

# Sommerro

- en del av Drangsvann



## Eneboligtomter

Sofieroveien 27, 29, 35, 37 og 39

DRANGS  
VANN





## Det er herlig å bo sentralt

Drangsvann skal være et naturlig førstevalg - for folk i alle aldre. Hele området preges av godt tilrettelagte parker, lekeplasser og innbydende grøntarealer. Nede langs Drangsvann finnes brygger, svaberg og øyer som gir tilgang til både bading, fiske og sosialt samvær. Veletablert infrastruktur med gode veiforbindelser, sykkel- og gangstier gjør det enkelt å ta seg hit eller dit.

Alt dette er med på å gjøre Drangsvann like aktuelt for småbarnsfamilien som for mindre husholdninger på én eller to personer. Kort avstand til det aller meste er én av årsakene til dette.

Nå presenterer vi noen helt unike boligtomter som grenser direkte til de vakre friluftsområdene, hvor det er tilrettelagt for grilling, ballspill, bading og lek. Og det er her vi også planlegger å bygge enda en badebrygge.

**Velkommen til et fantastisk sted å bo; velkommen til Drangsvann!**



Øyvind Lauvland









# Velkommen til din plass på Sofieroveien

**Hadde det ikke vært herlig å kunne sitte i egen stue med kaffekoppen i hånda, og se utover vakker natur eller selveste Drangsvann? Vil du ha nydelige turområder som nærmeste nabo – og samtidig ha Poddeparken en spasertur fra boligen.**

**Nå har du mulighet til å bygge drømmeboligen din på noen av Drangsvann sine flotteste tomter.**

Nå har vi gleden av å invitere deg til Sofieroveien 27, 29, 35, 37 og 39 på Sommerro. Tomtene har en ypperlig beliggenhet; de ligger plassert i enden av feltet med naturen som nærmeste nabo. Tomtene forener seg med omgivelsene på en naturlig og innbydende måte.

Området du nå befinner deg på, heter Sommerro, og de fem aktuelle

tomtene ligger meget godt plassert på dette feltet. Her bor du med umiddelbar nærhet til Poddeparken, den nye nærmiljøparken som inviterer til både rekreasjon og trening.

Turveiene starter like utenfor døra, og du bor kun et steinkast unna badebrygga i Drangsvann - hvor vi nå også planlegger enda en badebrygge. Med kajakkhotell, grillplasser, golfbane,

turveier, tennishall, fiskeplasser, RIL-idrettsanlegg, butikker og hvor det planlegges bydelssenter og dagligvarebutikk like i nærheten, ligger alt til rette for gode et godt bomiljø.

Når vi i tillegg kan toppe det hele med at Rundetjønn og Langetjønn er en del av utemiljøet, blir valget like enkelt som det er naturlig.



Poddeparken er et frodig park- og grøntområde som ligger idyllisk til ved Rundetjønn. Her finnes lekeplasser, aktivitetsplass for sykkel, overbygde sitteområder samt både fotball- og volleyballbane.



**Alt ligger til rette for  
rekreasjon, familiehygge  
og moro i nærområdet.**



Ved Langetjønn og Rundetjønn er det  
mulighet for å ta seg en liten padletur - gøy  
for både store og små.



Naturen i området byr på blomster  
i alle farger – perfekt både som en  
blomsterkrans eller til pynt på stuebordet.



## Et aktivt og attraktivt bomiljø

Drangsvann er sentralt plassert i en levende bydel med et bredt spekter av fritidstilbud, fra turstier og lekeplasser til golf- og frisbeebaner. Sørlandets største idrettsklubb, Randesund IL, er din nærmeste nabo.

### Fritid og rekreasjon

Med fokus på sunn livsstil byr området på aktiviteter for alle nivåer. Lekeplasser, grillplasser, badebrygger, utsiktstårn, fotballbane, zip-line og mye mer – alt tilgjengelig for fri bruk. Rundt Drangsvann slynger en herlig tursti seg tett på både terreng og strandlinje. Det

er i reguleringsplanen satt av plass til fotballhall, som skal eies og driftes av RIL.

### Padleopplevelser- fra Drangsvann til skjærgården.

Vi tilbyr opplevelser på vannet til både beboere og besøkende. Nyt utetid med familie, venner eller alene på Drangsvann. Med vårt kajakkhotell får du direkte tilgang til Sørlandets idylliske skjærgård – padle rett fra egen bolig og ut på eventyr. Ved Sommerro ligger også vår egen kano.

Nye aktiviteter vil bli introdusert i takt med videre utbygging.



Fra eksisterende badebrygge. Vi planlegger nå en tilsvarende brygge bare et steinkast unna tomtene.



## Levende gatetun



Vi inviterer til sosiale møteplasser, naturlig integrert i det naturskjønne området. Her kan både voksne og barn boltre seg i trygge omgivelser.

Utformingen gir rom for egne uteplasser i umiddelbar tilknytning til boligen, samtidig som den er integrert i et levende gatetun. Med en plassering som inviterer til gode utsikter fremstår hele området som lyst og trivelig. Fokuset på bærekraftige løsninger gir svært positive utslag for alle beboerne, i trygge og gode omgivelser.

## Aktiv bydel



Drangsvann er sentralt plassert i en velfungerende bydel, med alt man kan ønske seg av fritidstilbud. Den attraktive beliggenheten, med skog, vann og sjø i umiddelbar nærhet, byr på muligheter for varierte aktiviteter. RIL er motoren når det gjelder organisert idrett og sosiale aktiviteter, med tilbud til alle aldersgrupper.

