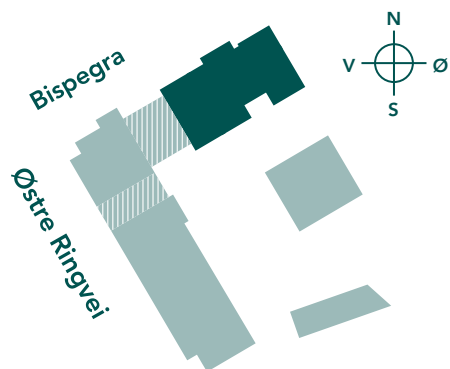
Kongsgård
Park

Portalbygget

2. etg.

Leil.	BRA	Side
B1	49,4m ²	28
B2	37,6m ²	29
B3	66,5m ²	30
B4	94,4m ²	31
B7	63,2m ²	34
B8	102,7m ²	35

Beliggenhet:





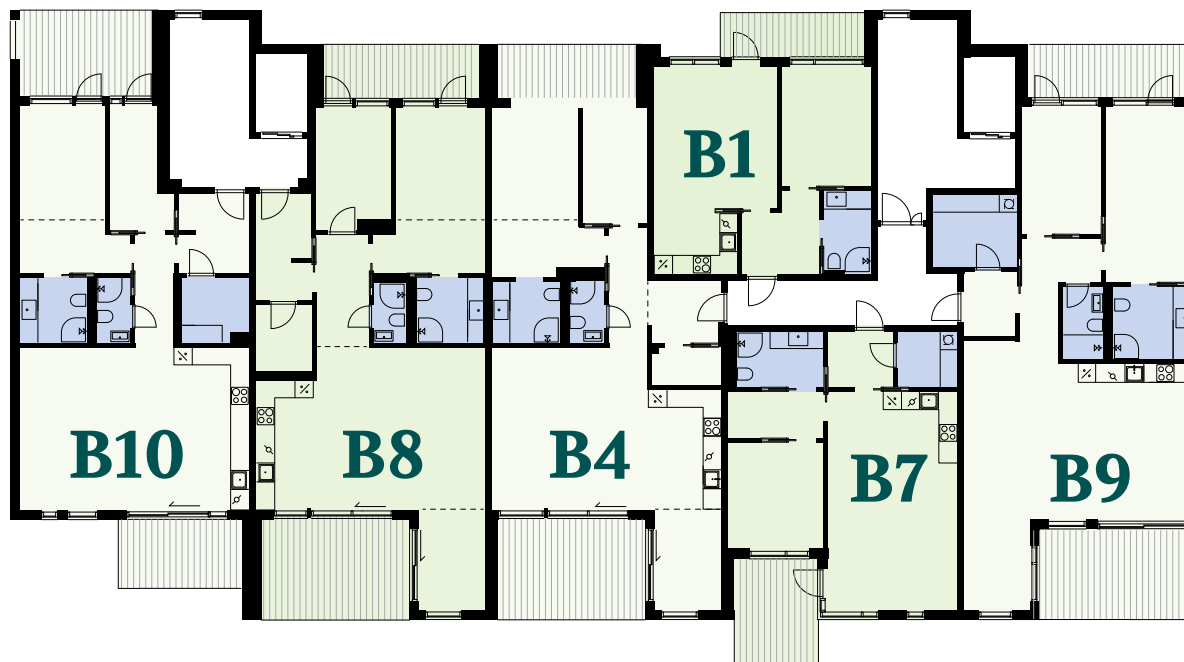
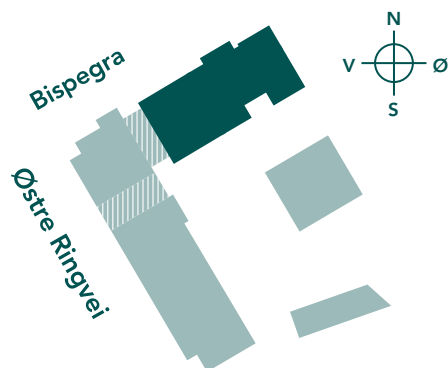
Kongsgård
Park

Portalbygget

3.-4. etg.

Leil.	BRA	Side
B1	49,4m ²	28
B4	94,4m ²	29
B7	63,2m ²	34
B8	102,9m ²	35
B9	105,6m ²	36
B10	92,3m ²	37

Beliggenhet:



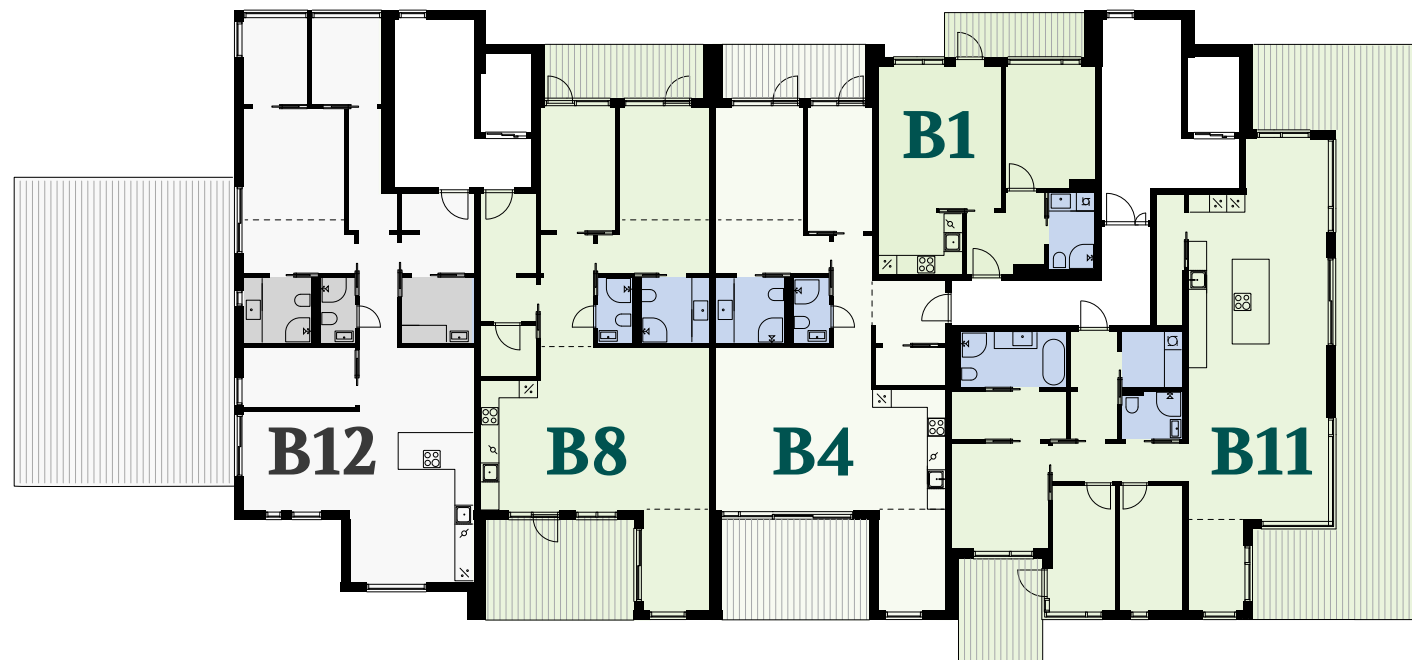


Kongsgård
Park

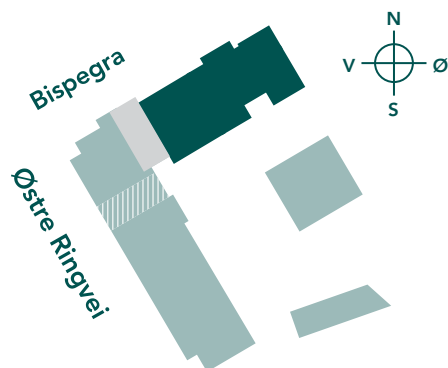
Portalbygget

5. etg.

Leil.	BRA	Side
B1	49,4m ²	28
B4	94,4m ²	31
B8	102,9m ²	35
B11	127,3m ²	38
B12 Kommer i byggetrinn 3		



Beliggenhet:



