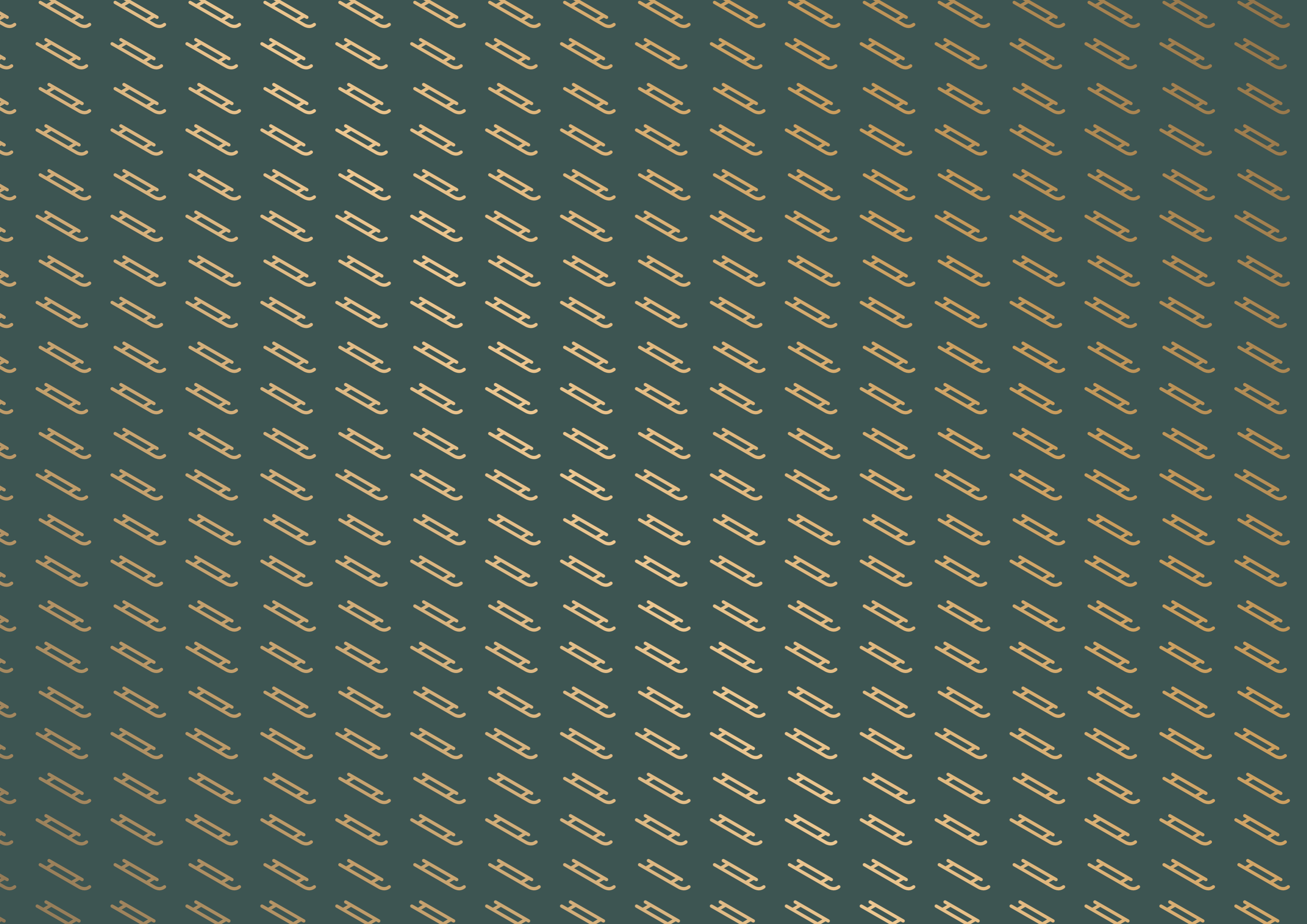


VABUA PARK



Vakre, viltre Vabua

I generasjoner har Vabua på Lund vært et yndet friområde for lek og avkopling sommer- og vinterstid. Slik skal det fortsette.



Lik en gigantisk bølge kommer Vabua imot deg. «Lek med meg», sier det særpregede bakkelandskapet.

Akkurat det har barn og voksne gjort i generasjoner. Sommerstid har små og store kristiansandere boltret seg i gressbakken. Barn har rullet nedover mens de voksne har kost seg i mild ettermiddagssol.

Når vinteren generøst har strukket sitt hvite teppe over byen, har Vabua blitt byens kanskje mest populære ski- og akebakke. Hoppkonkurranser og fartslek på ski, kjelker og akebrett. Latter og glede.

Historien forteller oss at den spesielle bakkeformasjonen ikke har blitt til uten menneskets hjelp. For flere hundre år siden ble det tatt ut leire på Vabua som ble til murstein i byens teglverk. Tidlig på 1800-tallet gikk området under navnet «leer-backen» (leirebakken).

Men jordsmonnet må også ha vært fruktbart. Gamle fotografier forteller om store, frodige jorder. På 1800-tallet var området en del av Frydenlund gård, og det ble dyrket korn, høy og poteter, mens husdyr beitet på engen.

Navnet Vabua fikk området først et stykke utpå 1800-tallet, da Nicolai Andersen Vadbo fra Randesund overtok Frydenlund gård sammen med sin sønn, Nils Andreas. Siden har området gått under navnet Vabua, som altså er importert fra Randesund og betyr «bua ved vadestedet».

I 1905 overtok Elvine, datteren til Nils Andreas, eiendommen som eneste myndige arving. Elvine ble boende på Frydenlund gård til hun døde i 1950. I testamentet overdro hun det meste av eiendommen til Kristiansand kommune, i håp om at det ble anlagt en park her. I stedet ble det en kafe, «Elevine» og en parkeringsplass. Nå er både kafeen og parkeringsplassen historie og hybelbygg for studenter reiser seg her.

Men Vabua på andre siden av Marviksveien er beholdt som et friområde. Her skal lyden av barnelatter fortsatt få dominere. «Lek med meg» lyder det fra bakken.

Nytt liv på Lund

Ferdigstilt vil Vabua park tilføre 101 nye leiligheter og over 1000 kvadratmeter med næringsareal – til gamle og nye Lonskråger.





Innhold

Leilighetene

Arkitektens tanker	s. 17
Begrepsforklaring	s. 19
Plantegninger Bygg A	s. 20
Plantegninger Bygg B	s. 58
Plantegninger Bygg C	s. 70
Kjøkken, bad og tilvalg	s. 120
Romskjema	s. 130
Byggteknisk beskrivelse	s. 134
Nøkkelinformasjon	s. 138

Utbyggerne

Erfarne eiendomsutviklere	s. 146
---------------------------	--------

Vabua

Vabuas historie	s. 4
La Vabua Leve	s. 12
Biologisk mangfold	s. 126
Kunst på gamle bygg	s. 148

Lund

Nytt liv på Lund	s. 6
Mellom UiA og Markens	s. 14
Rusleturer på Lonsia	s. 128

Meglerne

Meglerens tanker	s. 152
Kontakt	s. 153

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 Vabua park. Oppdatert: 09.2024.





La Vabua leve!

Om vinteren flokker gjester fra hele Agder til den populære akebakken. Resten av året er det mest Londskråger som bruker den 16 000 m² store parken.

Uansett årstid, det unike friluftsområdet Vabua skal i all fremtid bevares, til glede for alle på Lund.

Ikke minst beboere som får direkte adgang – til akebakke om vinteren (ak in/ak out) og en stor, grønn park resten av året.

I New York ville dette tilsvart de få leilighetene som grenser til Central Park!



Midt mellom UiA og Markens

Bygg A, B og C utgjør første salgstrinn.

Tre minutter på sykkel fra UiA – og like kort til Markens hvis du triller mot sentrum.

Østerveien har ikke gjennomgangstrafikk for privatbiler. Her bor du sentralt, med lite støy.

Legg merke til balkongene som strekker seg rundt hjørnene. Det gjør at du oftere kan finne et lunt og solfylt sted å sitte.





Arkitektens tanker

Det har vært spesielt å få lov til å jobbe med Vabua Park som prosjekt hvor jeg selv er oppvokst et steinkast unna, har spilt fotball på gresset, akt i snøen og feiret nyttår sammen med utsikten over byen.