Med en sunn livsstil som motivasjon har Drangsvann lagt til rette for aktiviteter på alle nivå. Lekeplassene er plassert på de beste tomtene, og fremstår derfor både luftige og lyse. Opplev alle mulighetene Drangsvann inviterer til og bli en Drangsvenn, du også.

## Grønne omgivelser



Området er omkranset av urørt natur, plassert på en høyde som gir optimale lysforhold. I slike omgivelser er det lett å trives. Områdets naturlige nærmiljø gir anledning til rekreasjon, trening og lek.

Lyngholmen, Skauholmen og Engeholmen er tre idylliske holmer i Drangsvannet, og inviterer til små oppdagelsesturer og bading om sommeren. Grillplasser, badebrygger, lekeplasser, fotballbane, zip-line og mye mer er til fri bruk, med umiddelbar nærhet til det attraktive boligområdet.

Kajakkhotellet byr på kortreiste eventyr; rett fra egen bolig får du direkte tilgang til Sørlandets idylliske skjærgård





# Sofieroveien

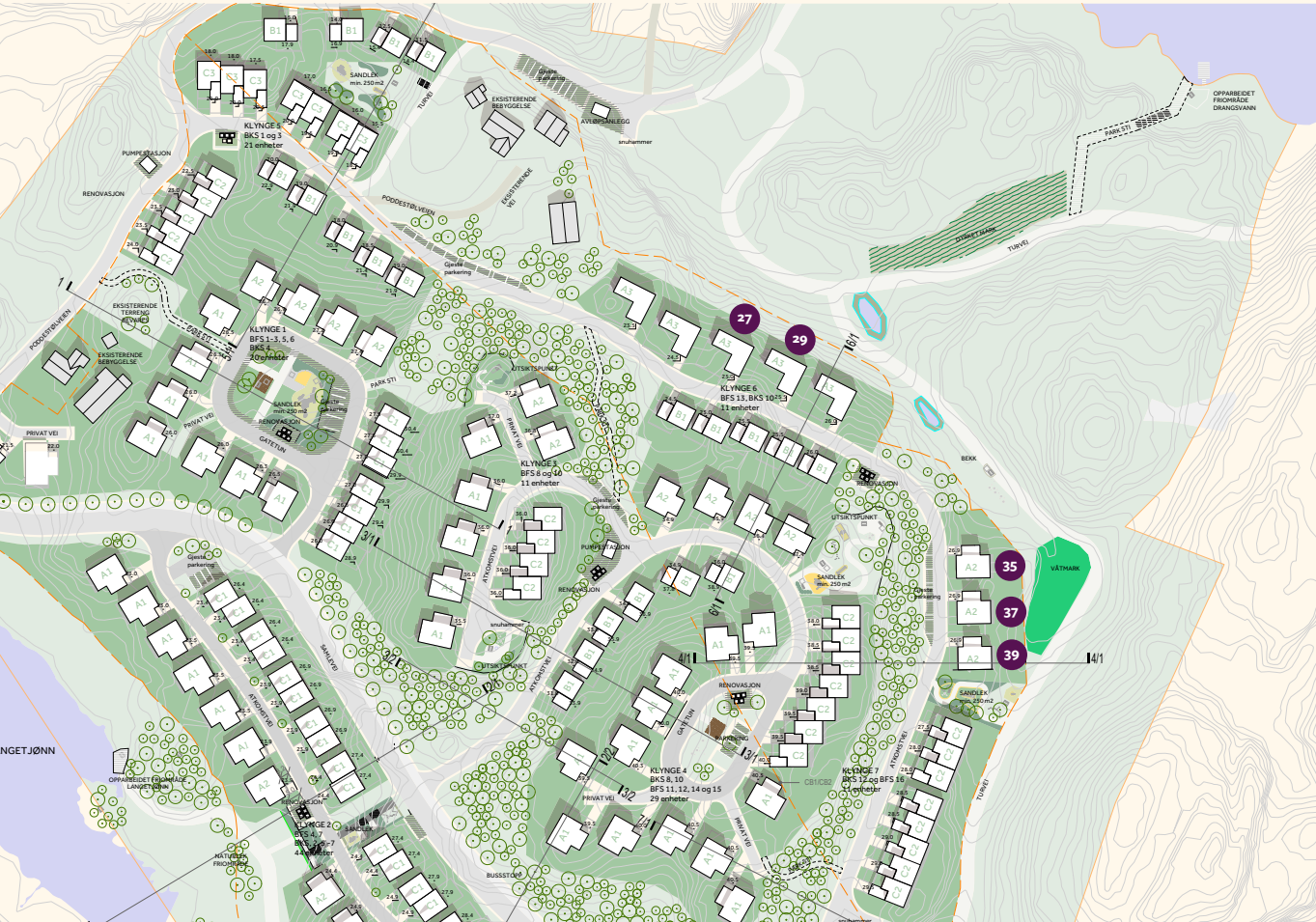
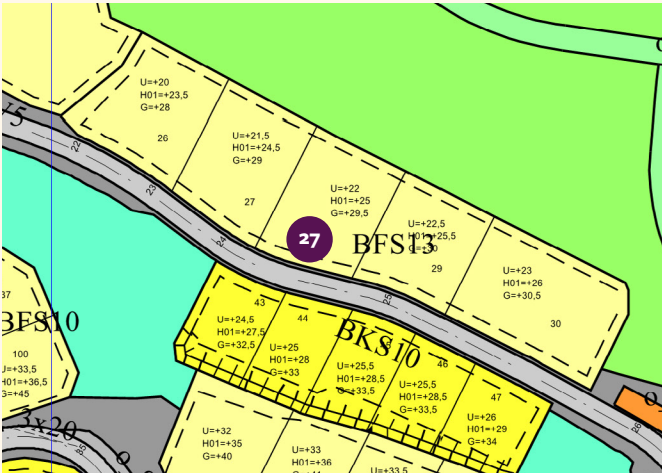
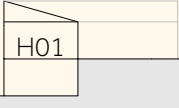
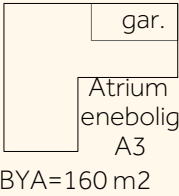
27, 29, 35, 37 og 39