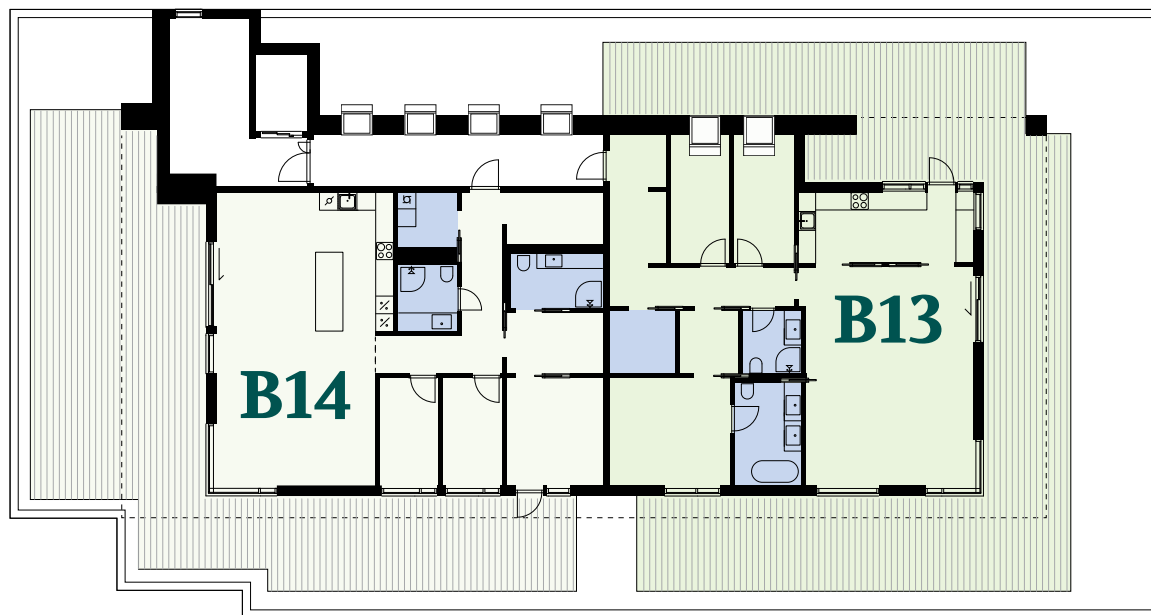


Kongsgård
Park

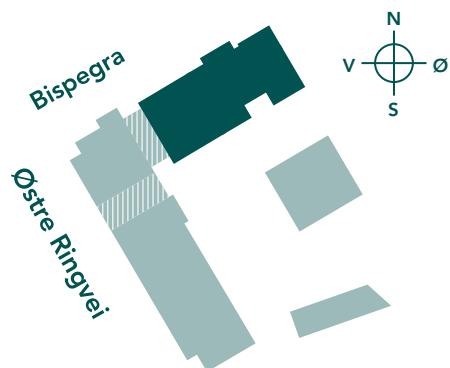
Portalbygget

6. etg.

Leil.	BRA	Side
B13	129,6m ²	40
B14	124,5m ²	41



Beliggenhet:





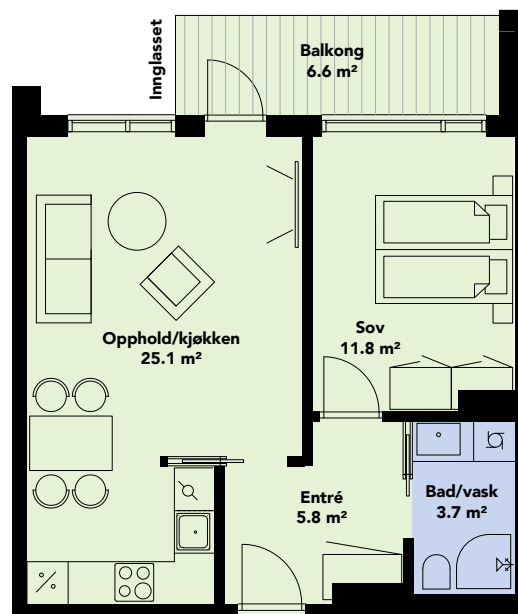
Kongsgård
Park

Leilighetstype B1

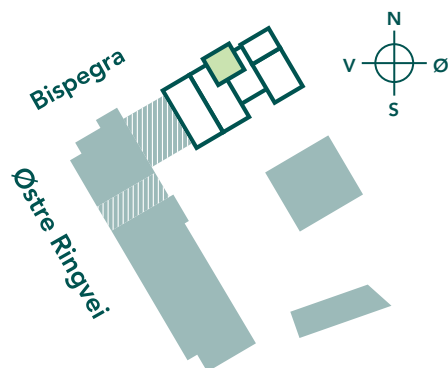
BRA: 49,4 m²

P-rom: 47,4 m²

Finnes i:	Pris:
1. etg.	SOLGT
2. etg.	SOLGT
3. etg.	SOLGT
4. etg.	2.990.000,-
5. etg.	3.190.000,-



Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B2

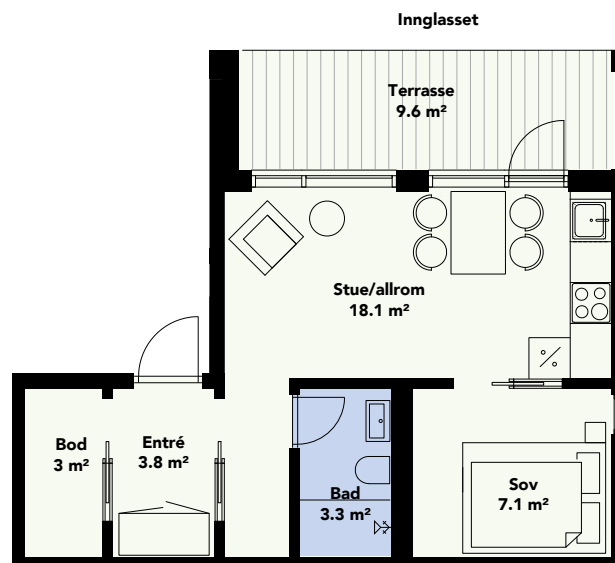
BRA: 37,6 m²

P-rom: 32,3 m²

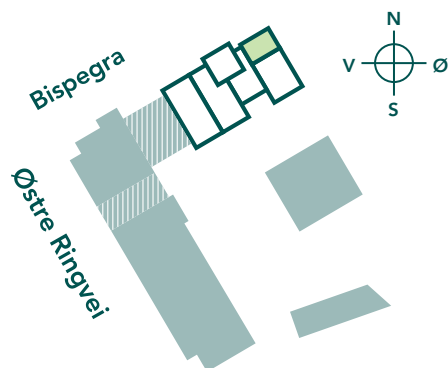
Finnes i: **Pris:**

1. etg. SOLGT

2. etg. SOLGT



Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B3

BRA: 66,5 m²

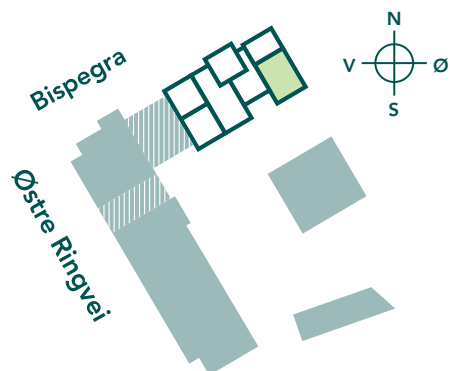
P-rom: 60,6 m²

Finnes i: Pris:

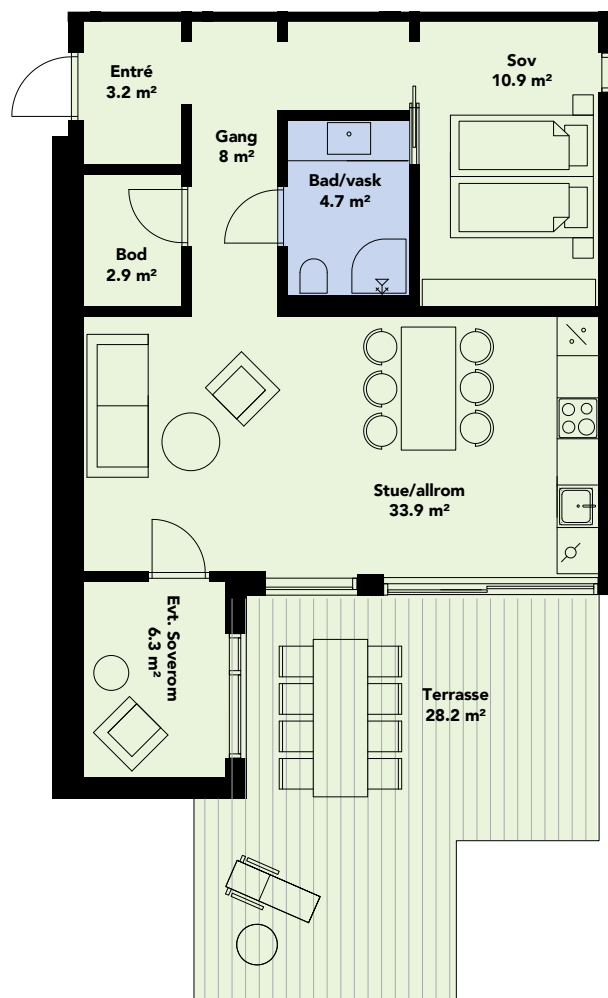
1. etg. SOLGT

2. etg. SOLGT

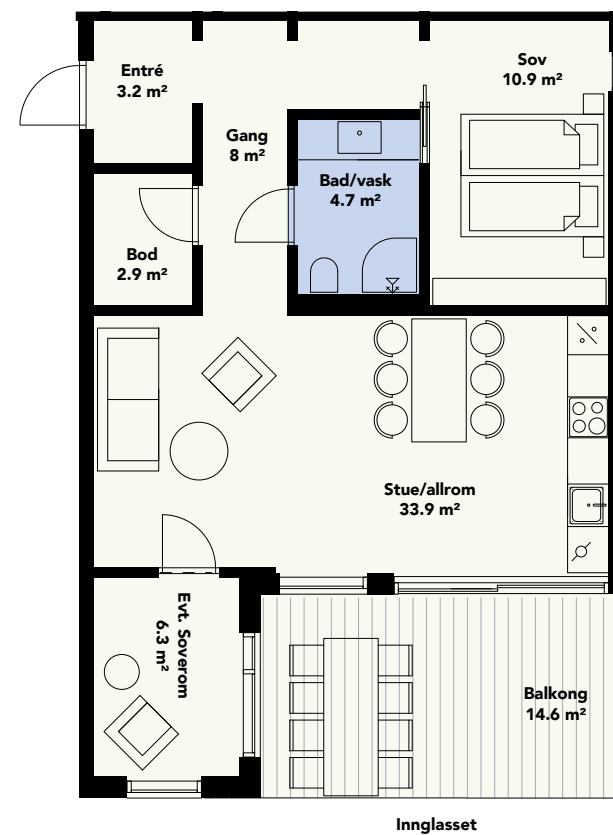
Plassering:



1. etg.