Her har vi i Seil Arkitekter AS fått lov til å utforme et boligprosjekt som kombinerer kravet til moderne komfort med grønne omgivelser, sol og en fantastisk utsikt samtidig som fellesskapet får beholde alle Vabuas kvaliteter.

Gode planløsninger er ryggraden i alle våre prosjekter, og noe vi er stolte av å ha ivare tatt fullt og helt i Vabua Park. Her får du mulighet til å bo i komfort, sentralt på Lund, med nærhet til både byliv og rekreasjon i leiligheter som vi har utformet etter forskjellige behov og til de fleste kjøpegrupper.

Vi har tegnet leiligheter i alle størrelser, fra praktiske ett-roms til romslige fem-roms, som passer for både single, par, familier og eldre. De mange hjørneleilighetene i prosjektet gjør planløsningene gode å møblere. Her får man plass til mange funksjoner og rom på relativt få kvadratmeter. Alle hjørneleiligheter vender mot to himmelretninger noe som sammen med store vinduer og glassfelt gir svært godt lysinnfall. Hver leilighet er også designet med tanke på å gi deg den beste utsikten – enten du foretrekker å se ut over det grønne landskapet i Vabua, som bevares i sin nåværende form, eller det vidstrakte landskapsrommet som strekker seg fra byen og oppover Otra.

Arkitekturen i Vabua Park er nøye gjennomtenkt for å skape egenart og identitet til de varierte bygningsformene. Det grønne fra Vabua er forsøkt videreført i arkitekturen med grønne tak og klatreplanter mellom balkongene. For å gjøre arkitekturen attraktivt for forbipasserende så vel som beboere, er det lagt opp til variasjon i farger og materialer og skala. Med forskjellige høyder, materialvalg, leilighetstyper og uttrykk har vi skapt et boligområde som vi håper appellerer til hjertet så vel som til de praktiske ønskene våre forskjellige liv innehar.

Som jeg selv har erfart kan man her bo sentralt på Lund med enkel tilgang til kollektivtransport, shopping og byens kulturtilbud, samtidig som du har grønne områder rett utenfor døren, og med Bertes og Jegersberg en liten sykkel tur unna.

Prosjektet tilfører Lund nye kvaliteter samtidig som det foredler de eksisterende. Vi har hatt stor respekt for Vabua som både bevares og oppgraderes, slik at parken skal fortsette å blomstre til glede for hele bydelen.

Vi ser frem til å se lysene tennes i vinduene og til at livet i leilighetene, leken i Vabua og aktivitetene på gateplan skal løfte områdets attraktivitet til nye høyder.



Erik Asbjørnsen
Siv. Ark. MNAL / Partner
Seil Arkitekter AS

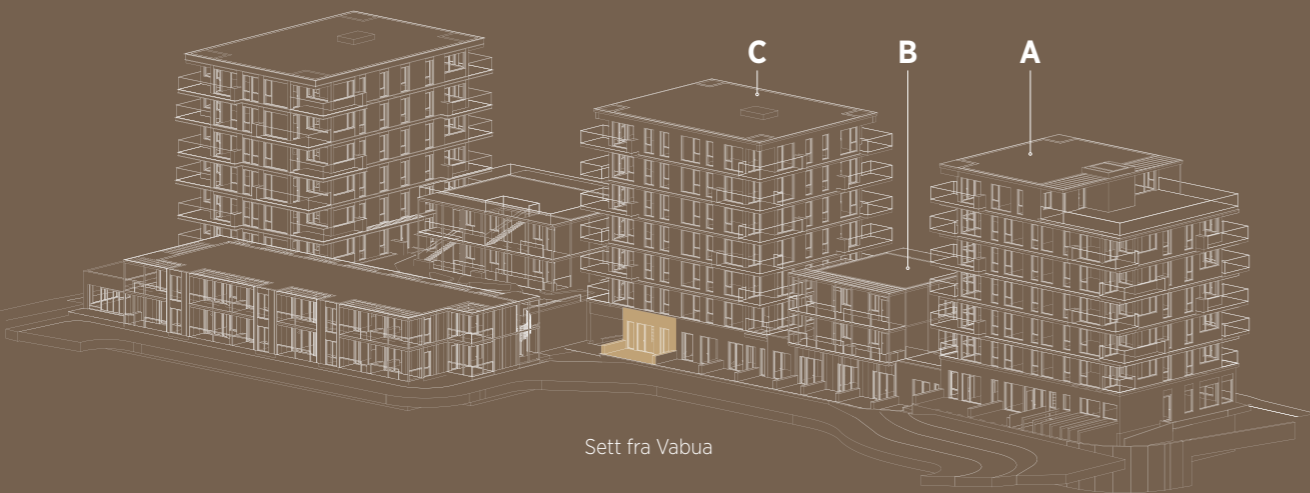
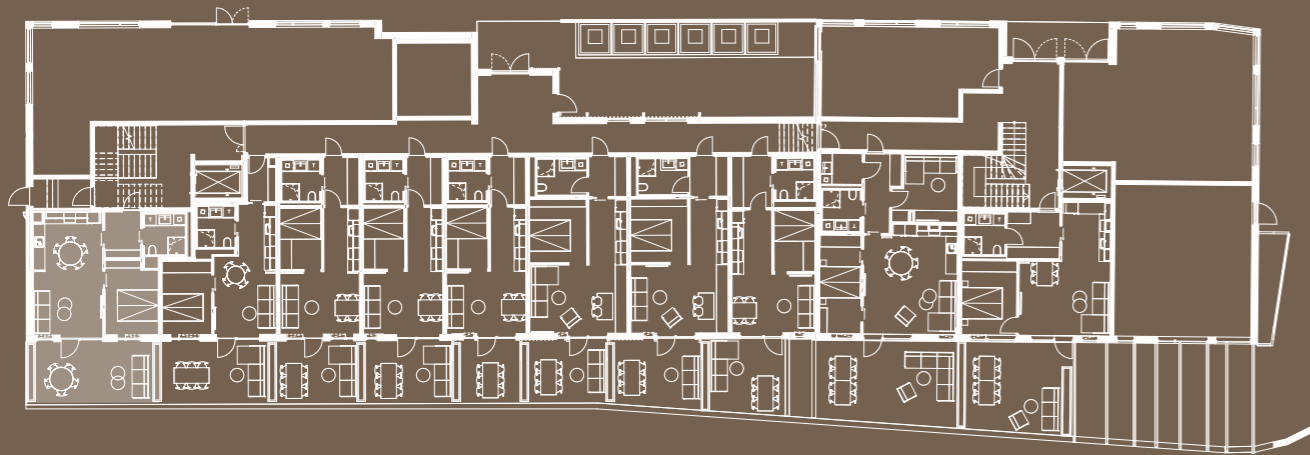


3D-illustrasjon av bygg A til høyre, bygg B i midten og bygg C i bakgrunnen. Leilighetene i første etasje har romslige balkonger mot vakre Vabua.

