PRIVATMEGLEREN

HOLTHEIA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

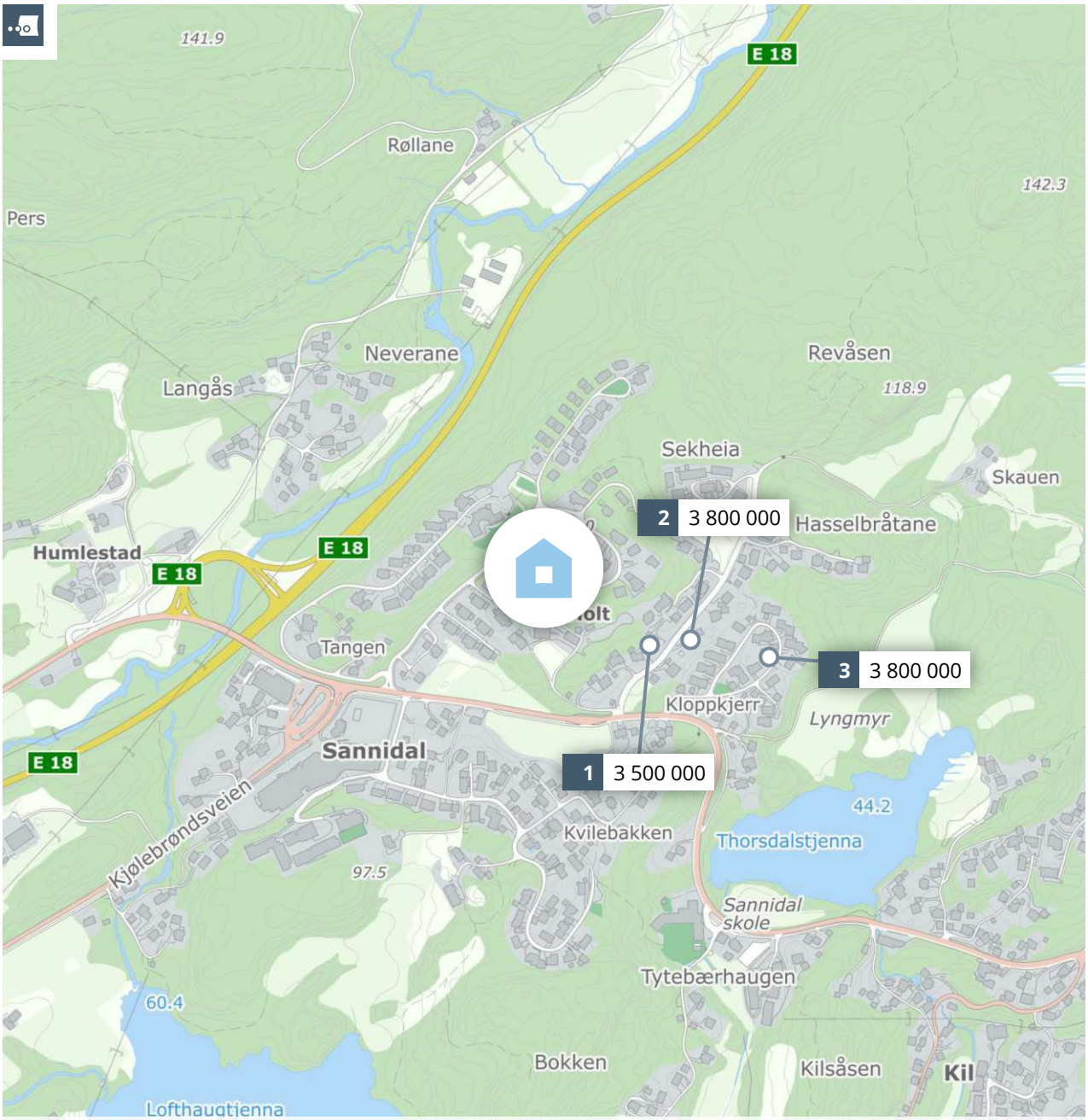
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLTHEIA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 16.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Haugland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holtheia 10, 3766 SANNIDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 63 BNR 275 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS KIL

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	35 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	39 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					730 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skauenveien 5				14.06.2024	3 300 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**25 000**
	140 m²	1980	896 m²	2 sov						
2	Skauenveien 4				01.06.2023	2 750 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**25 850**
	147 m²	1957	1 609 m²	5 sov						
3	Holtsvingen 5				05.05.2023	3 190 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**21 591**
	176 m²	1985	937 m²	4 sov						

