

TOBIENBORG HAGE



Lyse, lekre og lune leiligheter på Lund

Vårt slagord er mye mer enn ord. Sammen med lettstelt er det verdier vi har jobbet etter siden oppstarten:



LYST. Det er store vinduer, balkonger uten søyler som gir skygge, og hovedsaklig hjørneleiligheter for å slippe inn lys fra flere sider.

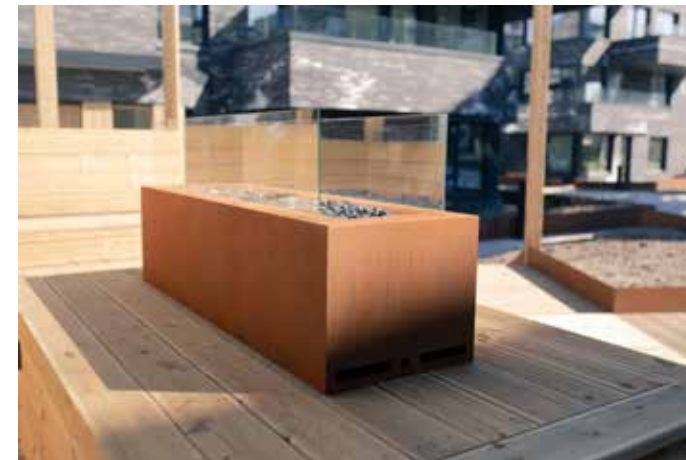
LEKKERT. Smaken er som baken, så lekkert vil alltid være subjektivt. Det er billigere å bygge firkantet, men vi synes vår løsning er lekrere. Materialene, fasaden, hagen, arkitekturen: Det er lekkert!

LUNT. Byggene, balkongene og beplantning er plassert med nøye omtanke for å skape lune kroker.

LETTSTELT. Materialer og romløsninger er valgt med omhu for å gjøre leilighetene og fellesområdene lettstelte i generasjoner.

Midt i hjertet av Lund

Tobienborg Hages karakteristiske taklinjer bygger en bro mellom villa og blokkbebyggelse midt i hjertet av Lund. De fire byggene og hagen kompletterer strøket og er et av de fineste boområdene i Kristiansand.



Lettstelt med teglsten

En fasade av teglsten er både lettstelt og lekker. Det er valgt en smalere og lengre størrelse enn vanlig i en dyp grå tone med spill av kråkesølv, kalk og varme jordfarger. Fargene matcher bergarter vi finner i naturen på Lund, Jegers og Bertes.



Hygge i hagen

Ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Siktlinjer, fall og takvinkler gjentas omhyggelig i terrenget for å oppnå et fellesskapsfremmende utemiljø med treterrasser, sittegrupper og grønne vekster. Gasspeisen gir hygge og forlenger utesesongen.



Historisk hage

Hagen er planlagt ut fra historisk materiale rundt Tobienborg gård på 1800-tallet og de arkeologiske utgravningene. Blomstene, urtene og trærne som er valgt har vært stedege arter her i flere hundre år. Gress og stauder gir vakre farger som overlapper hverandre gjennom året.

Leilighet C-302



7 950 000,- + omk. BRA: 120,8 kvm P-rom: 116,9 kvm Balkong: 10,1 kvm Takterrasse: 19,8 kvm

Leilighet C-302 - 2 soverom

To etasjer, balkong og takterrasse med luftig utsikt

Leilighet over to etasjer i 3 og 4 etasje i bygg C med 2 soverom og stor takterrasse på 19,8 kvm og balkong på 10 kvm mot nord-vest. Luftig utsikt mot Lund og Bjørndalen. Strai Kjøkken med integrerte hvitevarer og vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom og innvendig bod. To bad, bod/vaskerom og walk-in-closet. TV-stue og takterrasse på øverste plan.