2. etg.





Kongsgård
Park

Leilighetstype B4

BRA: 94,4 m²

P-rom: 87,6 m²

Finnes i: Pris:

1. etg. SOLGT

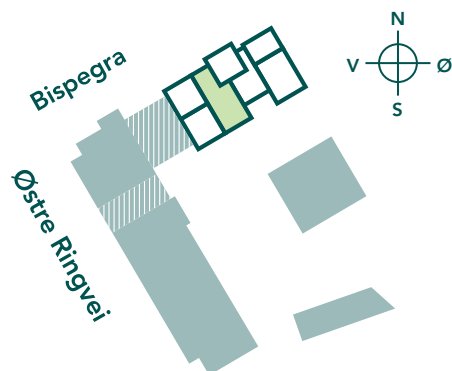
2. etg. 5.190.000,-

3. etg. 5.390.000,-

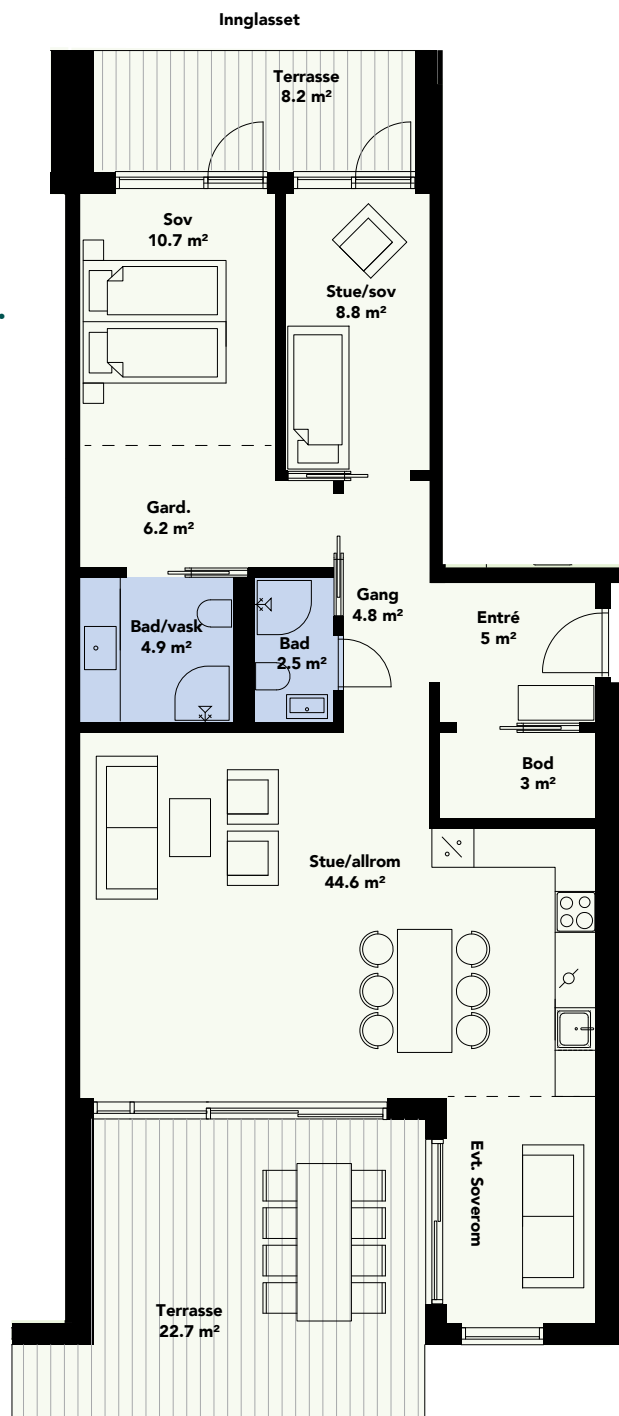
4. etg. SOLGT

5. etg. SOLGT

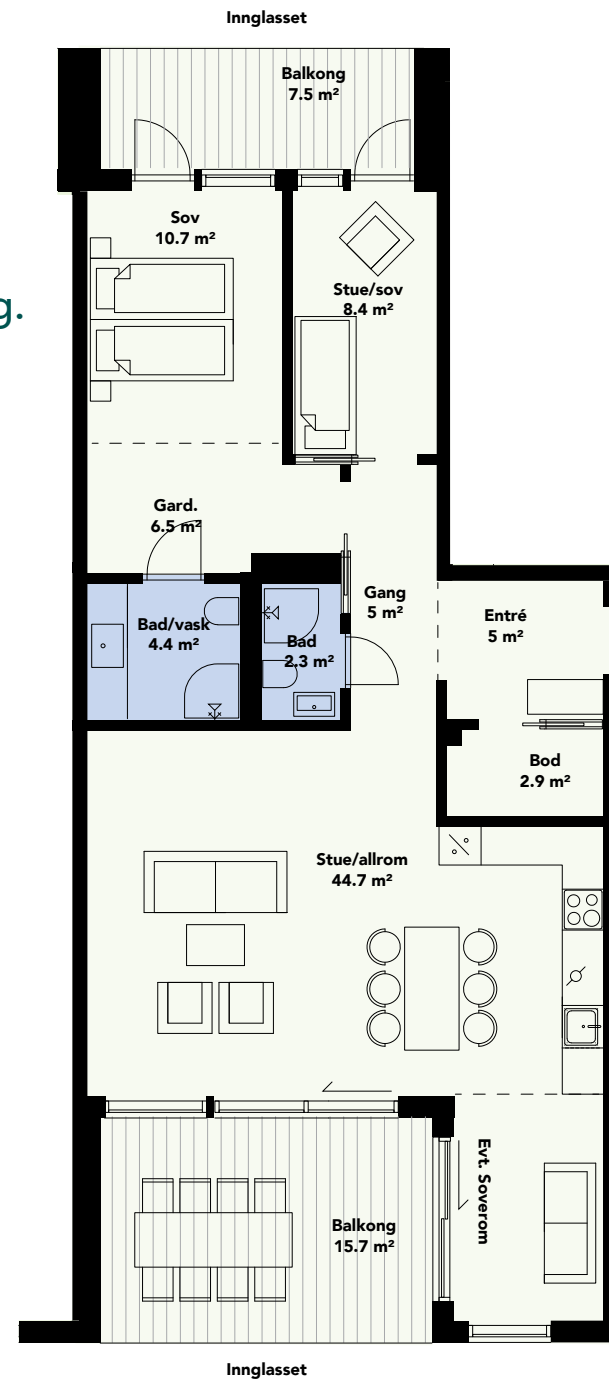
Plassering:



1. etg.



2.-5. etg.





Kongsgård
Park

Leilighetstype B5

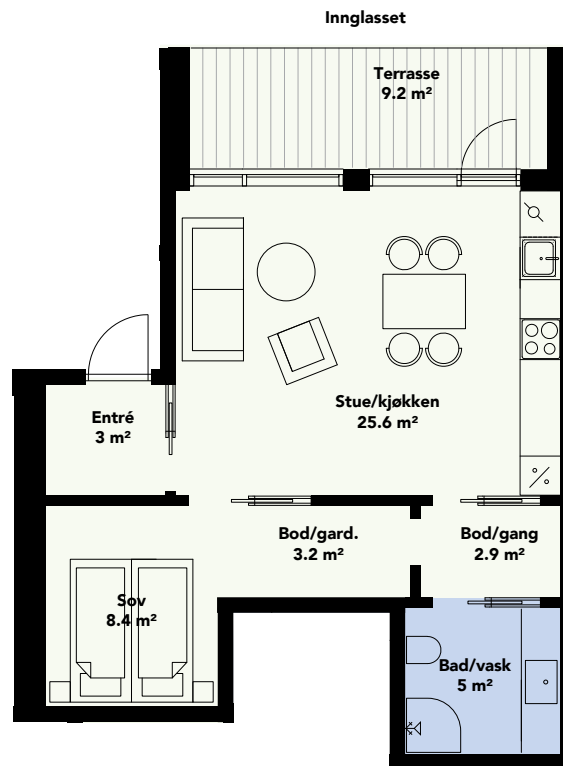
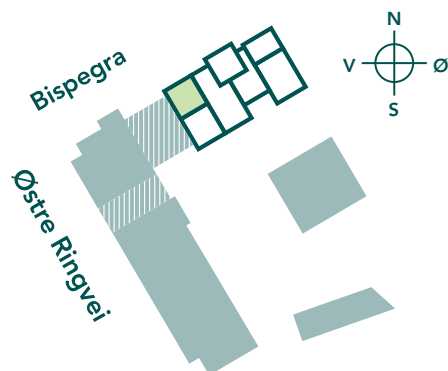
BRA: 49,7 m²