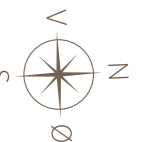
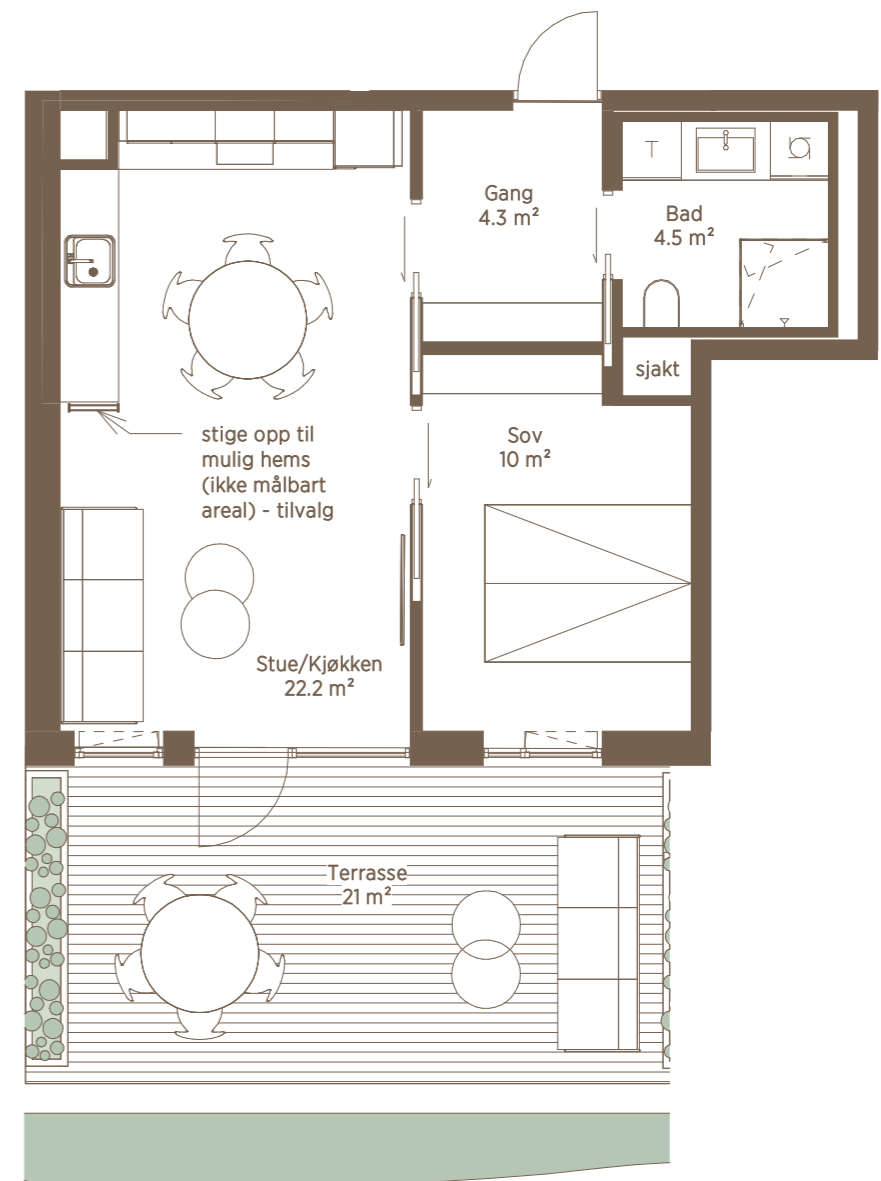
C-1.1

Etasje: 1 | BRA-i: 44,5 m² | BRA-e: 2,5 m² | BRA-b: 0 m² | TBA: 21 m² | BRA: 47 m²

Terrasse og balkongareal inkluderer alle faste plantekasser som er vist på plantegningen.

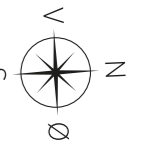
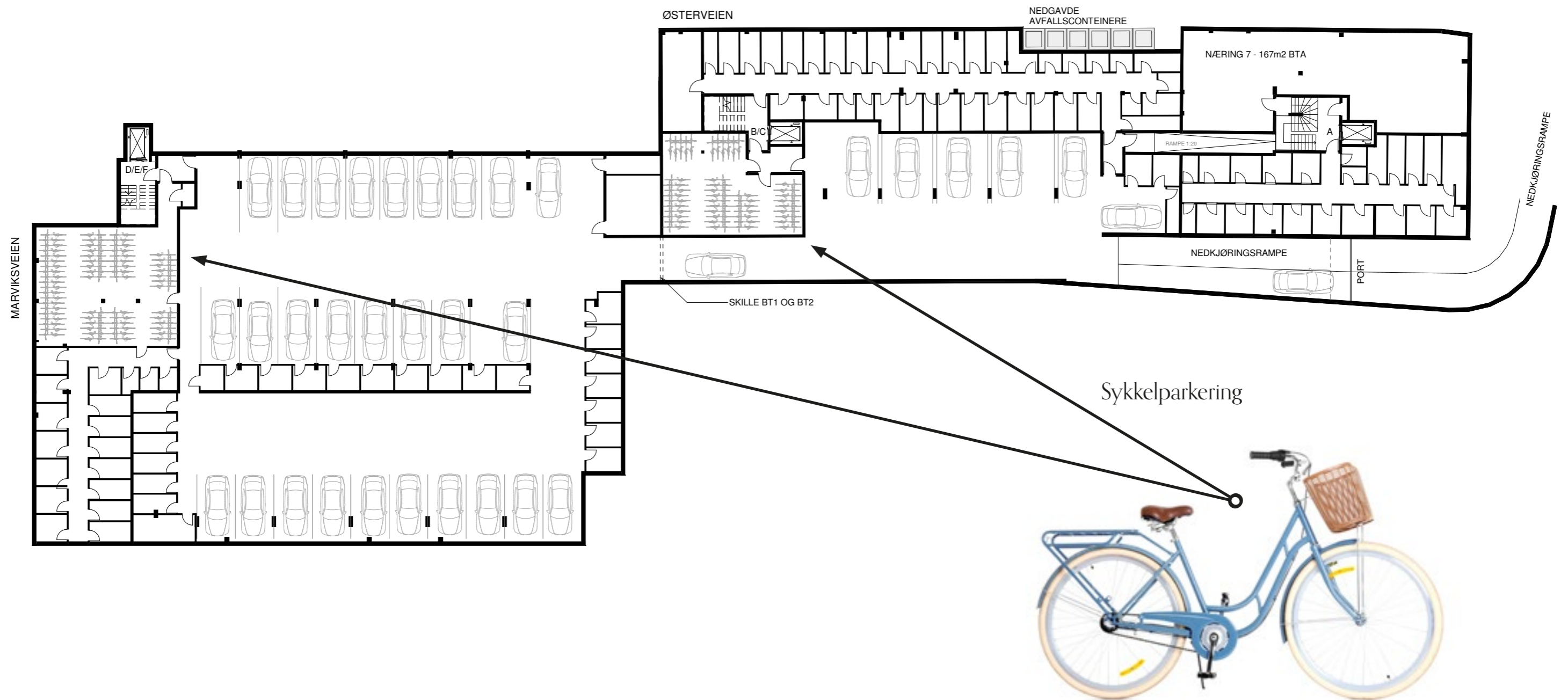


Sett fra Vabua



Parkeringskjeller

I Vabua park bor du få minutter på sykkel fra de fleste av Kristiansands herligheter. Selvsagt har vi svært god innendørs sykkelparkering, med mulighet for å lade elsykler.





Premium White



Pearl Grey



Sand Beige



Light Lakeland Acacia



Dark Taupe er en av fem tidsriktige farger du, uten ekstra kostnader, kan velge mellom til ditt nye kjøkken.

Kjøkken og bad



God morgen, Lund!

En god dag begynner med en god morgen. Derfor har vi hatt spesielt fokus på kjøkkenet og badet. De to rommene setter tonen for resten av dagen.

Til kjøkkenet har vi valgt «Dalen» fra Strai kjøkken. En moderne og tidløs kjøkkenmodell. Som kjøper kan du uten ekstra kostnad velge mellom fem forskjellige farger og en rekke benkeplater.

I tillegg har vi valgt å inkludere hvitevarer og dimbare downlights under overskapene. Godt lys er viktig for å sette den rette stemningen.

Et nytt og lunt bad med en atmosfære av ro, gir deg en følelse av velvære som du tar med deg ut i dagen. Vi har valgt en moderne innredning med skuffer, og lekre 60x60 cm fliser på gulv og vegg.

Eget gjestetoalett er det i mange av leilighetene, og selvsagt er alle toalettene vegghengt, både fordi det er stilig, men også fordi det letter rengjøringen.

«Bo bedre. Lev mer!» er slagordet til Vabua park, men det har også vært en rettesnor i planleggingen. Praktiske og funksjonelle løsninger gir deg mindre bekymringer, og mer tid til det du synes er fint.



GRINDBERG

OLIVIAS HUS

Ditt hjem, dine valg!

Uten ekstra kostnader kan du velge mellom fem kjøkkenfarger, flere benkeplater, tre farger på vegg og eksklusive 20 cm brede, enstavs herdede tregulv i to forskjellige nyanser. Alt vil bli vist i vårt showrom på hjørnet mellom Marviksveien og Østerveien.

Det er mange valg som kan tas i tilvalgsprosessen.

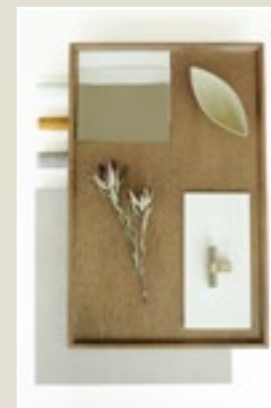
Ruth Kristine Reme, medeier i Grindberg Olivias Hus og interiørdesigner Vibeke Asbjørnsen fra Vibe interiørdesign er med og bygger showrommet til Vabua park.