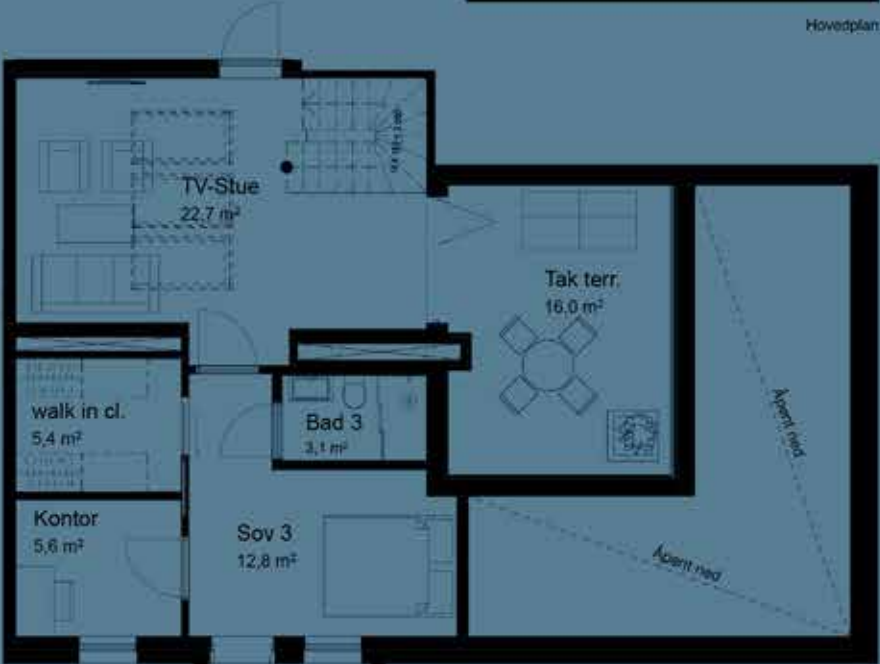
- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1-stavs eikeparkett | Nær dagligvare |
| 2 etasjer | Solceller |
| Ekstra takhøyde | Solrik balkong |
| Felleshage | Sportsbod |
| Garasjeplass | Sykkelparkering |
| Gjesteparkering | Takterrasse |
| Gode bussforbindelser | Vannbåren varme |
| Heis | Video porttelefon |
| Innebygde hvitevarer | |



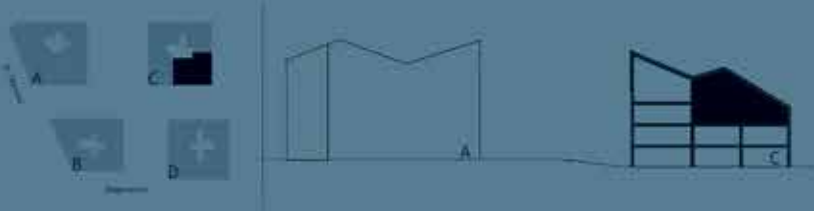
Leilighet C-303



Hovedplan



2. etasje



10 500 000,- + omk. BRA: 161,8 kvm P-rom: 157,5 kvm Balkong: 19,0 kvm Takterrasse: 16,0 kvm

Leilighet C-303 - 3 soverom

Tre soverom, to balkonger og stor takterrasse

Lekker leilighet over to etasjer i 3 og 4 etasje i bygg C med 3 soverom og stor takterrasse på 16 kvm og to balkonger på 13+6 kvm mot sør/sør-øst. Luftig utsikt mot øst og opparbeidet park. Strai Kjøkken med integrerte hvitevarer og vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom og innvendig bod. Tre bad, bod/vaskerom og walk-in-closet. TV-stue, master suite m/ balkong og takterrasse på øverste plan.

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1-stavs eikeparkett | Solrik balkong |
| Felleshage | Sportsbod |
| Garasjeplass | Sykkelparkering |
| Gjesteparkering | Vannbåren varme |
| Gode bussforbindelser | Video porttelefon |
| Heis | 2 etasjer |
| Innebygde hvitevarer | Ekstra takhøyde |
| Nær dagligvare | Takterrasse |
| Solceller | |



Leilighet D-401



Hovedplan



2. etasje



8 390 000,- + omk. BRA: 124,3 kvm P-rom: 120,1 kvm Balkong: 13,3 kvm Takterasse: 22,8 kvm

Leilighet D-401 - 3 soverom

Flott hjørneleilighet med luftig utsikt mot Lund og Oddemarka

Flott hjørneleilighet over to etasjer i 4 og 5 etasje i bygg D med 3 soverom og stor takterasse på 22,8 kvm og balkong på 13,3 kvm mot syd. Luftig utsikt mot Lund og Oddemarka. Strai Kjøkken med integrerte hvitevarer og vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra soverom og innvendig bod. To bad med fliser på gulv og vegg. TV-stue, soverom, WC og takterasse på øverste plan.

