



# KOKLEHEIA AMFI

Ingen innsyn, bare sabla fint utsyn!

Byggetrinn 2

 Krogsveen





3D-illustrasjoner (NoSleepTillBrooklyn) er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme.





## 30 nye leiligheter med kveldssol!

Nå lanseres byggetrinn to for salg i Kokleheia Amfi.

De to leilighetsbyggene ligger lunt plassert i terrenget, som et romersk amfi med panorama-utsikt mot vest. Her kan du sitte på balkongen å se sola gå ned i vest med fantastisk utsyn over Otra. Rett utenfor stuedøra venter flotte turterreng sommer som vinter. Med elva og naturen tett innpå deg, og med sykkelavstand til Kristiansand sentrum bor du du landlig, men likevel sentralt.

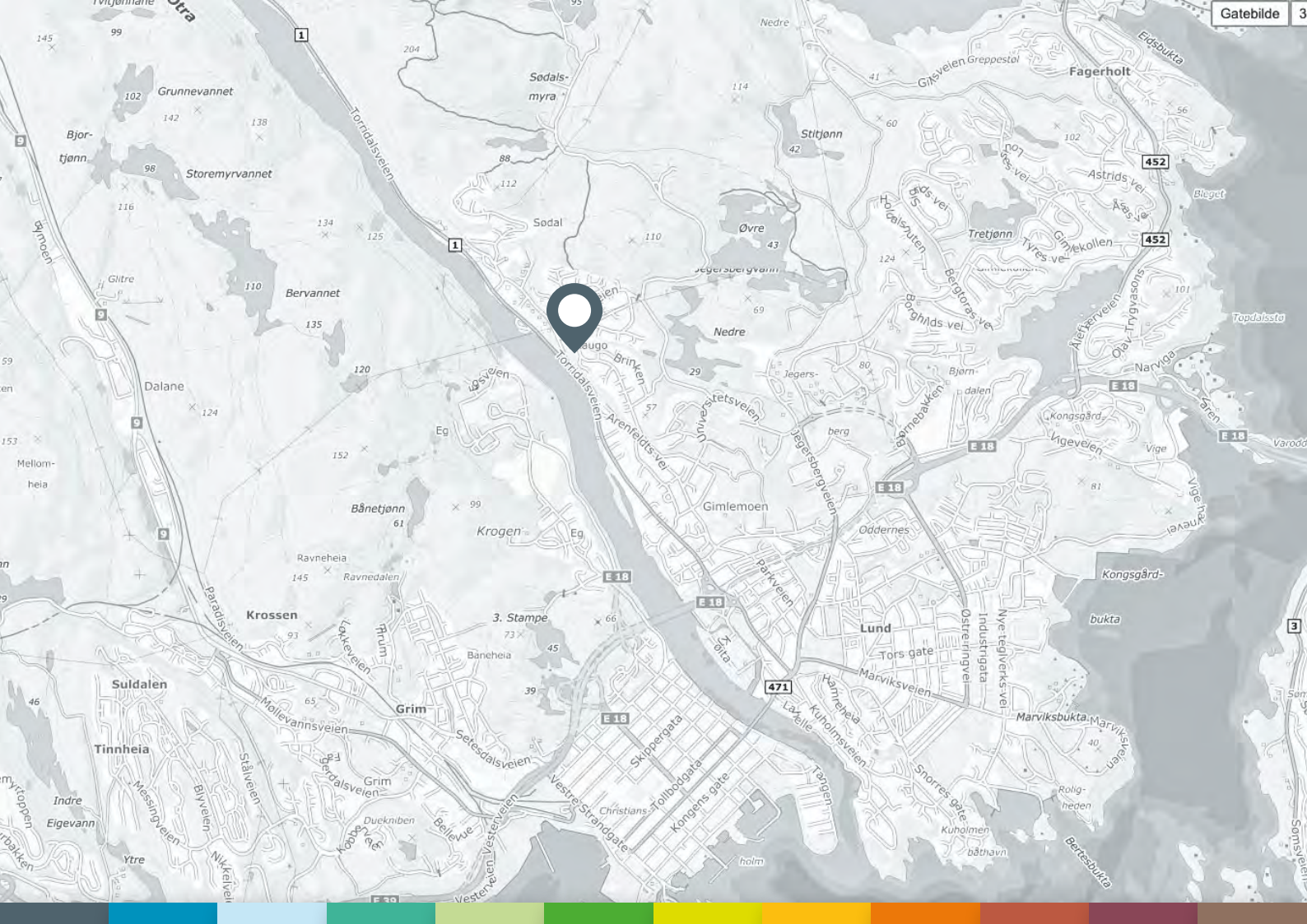
### Høyt og fritt

Leilighetsbygget i trinn 2 består av 30 leiligheter. Bygg C har 7 etasjer og bygg D har 6 etasjer. Det vil aldri bli bygget noe foran prosjektet så her er du garantert kveldssol så mye du bare ønsker.

Toppetasjen har tre leiligheter med to balkonger. To av leilighetene har takterrasse med fritt utsyn i alle himmelretninger.

I Kokleheia Amfi bor du både energieffektivt og lettvindt. Her kan du følge skiftet i årstidene fra orkesterplass.







Kokleheia Amfi ligger steinkast fra boligene på toppen av Kokleheia. Innkjørsel til prosjektet blir fra Torridalsveien.

- 30 leiligheter i andre trinn
- Fra 70,1 til 154,4 m<sup>2</sup> BRA
- Nær naturområdet Jegersberg
- 5 minutter med bil til Kristiansand sentrum
- 15 minutter med bil til Vennesla sentrum









3D-illustrasjoner (NoSleepTillBrooklyn) er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme.





**ALEX MODAHL**  
DAGLIG LEDER/EIENDOMSMEGLER MNEF  
92 45 90 00 • [alex.modahl@krogsveen.no](mailto:alex.modahl@krogsveen.no)



**JØRAN FLAKK**  
FAGANSVARLIG/EIENDOMSMEGLER MNEF  
41 51 02 12 • [joran.flakk@krogsveen.no](mailto:joran.flakk@krogsveen.no)





# Trygt hjem siden 1975

Helt siden 1975 har vi gjort det enklere og tryggere å realisere boligdrømmen. Vi er med deg hele veien, uansett hvor du er i flytteprosessen. Med smarte verktøy, løsninger og rådgivere som gjør boligreisen din mye enklere. Det er derfor vi er eiendomsmeglere med flest fornøyde kunder.