– Begynn med å velge farge på kjøkkenet, sier de to. Når det er på plass har du et utgangspunkt for fargepalletten, og kan begynne å legge til flere farger, teksturer og tekstiler.

Alle som har flyttet vet at det er mange valg som skal tas. Vi kan hjelpe deg i showrommet, men vil du ha flere å drøfte med anbefaler vi varmt å gjøre en avtale med Vibeke.



Havet



Natur



Nordisk



Skandinavisk



Sommerhvit



Smil og service i første etasje

Husker du Krågedagene? Hvis du bodde på Lund på 80- og 90-tallet gjør du sannsynligvis det.

Hallvard Flatland var auksjonarius hos Sollie, Norheim flyttet klesstativene ut på gata, og Lund bokhandel solgte haugevis av bøker til 50 kroner pr. kilo – blant mye annet.

Gatene var fulle av liv og glade folk, og noe av den energien ønsker vi oss tilbake!

Vabua park får 1000 m² næringsareal på bakkeplan mot Østerveien og Marviksveien. Blomster, velvære og vinbar er noe av det vi jobber for å få på plass.

I nabobygget hos SiA flytter Spar inn i nye lokaler med en ferskvareavdeling med fantastiske råvarer og ferdige måltider.

Vi har fått bekreftet at Nødings komper blir med videre!



Fletter sammen bygg og park

Landskapsarkitekt Heidi Borgersen i LARK Landskap AS har hatt hovedansvaret for planleggingen av grøntområdene i Vabua park. Hun forteller at en grønn sone med beplantning vil flette Vabua park sammen med det eksisterende parkområdet.

Frodig buskvegetasjon skal plantes langs terrassene i den nye bebyggelsen, og over nedkjøringsrampen fra Østerveien kommer det et pergolatak kledd med klatreplanter. Det skal også plantes grupper av trær inn mot parken. Det vil forsterke parkens grønne uttrykk og bidra til å ta hånd om regnvann, forteller hun.

De grønne elementene fortsetter oppover byggene, med klatreplanter i plantekasser med vintergrønne planter. Et smart grep som både myker opp fasadene og gir beboerne mindre innsyn fra nabobalkongene.

De laveste byggene - bygg B, D og F - får frodige sedumtak. Det gir både beboerne og gjestene i parken en grønn og hyggelig nærutsikt. Sammen med grønne takhager i andreetasje, setter det et tydelig preg på det arkitektoniske uttrykket.

Takhagene får benker, busker og stauvede. Her blir det en hyggelig atmosfære, med trivelige møteplasser for liten og stor – en super ramme for godt naboskap. Flere av leilighetene vil ha gangadkomst fra takhagene, forteller Borgersen.

Bevisst bruk av stauder, busker og trær, vil bidra til å øke det lokale insekts- og fuglelivet.

Vi velger arter av norsk herkomst, og vekster som finnes naturlig i området. Det velges dessuten arter som gir føde til fugler og insekter. På den måten bidrar vi til å styrke arts-mangfoldet i Vabua park, sier landskapsarkitekten.

Fra Marviksveien til Østerveien kommer det en ny sti som går gjennom bebyggelsen i en tre meter bred passasje. I tillegg blir kvartalslekeplassen på toppen av parken oppgradert med nytt klatrestativ, benker og ny gangsti.

Med ny gangadkomst og oppgradering av kvartalslekeplassen håper vi å gjøre Vabua enda hyggeligere mer tilgjengelig enn i dag. Vi gleder oss til å vise fram det ferdige arbeidet, avslutter Borgersen.



Heidi Borgersen, landskapsarkitekt i LARK Landskap AS

«Æ la hjertet igjen på Londsia»

Erlend Ropstad synger poetisk om Lund i sin hyllest til Start, og vi skjønner han godt. Alle som en gang har bodd på Lund vil alltid kjenne på kjærlighet til bydelen.

Det er vanskelig å velge, men her er 10 favoritt rusleturer i nabolaget:



1. Vabua

Til vårt første forslag trenger du ikke å rusle langt! Om vinteren kommer folk langveisfra til hele byens akebakke. Lonskråger bruker den fine parken gjennom hele året. Snart blir den enda finere: Utbyggerne av Vabua park vil pusse opp og bygge ut lekeplassen mellom kirka og Solbygg.



2. Gimle Gård

Det tar 10 minutter å labbe til det som sies å være landsdelens vakreste herregård. Selve lystgården åpner jevnlig dørene for konserter, skattejakt og omvisning. Den engelske landskapsparken og UiA's botaniske hage er alltid åpen.

3. Markens

«Æ ser dæ på Markens i kveld», heter det i Øyvind Smedstads sang. Vi tar gjerne en promenade i byens gågade, så lenge vi kan labbe hjem og «fly som en hond etter piger på Lond», når lydnivået i sentrum blir i overkant.

4. Bystranda

Med sykkel er du på Bystranda på tre minutter. Du rekker akkurat å tørke før du er hjemme igjen – på en lun balkong!



5. Sjømannsgaten

På Lund er du aldri langt fra rolige idyller. Er det lenge siden du flanerte gjennom Vindmøllegangen og Sjømannsgaten? Da er det på tide å gjøre det igjen.



6. Tjønna på Hamreheia

Vi anbefaler ikke å bade i tjønna på Hamreheia, men parken ved blokka (Hamreheia 84) er et fint mål for en trivelig kveldsrusletur. Er du tålmodig kan du se salamandere i tjønna. Blir det kaldt nok på vinteren finner nabolagsungene ofte frem skøytene.



7. Rådhuscaféen

I første etasje av Vabua park får vi 1600 m² næringsareal. Her jobber vi for å få på plass en fin miks av tilbud. Blomster, spisested, vinbar, velvære og interiør står øverst på lista. Men variasjon er fint, og til den populære Rådhuscaféen bruker du kun tre minutter.



8. Galgebergtangens batteri

Fortsett langs elva, forbi Rådhuscaféen. Litt skjult mellom fotballøkkka ved Blomma og elvemunningen til Otra finner du en sti som tar deg ned til en lite besøkt idyll, med utsikt mot Byfjorden og elva, og gode fiskemuligheter. De historiske ruinene har sett bedre dager, men for fantasifulle barn blir de fort en ridderborg.

9. Jegers

Motsatt vei fra Bystranda, forbi UiA, finner du Jegers. Her blir temperaturen behagelig en god del tidligere enn i havet. I rolig jogg bruker du et kvarter fra Vabua.



10. Kolonihagen

Snøskuffing savnes sjelden i leilighet, men hagearbeid kan noen lengte etter. Balkongen dekker behovet for mange, men for de ivrigste er Kongsgård Kolonihager et flott tillegg. Dessuten har de vaffelsalg hver søndag i sommerhalvåret!

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
Entré/gang	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/ gipsvegger. Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten) Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt innvendige dører. Synlige spikerhull sparkles og males	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Kjøkken	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlister i samme utførelse som gulvet. Det legges parkett inn i vindusmyg	Sparklede og malte betong-/ gipsvegger. Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten) Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt innvendige dører. Synlige spikerhull sparkles og males	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Stue	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlister i samme utførelse som gulvet. Det legges parkett inn i vindusmyg	Sparklede og malte betong-/ gipsvegger. Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten) Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt innvendige dører. Synlige spikerhull sparkles og males	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Soverom	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlister i samme utførelse som gulvet. Det legges parkett inn i vindusmyg	Sparklede og malte betong-/ gipsvegger. Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten) Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt innvendige dører. Synlige spikerhull sparkles og males	Sparklet og malt betonghimling med synlige V fuger, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak
Bad	Fliser, Beige, 60 x 60 Flodsten Artic Fliser i dusjnise, 5 x 5 Flodsten Artic Alternativt Grå, 60 x 60 Marazzi Factor M4Q9 5x5, Marazzi Factor M4S5	Fliser, Beige, 60 x 60 Marazzi Factor M4QA Alternativt Grå, 60 x 60 Marazzi Factor M4Q9	Malt betonghimling iht. valgt type prefabrikkert badekabin.