P-rom: 48,2 m²

Finnes i: **Pris:**

1. etg. SOLGT

Plassering:





Kongsgård
Park

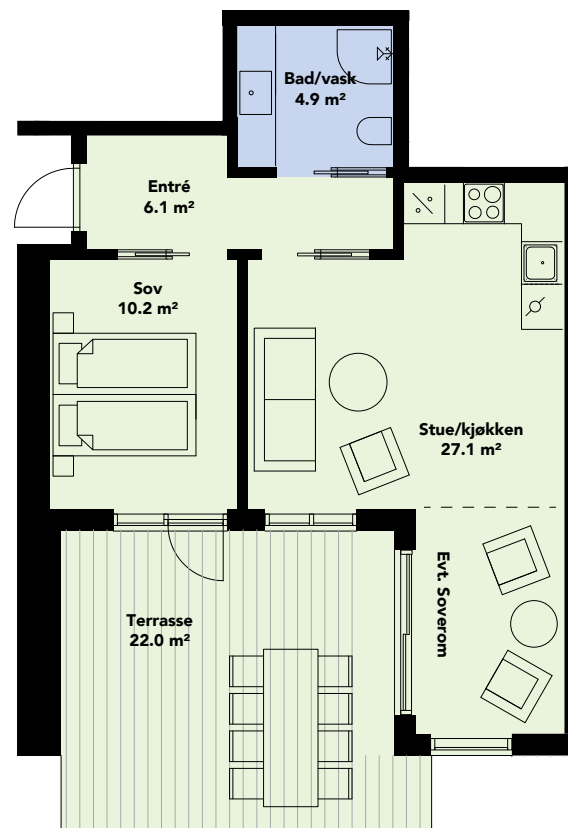
Leilighetstype B6

BRA: 49,9 m²

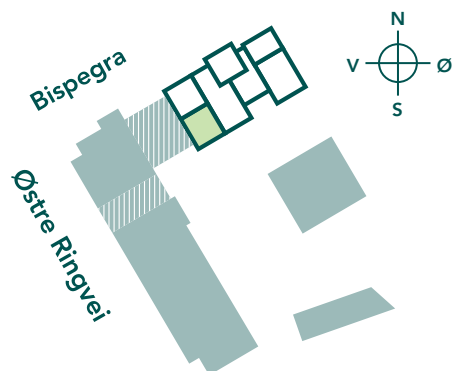
P-rom: 48,4 m²

Finnes i: Pris:

1. etg. SOLGT



Plassering:





Kongsgård
Park

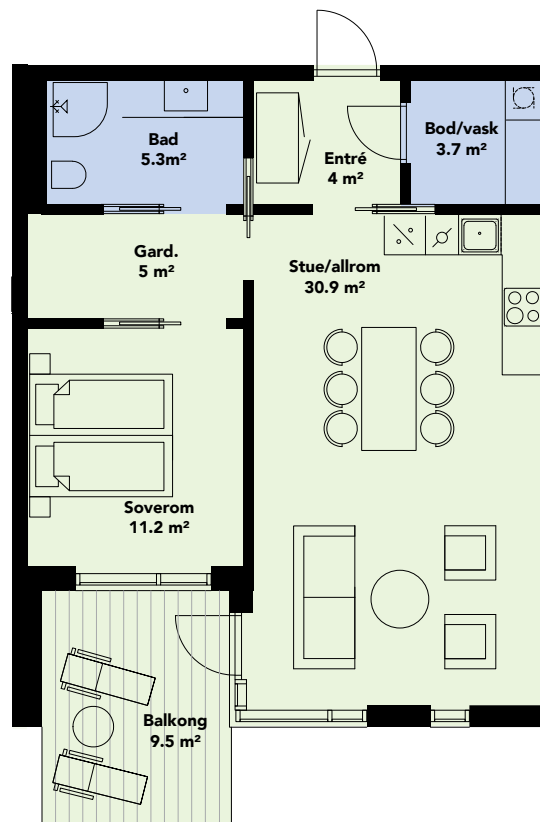
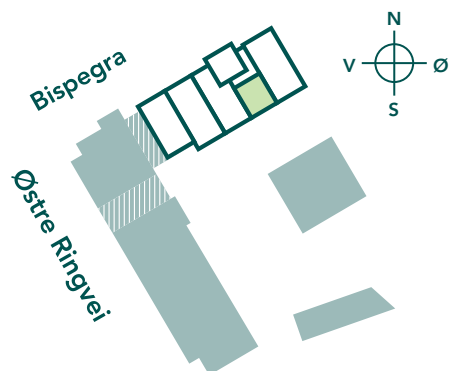
Leilighetstype B7

BRA: 63,2 m²

P-rom: 60,1 m²

Finnes i:	Pris:
2. etg.	SOLGT
3. etg.	SOLGT
4. etg.	SOLGT

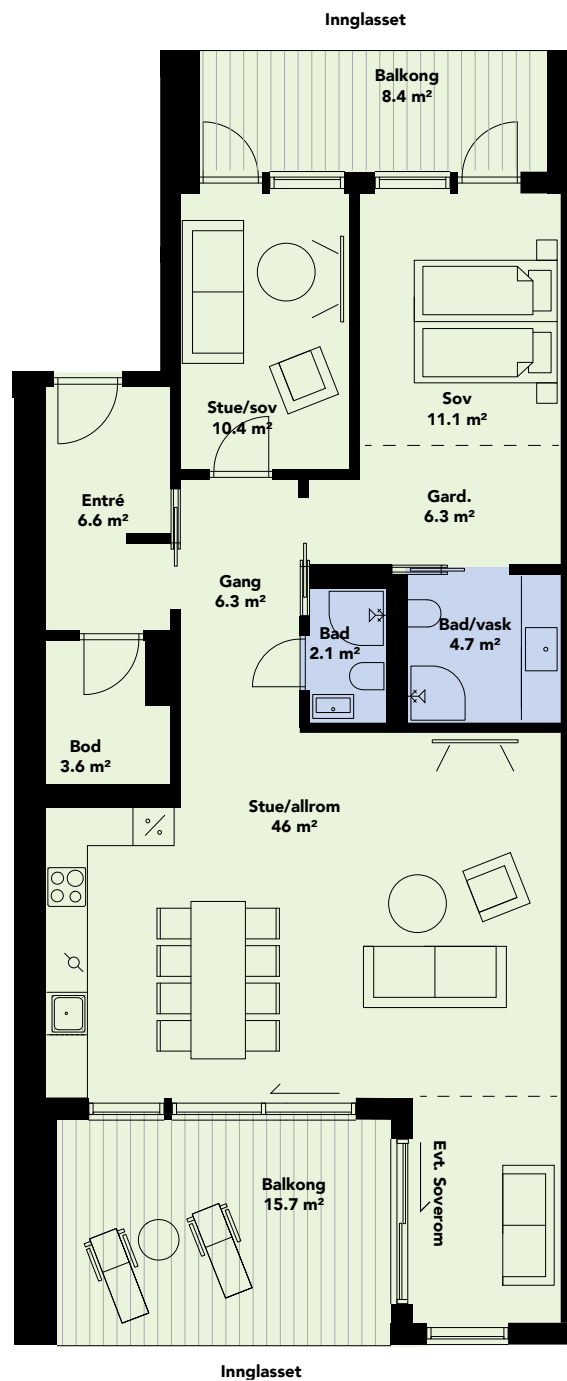
Plassering:





BRA: 102,7 m²
P-rom: 95,4 m²

Finnes i:	Pris:
2. etg.	5.590.000,-
3. etg.	5.790.000,-
4. etg.	SOLGT
5. etg.	SOLGT