1-stavs eikeparkett

2 etasjer

Ekstra takhøyde

Felleslage

Garasje plass

Gjesteparkering

Gode bussforbindelser

Heis

Innebygde hvitevarer

Nær dagligvare

Solceller

Solrik balkong

Sportsbod

Sykkelparkering

Takterasse

Vannbåren varme

Video porttelefon



Kjøpsinformasjon, Tobienborg hage

Megler:
Sørmegleren AS, org.nr.: 944 121 331
P.B. 377, 4664 Kristiansand
v/Rolf Elieson, Prosjekt/Eiendomsmegler
MNEF (rolf@sormegleren.no)
og Rita Ommundsen, Prosjektmegler
MNEF (rita@sormegleren.no)

Eiendom:
Gnr. 44, bnr. 225 , «St. Olavsvei
24,26,28,30» i Kristiansand kommune.

Byggherre og selger:
St Olav Utvikling AS, org.nr.: 892 426 562.
Østre Strandgt. 46, 4610 Kristiansand

Entreprenør:
Kaspar Strømme AS

Arkitekt:
Spiss Arkitektur & Plan AS
Vestre Strandgt. 26
4611 Kristiansand

Beskrivelse:
Tobienborg Hage består av 4 bygg med til
sammen 70 leiligheter.
Leilighetene har varierende størrelser,
utsikt og uteplasser. Samtlige med tilgang
til heis og parkeringskjeller.

Tomt:
Eiendommenes samlede tomteareal utgjør
ca. 6 000 m2.
Eiendommens adresse er St. Olavsvei 24-30
i Kristiansand kommune.

Arealer:
Leilighetenes arealer i varierer fra 33m2
til 162 m2 BRA som anført i prisliste og
tegninger vedlagt denne salgsoppgave. De-
finisjonen på arealer er: BRA-bruksareal,
er leilighetens areal avgrenset av ytterveggs
innside. P-rom er primærareal som tilsva-
rer BRA, men er fratrukket innvendig bod.

Bod i henhold til forskriftskrav.

Felles sykkelbod og separate sportsboder er
plassert i P-kjeller.

Vei, vann og kloakk:
Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

Reguleringsforhold:
Plan 1323,
Reguleringsbestemmelser for Tobienborg
– Sentrumsområde, detaljregulering dato

18.02.15. Plan og bestemmelser kan fås ved
henvendelse megler.

Ligningsverdi:
Ligningsverdien fastsettes av Lignings-
kontoret etter nyberegningsmodell som
tar hensyn til om boligen er en såkalt
”primærbolig” (der boligeieren er folke-
registeret bosatt) eller ”sekundærbolig”
(andre boliger som eies). Ligningsverdien
for primærboliger vil utgjøre 25% av den
beregnete kvadratmeter prisen multipli-
sert med boligens areal. For sekundærboli-
ger vil ligningsverdien utgjøre 60% av den
beregnete kvadratmeterprisen multiplisert
med boligens areal. Nærmere informasjon
kan finnes på Skatteetatens hjemmeside,
http://www.skatteetaten.no

Heftelser som skal følge eiendommen:

Det vil bli tinglyst heftelser på eiendom-
men vedr. bla. vei, vann og kloakk.

På hovedeiendommen kan det være tinglyst
servitutter i form av erklæringer/avtaler
som ikke fremkommer av grunnboken for
denne eiendommen. På denne eiendom vil
det være tinglyst lovbestemt panterett til
sameiet.
Kopi av grunnboken samt heftelser som er
tinglyst kan fås ved henvendelse megler.

Energimerking
Selger har ikke fremlagt energi attest, men
dette kan fremskaffes ved henvendelse
megler. Bygget etter teknisk forskrift etter
plan og bygningsloven, gjeldende fra 2010
(TEK 10).