ELEKTRO	RØRLEGER	VENTILASJON	ANNET
Iht. NEK 400. Porttelefon med fargeskjerm	Vannbåren gulvvarme. Sprinklerhoder(hvite)	Overstrømning via tilstøtende rom under dørbblad eller overstrømningsventil Ventilasjonsaggregat med luke i himling i noen leiligheter	Inngangsdør med farge iht. arkitektens anvisning. El. tavle i vegg.
Iht. NEK 400. Innfelte spotter under overskap.	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps blandebatteri. Opplegg for vask og oppvaskmaskin. Sprinklerhoder (hvite)	Kullfiltervifte Komfyrvakt. Overstrømning via tilstøtende rom under dørbblad.	Kjøkkeninnredning iht. tegning. Hvitevarer medfølger og er ferdig tilkoblet, se bygningssmessig beskrivelse.
Iht. NEK 400. Det vil bli tilbudt pakkelsøninger på belysning som tilvalg.	Vannbåren gulvvarme Felles kurs som gulv kjøkken. I stuer med mulige soverom legges det en egen gulvvarmekurs for område som kan deles av Sprinklerhoder (hvite)	Tilluft. Avtrekk Overstrømning fra tilstøtende rom under dørbblad eller overstrømningsventil	
Iht. NEK 400.	Sprinklerhoder (hvite)	Tilluft. Overstrømning via tilstøtende rom under dørbblad eller overstrømningsventil	Ingen varmekilde
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer.	Elektriske varmekabler i gulv. Dusjvegger og vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Sprinklerhoder (hvite)	Avtrekk. Ventilasjonsaggregat med luke i tak over badekabin. Overstrømning fra tilstøtende rom under dørbblad eller overstrømningsventil	Innredning leveres iht. tegning, se bygningssmessig beskrivelse.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
Wc	Fliser 60 x 60 Flodsten Artic Alternativt Grå 60 x 60 Marazzi Factor M4Q9	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten)	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Vaskerom	Fliser, Beige, 60 x 60 Flodsten Artic Alternativt Grå, 60 x 60, Marazzi Factor M4Q9	Sparklede og malte betong-/gipsvegger. Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten)	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Bad A.7.1	Fliser, Beige, 60 x 60 Flodsten Artic Fliser i dusjnise ,5 x 5, Flodsten Artic Alternativt Grå, 60 x 60, Marazzi Factor M4Q9 5x5, Marazzi Factor M4S5	Fliser, Beige, 60 x 60, Marazzi Factor M4QA Alternativt Grå, 60 x 60, Marazzi Factor M4Q9	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N.
Bod/vaskerom	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlist i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten)	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Bod	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlist i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten)	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Medierom	1-stavs herdet tregulv, matt lakk m/ gulvlist i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, Kunde kan velge mellom 1 av 3 forskjellige farger som standard (likt i hele leiligheten)	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.
Balkong	Gulv av grå Royalimpregnerte terrassebord.	Varierende overflater iht. fasadetegninger.	Ubehandlet grå betong
Privat takterrasse A-7.1 og B-2.1	Gulv av grå Royalimpregnerte terrassebord	Varierende overflater iht. fasadetegninger.	
Privat markterrasse	Gulv av grå Royalimpregnerte terrassebord.	Varierende overflater iht. fasadetegninger.	Ubehandlet grå betong
Sportsbod i kjeller	Betong, støvbundet.	Malte betongvegger Bodvegger leveres som enkel trekledning. Vegger mot parkering males. Netting de øverste 30 cm	Støvbundet hvit betong

ELEKTRO	RØRLEGGER	VENTILASJON	ANNET
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme. Vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Sprinklerhoder (hvite)	Avtrekk. Overstrømning fra tilstøtende rom under dørbblad.	Speil over vask.
Iht. NEK 400. Grunnbelysning leveres. Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.	Vannbåren gulvvarme. Sluk i gulv Tilrettelagt for vaskemaskin. Sprinklerhoder(hvite)	Avtrekk	Det forutsettes kondensstørketrommel
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer.	Elektriske varmekabler i gulv. Dusjvegger og vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Sprinklerhoder(hvite)	Avtrekk. Ventilasjonsaggeregat i bod Overstrømning fra tilstøtende rom under dørbblad	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse.
Iht. NEK 400. Grunnbelysning leveres.	Sluk i gulv er tilvalg Tilrettelegging for vaskemaskin er tilvalg Sprinklerhoder(hvite)	Avtrekk. Overstrømning fra tilstøtende rom under dørbblad	Det forutsettes kondensstørketrommel Ingen varmekilde
Iht. NEK 4000. Grunnbelysning leveres.	Sprinklerhoder(hvite)	Avtrekk	
Iht. NEK 4000. Grunnbelysning leveres.	Sprinklerhoder(hvite)	Tilluft Overstrømning til tilstøtende rom over himling(lyd)	
Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk.			Rekkverk og brystninger, se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse.
Utvendig lampe på vegg. 1 dobbelt stikk.	Vannuttak		Rekkverk, takoppbygg etc., se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse.
Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk			Rekkverk etc., se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse.
Grunnbelysning i boder. Styres av sensor (bevegelse). Dobbelt stikk i bod.		Felles balansert ventilasjon med tilstøtende arealer.	Det må påregnes synlige tekniske føringer som ikke er malte. Hvit slett dør inn til hver enkelt bod

BYGGTEKNISK BESKRIVELSE

Leveransebeskrivelse (inklusive romskjema) beskriver de valgte kvaliteter og løsninger for prosjektet. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret som følge av detaljprosjekteringen, under forutsetning av at den enkelte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. All informasjon i denne beskrivelse (inklusive romskjema) er gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta mindre endringer, så lenge dette ikke vil forringe standard på leveransen.

Selger og megler tar forbehold om trykk – og skrivefeil i prospektet (inklusive inneværende dokument).

GENERELL INFORMASJON

Leveransen er iht. byggeteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D. Boligene tilfredsstiller NS 8175:2012, lydklasse C.

Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner og plantegninger) er av illustrativ karakter. Stiplet utstyr og innredning/møbler vist på tegning leveres ikke. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og øvrig salgsinformasjon (herunder salgstegninger), i slike tilfeller vil det alltid være leveransebeskrivelse som er gjeldende.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørring, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene, herunder listverk, og overgangen mellom vegg/tak, vegg/hjørner og vegg/vindu. Forekomsten av sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og vil ikke utbedres ved 1-årsbefaringen.

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i bygning/leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer.

Areal per rom, balkong, terrasse og vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført.

Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Slike forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

UTOMHUSANLEGG

Utomhus opparbeides med utgangspunkt i endelig godkjent utomhusplan. Noe avvik kan forventes da detaljprosjekteringen ikke er endelig. Renovasjon ivaretas i nedgravd avfallsanlegg iht. krav fra Kristiansand Kommune. Bygget leveres med nødvendig belysning ved innganger, iht. tegning.

Utvendig vannkran for felles bruk plasseres i bakgård plan 2 (mellom bygg D og F).

UTVENDIG/BÆRENDE KONSTUKSJONER

Yttertak

Tekket med papp. Det er sedumtak på hus D og B, samt angitte plasser i illustrasjoner på plan 2. Tilgang for vedlikehold av tak er via takluke i trapperom.

Fasade

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsvervegger i tre. Fasader vil generelt forblendes med en kombinasjon av pusset fasade, aluminiumsplater og trekledning. Innslag av ferdigbehandlet platekledning på fasade. Farge er rødt, grønt og lyst. Heis/trappehus utføres i betong med malt overflate. Det vil kunne forekomme mindre endringer ved slutført detaljprosjektering.

Vinduer

Det leveres trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag. Utvendig farge variere. Innvendig farge NCS S 0500-N (Klassisk Hvit). Vinduer leveres med energiglass. Vinduer leveres iht. brann -og lydkrav. Det vil bli tilrettelagt for tilvalg av utvendig solavskjerming på vinduer på solutsatte fasader.

Balkong-/terrasedør

Balkong – og terrasedører leveres som slagdør eller skyvedør iht. tegning. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Utvendig farge varierer mens innvendig farge er NCS S 0500-N (Klassisk Hvit).

Balkonger

Balkonger utføres i prefabrikkert betong med integrerte avløp og gulv med grå royalimpregnerte terrassebord. Det vil være et nedsenket areal/renne under terrassegulvet. Vann som treffer balkong, vil ledes til renne med fall og føres ned i overvannsystem via nedløp. Nedløp fra balkonger er foreløpig ikke detaljert på plan – eller fasadetegninger. Underside balkong er synlig grå betong.

Terrasser

Terrasser utføres med gulv med grå royalimpregnerte terrassebord. Det leveres skillevegger iht. tegning, i 1. etg. leveres det plantekasser med beplantning mellom terrasser.