Kongsgård
Park

Leilighetstype B9

BRA: 105,6 m²

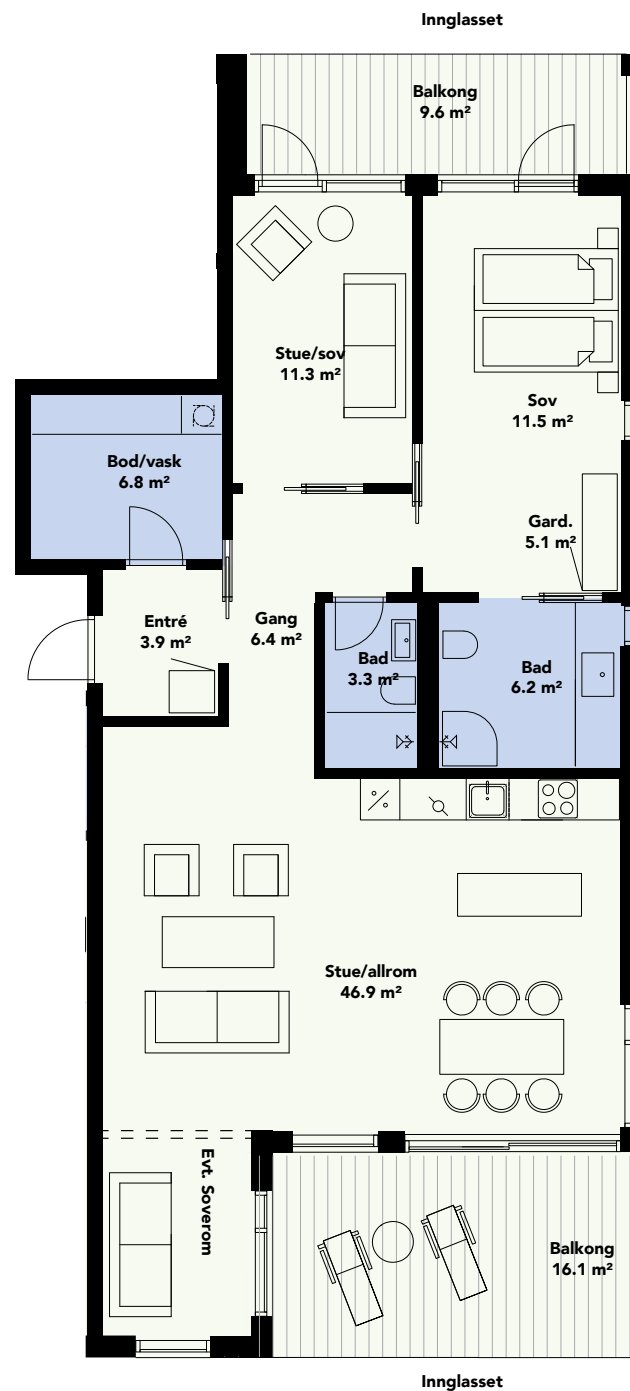
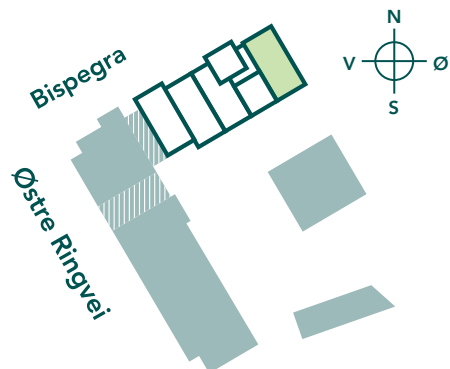
P-rom: 100,9 m²

Finnes i: Pris:

3. etg. SOLGT

4. etg. SOLGT

Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B10

BRA: 92,3 m²

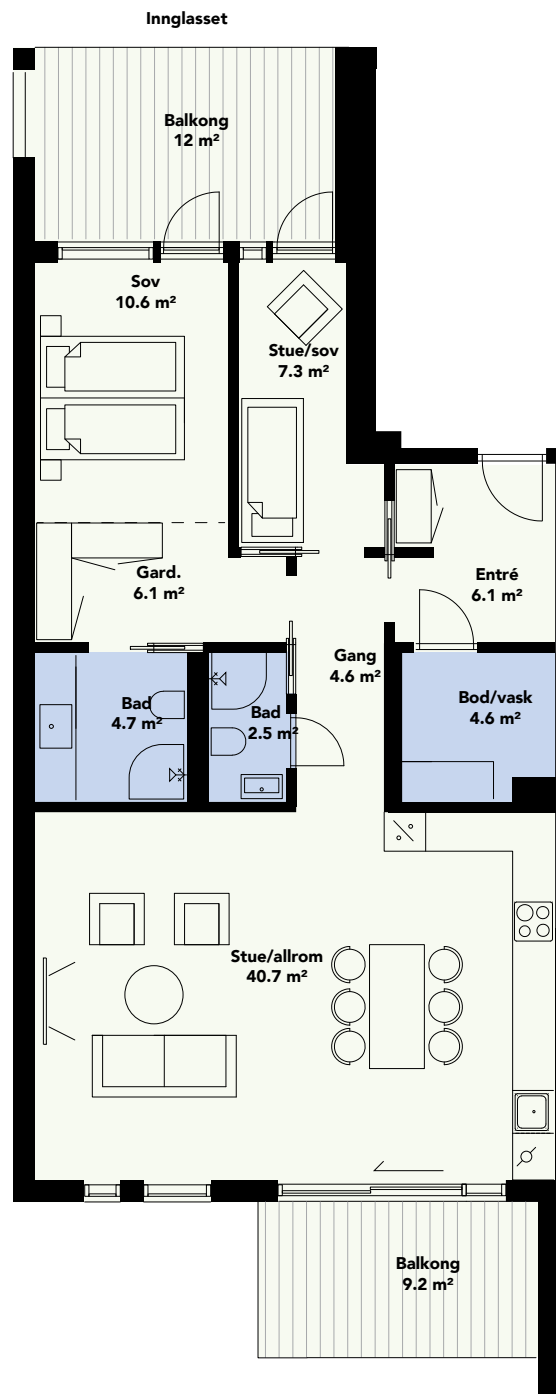
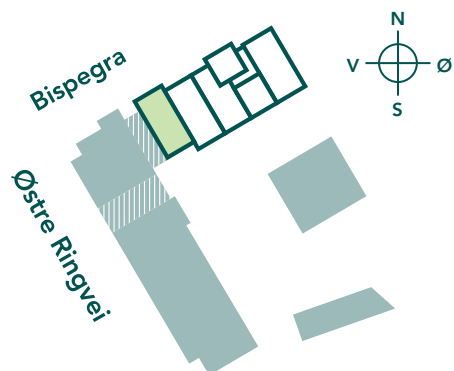
P-rom: 87,8 m²

Finnes i: Pris:

3. etg. 5.190.000,-

4. etg. SOLGT

Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B11

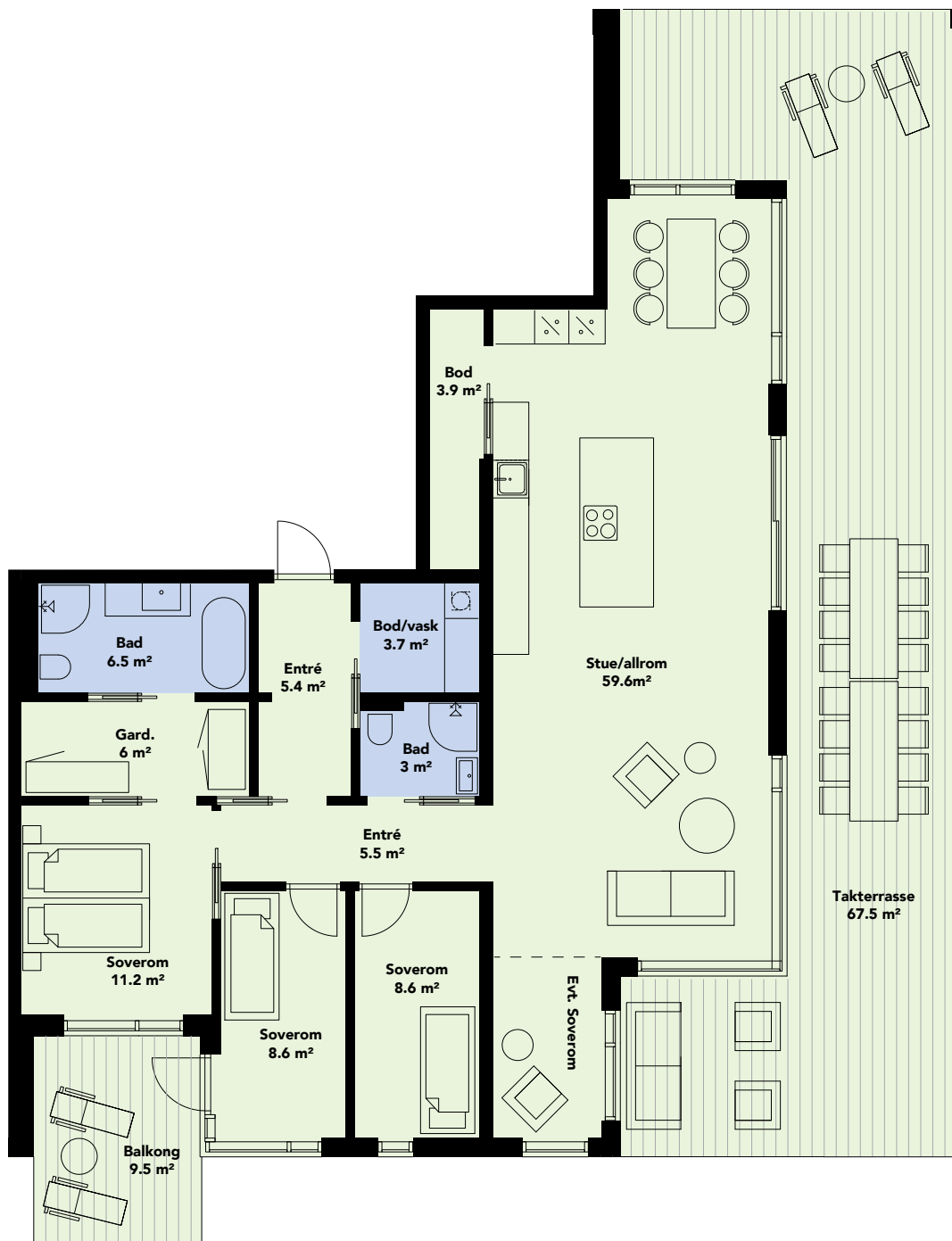
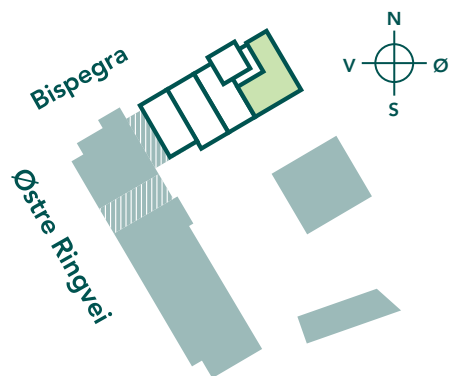
BRA: 127,3 m²