 Krogsveen













# Arkitektenes kongstanke; sol og utsikt til alle

Mer en noen gang har vi fått lov til å utvikle et prosjekt der absolutt alle leiligheter får svært gode solforhold, og i tillegg svært god utsikt. Dette er sjeldent. Tomten er unik der den ligger, vestvendt på østsiden av Otra. Utsikten over byen er storslagen, med domkirka og Odderøya i bakgrunnen. Og også mot vest, over Egs-jordene og de ærverdige, gamle bygningene ved sykehuset. Sist, men ikke minst, er utsikten nordover særdeles naturskjønn, hvor Otra kommer glidende nedover i et trangt elvelandskap mellom skogkledde heier.

Ved utformingen av leilighetene har vi derfor vært svært opptatt av at alle beboere skal få oppleve tomtens helt unike beskaftenhet. At man også innenfra kan se når laksen vaker i OTRAS stille sommervann, eller når frostrøyken siver som et teppe langs elvedalen en tidlig vintermorgen.

Vårt overordnede mål er at beboerne skal bli stolte av leiligheten sin, og at de skal ha lyst til å tilbringe tid i sitt nye hjem. Stue/kjøkken er derfor utformet med store vinduer mot vest, slik at oppholdsarealet nærmest blir en balkong i landskapsrommet. Videre har vi jobbet intensivt for å finne gode og plasseffektive løsninger. Vi vet at hver eneste kvadratmeter er viktig.

Leilighetene varierer i størrelse, men alle er utformet med nennsom hånd. Flere av leilighetene har egen privat avdeling der soverommene og leilighetens andre bad er plassert. Dette mener vi gir en kvalitet og en følelse av eksklusivitet. I andre leiligheter omkranser soverommene oppholdsrommet, noe som gir stor arealeffektivitet.

Ved utvikling og utforming av bygningskroppen, har vi jobbet med en formal bevissthet med fokus på variasjon i høyde og sideveis forskyvninger. Bygget trappes opp fra syd, for så å trappes noe ned på midten, og igjen trappes ytterligere ned mot nord. Videre har vi utformet bygningskroppen slik at den bukter seg i landskapet. Dette gir bygget karakter samtidig som volumet nedskaleres, både i forhold til omgivelsene, men også i forhold til hva den enkelte opplever fra sin balkong eller terrasse.

Når det gjelder byggets fasader og uttrykk, har vi jobbet med gråtoner og et tydelig moderne og minimalistisk tidsriktig formspråk. Vi mener bygget har fått et tydelig særpreg, noe tomten fortjener.

Å skape et godt bomiljø med attraktive leiligheter har stort fokus hos ENO Arkitekter. Gode prosjekter skapes gjennom god steds- og terrengtilpassinger og ikke minst i samarbeidet mellom arkitekt og oppdragsgiver.

Even H Olaisen, sivilarkitekt og Gordon Röwer, dipl.ing. FH, M.Sc.





Gordon Röwer og Even H. Olaisen fra ENO Arkitekter

















## Midt i blinken for naturelskere

Fra Kokleheia Amfi er det kun en liten spassertur ned til idylliske Otra. Tar du andre veien til skogsområdet Jegersberg, er du midt i naturen i løpet av ti minutter. Mange kristiansandere anser "Jegers" som byens fineste turterreng, og den søndagsåpne Vaffelbua et lite stykke inn i lysløypa er et yndet turmål for store og små. Rundløypa i Jegers er ca. 9 kilometer, hvorav 4 kilometer er lysløype.

Destinasjonen Den omvendte båt fordrer en litt mer ambisiøs tur, men er likevel innenfor rekkevidde hvis du setter av 2-3 timer inklusiv tid til en stopp og litt mat. Barnefamilier drar gjerne på tur her i helgene, og bruker nok 3-4 timer på hele turen.

Vil du bade, er Øvre Jegersbergvann en nydelig innsjø med en liten sandstrand, badeflåter, vannrutsjebane og toaletter.

**KOKLEHEIA** AMFI

Ingen innsyn, bare sabla fint utsyn!