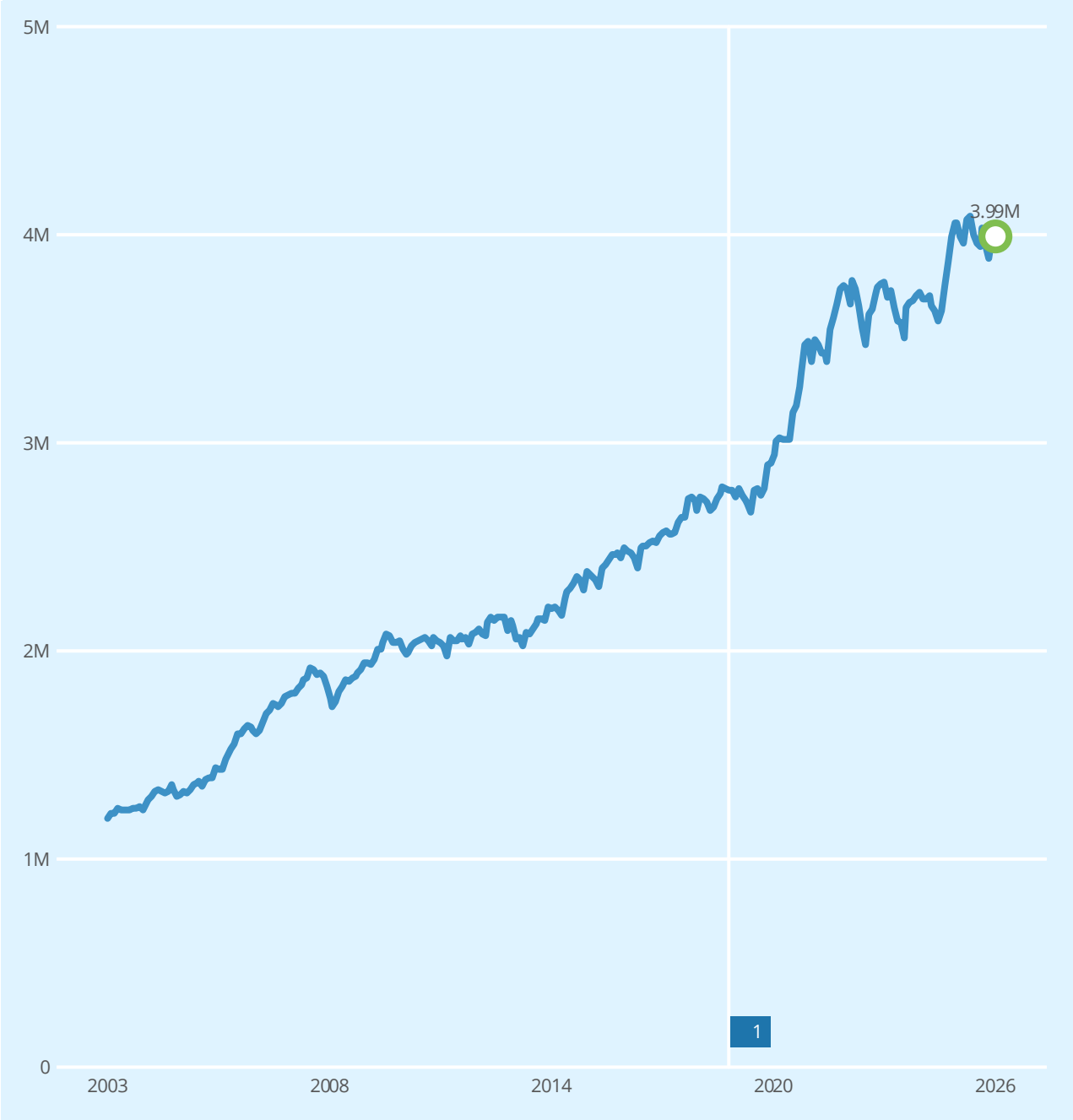
Her bor du skjermet uten gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport. Området byr også på flotte turmuligheter samt idrettsanlegg i nærheten. Boligen går over to etasjer og har et bruksareal på 113 m². Første etasje inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad, vaskerom og romslig entré. I andre etasje finner du tre soverom, loftstue og bod. Boligen har moderne og nøytrale overflater som gir et lyst og innbydende uttrykk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2019		15.05.2019	-	30 272	-	30 272	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 3766 SANNIDAL nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Eneboliger solgt i 3766 SANNIDAL siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

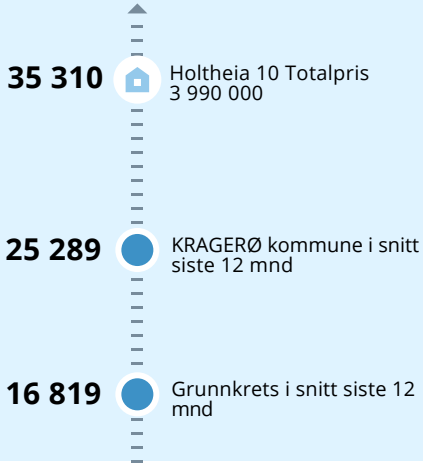


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

OBM Bygg og Takst AS

Enebolig

Holtheia 10, 3766 SANNIDAL

KRAGERØ kommune

gnr. 63, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1085 **Referansenummer:** WN7625