## Sofieroveien 27

Gnr. / Bnr.: 69/25

Tomt: 527,7 m<sup>2</sup>  
+ andel av realsameie friluftsområde  
Pris: kr 3.500.000 + omk

Boligtype: A2  
Parkering: 2 plasser  
Garasje: Mulighet for garasje





# Sofieroveien 29

Gnr. / Bnr.: 69/26

Tomt: 455,7 m²

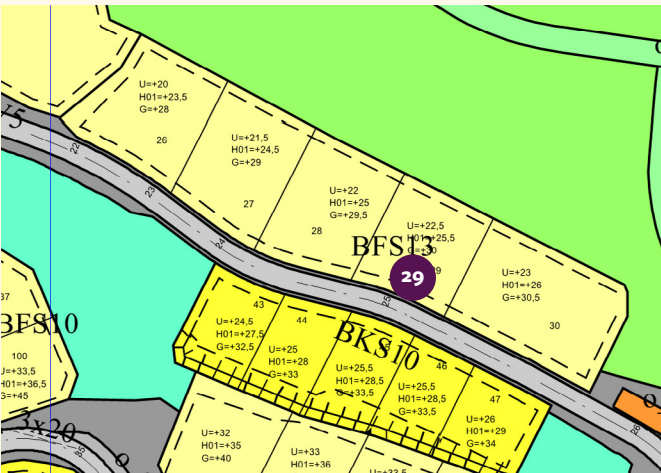
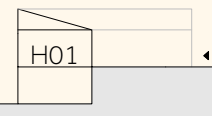
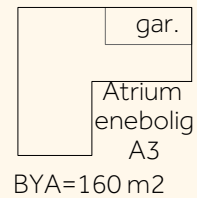
+ andel av realsameie friluftsområde

Pris: kr 3.500.000 + omk

Boligtype: A3

Parkering: 2 plasser

Garasje: Mulighet for garasje



# Sofieroveien 35

Gnr. / Bnr.: 69/28

Tomt: ca 638 m²

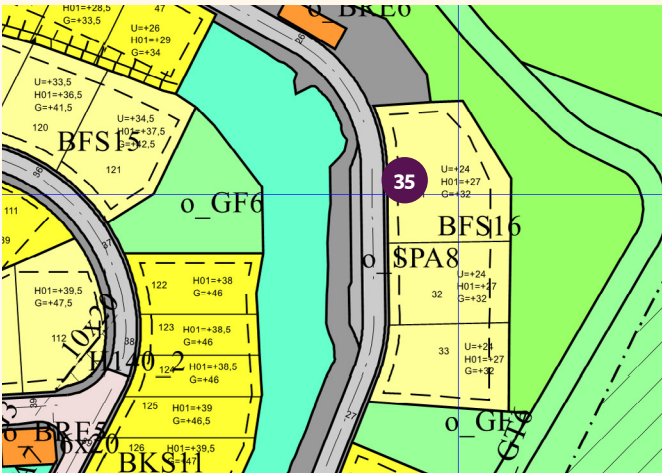
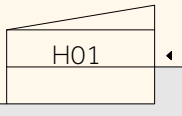
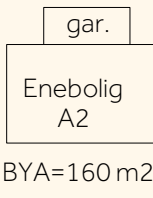
+ andel av realsameie friluftsområde

Pris: kr 3.000.000 + omk

Boligtype: A2

Parkering: 2 plasser

Garasje: Mulighet for garasje





# Sofieroveien 37

Gnr. / Bnr.: 69/26

Tomt: ca 399 m<sup>2</sup>

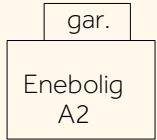
+ andel av realsameie friluftsområde

Pris: kr 2.700.000 + omk

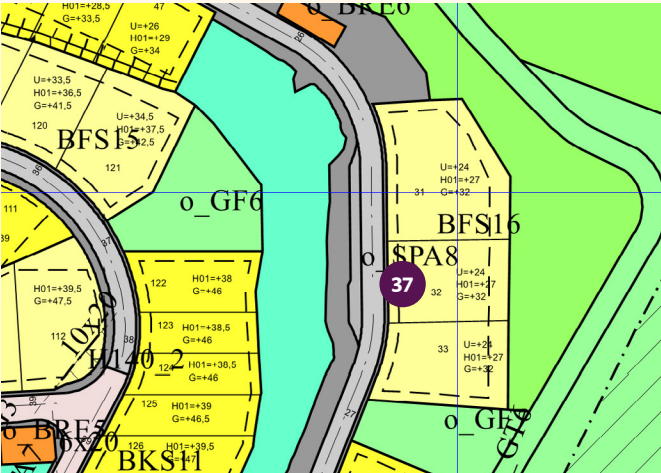
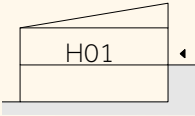
Boligtype: A2