# Fasader







D

C

B

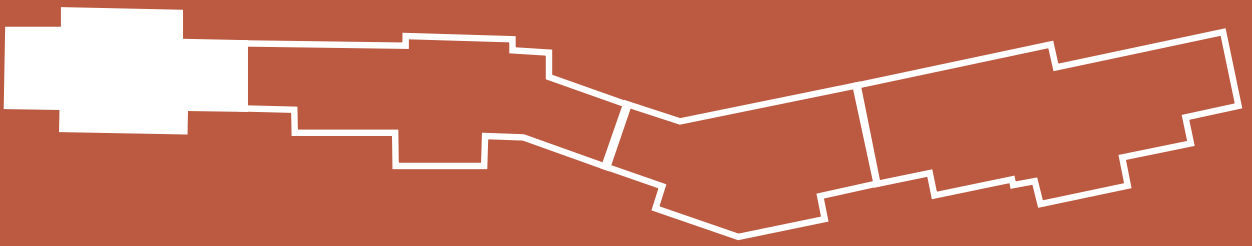
A

2. BYGGETRINN

1. BYGGETRINN

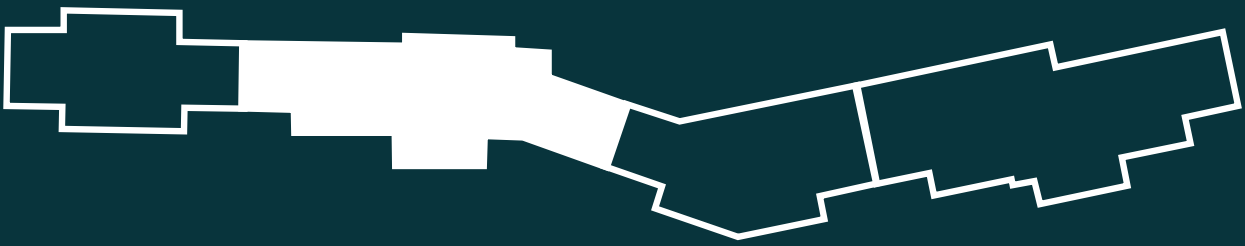


D





C





# Etasjeplaner





# 1. ETASJE



# 2. ETASJE



# 3. ETASJE



# 4. ETASJE

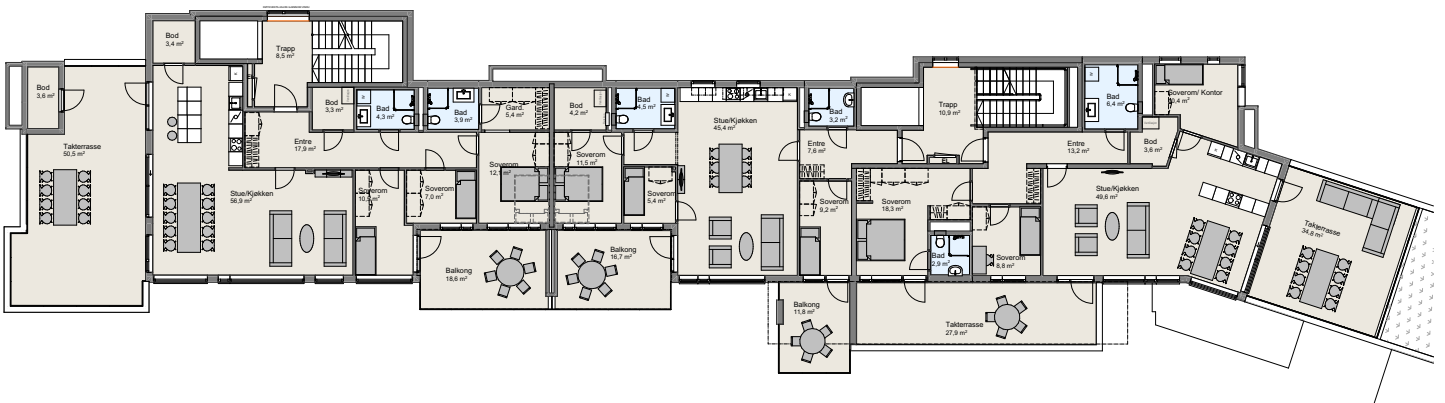




## 5. ETASJE



## 6. ETASJE



## 7. ETASJE









# C 101

## 1. ETASJE

BRA: **84,2 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **77,0 m<sup>2</sup>**

TERRASSE: **27,5 m<sup>2</sup>**



1 meter



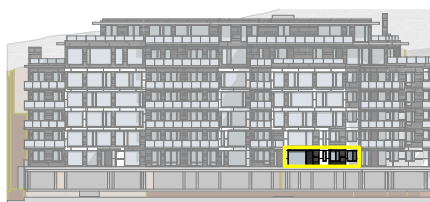


# 1. ETASJE

BRA: 73,6 m<sup>2</sup>

P-ROM: 68,3 m<sup>2</sup>

TERRASSE: 39,2 m<sup>2</sup>



# C 102



1 meter





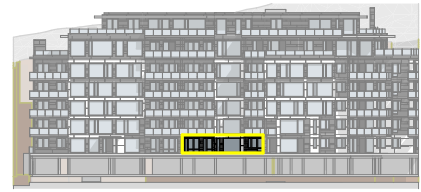
# C 103

## 1. ETASJE

BRA: 93,0 m<sup>2</sup>

P-ROM: 87,2 m<sup>2</sup>

TERRASSE: 25,5 m<sup>2</sup>



1 meter



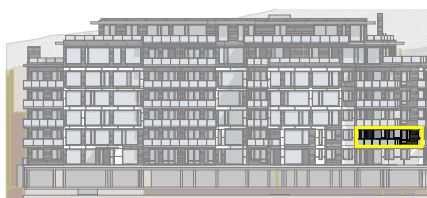


## 2. ETASJE

BRA: **84,2 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **77,0 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **13,0 m<sup>2</sup>**



# C 201



1 meter





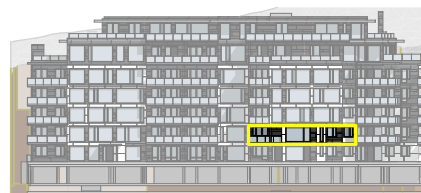
# C 202

## 2. ETASJE

BRA: **98,1 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **91,9 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **16,4 m<sup>2</sup>**



1 meter



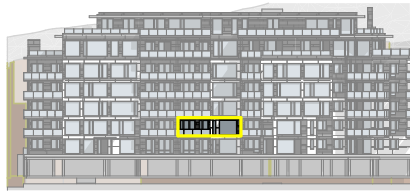


## 2. ETASJE

BRA: **77,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,9 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **16,6 m<sup>2</sup>**



# C

# 203



1 meter





C  
301

### 3. ETASJE

BRA: 84,2 m<sup>2</sup>

P-ROM: 77,0 m<sup>2</sup>

BALKONG.: 13,0 m<sup>2</sup>



1 meter





### 3. ETASJE

BRA: 103,7 m<sup>2</sup>

P-ROM: 97,5 m<sup>2</sup>

BALKONG: 11,7 m<sup>2</sup>



C  
302



1 meter



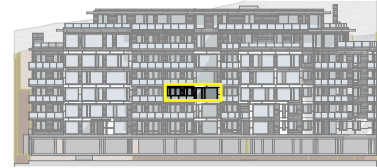
C  
303

### 3. ETASJE

BRA: 77,6 m<sup>2</sup>

P-ROM: 71,9 m<sup>2</sup>

BALKONG: 16,7 m<sup>2</sup>



1 meter





## 4. ETASJE

BRA: **84,2 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **77,0 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **13,5 m<sup>2</sup>**



# C 401



1 meter



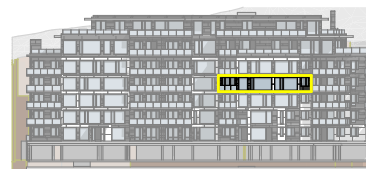
# C 402

## 4. ETASJE

BRA: 103,7 m<sup>2</sup>

P-ROM: 97,5 m<sup>2</sup>

BALKONG: 11,8 m<sup>2</sup>



1 meter



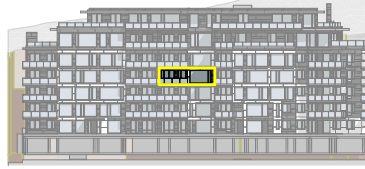


## 4. ETASJE

BRA: 77,6 m<sup>2</sup>

P-ROM: 71,9 m<sup>2</sup>

BALKONG: 16,6 m<sup>2</sup>



C  
403



1 meter









# C 501

## 5. ETASJE

BRA: 84,2 m<sup>2</sup>

P-ROM: 77,0 m<sup>2</sup>

BALKONG: 13,5 m<sup>2</sup>



1 meter





## 5. ETASJE

BRA: **103,7 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **97,5 m<sup>2</sup>**

BALK./TERR.: **11,7 m<sup>2</sup>**



# C 502



1 meter



# C

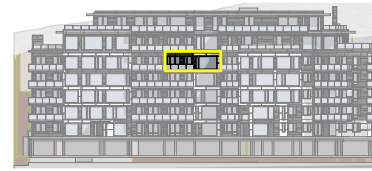
# 503

## 5. ETASJE

BRA: **77,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,9 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **16,7 m<sup>2</sup>**