P-rom: 118,0 m²

Finnes i: Pris:

5. etg. SOLGT

Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B12

BRA: 115,4 m²

P-rom: 109,2 m²

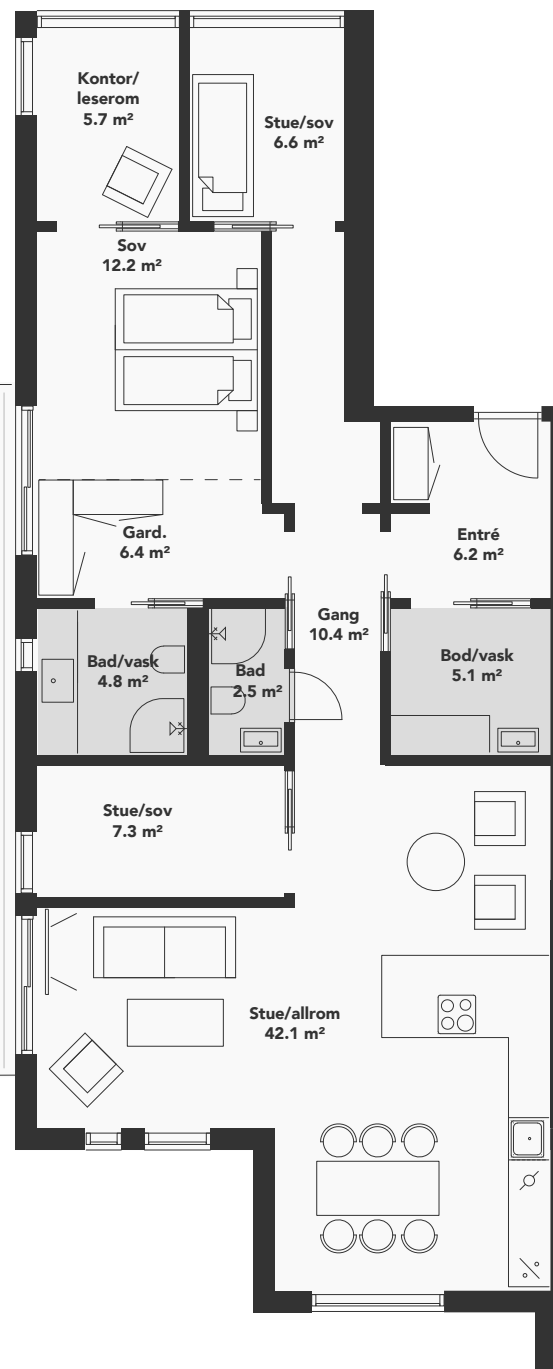
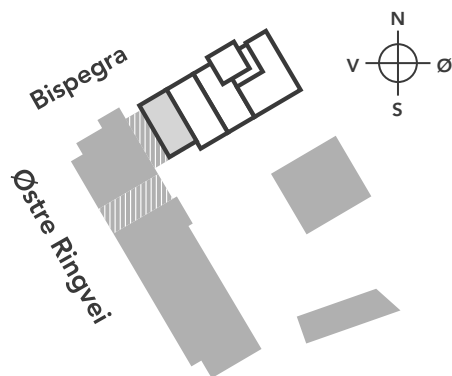
Finnes i: Pris:

5. etg. 7.490.000,-

Kommer i trinn 3

Takterasse
71.5 m²

Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B13

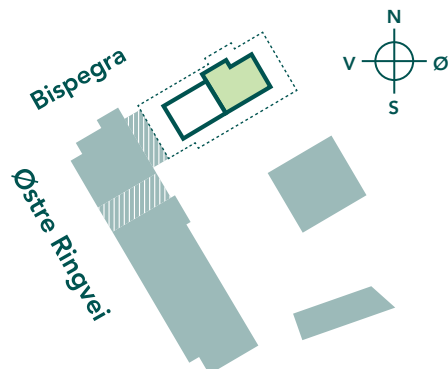
BRA: 129,5 m²

P-rom: 121,5 m²

Finnes i: Pris:

6. etg. SOLGT

Plassering:





Kongsgård
Park

Leilighetstype B14

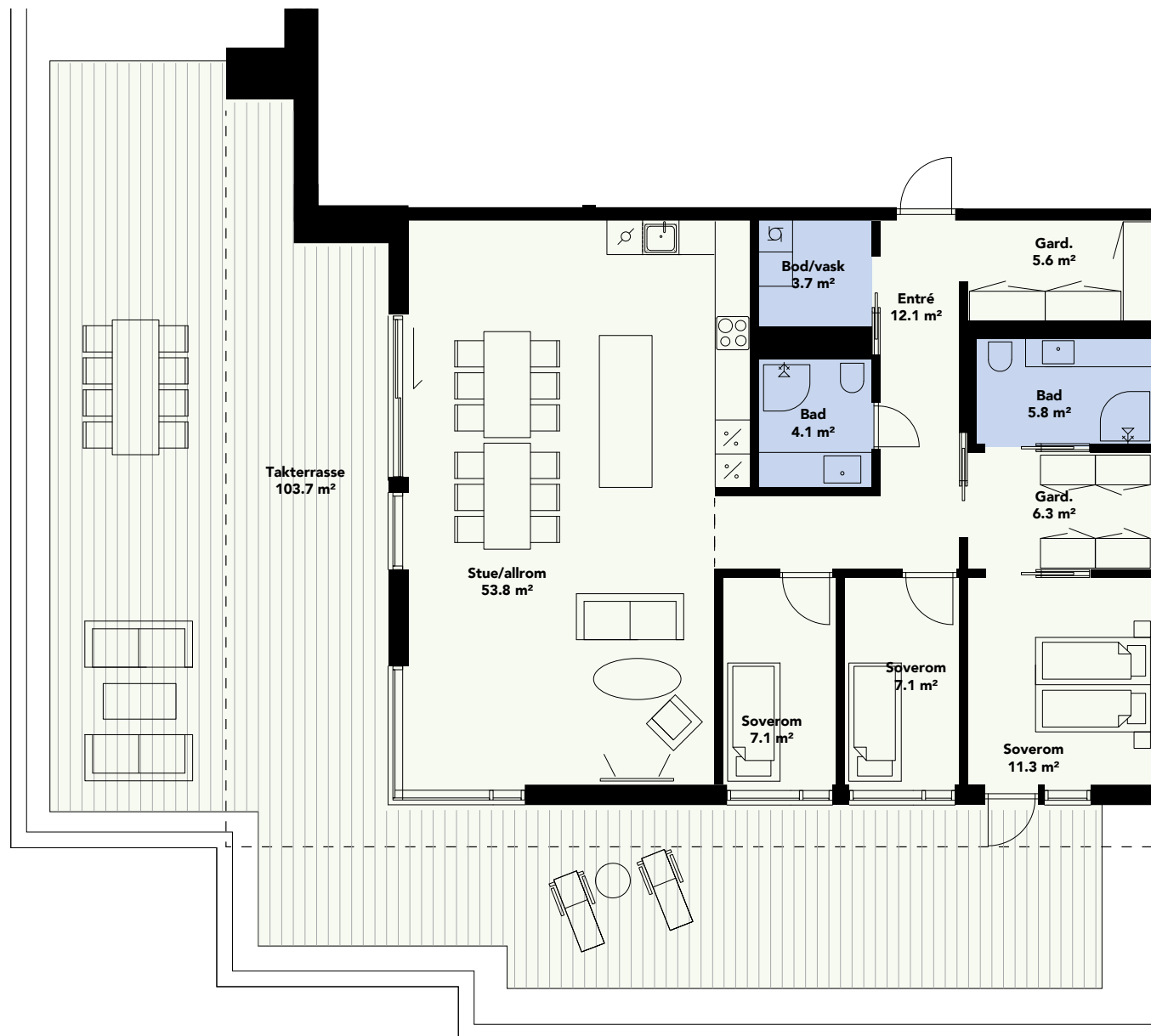
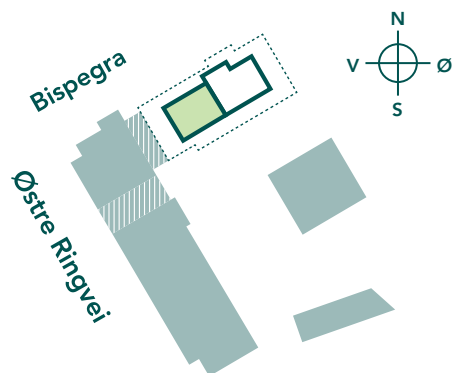
BRA: 124,5 m²

P-rom: 111,8 m²

Finnes i: Pris:

6. etg. 9.490.000,-

Plassering:



Nøkkelinformasjon selveierleiligheter Kongsgård Park - byggetrinn 2 - Portalbygget

Selger:

Kongsgård Park AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av eier.

Totalentreprenør:

Mur i Sør AS
Østre Lohnelier 84, 4642 Søgne

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Kongsgård Allé 47 m.fl. Leilighetene får tildelt ny adresse når prosjektet er godkjent i Kristiansand kommune.