Rekkverk og trapper

Rekkverk til balkong og terrasser leveres med innspent glass. Rekkverk for fellesarealer utføres med spiler i lakkert utførelse eller glassrekkverk. På første plan leveres terrasser uten glassrekkverk, men med hekk som avgrensning mot Vabua. Noe avvik kan forekomme i detaljprosjekteringen.

Bærende konstruksjoner

Etasjeskiller, kjellervegger, leilighetskillevegger, heis- og trappesjakter utføres generelt i betong. Dekke i og over kjeller utføres som hulldekker. I yttervegger vil bæring være stålsøyler innfelt og skjult i ytterveggen.

FELLESAREALER

Inngang/heis/trapperom

Alle gulv, trapper og mellomrepos flislegges eller teppelegges. Trappenoser og taktill merking i henhold til krav i TEK 17.

Gulv på svalganger fra trapp/heis til leilighetene utføres med grå betongoverflate.

Vegger er sparklet og malt betong eller gips. Systemhimlinger på hovedrepos i trapperom, samt mellomrepos der dette er krav fra lydkonsulent.

Heis

Det installeres personheis(båreheis) i trapperom. Heis føres til parkeringsanlegg. Heiskupeer leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten, størrelse på kupeen er 1100 mm x 2100 mm. Hastighet er 1,0 m/s. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse.

Parkeringsanlegg

Det etableres parkering for bil og sykkel i p-kjeller. Parkeringsplasser ca. 2,5 meter. Kjøper må regne med at søyler kan redusere bredden noe. Innkjøring via kjøreport som styres med fjernkontroll eller mobiltelefon.

Gulv i parkeringsanlegg leveres i støvbundet betong.

Vegger sprøytemales hvit. Himling sprøytemales hvit på betong, eller leveres med T-profilhimling der dette er påkrevd som følge av isolering eller lydkrav.

Annen utførelse kan også bli aktuelt. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Fri kjørehøyde vil være minimum 2,1 meter. Parkeringsanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Nødvendig brannslukningsutstyr.

El-bil lader vil være tilvalg for de leilighetskjøpere som ønsker dette. Ved sykkelparkering vil det være mulighet for lading av el-sykkel.

Sportsbod

Det medfølger sportsbod på ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm i tilknytning til parkeringsanlegg. For leiligheter under 50 kvm medfølger det en mindre sportsbod. Se BRA-e for den enkelte leilighet. Overstrømningsventilasjon i øverste del av veggen. Det leveres lys og stikkontakt på fellesanlegg til den enkelte bod. Synlige rørføringer og kanaler i bodareal må påregnes. Boden er ikke oppvarmet og egner seg derfor til gjenstander som tåler temperatur – og fuktsvingninger.

LEILIGHETER

Himling

Himlingshøyde i stue/kjøkken er ca 2,6m. Enkelte partier kan får lavere himlingshøyde enn 2,4 m pga tekniske installasjoner. Innboksinger av kanaler og rør kan forekomme i tilknytning til kjøkken, soverom og boder.

Himling på soverom er malt betonghimling med synlig V fuge. Himling i stue/kjøkken og gang er malt gips-himling. Himlinger overflatebehandles iht NS 3420-T klasse K2.

Innvendige vegger

Vegger mellom leilighetene utføres generelt som betongvegger. Skillevegger inne i leilighetene utføres

generelt som lettvegger i stenderverk og gips. Hulrom fylles med isolasjon. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for de ulike veggene. Vegger overflatebehandles iht NS 3420-T klasse K2.

Dører

Tett inngangsdør med kikkhull, iht. lyd- og brannkrav.

Utvendig farge iht arkitektens valg og innvendig farge klassisk hvit. Innvendige dører leveres i slett utførelse i farge NCS S 0500-N (Klassisk Hvit) uten glass, med tetningslister.

Låssystem/porttelefon

Det installeres låssystem slik at beboer kun benytter en nøkkel til alle dører som skal kunne åpnes. Det leveres 3 stk nøkler til hver leilighet. Motordrevet garasjeport åpnes med fjernkontroll eller telefon og lukkes automatisk etter angitt tid. Det leveres porttelefonanlegg med lyd og bilde til den enkelte leilighet. Ringeklokke tilkobles porttelefonanlegget slik at garasjeport kan åpnes fra leilighet.

Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai Kjøkken. Standard innredning er Dalen. Det kan velges mellom 5 forskjellige farger på frontoverflater uten kostnad.

Kjøkkenet leveres med avfallsinnsats med 2 bøtter, bestikkinnlegg og demping av skap/skuffer. Snow White matt er std benkeplate. 30mm tykkelse med rett ABS forkantlist. Det finnes også andre alternativer å velge blant.

Underlimt vask.

Ett-greps kjøkkenarmatur.

Hvitevarer ferdig montert er inkl og består av følgende:

- Koketopp (induksjon)
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin (integert)
- Kombiskap/kjøleskap (integert)

Bad

Det leveres prefabrikkerte kabiner i alle hovedbad (med unntak av toppleilighet A-7.1) komplett med fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Leiligheter med ekstra bad (plassbygd) leveres med tilsvarende flis som i prefabrikkerte baderomskabiner. Gulv legges med fall til sluk, som leveres i rustfritt stål, iht. forskriftskrav. Veggmontert toalett. Dusjvegger i knussikkert glass.

Himling males i glatt hvit (NCS S 0500-N) med innfelt downlights. Skap integrert i kabinen for gulvvarme samt «rør-i-rør», utstyres med egen vannmåler for gulvvarme og energimåler for varmtvann. Det forutsettes bruk av kondensørketrommel.

Innredningens størrelse fremgår av plantegningen. Der det er vist vaskemaskin og tørketrommel ved siden av servant, leveres det benkeplate med integrert vask over dette området. Speil leveres lik bredde med servant.

WC/Gjestetoalett

Leiligheter med ekstra WC-rom leveres med tilsvarende flis på gulv som i bad. Veggene leveres som malte gips-/betongvegger.

Garderobes

Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørsgarderobe i leveransen. Dette kan eventuelt leveres som tilvalg hos leverandør av kjøkken. Skap er å anse som møbleringsforslag. Dersom det er ønskelig å benytte andre leverandører for garderobe enn kjøkkenleverandør, vil montering først kunne utføres etter overtakelse.

Gulv

Gulv leveres iht. romskjema. Det legges 1 stavs herdet tregulv med bredde ca 200 mm i hvit eik. Det vil også være mulig å velge 1 stavs herdet tregulv med bredde ca 200 mm natur uten tillegg i pris for hele leiligheten.

Listverk

Det leveres parkettlister i fargetilpasset utførelse. Dører og vinduer i fasadene leveres med listfri løsning og gipset smyg. Listverk på innvendige dører leveres ferdig malt fra fabrikk. Spikerhull sparkles og males i Klassisk Hvit (NCS S 0500-N). Det må påregnes sprekker i hjørner på belistning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet.

Overgang tak/vegg fuges og overmales uten bruk av taklister, med mindre det er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn. Det må påregnes mindre sprekker i overgang vegg/tak, vegg/vindu, belistning og hjørner grunnet temperatur- og fuktforandring i de underliggende materialer. Slike sprekke-dannelser vil ikke utbedres på 1-årsbefaringen, men må eventuelt utbedres av den enkelte leilighetskjøper i egen regi.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEK 17

Vabua Park oppføres iht. TEK17.

Oppvarming/varmt tappevann

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg for romoppvarming og til forbruksvann. Rom med gulvvarme (se romskjema) leveres med individuell styring av hvert rom. Kjøkken og stue er på samme gulvvarme kurs.

Elektriske anlegg

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. siste gjeldende utgave av NEK400 «Elektriske installasjoner i boliger».

Det blir individuell avlesing av strømmåler for de enkelte leilighetene. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter.

Følgende belysning leveres:

- Entre/Gangleveres punkt i tak styrt av bryter.
- Kjøkken leveres ferdig med lys under overskap
- Stue: Punkt i tak styrt av bryter.
- Soverom: Punkt i tak styrt av bryter.
- Bod/Vaskerom: LED plafond med bryter.
- Bad, bad/WC og WC: Downlight i tak med dimmer
- Balkong, privat takterrasse, markterrasse: Utelampe på vegg med bryter og utv stikk.