Parkering: 2 plasser

Garasje: Mulighet for garasje



BYA=160 m<sup>2</sup>



# Sofieroveien 39

Gnr. / Bnr.: 69/28

Tomt: ca 426 m<sup>2</sup>

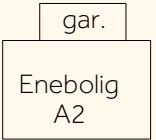
+ andel av realsameie friluftsområde

Pris: kr 2.700.000 + omk

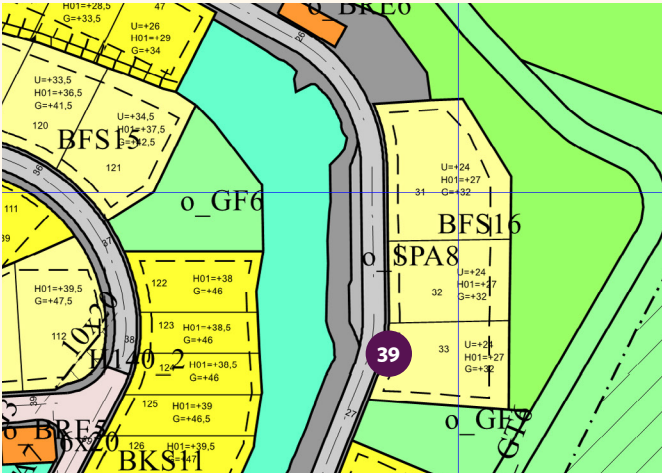
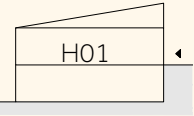
Boligtype: A2

Parkering: 2 plasser

Garasje: Mulighet for garasje



BYA=160 m<sup>2</sup>





# Sommerro parsell- og friluftsområde

**Sommerro har i flere hundre år vært et gårdsbruk. Familien Drangsholt har drevet gården siden 1959.**

**I starten bestod området av 200 frukttrær. Gårdsdriften bestod av gris, høns, okser og sau, samt dyrking av poteter, kål og kålrabi og gress. Nå er gårdsdriften lagt ned og store deler av området er blitt boligområde.**

I oktober 2025 skal foreningen «Sommerro Parsell- og friluftsområde» stiftes. Parselhageprosjektet blir presentert av familien Drangsholt som eier jorda. Forening dannes av de som ønsker å leie parselhager og har følgende formål:

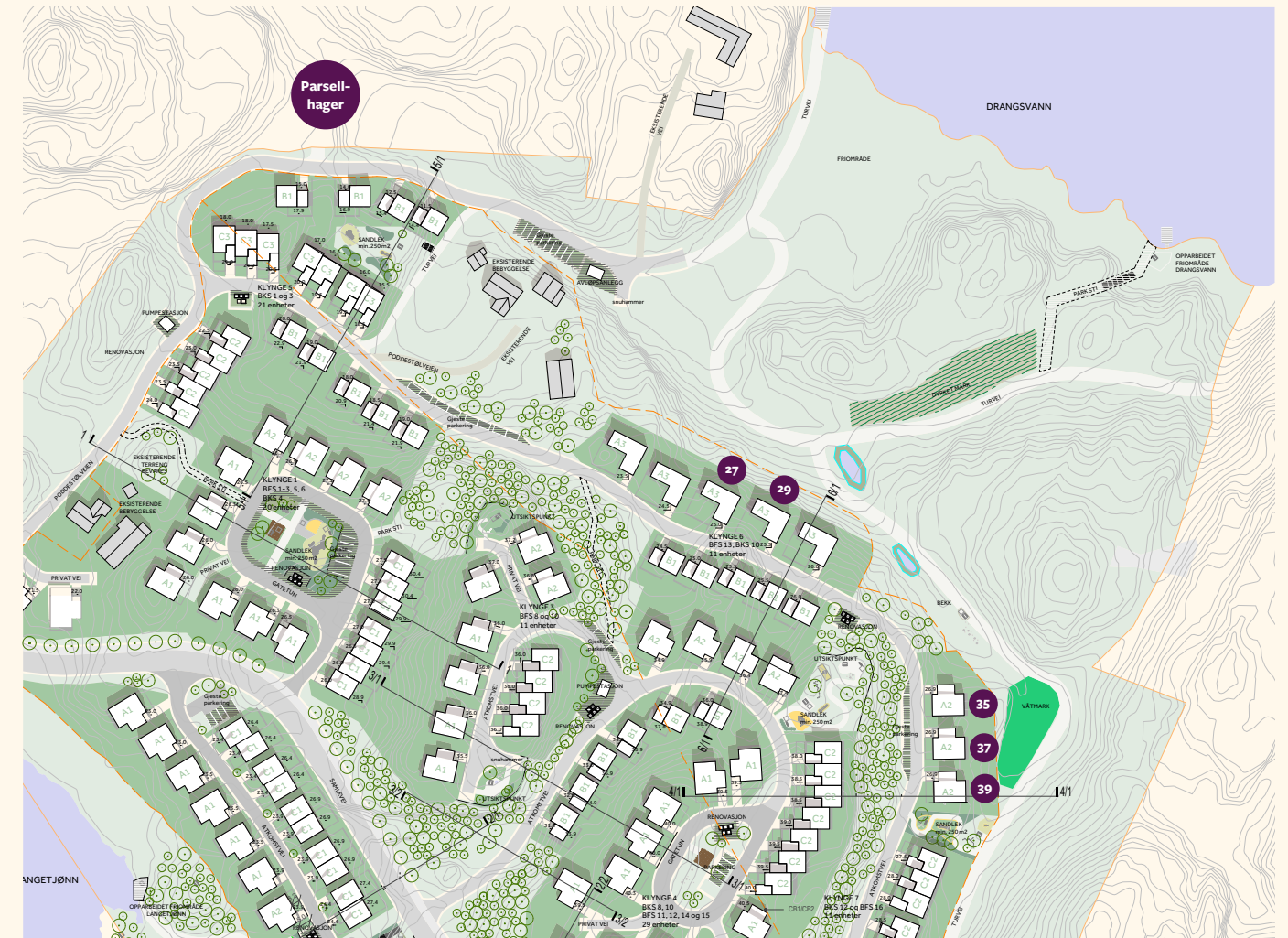
- Legge til rette for et bærekraftig boområde.
- Tilrettelegge for parselhager til utleie
- Tilrettelegge for grill og hyggeplasser