1 meter





## 6. ETASJE

BRA: **120,0 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **112,5 m<sup>2</sup>**

TAKTERR.: **34,8 m<sup>2</sup>** og **27,9 m<sup>2</sup>**



# C 601



1 meter



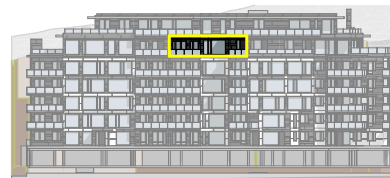
C  
602

## 6. ETASJE

BRA: 95,5 m<sup>2</sup>

P-ROM: 89,4 m<sup>2</sup>

BALKONG: 16,7 m<sup>2</sup> og 11,8 m<sup>2</sup>



1 meter





## 7. ETASJE

BRA: **116,1 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **107,3 m<sup>2</sup>**

BALK./TAKTERR.: **41,3 m<sup>2</sup>** og **25,3 m<sup>2</sup>**



# C 701



1 meter



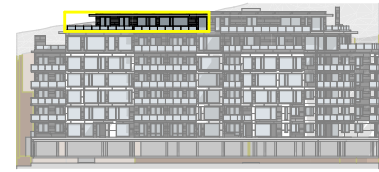
# C 702

## 7. ETASJE

BRA: **154,4 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **144,8 m<sup>2</sup>**

TAKTERR./BALK.: **60,9 m<sup>2</sup>** og **36,8 m<sup>2</sup>**



1 meter



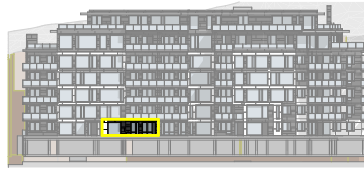


# 1. ETASJE

BRA: 70,1 m<sup>2</sup>

P-ROM: 65,2 m<sup>2</sup>

TERRASSE: 28,2 m<sup>2</sup>



# D

# 101



1 meter



# D

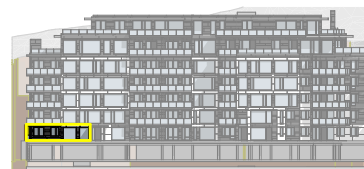
# 102

## 1. ETASJE

BRA: **77,9 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,7 m<sup>2</sup>**

TERRASSE: **28,1 m<sup>2</sup>**



1 meter



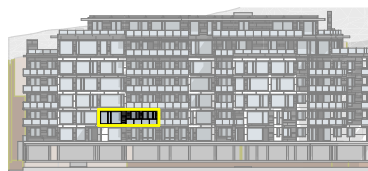


## 2. ETASJE

BRA: **76,7 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **18,6 m<sup>2</sup>**



# D 201



1 meter



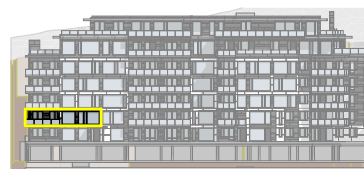
# D 202

## 2. ETASJE

BRA: **87,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **81,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **20,2 m<sup>2</sup>**



1 meter





### 3. ETASJE

BRA: **76,7 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **18,5 m<sup>2</sup>**



# D

# 301



1 meter



# D

# 302

## 3. ETASJE

BRA: **87,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **81,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **20,3 m<sup>2</sup>**



1 meter





## 4. ETASJE

BRA: **76,7 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **71,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **18,6 m<sup>2</sup>**



# D

# 401



1 meter









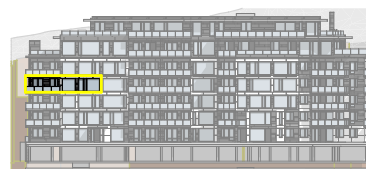
D  
402

## 4. ETASJE

BRA: **87,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **81,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG: **20,2 m<sup>2</sup>**