Beskrivelse av prosjektet:

Første byggetrinn (Parkbygget) består av 17 selveierleiligheter. 2. byggetrinn (Portalbygget) består av 31 leiligheter. 3. byggetrinn (Vestbygget) består av ca. 42 leiligheter. Totalt ca. 90 leiligheter.

Matrikkelnummer:

Hele eiendommen ligger i dag under gnr. 42, bnr. 2. Tomten skal skilles ut i 2 bruks nummere, ett for byggetrinn 1 og 2 og ett for byggetrinn 3.

(Kan bli sammenføyd når prosjektet er ferdig).

Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføyninger/fradelinger og videre seksjonere byggene slik at hver leilighet for eget seksjonsnummer.

Tomteareal:

Totalt ca. 5 mål. Noe avvik vil forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:

Tomten leveres parkmessig opparbeidet i henhold til illustrasjon inntatt i prospektet.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgave og i prisliste, er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg.

I tillegg opplyses P-rom – dette er (litt forenklet uttrykt) boligens BRA fratrasket innvendig boder og veggene til disse.

Arealer fremkommer i egen prisliste vedlagt denne salgsoppgave.

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:

Det vil foreligge 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 taksmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og taksmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering:

Parkeringsplass kommer i tillegg til kjøpesummen og koster kr. 250.000,- Kjøp av parkeringsplass er for øvrig frivillig i Kongsgård Park.

Parkeringsplass og bod vil ligge som seksjonens tilleggsdel ved seksjonering. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig.

Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det. De andre beboere, 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 dokumentert behov for HC-plass.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen ligger under ny reguleringsplan: Marviksletta Områdeplan. Detaljreguleringsplan er godkjent.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen tilknyttes offentlig vei, vann og avløp.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut

hele eller deler av denne. Dersom eiendommen ikke er seksjonert ved overtakelse og kjøper planlegger å leie ut boligen, gjøres kjøper oppmerksom på eierseksjonslovens kapittel III som regulerer leietakers rett til kjøp.

Organisering:

Leilighetene i første og andre byggetrinn blir organisert som ett sameie. Videre når byggetrinn 3 ferdigstilles er planen å utvide sameie slik at det ved ferdigstillelse av prosjektet er ett felles sameie bestående av ca. 90 seksjoner.

Leilighetene organiseres som eierseksjonssameie etter bestemmelsene i Eierseksjonsloven av 16.06.2017. Det er utarbeidet forslag til vedtekter som regulerer forholdene mellom seksjonseierne.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eiersbrøken, som fastsettes iht. leilighetens størrelse (Bra).

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Betalingsbetingelser:

100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler (etter at prosjektet er endelig godkjent og ny salgsoppgave er godkjent av kjøper). 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 finansierungsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger vil stille garantier i henhold til bustadoppføringslovens § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller selger fra det tidspunkt § 47 er stilt. 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 dekningsvalg.

Omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi, dvs. ca. kr. 10.000,- - 25.000,- pr. seksjon avhengig av leilighetens størrelse. Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525,- Tinglysninggebyr og attestgebyr pr. panteobligasjon kr. 697,-

I tillegg kommer oppstartskapital til sameiet på kr. 50 pr. m2

Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør normalt ca. kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. 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 bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Budsjett skal utarbeides av forretningsfører og kan fås ved henvendelse megler.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader.

Fjernvarme som inkluderer 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 (ev 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 fullverdforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Utbygger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Øvrige mulige kostnader:

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, innboforsikring m.m. Disse kostnadene beror på den enkelte avtaler og forbruk.

Ligningsverdi:

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny

beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnkrenkninger på tomten enn følgende:

Tinglyst erklæring vann og kloakk.

På hoved eiendommen kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer i grunnboken for denne eiendom.

På eiendommen vil det være tinglyst lovbestemt panterett til sameiet.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, gjensidige rettigheter og plikter til alle 3 byggetrinn, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnboks utskrift fås hos megler - og må leses før det inngås midlertidig kjøpekontrakt.

Forbehold om realisering:

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse og øvrige offentlige tillatelser i tråd med de forutsetninger og rammer som øvrig følger av prosjektet.

Ca 60 % av totalt antall leiligheter i Parkbygget(trinn 1.) og Portalbygget (trinn 2) må være solgt før 2. byggetrinn realiseres.

Forbeholdene skal være avklart av selger innen 31.03.2019. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne frist kan Selger velge og ikke realisere prosjektet.

Etter 31.03.2019 har kjøper 2 uker på og 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

Bygging av fellesanlegget med drivhus, selskapslokale, hobbyrom og plass for bilvask vil påbegynnes senest 1 mnd. etter at 40 av totalt 90 leiligheter i Kongsgård Park er overtatt og/eller betalt av sluttkjøpere ("Overtakelse"). Dette fellesanlegget skal videre være ferdigstilt og overlevert sameiet i Kongsgård Park senest 18 mnd. etter at det er påbegynt.

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være 3. kvartal 2020, forutsatt at alle forbehold om realisering er avklart

innen 31.12.2018. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt / innflyttingspunkt tilsvarende. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 4 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Selgers forbehold/forutsetninger:

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. Boligene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjører, 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, sprekkdannelse 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.

Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det kan, i noen leiligheter, komme sjakter og eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

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. Boligene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjører, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig 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, sprekkdannelse 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

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret

av utbygger, jfr buofl. § 13 siste ledd.. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet/borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Garantier:

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

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 innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. 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. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

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 tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller

vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter 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 / hvitvaskingsloven:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner

Budregler:

Boligene selges til fast pris. Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmeglere må benyttes. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg

Rolf R. Elieson

E-post: rolf@sormegleren.no
Tlf.: 990 99 107

Rita Ommundsen

E-post: rita@sormegleren.no
Tlf.: 990 99 108

Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktigtes og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

Salgsinformasjon bestående av:

- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Utkast vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser

Vedleggene er først klare når endelig salgsoppgave foreligger. Vedlegg skal godkjennes av kjøperne sammen med endelig salgsoppgave før endelig kontrakt inngås.

Produsert: 05.08.2019

Byggebeskrivelse

Bærende konstruksjoner og utvendig utførelse

Bæresystem

Hovedkonstruksjon er basert på plasstøpt betong. I yttervegger for øvrig, er bæresystemet basert på søyler av stål. Heissjakter og det meste av trapperomsveggene er betongvegger.

Takverket

Bygningene har "flate tak", tekket med Sedumtak. Utomhusplan blir tilpasset iht avtale mellom utbygger og kommune.

Ytterveggene

Ytterveggene består av isolerte bindingsverksvegger som forblendes med teglstein, puss og plater. Deler av bygningspartiene gis et "lettere" uttrykk ved kledning / båndtekkning.

Vinduene

Vinduene utføres og leveres med tilnærmet vedlikeholdsfri utførelse. Arkitekt tilpasser fargevalg slik at det samspiller med det utvendige byggeriets for øvrig.

Balkongene

Balkongdekkene med terrassebord over betong. Balkongrekkverkene utføres av aluminium og glass. Balkongene pusses hvite på undersiden.

Det er tiltenkt innglasset balkonger til flere av leilighetene. Viser til plantegninger.

Fellesarealer og Utomhus

Felles adkomstarealer

Felles innvendige atkomstsarealer vil få hvitmalte vegger betong/gips.

Flisbelagte gulv i innvendige fellesarealer og trappeløp. Det leveres felles skilting og en postkasse til hver leilighet i fellesarealet.

Utvendige fellesarealer leveres i støvbundet betong.

Utomhusarbeider

Gangstier og felles områder med fast belegg i kombinasjoner av betong og stein. Utomhusområdene vil få en hensiktsmessig belysning.

Parkeringsarealer

Parkeringskjelleren leveres ferdig oppmerket og med låsbar port som beboerne styrer med hver sin fjernkontroll eller telefon.

Det er enkel forbindelse mellom boliger og garasjeanlegg via heis og trapper.

Parkeringskjeller leveres i betong.

Betonggulvene støvbindes.

Boder

Bodene er lokalisert i parkeringskjeller i bygget. Det blir levert 1 stk. bod til hver leilighet. Veggene mellom bodene vil bli utført av bindingsverk med ensidig panel / finerplater og partier med netting for lufting, samt støpt betonggulv. Det vil bli lyspunkt i tak og en stikkontakt i bodene.

Leilighetene

Innvendige vegger i leilighetene

Leilighetsskillevegger utføres i hht. forskriftsmessige krav til brann og lyd. Vegger i leiligheter er faste og kan ikke endres. Innervegger utføres med malt betong overflate eller gipsplater på stenderverk.

Alle flater sparkles jevne som underlag for maling, eller for fliser.

Himlinger i leilighetene

Alle tak nedfores og sparkles til jevne flater og males sammen med listefri overgang mellom vegg og tak, samt vindus- og dørsmyg mot yttervegg skal være uten geriktere (belisting) med sparklede forsterkede hjørner.

Det vil normalt være 270 cm høyde i de fleste rom. Enkelte rom og partier vil få lavere takhøyde som resultat av tekniske installasjoner.

Dørene

Fra egen leilighet kan man styre hovedinngangsdørene etter å ha sjekket via videokamera hvem som ringer på. Inngangsdørene til leilighetene leveres i solid utførelse med gode lydegenskaper, ferdig malt fra fabrikk. Innvendige dører i leiligheten leveres med plane hvitmalt overflater.

Gulv og gulvlistverk

I stue, kjøkken og soverom, entre/hall legges 15 mm parkett.