Økonomi
Selger har forskuttert oppstarts likviditet
til sameiet, NOK 75,- pr. kvm. BRA i
forbindelse med oppstartsfasen. Kjøper
må påregne å innbetale dette beløpet i
forbindelse med
overtakelse til meglers klientkonto innen
overtakelsesdato.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel
å kunne endre priser og betingelser for
usolgte seksjoner og parkeringsplasser.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsretter.

Parkering
Hver leilighet må kjøpe 1 parkeringsplass.
Parkeringsplass koster kr. 250 000,- pr.

plass. Leilighetskjøper får da bruksrett
til 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren.
Parkeringsplassen kommer i tillegg til
leilighetsprisen.
Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per
leilighet. Se vedlagte salgstegninger.

Arkitekt i samarbeid med selger forbehol-
der seg retten til å organisere parkerings-
plasser og boder i kjeller på den måten som
finnes mest hensiktsmessig for overtakelse.
Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre
selger, som fritt kan omsette eller leie ut
disse til sameierne.

Det vil være handicaplasser tilgjengelige
i boligsameiet. Disse tildeles beboere som
har behov for dem. 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 sam-
eiet finner grunn til å tildele HC-plassen
til annen beboer med dokumentert behov
for HC-plass.

Parkeringsplasser vil bli knyttet til de sek-
sjoner som har kjøpt parkeringsplass. Dette
gjøres gjennom vedtektene ettersom arealet
i parkeringskjelleren forutsettes organisert
som fellesareal. Det gjøres oppmerksom på
at en eventuell slik tilknytning ikke kan
gjøres evigvarende i henhold til eiersek-
sjonsloven. Det gjøres videre oppmerksom
på at vedtektene kan endres ved 2/3 flertall
i sameiemøtet.

Alle leilighetene har tilgang til privat
sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpe-
summen for leilighetene.
Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet
seksjonene på samme måte som for parke-
ringsplassene.

Overtakelse
Leilighetene er klare til innflytting etter
nærmere avtale.

Seksjonering
Seksjonering kan fås ved henvendelse me-
gler. Det presiseres at sameiet vil omfatte
alle boenhetene i prosjektet.

**Kjøpekontrakt og vedtekter for
sameiet:**
Avtale om kjøp av leilighet og parke-
ringsplass forutsettes inngått i henhold
til kjøpekontraktsformular som fås ved
henvendelse megler.
Vedtekter kan fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt
til å være medlem av sameiet.

**Midlertidig brukstillatale/
ferdigattest:**
Ferdigattest foreligger, konf. Megler.

Felleskostnader:
Felleskostnadene vil utgjøre ca kr. 250,- pr.
kvadratmeter pr år.
Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte
seksjonseier direkte og beregnes ikke som
del av felleskostnad.

Kostnader til drift og vedlikehold av samei-
ets fellesarealer påhviler sameierne i felles-
skap i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bla. dekke kommunale
avgifter, forsikring av bygningene, lys,
forretningsførsel, heisdrift, vaktmester,
snørydding og andre driftskostnader. Felle-
skostnadene vil avhenge av hvilke tjenester
sameiet ønsker utført i felles regi.
Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv,
bredbånd, telefoni og eiendomsskatt.
Det legges opp til at sameiet inngår felles
avtale om levering av tv og internett tjenes-
ter med en leverandør.
Driftskostnader kjeller blir fordelt mellom
brukerne.

Sameiet har tegnet fullverdforsikring.
Kjøper forsikrer eget innbo.

Omkostninger:
I tillegg til kjøpesummen skal det betales
følgende:
Dokumentavgift til staten med 2,5% av
andel tomte- verdi. P.t er dokumentavgif-
ten beregnet til å utgjøre i størrelsesorden
ca.15 000 – 30 000,-. Tinglysningsgebyr for
skjøte med kr 585, Tinglysningsgebyr pr.
pantedokument kr 585,-. Det tas forbe-
hold om endring av satsene for offentlige
omkostninger og avgifter i tiden frem til
hjemmelsovergang finner sted.

Forbehold:
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny
eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmels-
overføring av eiendommen til seg, må det
tas forbehold om dette i bindende kjøpet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan, i
noen leiligheter, være sjakter og eller rørfø-
ringer som ikke er vist på tegninger.

Konsesjon:
Kjøpet krever ikke konsesjon.