1 meter



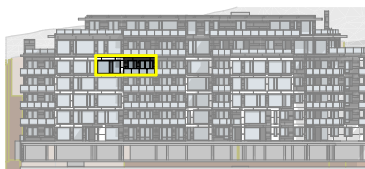


## 5. ETASJE

BRA: 76,7 m<sup>2</sup>

P-ROM: 71,6 m<sup>2</sup>

BALKONG: 18,5 m<sup>2</sup>



# D

# 501



1 meter



# D

# 502

## 5. ETASJE

BRA: **87,6 m<sup>2</sup>**

P-ROM: **81,6 m<sup>2</sup>**

BALKONG.: **20,3 m<sup>2</sup>**



1 meter



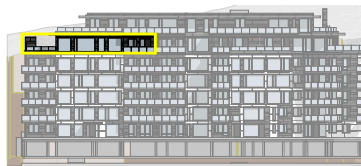


## 6. ETASJE

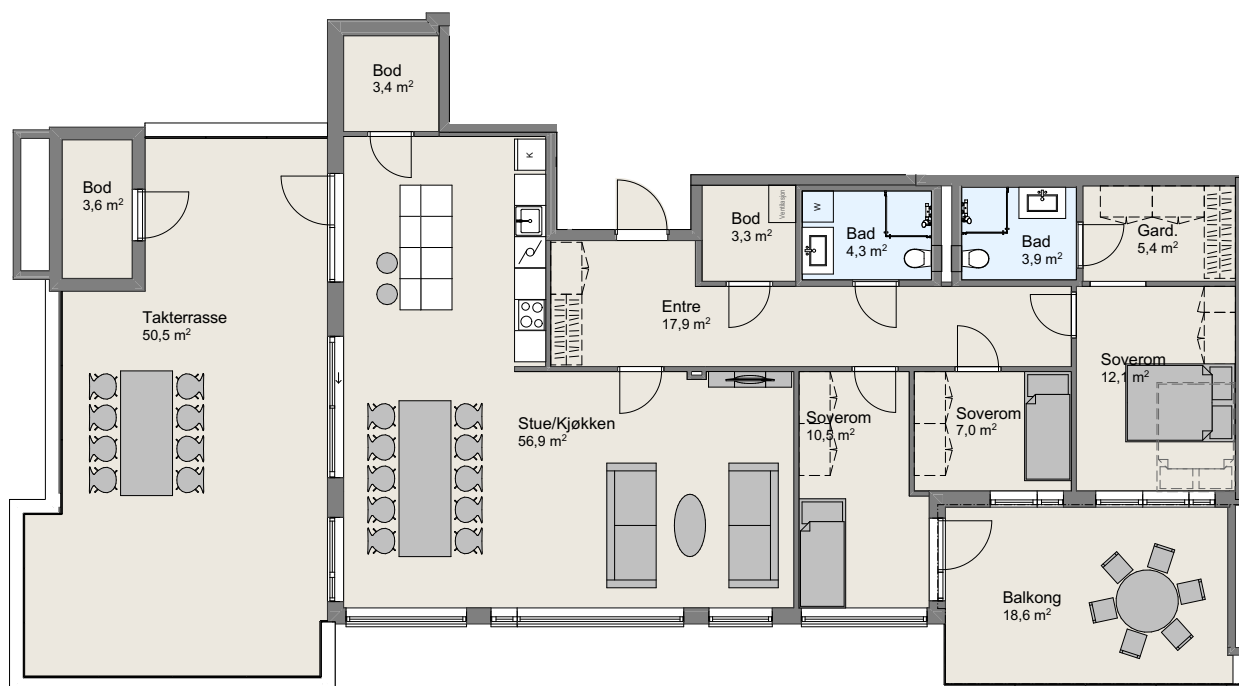
BRA: 130,0 m<sup>2</sup>

P-ROM: 121,4 m<sup>2</sup>

TAKTERR./BALK.: 50,5 m<sup>2</sup> og 18,6 m<sup>2</sup>



# D 601



1 meter



# Nabolagsprofil

Nabolaget Kogleheia/Skaugo - vurdert av 96 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Påskebjerg Linje 31, 2256	5 min	0.5 km
Kristiansand stasjon Linje 50	5 min	3.2 km
Kristiansand Kjevik	18 min	

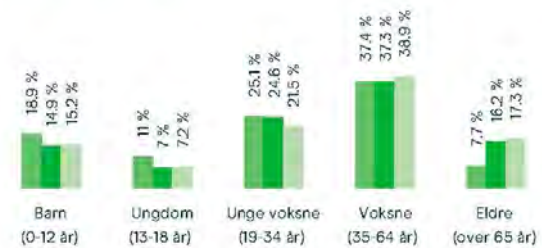
## Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 302 elever	22 min	1.8 km
Tordenskjolds gate skole (1-7 kl.) 140 elever, 7 klasser	4 min	2.9 km
Kristiansand International School (1-10 kl.)	6 min	
Oddemarka skole (8-10 kl.) 470 elever, 18 klasser	6 min	3.1 km
Grim skole (8-10 kl.) 476 elever, 18 klasser	6 min	4.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	22 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min	2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Universitetet i Agder, Kristians...	15 min	
UiA Kristiansand	16 min	

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kogleheia/Skaugo	943	377
Kristiansand	77 710	36 271
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Hokus Pokus Barnehage	17 min	
Vabua barnehage 18 barn	4 min	2.2 km
Lundskråga barnehage (1-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	4 min	2.2 km

## Dagligvare

Coop Prix Gimlevang	12 min
Joker Oddernesveien	20 min

## Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	4 min
Lillemarkens	5 min
Vitusapotek Vestre Torv	5 min
Sykehusapoteket Kristiansand	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min



Veldig trygt 92/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

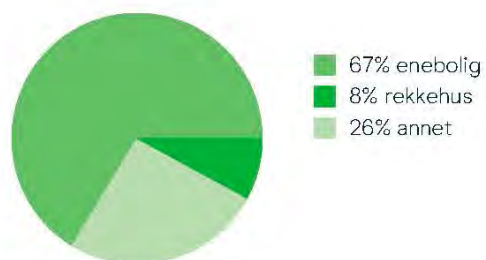
## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

### Sport

⊕ Gimlemoen bordtennisanlegg	12 min	🚶
⊕ Gimlevang balløkke	13 min	🚶
🏊 Spicheren Treningssenter	23 min	🚶
🏊 Actic - Starthallen	6 min	🚗

### Boligmasse



«Trygt og godt nabolag med etablert bebyggelse på romslige tomter»

Sitat fra en lokalkjent



29% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
21% 13-15 år  
16% 16-18 år

### Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Kokleheia/Skaugo  
Kristiansand  
Norge

# Nøkkelinformasjon

## Eiendom

Kokleheia Amfi består pt. av flere eiendommer, som i prosessen vil bli sammenføyd der hvor det er mulig. Prosjektet omfatter hele eller deler av eiendommene Gårdsnummer 33, bruksnummer 419, 495, 23, 269, 33, 173 og 159 i Kristiansand kommune

## Eier

Hjemmelshaver er Kokleheia Eiendom AS. Kokleheia Eiendom vil overskjøte eiendommen til Kokleheia Amfi borettslag i forbindelse med opprettelse av borettslaget.

## Eierform

Den moderne borettslagsformen med individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning. Ordningen gir deg som andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av din andel av borettslagets fellesgjeld. Du kan nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn det som er fastsatt av borettslagets nedbetalingsplan.

Ved å velge en slik løsning gis kjøperne en fantastisk fleksibilitet, hvor man kan tilpasse andel gjeld, herunder rente og avdragsdelen av fellesutgiftene, og dermed størrelsen på fellesutgiften månedlig. Alt dette kan tilpasses av kjøper alt etter hvordan økonomien til familien måtte endre seg, eller hvor i livet man måtte være.

Godt voksne kjøpere som f.eks. selger sin enebolig med lite gjeld, vil normalt ha et mindre behov å benytte seg av felleslånet enn f.eks. førstegangskjøpere med begrenset egenkapital. All erfaring tilsier at lånekostandene på fellesgjelden er rimeligere enn det lån hver enkelt kjøper selv kan fremskaffe i sin bank.

En annen viktig beveggrunn for valg av eierform er at utvikler har tilstrebet kvaliteter som vi vet man verdsetter når hensikten med kjøpet er å bo. Eierformen gir de beste forutsetningene for å kunne iverksette nødvendig vedlikehold i tidenes løp. Vi vet at et felleskap med 60 beboere vil fungere best når flertallet har den samme motivasjon ved kjøpet, nemlig å rendyrke det å bo. Utstrakt spekulasjon og storslått utleievirksomhet er det begrensninger mot.

En tilrettelagt og fremtidsrettet bosituasjon med heis, parkeringskjeller og vaktmestertjeneste vil passe de fleste behov og aldersgrupper. Vi har tilrettelagt for den beste forutsetning for å flytte inn i et harmonisk og hyggelig bomiljø.

Ingen familiesituasjoner er like, og de er stadig i endring. Derfor vil det også være mulig å leie ut leiligheten, eller overlate bruken til andre i familien innenfor det regelverket

som gjelder for andelsleiligheter. Konf. megler for ytteligere informasjon om dette.