Det velges et styre og det vedtas vedtekter for Sommerro Parsell- og friluftsområde ved oppstart.

De som ønsker å prøve dette, kan ta kontakt med:

**Åse Karin Wigemyr**

kwigemyr@online.no  
91 88 51 60



## Fakta

- Området ligger en hyggelig liten spasertur fra boligområdet, som vist på kart over
- En parselhage er på 10-20m2. Ønskes det større så kan man leie flere
- Det dyrkes kun økologisk
- Foreningen definerer en årlig leiesum som skal dekke fellesutgifter (leie av areal, redskaper, vannforsyning etc)
- Tilgang til bod med felles redskaper
- Tilgang til felles sittebenker med grillmuligheter
- Eget fellesområde der man kan dyrke urter
- Det blir tilrettelagt for vann og mulighet til kompostering
- Området er tilrettelagt for bevegelseshemmede





# Tomt i Sofieroveien

**SELGER:**

Sommerro Utvikling AS  
(Sofieroveien 35 tilhører Drangsvann AS).

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**ADRESSE:**

Tomtene har fått tildelt adressene  
Sofieroveien 25, 27, 29, 35, 37 og 39.

**BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:**

Tomtene er en del av et nytt felt kalt «Sommerro». Sommerro er et større utbyggingsområde på Drangsvann, med flere boliger og noen planlagte næringsbygg og fotallhall.

Tomtene ligger meget naturskjønt til vendt mot friområde og Drangsvann. Ved Drangsvann er det opparbeidet et flott friområde med bryggeanlegg og det pl legges ny badebrygge ikke langt fra tomtene. Et nydelig turområde med sti ligger som nærmeste nabo.

Drangsvann er et meget barnevennlig område, og ligger i svært naturskjønne omgivelser. En kort rusletur fra tomtene kommer det også en nydelig nærmiljøpark med mange nye tilbud. I tillegg kan det nevnes at det er en flott stor barnehage like ved.

Tomtekjøpere vil få tilgang til hageparseller – se øvrig informasjon samt organisering av dette i prospekt.

Nordic Office of Architecture har visualisert et atriumhus på Sofieroveien 27 og 29. Det finnes ingen byggklausul, men, designveilederen for Drangsvann må følges.

**MATRIKKELNUMMER:**

Tomtene ligger på gnr.69, bnr. 24, 25 og 26 samt gnr. 69, bnr. 28 (ikke fradelt) i Kristiansand Kommune. Gnr. 69, bnr. 24, 25 og 26 har andel i realsameie: Gnr. 69, bnr. 97.

**TOMTEAREAL:**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Sofieroveien 25 | 69/24 |
| SOLGT!          |       |
| Sofieroveien 27 | 69/25 |
| 527,7 m2        |       |
| Sofieroveien 29 | 69/26 |
| 455,7 m2        |       |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Sofieroveien 35 | 69/28 |
| ca. 638 m2      |       |
| Sofieroveien 37 | 69/28 |
| ca. 399 m2      |       |
| Sofieroveien 39 | 69/28 |
| ca. 426 m2      |       |

For tomtene Sofieroveien 35, 37 og 39 er arealet ikke eksakt og avvik kan forekomme ved fradeling og endelig oppmåling.

**BESKAFFENHET:**

Frittliggende eneboliger i område BFS13-16 kan utvikles opp til 160 m² BYA. Se planbestemmelser for felt Cb1 og Cb2.

Tomtene leveres grovplanert med teknisk anlegg for vann og avløp til 1 meter innenfor tomtegrense (tilkoblingsavgift tilkommer, pt. kr. 25.000,-). Tomtene er grovplanert 0,55 meter under ferdig nederste gulv.

**PARKERING:**

I henhold til reguleringsplanen tillates det 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for frittliggende eneboliger. Innkjørselens bredde til tomten kan maks være 5 meter.

I henhold til reguleringsplanen er frittstående garasje med maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m² tillatt. Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

P-plassene skal tilrettelegges for el -biler og andre ladbare hybridbiler.

**REGULERINGSPLANER/REGULERINGSBESTEMMELSER:**  
Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Dato: 13.01.22/10.05.22

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Benestad Cb1 og Cb2 nevnt ovenfor. Innenfor BFS13 og BFS16 tillates 1 boenhet pr. tomt.