I fellesarealene vil deler av el-anlegget være åpent anlegg.

Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder og utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter sameiebrøk. I fellesarealer leveres bevegelsessensor på belysning.

Endelige el-tegninger vil fremlegges for kjøper på et senere tidspunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Ventilasjon

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver leilighet. Det vil bli innblåsning i stue/soverom og avtrekk på kjøkken, bod og våtrom (bad, wc og bod/vask). Avtrekk fra kjøkken med volumhette føres ikke gjennom varmeveksler. Tilluft under dørblander. Ventilasjonsaggregat i himling på bad eller i gang.

Sprinkling/manuell slokking

Det leveres boligsprinkling i hele bygget. Alle rør i leiligheten monteres skjult over himling eller innstøpt

i dekke. Innkassinger kan forekomme. Fellesarealer, boder og parkeringsanlegg fullsprinkles. Brann -og røykvarslerer samt brannslukningsutstyr leveres iht. forskrifter.

Brannalarm

Bygget leveres med heldekkende, sentralisert, brannalarmanlegg (kategori 2) med direkte varsling til nødalarmsentral. Optiske røykdetektorer i alle områder, med unntak av parkeringsanlegg hvor det leveres sprinkleranlegg med deteksjon.

TV/Data

Det vil bli ført frem nødvendig fiberlinje for TV/Datauttak i stue. Det leveres trådløs ruter.

Selger tilstreber å ha tv/bredbånd i drift ved innflytting.

Postkasser

Det leveres integrerte postkasser ved inngang i 1. etasje. Endelig plassering og utførelse iht. arkitekten og postens regulativ.

Tilvalg/endringer

Tilvalgsprosessen håndteres av utbygger i samråd med utførende entreprenør. Muligheten for tilvalg styres av fremdriften i prosjektet, samt tidspunktet kjøper tiltrer kjøpekontrakten i byggeprosessen.

FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

Til hver enkelt leilighet leveres det et enkelt oppsett med FDV (digitalt på USB-stikk) for nødvendige opplysninger om tekniske anlegg, kjøkken, farge på vegger etc.

NØKKELINFORMASJON SELVEIER-LEILIGHETER I PROSJEKTET VABUA PARK

Selger:

Vabua Utvikling AS. Org. Nr.: 911770903

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressene Marviksveien 1, Østerveien 30, 30A, 30B, 32, 34 og 36. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

Prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 7. etasje. (I første etasje blir det næringsarealer med butikker/servering ut mot Marviksveien og Østerveien), og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene, samt parkeringsplasser.

Bygget blir organisert som et kombinasjonssameie (med både næring og selveierleiligheter).

Prosjektet er fordelt over 2 byggetrinn med 58 leiligheter og næringslokaler i salgstrinn 1. Trinn 1 har 59 leiligheter og omfatter adressene Østerveien 32, 34 og 36.

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: gnr. 152, bnr. 889, 1744, 1745, 1746, 1750, 1752, 1754 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:

Samlet ca. 3 350 m². Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:

Tomten leveres opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Energimerking:

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

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

Parkering:

I parkeringskjelleren for byggetrinn 1 avsettes det seks parkeringsplasser. Det vil fremkomme av prislisten hvilke leiligheter som har mulighet for å kjøpe parkeringsplass. Dersom det blir solgt flere enn seks parkeringsplasser, vil de utestående få plass i parkeringskjelleren for trinn 2.

Parkeringsplassene vil bli organisert som en eller flere seksjoner, hvor eier av en parkeringsplass vil få en ideell andel i en (av) parkeringsseksjon(-ene). Gjesteparkeringsplasser avsettes i parkeringskjelleren.

Bod utenfor leiligheten som er tilhørende leilighetene vil ligge som seksjonens tilleggsdel ved seksjonering. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17. 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, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen tilbeoer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommene er regulert til sentrumsformål (S2 og S3) og boligbebyggelse (B3) i reguleringsplan LUND TORV – områderegulering, med plan-id 42-1443, vedtatt 11.12.2019.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av Lund Torv området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp:

Offentlig vei, vann og kloakk

Konsesjon:

Kjøp av bolig i Vabua Park prosjektet utløser ikke krav om konsesjon.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

Organisering:

Boligene og evt. næringsarealene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Vedtekter:

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

Betalingsbetingelser:

Hele kjøpesummen forfaller til betaling ved overtakelse av leiligheten.

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 deknings salg.

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 11 750,- på den minste og ca. kr. 53 100,- på den største leiligheten.

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 500,-
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-

I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felle-skostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme) / estimert til kr. 50,- pr. kvm BRA, som oppstarts-likviditet til sameiet.

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

Felleskostnader:

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

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 30,- pr. kvm BRA 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.

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

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 fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

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

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en 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 for mer informasjon.

Heftelser:

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

4204/152/1744:
Seksjonering
Tinglyst 12.03.1993
Doknr. 3283

4204/152/1745:
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
TINGLYST ÅR1939
DOKUMENTNR.909

Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
TINGLYST ÅR1940
DOKUMENTNR.928

Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 01.09.1951
Dokumentnr. 1544

4204/152/1746:
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
TINGLYST ÅR1939
DOKUMENTNR.909

Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
TINGLYST ÅR1940
DOKUMENTNR.928

Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 12.03.1957
Dokumentnr. 499

Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 19.12.1958
Dokumentnr. 4846

Bestemmelse om kloakkledn
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vindu m.v.
Tinglyst 02.06.1961
Dokumentnr. 3060

Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Tinglyst 27.06.1961
Dokumentnr. 3524

4204/152/1750:
Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 19.12.1958
Dokumentnr. 4846

4204/152/1752:
Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 19.12.1958
Dokumentnr. 4846

Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 01.04.1942
Dokumentnr. 621

Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Tinglyst 22.07.1958
Dokumentnr. 2479

4204/152/1754:
Skjønn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1744
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst 19.12.1958
Dokumentnr. 4846

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 28.11.1940
Dokumentnr. 1836

Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Tinglyst 19.11.1955
Dokumentnr. 2263

Best om garasje/parkering
Tinglyst 19.05.1960
Dokumentnr. 2388

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

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

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

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Ca. 60 % av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges, byggelån innvilges og

igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

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

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 01.05.2025. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

Selgers forbehold/forutsetninger:

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

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 24 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Overtakelse kan skje inntil fire måneder før oppgitt overtagelse. Vennligst konfererer med megler for nærmere dato.

Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. § 18 til anvendelse.

Annet:

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglernes vederlag totalt utgjør kr. 47.500,- pr. enhet.

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtagelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:

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

Avbestilling:

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

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

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

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. 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, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

Kredittvurdering:

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

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.

Utbyggere med over 100 års erfaring

Det er noen av Sørlandets mest erfarne eiendomsutviklere og et av landets største boligbyggelag som nå skal bygge Vabua park.



Etter nær 11 års planlegging begynner ting å skje.

Bak prosjektet står en solid gruppe eiendomsutviklere og investorer som samlet kan skilte med langt over 100 års bransjee erfaring. Sammen og hver for seg har de bygd hundrevis av boliger og næringsbygg.

- Det er med respekt og ydmykhet vi nærmer oss oppgaven å utvikle dette unike området. Vi skal bevare og løfte kvalitetene i bydelen, samtidig som vi skaper et hjem for 100 familier, sier eiendomsutvikler og største eier i Vabua Utvikling AS, Walter Grov. Nedslitte bygg skal rives og gi plass til 101 boliger. Et steinkast unna ligger Vabua friområde, byens mest populære akebakke vinterstid og frodig rekreasjonsområde i sommerhalvåret. Sentrum er en kort spasertur unna; forbi gamle Oddernes rådhus og rett over broa.

Tor Helge Reme, fra BRG Utvikling AS, gleder seg til å komme i gang med et eiendomsprosjekt som det knytter seg høye forventninger til. Han er del av et sterkt team.

- Vår største styrke som utbyggergruppe, er nok at vi kommer inn med ulike egenskaper og kompetanse, og utfyller hverandre på en god måte. Sammen lander vi store prosjekter trygt og sikkert, sier Reme.

Bate er med. For Norges femte største boligbyggelag, Bate, er Vabua park deres første eiendomsprosjekt på Sørlandet som medeiere. Med en eierandel på 25 prosent vil Bate bidra til at utbyggingen blir en suksesshistorie.