## Organisasjonsform

Prosjektet blir organisert som et borettslag med 60 andeler med forretningsførsel fra Sørlandet Boligbyggelag.

## Beliggenhet

Tomten er dramatisk og unik der den ligger, vestvendt på østsiden av Otra. Utsikten over byen er storslagen, med domkirka og Odderøya i bakgrunnen. Og også mot vest, over Egs-jordene og de ærverdige, gamle bygningene ved sykehuset. Sist, men ikke minst, er utsikten nordover særdeles naturskjønn, hvor Otra kommer glidende nedover i et trangt elvelandskap mellom skogkledde heier. Kokleheia Amfi bygges på fast fjell med svært god beskaffenhet egnet for boligformål.

Tomten er selveid og har et samlet areal på ca 8,8 daa. Det bemerkes at arealet er et unøyaktig estimat da eiendommen består av flere bruksnumre, og vil bli sammenføyd der hvor det er mulig. Det er også bare deler av det totale arealet på enkelte av eiendommene som vil bli innlemmet i borettslagets tomt.

## Arealer

Arealene fremgår av vedlagte salgstegninger. Det er to arealer som er fremtredene i presentasjonen, og det er BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom)

BRA er bruttoarealet minus den plassen som opptas av yttervegger.

P-rommene er de rommene i leiligheten som brukes til kort- eller langvarig opphold (oppholdsrom), hvilket i praksis vil si alle rom i leiligheten unntatt rom som brukes til lagring/oppbevaring (boder) og tekniske rom.

## Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten er felles for borettslaget, og blir opparbeidet i tråd med illustrasjonen i vedlagte utomhusplan.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

## Garasje/parkering

Kjøp av rett til parkering i felles parkeringskjeller er frivillig. Hvis parkeringsplass ønskes må det bemerkes i budet. Rett til parkering koster kr 300 000,-. Selger tar forbehold om at garasjeplass for de usolgte leilighetene kan bli obligatorisk og eller endret i pris.



### **Tilvalg og endringer**

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man har kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endingen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endingen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med prosjektets fremdrift.

Tilvals- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvals- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvals- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pris-tilbud, tegninger mv.

Alle tilvals- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger, og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvals- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvals- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

### **Oppvarming**

Vannbåren varme ihht. romskjema.

### **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 energiklasse B. Man kan dog ende opp med en lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel. Et utvalg av leilighetene vil energimerkes i henhold til gjeldende forskrift, innen overtakelse.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp er offentlig. Privat adkomstvei inn til prosjektet fra offentlig hovedvei.

### **Eventuell adgang til utleie**

Du kan fritt leie ut leiligheten i inntil tre år hvis du selv har bebodd den i minst ett av de to siste årene. Kontakt megler ved spørsmål om utleie.

### **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. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. 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 tilbakeholdt beløp. Takstmannen får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Selger opplyser at det ikke vil være tinglyst vilkår som skal være råderettsinnskrenkende, eller på annen måte oppfattes å være negativ for borettslaget og eierne.

### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse  
Reguleringsplan: Plan nr. 1034 Kokleheia,  
datert 27.10.10

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen.

Rammetillatelse for hele prosjektet foreligger, og det er innvilget igangsettingstillatelse for parkeringskjeller og byggetrinn 1. Igangsettelse for byggetrinn 2 søkes om når trinnet er besluttet realisert.

### **Eiendomsskatt**

Bystyret vedtok 15.12.2022 å skrive ut eiendomsskatt for Kristiansand kommune i 2023 i henhold til eiendomsskatte-lovens §2 og §3a. Skattesatsen settes til 2,1 promille for boliger, fritidsboliger, tomter og næringseiendommer. Det innføres ikke bunnfradrag for boenheter i boliger og fritidsboliger i 2023. Hvordan eiendomsskatten beregnes er omtalt på kommunens hjemmeside. Det bemerkes spesielt at i de oppgitte felleskostandene er eiendomsskatten inkludert.

### **Stipulering av felleskostnader**

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Når borettslaget blir etablert, blir det opp til borettslaget å vedta hvilke tjenestert man vil inkludere i fellesutgiftene.

Utvikler har valgt regionens mest erfarne forretningsfører Sørlandert Boligbyggelag (SØBO). SØBO har utstrakt erfaring med forretningsførsel og drift av borettslag. SØBO anslår at det vil være tilstrekkelig å legge til grunn en driftsutgift for leilighetene som tilsvarer kr 40 pr. kvm BRA pr. mnd.

Det har vært et mål om at hver beboer skal ha betalt flest mulig av de løpende driftsutgiftene gjennom å betale fellesutgiften månedlig. I fellesutgiftene inngår bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningsmassen og eiendomsskatt. Som et eksempel vil en leilighet på 79 kvm vil få en driftskostnad på ca. kr 3 160 pr. mnd.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Borettslaget blir forsikret i Borettslagenes Sikringsordning. Det innebærer bl.a. at andelseierne ikke blir ansvarlige for naboens eventuelle manglende betaling av felleskostnadene.

### **Formuesverdi**

#### **Vedtekter/Husordensregler**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar). For sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Forslag til vedtekter og husordensregler for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

### **Fremdriftsplan og ferdigstillelse**

Overtagelse av leilighetene vil avhenge av bl.a oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg, og tidspunkt for når igangsettelsestillatelsen foreligger. Fra oppstart betongarbeider beregnes til sammen ca. 26 måneders byggetid (fra 23.01.23). Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt. Kjøper opplyses at forsinkelse kan oppstå ved force majeure.

### **Forbehold fra utbygger**

Det tas følgende forbehold vedrørende igangsettelse av byggarbeidene:

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd, uforutsette offentlige krav eller at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis.

Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggarbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten/midlertidig avtale er 31.12.2023

Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen, eller skriftlig beskjed om oppstart av byggarbeidene. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Leiligheten(e) selges på prosjekteringsstadiet, og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er ferdig prosjektert og inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen.

Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende. Ved dissens mellom opplysninger gitt på tegninger og/eller illustrasjoner og leveransebeskrivelsen og meglers nøkkelinformasjon, er det leveransebeskrivelse og nøkkelinformasjonen som er gjeldende.



Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter, og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme.

### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Kjøpesummen, herunder eventuelle tilleggsbestillinger og omkostninger skal ikke innbetales før senest to dager før overtagelse av leiligheten.

### **Kjøp**

I de tilfeller det skulle være behov for å videreselge leiligheten før overtagelsen har funnet sted, oppfordres kjøper til å ta kontakt med selger for ytterligere informasjon og bistand.