Usolgte leiligheter:
Utbygger svarer for fellesutgifter for usolgte
enheter i prosjektet.

Budregler:
Leilighetene selges til fast pris. Bindende
avtale inngås hos megler.

Lovverk:
Leilighetene selges etter avhendingsloven.
En eventuell mangels vurdering foretas da
etter avhendingslovens alminnelige
regler, som den er, jfr. Avhendingslovens
§ 3-9.

Kreditvurdering/hvitvaskingsloven:
Selger forbeholder seg retten til å foreta
kredittvurdering av kjøperne. Eien-
domsmeglerne ble i 2009 underlagt bestem-
melsene i hvitvaskingsloven. Det innebærer
bla at eiendomsmegleren har plikt til å
melde fra til Økokrim om eventuelle mis-
tenkelige transaksjoner.

Vedlegg til prospekt:

- Kjøpsinformasjon fra megler
- Salgstegninger
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til kjøpekontrakt, vedtekter og
budsjett felleskostnader (Fås hos megler)
- Husordensregler (fås hos megler)
- Kopi av avhendingsloven og grunnbokut-
skrift/servitutter (Fås hos megler)

Kristiansand den 28.01.2021.

Byggebeskrivelse, Tobienborg hage

UTVENDIGE / BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Takverket

Bygningen har skrånende tak med fall til sluk, tekket med asfalt takpapp. Både innvendige og utvendige nedløp.

Yttervegger

Ytterveggen består av isolerte bindingsverksvegger hvor disse kles med mørk teglstein. Det kan forekomme innslag av trekleddning, fasadeplater eller pussede flater.

Vinduer / balkongdører

2 eller 3-lags energiglass iht TEK 10. Vinduer er hvite innvendig. Utvendig utføres vinduer/dører som PVC/aluminium /aluminimumsbeslått tre med farger i samspill med byggets øvrige detaljer.

Balkonger / terrasser

Balkongrekkverkene utføres i betong kledd med tegl utvendig og glass. For å gi en god sammenheng mellom inne- og utegulv blir balkonggulvet belagt med impregnert treverk. Deler av uteområdet i 1. etasje anlegges med treplating. Det kan forekomme drypp fra evt. ovenforliggende balkong.

Takterrasser

Rekkverk i glass og stål/alu. Støpt betonggulv med varmekabler. Trinn ut på takterrasse vil forekomme

Etasjeskiller / heissjakt

Etasjeskiller i betong. Bæres av brannisolerte stålsøyler og plassøpte leilighets-skillevegger. Trapp- og heishus i betong.

Metallarbeider

Alle utvendige stålkonstruksjoner leveres med korrosjonsbeskyttelse og malte flater.

FELLESAREALER

Hovedtrapperom

Gulv: Fliser. Vegger og tak: Sparklet og malt. Trapp: Trappeløp, mellomreposer og etasjereposer får fliser på inn og opptrinn. Rekkverkene i hovedtrappen utføres hovedsakelig med spiler i stål/aluminium med håndrekke av stål/aluminium.

Heis

Det installeres maskinromsløs personheis. Heisen blir utstyrt med nødtelefon. Alle leilighetene har tilgang til heisen.

Kjeller/parkeringsanlegg/boder

Gulv: asfalt/betong. P-plasser merkes. Vegger/tak sprøytes med 1 lag støvbinding.

LEILIGHETENE

Himling

Alle tak er nedforet. I kjøkken, våtrom, soverom og gang kan det forekomme justeringer på høyde for å gi plass til de tekniske anleggene. Alle tak sparkles til jevne flater og males.

Innvendige vegger

Enkelte vegger får overflate av sparklet og malt betong. Leilighetsskillevegger blir av brann- og lydhensyn utført som ”tykke”-vegger. Øvrige innervegger utføres med gipsplater på stenderverk. Der det er aktuelt med veggfast montasje av utstyr og innredningskomponenter, forsterkes veggen. Alle flater sparkles jevne som underlag for påføring av maling eller for fliser. Det forutsettes farger iht NCS fargesystem iht tilvalgsliste.

Dører

Inngangsdøren til hver leilighet leveres ferdig malt med slett overflate fra fabrikk. Innvendige dører i leiligheten leveres med en slett, malt overflate (formpressede dører).