Boenheter i BFS13-16 skal tilfredsstillte krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i både områdereguleringsplanen for Benestad samt detaljplanen for Cb1/2 før kjøp. Vei mellom B og C er planlagt som en buss og kollektivtrasse og vil stenges for ordinær biltrafikk.

**VEI, VANN OG AVLØP:**

Området er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. Tomtene leveres grovplanert med teknisk anlegg for vann og avløp til tomtegrense.

**KONSESJON:**

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeqleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**BETALINGSBETINGELSER:**

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 dekningsalg.

**OMKOSTNINGER:**

Ved kjøp av tomt skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.

**Sofieroveien 25**

SOLGT!

**Sofieroveien 27**

kr 3 500 000 / 87 500,- dokumentavgift

**Sofieroveien 29**

kr 3 500 000 / 87 500,- dokumentavgift

**Sofieroveien 35**

kr 3 000 000 / 75 000,- dokumentavgift

**Sofieroveien 37**

kr 2 700 000 67 500,- dokumentavgift

**Sofieroveien 39**

kr 2 700 000 / 67 500,- dokumentavgift

Tgl.omk skjøte og pant utgjør kr. 1090,- pr. tomt

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

Det tilkommer en tilkoblingsavgift, pr. mars 2025 kr. 25.000,- for vann og avløp

pr. tomt. Dette kommer som egen faktura fra Kristiansand kommune.

Øvrige kommunale avgifter vil bli utlignet av kommunen ved ferdig bebyggelse.

**FORMUESVERDI:**

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folke registrert/ 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](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

**HEFTELSE:**

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 er p.t. tinglyst på grunnboksblad:

1868/900050-1/93 27.06.1868  
**BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1868/900051-1/93 22.08.1868  
**BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1



1874/990030-1/93 05.10.1874  
**SKJØNN**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1946/500487-2/93 13.04.1946  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 69  
BNR: 6  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1958/2429-1/93 18.07.1958  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/  
stolper/kabler/grøfter m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1969/1975-1/93 11.03.1969  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1969/1976-1/93 11.03.1969  
**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra  
kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1973/2273-1/93 06.03.1973  
**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1975/187-1/93 08.01.1975  
**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1982/13383-2/93 10.11.1982  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 69  
BNR: 10  
Bestemmelse om kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

1983/8441-1/93 27.06.1983  
**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 69  
BNR: 10  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

2021/885089-1/200 16.07.2021 21:00  
**PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 30 000 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

2023/730101-1/200 07.07.2023 21:00  
**\*\* DELVIS SLETTING VED  
AREALOVERFØRING**  
Pant frafalt i 1722 kvm fra gnr. 69 bnr. 1 til  
gnr. 69 bnr. 12

2021/1555465-1/200 10.12.2021 21:00  
**BESTEMMELSE OM JORDKABEL/  
JORDKABELANLEGG**  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 1

2024/1070868-1/200 07.02.2024 21:00  
**PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 20 000 000  
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I  
NORGE  
ORG.NR: 920 058 817  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at det ved

utarbeidelse av nærværende prospekt  
er igangsatt arbeid fra selgers side  
om å slette div. tinglyste heftelser på  
tomtenes grunnboksblad. Konferer  
eiendomsmegler dersom spørsmål  
herom.

**ERKLÆRING OM DRIFT  
OG VEDLIKEHOLD AV  
FRILUFTSOMRÅDE:**  
Det gjøres oppmerksom på at i  
forbindelse med eiendommene  
Sofieroveien 23,25,27,29,31,  
matrikelnummer gnr 69 bnr 23,24,25,26,27  
erklærer eierne av denne eiendommen  
at de påtar seg ansvaret for drift og  
vedlikehold av den naturlige delen  
av friluftsområdet som grenser til  
eiendommene, og som er organisert i et  
realsameie gnr 69 bnr 97. Dette innebærer  
at eierne av Sofieroveien 23,25,27,29,31,  
matrikelnummer gnr 69 bnr 23,24,25,26,27  
skal sørge for at området holdes i  
forsvarlig stand i henhold til de forhold  
som naturlig finnes der.

Erklæringen omfatter kun det  
friluftsområdet som direkte grenser til  
eiendommen, og gjelder fra datoen for  
tinglysning.

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

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

**SELGERS FORBEHOLD/  
FORUTSETNINGER:**  
Selger forbeholder seg retten til å endre  
priser og betingelser for usolgte tomter.

**ANNET:**  
Tomtene overtas as is ferdig grovplanert  
for kjøpers videre opparbeidelse.  
Rekkefølgekrav i form av intern

infrastruktur er sikret gjennomført  
med bankgaranti overfor kommunen.  
Kommunen har gitt dispensasjon  
mot garanti slik at det kan gis IG på  
Eiendommene. Kjøper aksepterer slik  
garanti som tilstrekkelig sikkerhet for  
Selgers oppfyllelse av sine forpliktelser  
etter Kjøpsavtalen.

Intern infrastruktur ferdigstilles løpende  
i henhold til utbyggingsavtale med  
kommunen. Fremdriftsplan kan utleveres  
etter forespørsel.

Rekkefølgekrav i form av ekstern  
infrastruktur i reguleringsplanen er sikret  
mot bankgaranti slik at det kan gis IG på  
Eiendommene. Kjøper aksepterer slik  
garanti som tilstrekkelig sikkerhet for  
Selgers oppfyllelse av sine forpliktelser  
etter Kjøpsavtalen.