Vedlagt prospektet ligger kjøpskjema, som må fylles ut av kjøper og leveres til megler. Det bemerkes at innlevering av slikt skjema er forpliktende. Det er ikke angrefrist på kjøp av eiendom.

### **Omkostninger**

- 1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteknad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 1 000 000 pr. bolig og andel dokumentavgift utgjør således kr 25 000 pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Hjemmelsoverføring kr 480.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 682 pr. stk.
- 4) Medlemskap i SØBO for nye medlemmer kr 750.
- 5) Eierskiftegebyr i SØBO kr 2600.
- 6) Andelskapital til borettslaget kr 5000.
- 7) Sum omkostninger kr 34 462.
- 8) Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

### **Tilbud på lånefinansiering**

Ta kontakt med megler for lånefinansiering. Megler vil sette deg i kontakt med en dyktig rådgiver i SparaSkillingsbanken, som kjenner prosjektet.

### **Lovanvendelse**

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Megler gjør oppmerksom på at en juridisk eier/selskap ikke kan eie andel i borettslag på innflytningstidspunktet. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende:

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse, dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad dersom selger ikke har gitt beskjed om oppstart innen 31.12.2023. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til lovens bestemmelser, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Hvitvaskingsreglene**

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon.

### **Opplysninger om oppdraget**

Oppdragsnummer 31-0531/20  
Krogsveen avd. Kristiansand AS  
NO 924 405 937 MVA

### **Meglers vederlag inkl. mva**

Honorar pr. solgte enhet Kr. 36.250,-  
Oppgjør pr. solgte enhet Kr. 5.900,-  
Bonusløsning etter suksesskriterier totalt Kr 500.000,-  
Markedsføring etter egen markedsplan.  
Selger dekker diverse lovpålagte utlegg.

### **Salgsoppgaven**

Sist oppdatert: 21.04.2023

# Byggebeskrivelse

## GENERELLE KRAV

Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelser i TEK 17 med tilhørende veiledning. Boligene tilfredsstiller generelt NS 8175 lydklasse C.

## BÆRENDE KONSTRUKSJONER OG UTVENDIG UTFØRELSE

### Bæresystem

Hovedkonstruksjon under terreng består av betong. Bærende konstruksjon over parkeringskjeller består av stål-søyler, betongvegger samt bærende etasjeskillere i betong.

### Takverket

Bygningene har "flate tak" som er isolert og teknet med membranbelegg. Enkelte av takene skal benyttes til terrasser.

### Ytterveggene

Ytterveggene utføres generelt som isolerte bindingsverksvegger i tre med en luftet fasadeplater. Som fasadekledning vil arkitekten variere mellom 2 farger på fasadeplater. Det vil også være innslag av trekledning ved inngangsparti. Dette gir fasadene et godt uttrykk. Farge og type kledning utføres etter arkitektens anvisning.

### Vinduer og balkongdører

Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre med aluminiumsbekledning utvendig.

### Trapperom

Innvendig trapperom utføres med trapper i betong, som flislegges. Vegger sparkles og males. Det leveres systemhimling i hovedetasjene for å ivareta god romakustikk. Rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskrifter.

### Balkonger og takterrasser

Balkonger leveres med Royalimpregnerte terrassebord, eller tilsvarende, og et tidsriktig stolpefritt glassrekkverk med håndlist. Underkant av overliggende balkong (himling) får spilehimling.

## FELLESAREALER OG UTOMHUS

### Felles adkomstarealer

Felles adkomstarealer vil få malte overflater i betong eller gips. Flislagte gulv med oppkant flis på vegg. I himlinger vil

det varieres mellom malt betong og systemhimling. Det leveres felles skilting, og en postkasse til hver leilighet i fellesarealet.

### Utomhusarbeider

Utomhusarealene blir pent opparbeidet iht. landskapsarkitektens utomhusplan. Det etableres gang-/stilitilknytning slik at en kan komme seg enkelt opp til Jegersberg, som byr på flotte turmuligheter. Sør på tomten etableres det lekeplass og et flott amfi til glede for store og små. Interne forbindelsesveier er godt løst med trapper og ramper. Det etableres sykkelparkering på flere områder, samt mulighet for spyling og vask av sykler. Fellesområdene blir beplantet i iht. utomhusplan.

### Parkeringsarealer

Parkeringskjelleren leveres ferdig oppmerket, og med automatisk port som beboerne styrer med hver sin fjernkontroll. Styring via mobil vil være tilvalg. Det er enkel forbindelse mellom boliger og garasjeanlegg via heis og trapperom. Betongvegger og tak i parkeringskjeller males. Gulv vil være behandlet med transparent støvbinding.

### Sportsboder

Det blir levert 1 stk. bod til hver leilighet. Veggene mellom bodene vil bli utført av bindingsverk med plate (kryssfiner eller lign.), og er åpne i topp av vegg for å sikre god luftsirkulasjon. Det vil bli lyspunkt i tak og en stikkontakt i bodene. Arealene er ventilerte. Rørføringer og kanaler i bodene kan forekomme.

## LEILIGHETENE

### Innvendige vegger i leilighetene

Leilighetsskillevegger utføres iht. forskriftsmessige krav til brann- og lyd i gipsplater eller betong. Øvrige innervegger utføres med gipsplater på stenderverk. Alle flater sparkles og males til full dekk. Det leveres en farge pr leilighet (NCS S 0500-N eller NCS S0502-Y) og ekstra farger utover dette kan tas som tilvalg med entreprenør.

### Himlinger i leilighetene

Alle tak utføres i gips eller betong, og sparkles og males til full dekk. Overgang tak/vegg leveres listfri. De øverste leilighetene vil få trapping i betonghimlingen. Nedforet gipshimling kan velges som tilvalg.

### Dørene/vinduene

Fra egen leilighet kan man styre hovedinngangsdøren etter å ha sjekket via videokamera hvem som ringer



på. Inngangsdørene til leilighetene leveres i henhold til gjeldende forskrifter, og leveres med hvit farge innvendig. Utvendig farge velges av arkitekt. Innvendige dører i leiligheten leveres i slett hvit utførelse. Dører til balkonger og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk og farge etter arkitektens anvisning. Vinduer og dører i yttervegg leveres med listefri utførelse. Innvendige dører leveres med ferdigmalt glattkant listverk.

Vinduer leveres i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Glassene i vinduer vil få soldemping, iht. gjeldende krav.

Solavskjerming vil bli gitt som tilvalg.

### **Gulv og gulvlistverk**

I stue, kjøkken, soverom, entre/hall og bod leveres det matt lakkert 1-stavs hvitpigmintert eikeparkett. Det leveres eikelister til parkett i samme fargenyanse.