Dør- og portlåser

Hver leilighet får 3 sett nøkler i system, til inngangsdør, boddør i kjeller og postkasse.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen leveres i hvit malt utførelse med laminert benkeplate inkludert integrert hvitevarer iht beskrivelse. Se kjøkkentegning tilhørende den enkelte leilighet.

Bad / WC

Det legges 30x30 cm keramiske fliser beregnet for våtrom på gulv, 30x60 på vegg. Veggene flislegges fra gulv til tak, unntatt WC der det kun legges fliser på gulv.

Gulv

I stue, kjøkken, soverom og gang legges det 1-stavs eikeparkett.

Listverk

List rundt dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. Synlige spikerhull kittes. Det leveres lakkerte eikelister mot parkett. Leilighetene leveres listfrie mot tak.

Innvendige boder

Boder i leiligheter får malte vegger og parkett på gulv (evt. belegg der bod også er våtrom).

Sportsboder

Det blir levert 1 stk. bod, plassert i kjeller, til hver leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonsopplegg

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

Oppvarming / varmt vann

Alle leilighetene leveres med vannbåret gulvvarme.

Radio / TV / Telefon / Data

Det leveres 2 kontaktpunkter for TV/data pr leilighet. Leiligheter med messanin/2.etg. leveres med 3 stk konktaktpunkter.

Sanitæranlegg

Baderomsinnredninger leveres som slett, hvit innredning med heldekkende vask, speil og lyslist. Vegghengt toalett. Dusjevegger leveres som innadslående dører (noe vannsøl kan forekomme, da dusjveggene ikke er helt tette).

Bad

Alle bad leveres etter teknisk forskrift. (ikke våtromsnormen)

Bad med vaskerom

Sluk med rist i gulv. Tappekran for vaskemaskin. Avløpsgarnityr med vannlås for vaskemaskin. Fordelerskap monteres i vaskerommet eller badet. Avløpsrør fra skapet føres i veggen ned til gulvet i vaskerom eller bad. Alle rør som kommer synlig ut av vegg skal ha dekkskiver.

Kjøkken

Tilkobling til oppvaskmaskin og kjøkkenbatteri.

Kurser / stikk fellesareal

Det etableres en hovedtavle og underfordelinger i kjeller pr bygg. Det er medregnet generelle el-punkt i fellesarealet iht NEK 400:2014. Det er medregnet belysning i boder og fellesanlegg.

Porttelefon

Det er medregnet porttelefonanlegg med kamera.

Utendørs belysning

I henhold til utomhusplan. Garasje, trappe-rom, svalganger, fellesrom, boder – i henhold til tek 10/ gjeldende regelverk. 1 stk. lampe pr. terrasse/balkong.

Generelt

Den komplette elektroinstallasjonen vil

tilfredsstillе gjeldende regelverk iht. NEK 400:2014. I vaskerom/bod vil det kunne være tekniske installasjoner/koblingsskap som legger beslag på noe veggareal.

DIVERSE

Det er tilrettelagt for felles skilting og det leveres 1 stk. postkasse pr. leilighet.

Postkassene er lokalisert ved felles inngang

til bygget. Utbygger forbeholder seg retten til å forandre beskrivelsen når det kan benyttes likeverdige eller bedre materialer og konstruksjoner enn beskrevet iht. NS 3402 pkt. 11.2.

Dersom det er uoverensstemmelse mellom byggebeskrivelse og tegninger, gjelder beskrivelsen.

Illustrerende møbleringsarrangement på plantegninger og 3D-illustrasjoner er ikke inkludert i leveransen. Spesifiseringer som ikke er nevnt i denne byggebeskrivelsen, er ikke medregnet. Etter overtakelse plikter ny eier å forsikre innbo. Bygningene må forsikres under ett.



Notater

[illegible]

Notater

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings on the page.

For å drøfte kjøp av bolig i Tobienborg hage:

Rita Ommundsen, Prosjektmegler MNEF

99 09 91 08

rita@sormegleren.no

Rolf R. Elieson, Eiendomsmegler MNEF

99 09 91 07

rolf@sormegleren.no

tobienborghage.no



SØRMEGLEREN

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Tobienborg hage, Februar 2021.