Ekstern infrastruktur ferdigstilles løpende  
i henhold til utbyggingsavtale med  
kommunen og selger er ansvarlig for at  
brukstillatelse gis.

Det er en velforening i området  
og boligeierne er forpliktet til å  
være medlem/betale kontingent til  
velforening. Det gjøres oppmerksom på  
at velforeningen har et samarbeid med  
Heime – konferer megler om spørsmål  
til dette.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave på  
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.

Meglers vederlag utgjør kr. 63.125,- inkl.  
mva. pr. enhet.

**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.

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

**SELGERS RETT TIL ENDRINGER:**  
Selger har rett til å foreta endringer  
i prosjektet som ikke forringer  
prosjektets kvalitet eller standard,  
herunder arkitektoniske endringer 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:**  
Tomtene selges etter reglene i  
avhendingsloven. Tomtene skal  
overleveres kjøper i tråd med det som  
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter  
seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave og dens  
vedlegg. Kjøper anses kjent med  
forhold som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Forhold som er  
beskrevet i salgsdokumentene kan  
ikke påberopes som mangler. Dette  
gjelder uavhengig av om kjøper har  
lest dokumentene. Alle interessenter  
oppfordres til å undersøke eiendommen  
nøye, gjerne sammen med fagkyndig  
før bud inngis. Kjøper som velger å  
kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende  
som mangel noe han burde blitt kjent  
med ved undersøkelsen. Dersom det  
er behov for avklaringer, anbefaler vi at  
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler  
eller en bygningssakyndig før det legges  
inn bud. Hvis eiendommen ikke er i  
samsvar med det kjøperen må kunne  
forvente ut ifra alder, type og synlig  
tilstand, kan det være en mangel. Det  
samme gjelder hvis det er holdt tilbake  
eller gitt uriktige opplysninger om  
eiendommen. Dette gjelder likevel bare  
dersom man kan gå ut ifra at det virket  
inn på avtalen at opplysningen ikke ble  
gitt eller at feil opplysninger ikke ble  
rettet i tide på en tydelig måte. Ved  
beregning av et eventuelt prisavslag  
eller erstatning må kjøper selv dekke  
tap/kostnader opptil et beløp på kr  
10 000 (egenandel). Dersom kjøper  
ikke er forbruker selges eiendommen  
”som den er”, og selgers ansvar er da  
begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm.  
Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes,  
og hvorvidt en innendørs arealsvikt  
karakteriseres som en mangel vurderes  
etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon  
om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder  
oppfordringen om å undersøke  
eiendommen nøye, gjelder også for  
kjøpere som ikke anses som forbrukere.  
Med forbrukerkjøp menes kjøp av  
eiendom når kjøperen er en fysisk person  
som ikke hovedsakelig handler som ledd i  
næringsvirksomhet.



**KREDITTVURDERING:**

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

**HVITVASKING:**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike 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:**

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

**ANSVARLIG MEGLER:**

Sørmeegleren AS,  
avd. Nybygg  
Org.nr. 944 121 331

Prosjektmegler MNEF  
Tor Even Kristensen

**VISNING/PRESENTASJON:**

Tomtene kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon. Kontakt megler dersom ønske om 3D-visning av tomteområdet.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

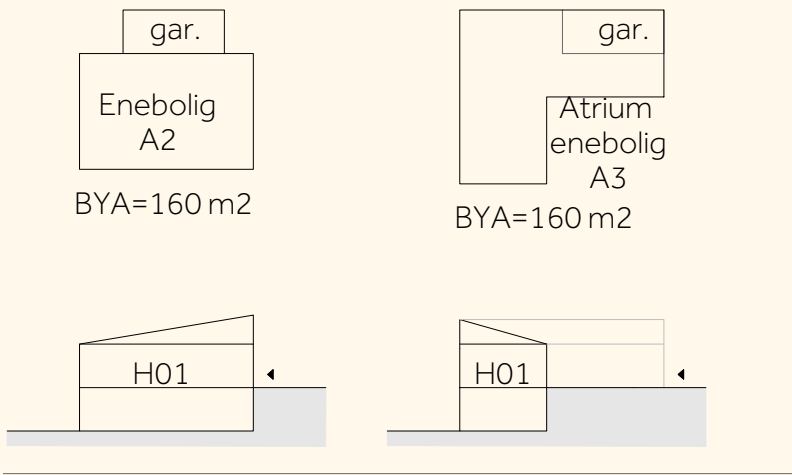
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Grunnbøker
- Erklæring kommunale rettigheter
- Designveileder Drangsvann område CB1 og CB2.
- Matrikkelrapporter