Utførelse som er beregnet i leveransen er mattlakkert eikeparkett.

Det leveres eikelister mot parkett.

Beslag & nøkkelsystem

Dører og vinduer leveres med nødvendige beslag i god design.

Hver leilighet får 3 sett nøkler i system, som passer til inngangsdør, boddør i fellesarealer og postkasse.

Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning

Kjøkken- og baderomsinnredning leveres og det kan velges mellom ulike tresorter og laminatfarger på benkeplater. Omfanget av innredningen fremgår av kjøkkentegn.

Garderobeskap i slett hvit utførelse fra Strai Kjøkken med hyller og stang. Det leveres 1 meter skap pr sengeplass.

Bad og wc

Gulv leveres med keramiske fliser i god kvalitet. Se romskjema.

Beboere vil ofte studere alternativer i andre utførelser og prisklasser, dette er selvsagt også mulig her. Leilighetene leveres med veggmonterte klosetter.

Tekniske installasjoner

Oppvarming og ventilasjon

Leilighetene vil få vannbåren varme på bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken. Hver enkelt leilighet får balansert ventilasjon. Det tas forbehold om at etablering av nødvendig innboksing og påforinger for tekniske føringer ikke medfører prisreduksjon. Eksempelvis innboksing for ventilasjonskanaler mellom vegg og tak.

Elektro

Hver leilighet får individuell avlesning av forbruk. Strømforbruk i fellesarealer fordeles etter en omforent nøkkel.

Det er mot tillegg mulighet for integrering av spotlights i alle rom. Hver leilighet får kontakter for tilkobling til TV, bredbånd og telefon.

Lyd- / brannkrav

Bygningene blir oppført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

Heis:

Det blir levert heis i hht gjeldende TEK.

Brannalarm

Iht forskrifter.

Digital tv – internett – telefoni

Leilighetene leveres klare for tilkobling til bredbåndsleverandør som blir valgt av utbygger.

Forbehold

Det kan forekomme endringer i forhold til sjaktplasseringer og veggtykkelser under den videre prosjekteringen av bygget.

Alle tegninger, 3D-illustrasjoner og illustrasjonsfoto er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden som er bestemt.

Bygging av fellesanlegget med drivhus, selskapslokale, hobbyrom og plass for bilvask vil påbegynnes senest 1 mnd. etter at 40 av totalt 90 leiligheter i Kongsgård Park er overtatt og/eller betalt av sluttkjøperene ("Overtakelse") og de kommunale tillatelser er gitt. Dette fellesanlegget skal videre være ferdigstilt og overlevert sameiet i Kongsgård Park senest 18 mnd. etter at det er påbegynt.

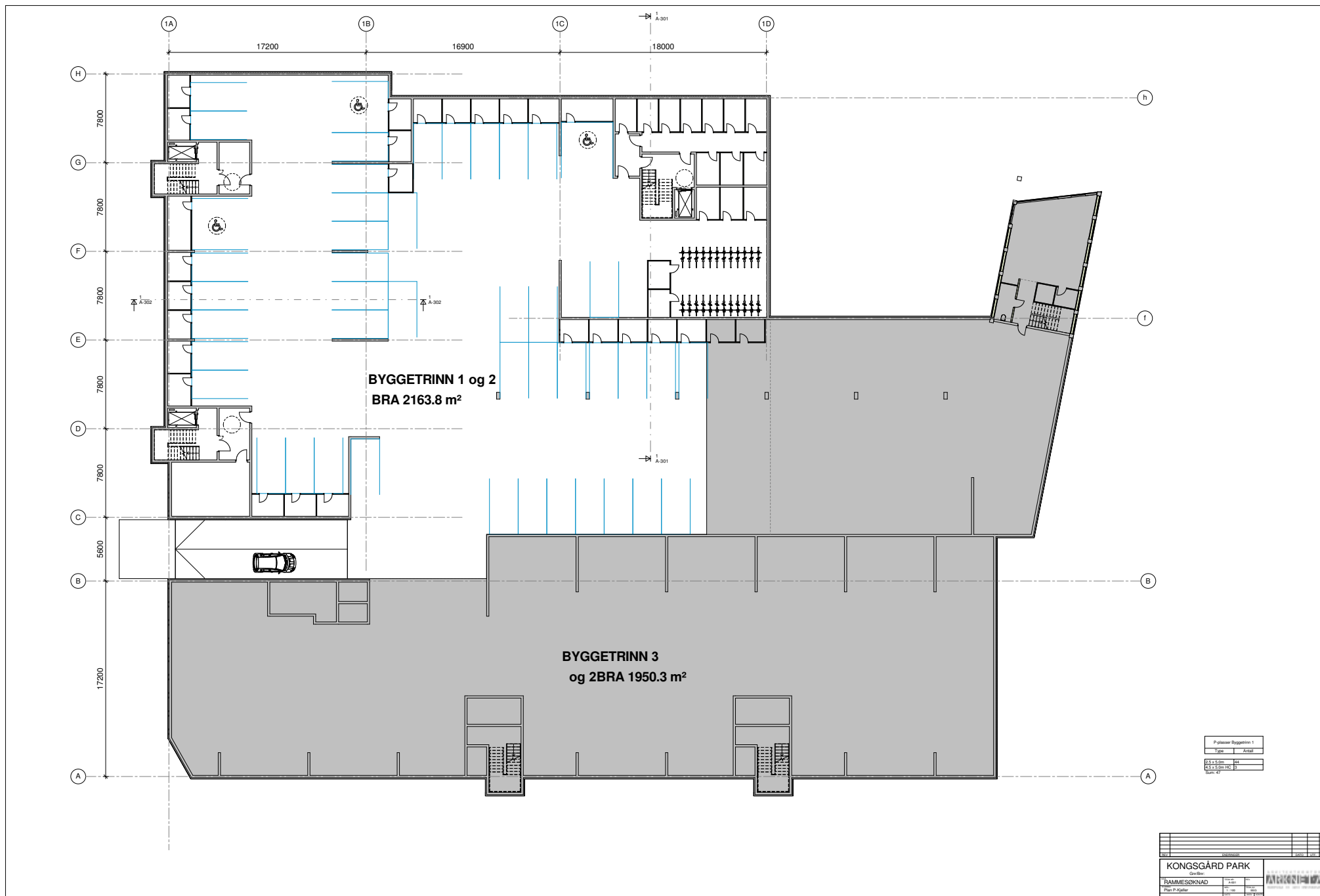
Det tas forbehold vedrørende endelig godkjenning og byggetillatelse.

Romskjema

Entré	Gulv Vegg Himling Elektro Annet	Eik parkett med fotlist Sparklede overflater som males hvite Malt hvit himling Leveres etter NEK 400:2010. Punktskjema fra elektriker Varme i gulv
Soverom	Gulv Vegg Himling Elektro Ventilasjon	Eik parkett med fotlist Sparklede overflater som males hvite Malt hvit himling Leveres etter NEK 400:2010. Punktskjema fra elektriker Balansert ventilasjon
Stue/Kjøkken	Gulv Vegg Himling Elektro Ventilasjon Kjøkken Annet	Eik parkett med fotlist Sparklede overflater som males hvite Malt hvit himling Leveres etter NEK 400:2010. Punktskjema fra elektriker Balansert ventilasjon. Avtrekk via kjøkkenhette. Prisene under er veiledene. Strai er tiltenkt som leverandør. Leilighet, 49-69 kvm. Verdi 75.000 inkl. mva og montering. Leilighet, 70-89 kvm. Verdi 95.000 inkl. mva og montering. Leilighet, 90-120 kvm. Verdi 115.000 inkl. mva og montering. Varme i gulv
Bad	Gulv Vegg Himling Elektro Ventilasjon Annet	Fliser 20x20 cm. Fliser 20x40 cm Malt hvit himling Leveres etter NEK 400:2010. Punktskjema fra elektriker Balansert ventilasjon. Varme i gulv og opplegg for vaskemaskin Innredning blank 100 cm. Vegghengt WC. Dusjvegg.
Bod	Gulv Vegg Himling Elektro Ventilasjon Annet	Fliser 20x20 cm. Sparklede overflater som males hvite Malt hvit himling Leveres etter NEK 400:2010. Punktskjema fra elektriker Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat monteres her.







F-plasster Byggetrinn 1	
Type	Antall
2.5 x 3.0m	64
4.5 x 3.0m HC	2
Sum: 66	

KONGSGÅRD PARK			
Gruft			
RAMMESØKNAD	1:500	1:100	1:50
Plan 1: Kjøkken	1:500	1:100	1:50



3D-illustrasjon. Alle overbygde balkonger vist i illustrasjonen blir innglasset.



Kongsgård Park byr på solrike leiligheter og store grøntarealer sentralt beliggende midt i veletablert og populært boligområde. Kongsgård Park blir i alt bestående av 3 ulike bygg, delt inn i 3 byggetrinn - hvor Portalbygget er trinn 2 og består av 31 leiligheter.



Rolf R. Elieson
Eiendomsmegler MNEF

99 09 91 07
rolf@sormegleren.no



Rita Ommundsen
Prosjektmegler MNEF

99 09 91 08
rita@sormegleren.no



Jarle Thorkildsen
Daglig leder
Kongsgård Park AS

40 40 25 07
jarle@attraksjon.no



SØRMEGLEREN

kongsgårdpark.no