### **Beslag og nøkkelsystem**

Hver leilighet får 3 sett med nøkler på system, som passer til inngangsdør, boddør, dører i fellesarealer samt postkasse. Det blir levert en radiosender til hver leilighet for åpning av garasjeport.

### **Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning**

Kjøkken innredning leveres av Strai Kjøkken, modell «Tromsø» (malt hvit) og Røros Slimline hette for balansert ventilasjon. Komfyrvakt plasseres i forbindelse med avsatt plass til platetopp. Det er ikke inkludert hvitevarer. Det kan velges mellom ulike laminatfarger på benkeplater. Kjøkken- illustrasjoner til den aktuelle leilighet fås ved henvendelse til eiendomsmegler. Det presiseres at overskap ikke leveres som stiplet linje i salgsprospektet, da denne angir avsatt plass. Hva som er inkludert fremgår av egen kjøkkenillustrasjon. Garderobeskap leveres ikke, men det er satt av plass til innredning som angitt på plantegninger.

### **Bad**

På gulv leveres det fliser i størrelse 20x20. Her kan det velges blant flere farger. Vegger leveres med fliser i størrelse 20x40cm i hvit matt utførelse. Baderominnredning iht. tegning. Det vil være nedsenket dusjnise med innadslående glassdører, vegghengt toalett med innebygd susterne og vannbåren varme i gulv. Dersom det ikke er separat vaske-rom i leilighetene, leveres opplegg for vaskemaskin i badet.

## **TEKNISKE INSTALLASJONER**

### **Oppvarming og ventilasjon**

Leilighetene vil få vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverom/kontor og bod, se romskjema. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter. Aggregat vil være vegghengt og plasseres i bod.

Utbygger vil på vegne av borettslaget inngå avtale på automatisk individuell avlesning av forbruk knyttet til vann- og energi. Forbruk i fellesarealer fordeles etter en omforent nøkkel.

### **Elektro**

Hver leilighet får individuell avlesning av forbruk. Strømforbruket i fellesarealer fordeles etter en omforent nøkkel. Leilighetene leveres iht. standarden NEK 400:2022 som standard. Det leveres kontakt for tilkobling til TV/data i stue. Det leveres downlights på dimmer i entre og på bad. I rom med betonghimling leveres det takpunkt.

På balkongvegg leveres det belysning og dobbel stikkontakt.

### **Lyd-/brannkrav**

Bygningene blir oppført iht. til gjeldende tekniske forskrifter.

### **Heis**

Det blir levert bæreheis iht. gjeldende forskrifter.

### **Brannalarm**

Iht. forskrifter. Koblet opp mot felles brannsentral.

### **Digital TV, internett og telefoni**

Leilighetene leveres klare for tilkobling til bredbåndsleverandør. Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk uttak til tv/data i stue i hver leilighet. Trådløs ruter plasseres i el.skap.

### **Avfallssystem**

For prosjektet etableres det et felles nedgravd avfallssystem som er lokalisert nord på tomten, ved innkjørsel.

### **Forbehold**

Det vil forekomme endringer i forhold til sjaktplasseringer, veggtykkelser og himlinger pga. kanaler osv. under den videre prosjekteringen av bygget.

Alle 3D-illustrasjoner i prospektet er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme. Det tas forbehold om skrive- eller regnefeil i salgsmaterialet for Kokleheia Amfi.

# Romskjema

	ROM	HIMLING	VEGG	GULV
	GANG/ENTRÉ	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong	1-stavs hvitpigmintert eikeparkett
	SOVEROM/KONTOR	Sparklet og malt betonghimling. Dersom ventilasjonskanaler plasseres i soverom innkasses disse.	Sparklet og malt gips/betong	1-stavs hvitpigmintert eikeparkett
	BAD	Sparklet og malt gips	Flis 20x40cm, hvit matt	Flis 20x20cm Flere farger
	KJØKKEN/ STUE	Sparklet og malt betong	Sparklet og malt gips/betong	1-stavs hvitpigmintert eikeparkett
	BOD	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong	1-stavs hvitpigmintert eikeparkett
	VASKEROM	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong	Gulvbelegg av vinyl med oppkant
	WC	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong	Flis 20x20cm Flere farger
	TERRASSE/ BALKONG	Royalimpregnert spilehimling eller tilsvarende		Takterrasser er dekket av Royalimpregnerte bord eller tilsvarende



ELEKTRISK	RØRLEGGER	VENTILASJON	DIVERSE
Iht. NEK 400:2022 Det leveres downlights på dimmer i entre. Port-telefon med video.	Vannbåren varme i gulv		Inngangsdør, slett høytrykks-laminert hvit overflate på innvendig side, etter arkitektens ønske på utvendig side.
Iht. NEK 400:2022		Tilluft	
Iht. NEK 400:2022 Det leveres downlights på dimmer på bad.	Baderomsinnredning med bredde i henhold til tegning. Innadslående glassdør i dusj. Vegg-hengt toalett med innebygget sisterne. Vannbåren varme i gulv. Opplegg for vaskemaskin på et bad per leilighet, dersom leiligheten ikke har separat vaskerom.	Avtrekk	
Iht. NEK 400:2022 Nettverkspunkt for TV/Data	Vask, enhåndsgrep blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Vannbåren varme i gulv.	Avtrekk. Ventilator tilpasset overskap på kjøkken.	Strai Kjøkken: Modell Strai - Tromsø (malt hvit) og "Røros" vifte og "Slimline" hette for balansert ventilasjon. Øvrige hvitevarer er ikke inkludert.
Iht. NEK 400:2022		Avtrekk. Ventilasjonsaggregat plasseres på vegg i bod.	
Iht. NEK 400:2022	Vannbåren varme i gulv. Opplegg for vaskemaskin.	Avtrekk	
Iht. NEK 400:2022	Vask og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vannbåren varme i gulv	Avtrekk	
Utelys, en dobbel stikkontakt			Stolpefritt glassrekkverk med topplis

# Utomhusplan



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra endelig plan.







# KOKLEHEIA AMFI

Ingen innsyn, bare sabla fint utsyn!

[www.kokleheiaamfi.no](http://www.kokleheiaamfi.no)



**ALEX MODAHL**

DAGLIG LEDER/EIENDOMSMEGLER MNEF

92 45 90 00 • [alex.modahl@krogsveen.no](mailto:alex.modahl@krogsveen.no)

**JØRAN FLAKK**

FAGANSVARLIG/EIENDOMSMEGLER MNEF

41 51 02 12 • [joran.flakk@krogsveen.no](mailto:joran.flakk@krogsveen.no)



PANCOM