Produsert: 14.04.2025





# Boligtype A



## Designhåndbok Drangsvann boligområde Cb1 og Cb2

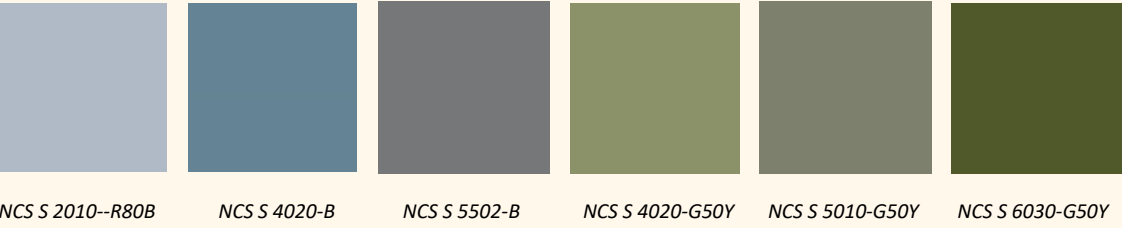
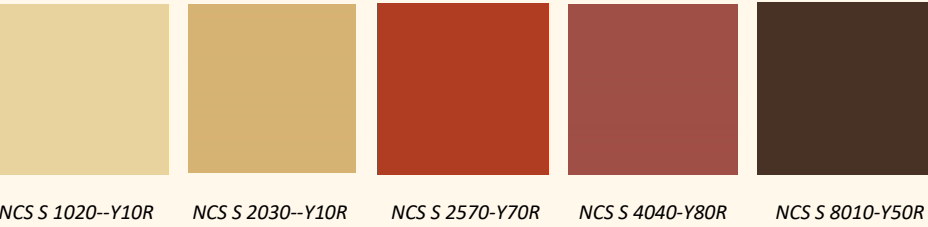
Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Cb1 og Cb2. Designhåndboken skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene og uteområder for å sikre at området karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitektur og bearbeidingen rundt byggene skal

følge topografi, skala, materialer og farger i omgivelsen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt C som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding

på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidingen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

Generelt oppfordres det til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater.



Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.

## Materialoversikt boliger Drangsvann

### ALTERNATIV 1

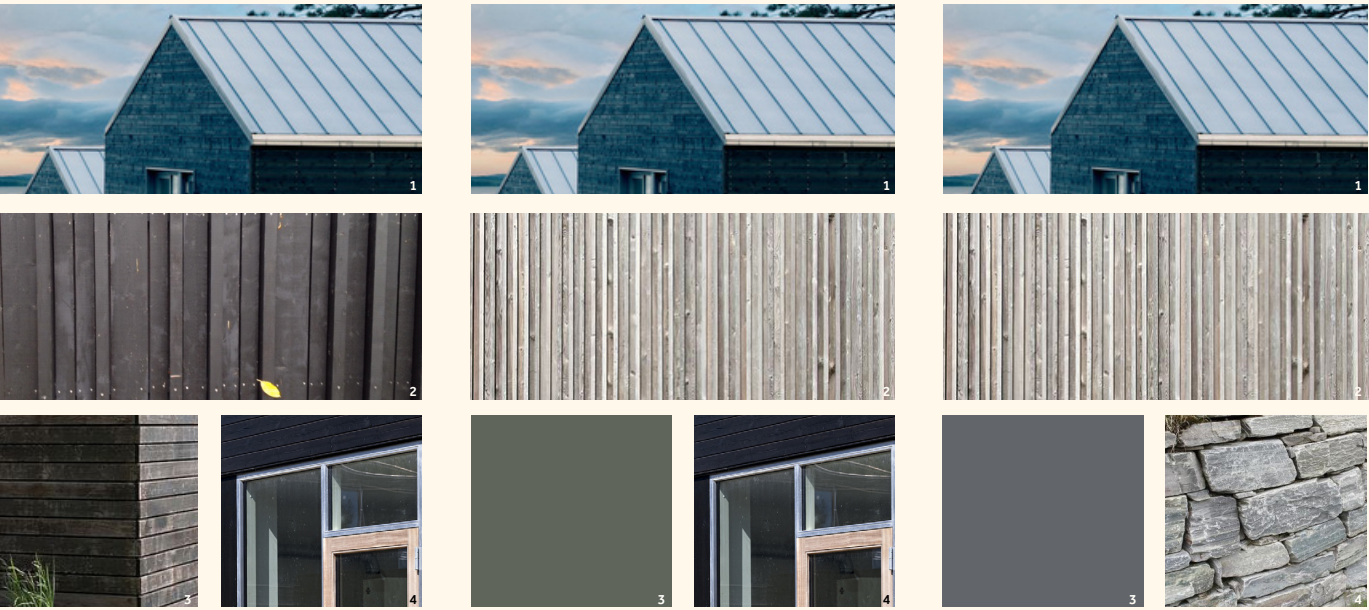
1. **Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
2. **Fasade:** Sort beiset furu trekledning, vertikalt panel, med fremhevende lekter
3. **Nedre fasade mot gate:** Furu trekledning (værgrå), horisontalt panel (hjørnedetalj se referanse)
4. **Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.

### ALTERNATIV 2

1. **Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
2. **Fasade:** Furu trekledning (værgrå), vertikalt panel, med fremhevende lekter
3. **Sokkel:** Pusset (farge - se bilde).
4. **Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.

### ALTERNATIV 3

1. **Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
2. **Fasade:** Furu trekledning (værgrå), vertikalt panel, med fremhevende lekter
3. **Sokkel:** Pusset (farge - se bilde).
4. **Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.
5. **Støttemur:** Støttemur i lokal stein







Skann QR-kode og  
finn din bolig på  
**drangsvann.no**

## Kontakt oss



**Øyvind Lauvland**  
Daglig leder Drangsvann  
oyvind@drangsvann.no  
**91 79 44 46**



**Tor Even Kristensen**  
Prosjektmegler MNEF  
toreven.kristensen@sormegleren.no  
**48 25 20 12**

## Trenger du å vite verdien på boligen din?

Vi kan vurdere og gi deg skriftlig dokumentasjon på forventet markedsverdi på din nåværende bolig.



**Henrik Lossius**  
Eiendomsmegler  
henrik@sormegleren.no  
**47 60 06 02**



**Kristian Lossius**  
Eiendomsmegler  
kristian@sormegleren.no  
**90 89 59 07**

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