- Vi har utbyggingsprosjekter flere steder i landet, og har lenge hatt Sørlandet i kikkerten. Da Vabua park dukket opp, så vi med én gang at dette var et meget attraktivt prosjekt, med solide initiativtakere, sier Carl Inge Wathne, direktør for eiendomsutvikling i Bate.

Boligbyggelaget vil også spille en viktig rolle når de nye boligeierne har flyttet inn. Som forretningsfører, vil de hjelpe styret med å drifte sameiet på en god måte.

- Vabua park skal ikke bare bli et flott utbyggingsprosjekt, men et nabolag hvor folk virkelig trives, sier Wathne.

Stødig leder. Utbyggerne har plukket fra øverste hylle når de hentet inn prosjektleder for Vabua park. Sverre Hille har lang fartstid som prosjektleder i selskaper som Kruse Smith og J.B Ugland Entreprenør AS. Nå ser han fram til å løse utbyggingen stødig i mål.

- For meg er dette en spennende utfordring. Sammen skal vi bidra til en hardt tiltrengt fornyelse på nedre Lund. Vi skal vitalisere et attraktivt boområde som ligger både landlig og tett på bykjernen. Dette kommer til å bli bra, sier Hille.

Ei fire meter høy kråke pryder høyst midlertidig gamle Lund bedehus.



Kunsten blir med oss videre



Nedslitte bygg som snart skal dø, fylles med levende street art og samtidskunst i Vabua Park.

Blomstrende kirsebærtre strekker seg over grå, triste murfasader og lokker til seg ivrige humler. På nordveggen sprer et småfly fargerike blomster ut i lufta. Den skitne murflaten skaper en illusjon av mørke skyer. På motstående bygg, Lund bedehus, står ei fire meter høy Lonskråge som snart tar til vingene.

Bak det forgjengelige street art-prosjektet i Vabua Park står multikunstneren Arne Vilhelm Tellefsen. Han syns ikke det er en smule underlig å bruke tid på å smykke bygningsfasader som skal bort.

– Det meste er forgjengelig, også street art. Vi snakker om midlertidige kunstuttrykk som griper inn i nåtiden. Street art skal inspirere til debatt og ettertanke, forteller Tellefsen.

Snart skal gamle Lund bedehus og de andre bygningene langs Østerveien og ned mot Rundingen erstattes med nye, tidsriktige bygg som skal huse mennesker og næringsvirksomhet. Men før det blir de omdannet til et sprell levende galleri, med street art og samtidskunst. Innendørs kommer det flere utstillinger. Lund bedehus fylles med kunst fra norske og internasjonale kunstnere.

– I samarbeid med utbygger, Vabua Park Utvikling, skaper vi en arena for skaperkraft og dialog. Vi lager noe som speiler livet.

– **En høstdag i 2023** ruslet jeg forbi Jegersberg gård og stoppet opp for å beundre den vakre kunsten på låveveggen, forteller Venke Grov fra utbyggerne.

Hva med å kontakte kunstneren og høre om han kunne male hyggelige ting på de gamle byggene i Vabua, før de skulle rives? Hun så for seg å forevige kunsten og bruke den videre i de nye byggene som

skal bygges her. Arne Vilhelm Tellefsen syntes ideen var spennende. Store deler av bygningsmassen ble til et levende kunstlerret. Kunstutstilling ble planlagt i Lund gamle bedehus og Kulturskolen ble involvert.

– Dette gleder vi oss veldig til å følge før byggene blir revet. All kunst blir foreviget av en ukrainsk flyktning og fotograf som bor i bygget, Slik får kunsten nytt liv i fellesarealene i de nye byggene, sier Venke.

Arne Vilhelm er selv gammel lonskråge, men syns ikke det er vemodig med alt det gamle som forsvinner. Han tror de nye byggene vil løfte området og gi det nytt liv.

– Jeg har gode minner fra barn- og ungdomstid på Lund og tenker at alt har sin tid. Det er morsomt å tenke på tiden som er gått fra jeg som urokråke sprang rundt på Lund med spraybokser og malte graffiti på vegger og underganger, til jeg står her i dag og maler ei kråke på Lund bedehus, fullt lovlig.



Arne Vilhelm Tellefsen, gatekunstner og gammel Lonskråge.



Et småfly drysser blomster som lyser opp en blygrå himmel.

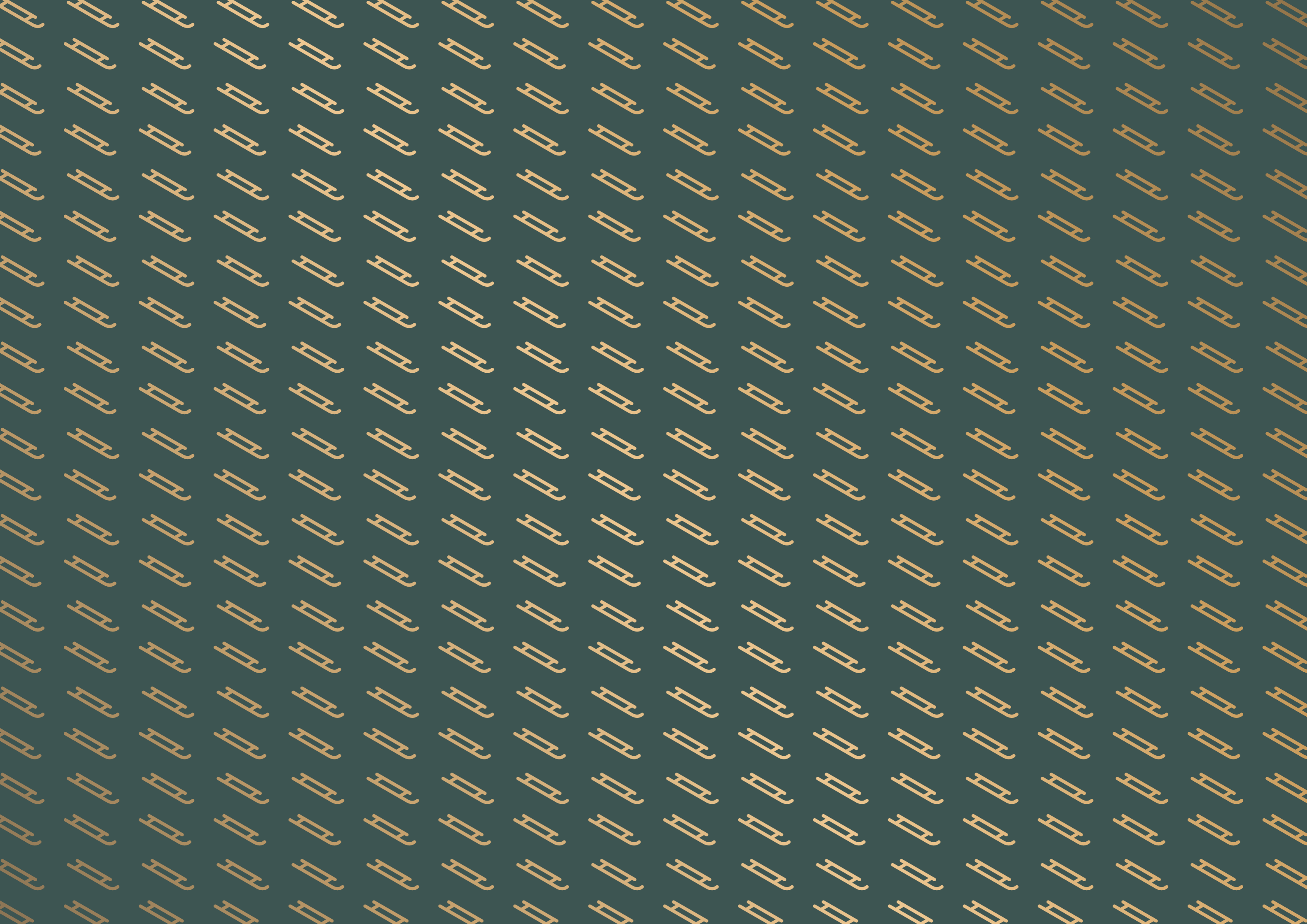


Solen er den beste vekkerklokken

Hjørneleiligheter blir det mange av i Vabua park, med balkong og vinduer vendt mot to himmelretninger, men ingen blir like.

Avtal et møte med en av meglerne for å se de ulike kvalitetene. De kan vise deg solforhold og utsikt fra hver enkelt leilighet.

Som alltid er utvalget størst for de som er først.



VABUA
PARK



vabuapark.no