Foretak: OBM Bygg og Takst AS

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig



Ole Bjørn Mofossbakke

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2020 (kataloghus fra Konsmohus) oppført på isolert og støpt betongsåle. Grunnmur er utført som støpt betongkonstruksjon i isolerende forskaling (isoporringmur), med radonsperre under konstruksjonen og isolasjon lagt oppå denne. Betongplate er støpt oppå isolasjonen. Boligen har yttervegger i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som et saltak med oppløft på den ene siden, tekket med betongstein. Eiendommen inkluderer garasje og terrasse. Ved befaring ble det i hovedsak registrert normal bruksslitasje, og for øvrige detaljer henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon i tre, utført som saltak med et oppløft.
Det er vinduer med isolerglass fra 2019.
Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt tofløyet balkongdør i tre med isolerglass fra byggeåret.
Boligen har en markterrasse i trekonstruksjon på ca. 32 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Boligen har elementpipe og montert peisovn i stua i 1. etasje.
Boligen har en malt tretrapp fra 1. etasje opp til loftsplan.
Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bod

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere samt FDV-mappe.
Vaskerom er fra byggeår.

Veggene har baderomsplater, og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg, og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere samt FDV-mappe.
Badet er fra byggeår.

Veggene har baderomsplater, og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg, og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er varmekabler i hele 1. Etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Grunnmur er utført som støpt betongkonstruksjon i isolerende forskaling (isoporringmur). Det er lagt isolasjon ned mot radonsperre, og støpt betongsåle over.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeåret.
Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Det ble ikke oppdaget noen forhold knyttet til dette på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Kragerø Kommune den 21.02.2020.

Garasje

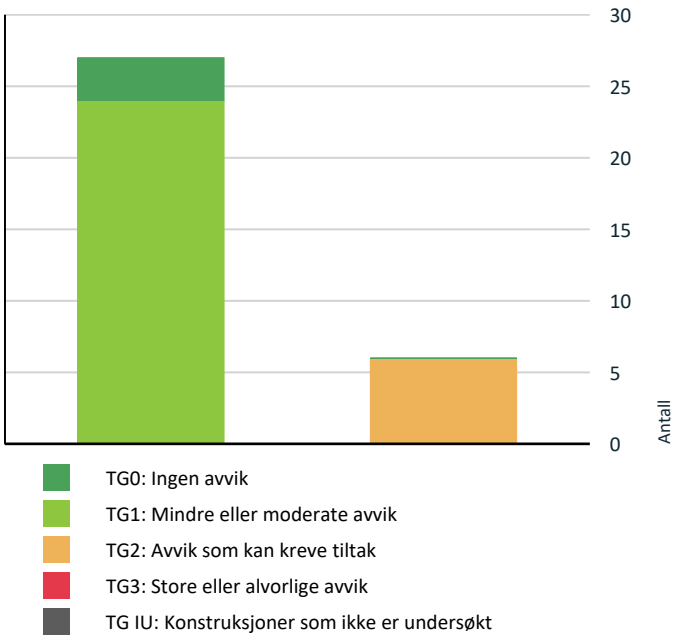
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er under 50 m² og er dermed unntatt søknadsplikt. Bygningen står ferdigstilt, og eier opplyser at melding om ferdigstilt tiltak vil bli sendt til kommunen omgående

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggene er kun inspisert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, utført som saltak med et oppløft. Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloft, tilgjengelig via pocketdører fra soverommene på loftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2019. Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt tofløyet balkongdør i tre med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hoveddøren er noe trang i karmen, noe som gjør den vanskeligere å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Hoveddøren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet og tetthet.





Tofløyet balkongdør åpnet på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en markterrasse i trekonstruksjon på ca. 32 m². Terrassedekket buler stedvis, og utførelsen fremstår som ufagmessig, men terrassen fungerer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling:
I 1. etasje stue/spisestue ble det målt et lokalt avvik på 10 mm innenfor 2 meter. Det er registrert enkelte dumper i gulvet med høydeforskjeller på ca. 5 mm i både gang og stue/spisestue/kjøkken. På loftet ble det kun registrert enkelte høydeforskjeller på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ca. 10 mm høydeforskjell lokalt i stue/spisestue, samt stedvis dumper i gulvet flere steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av høydeforskjeller og dumper i gulvet kan være knirk, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og montert peisovn i stua i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke påvist ildfast plate under feieluken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under feieluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Det kan benyttes ildfast plate kun i de tilfeller hvor luken åpnes.

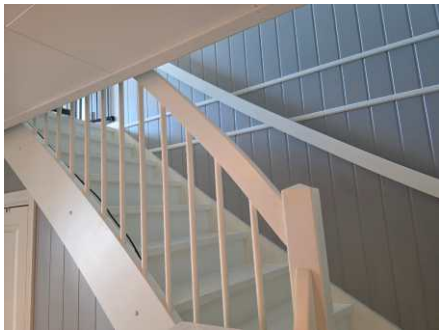




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra 1. etasje opp til loftsplan.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Det er noe mindre svelling i underkant av døren til badet.

Tilstandsrapport



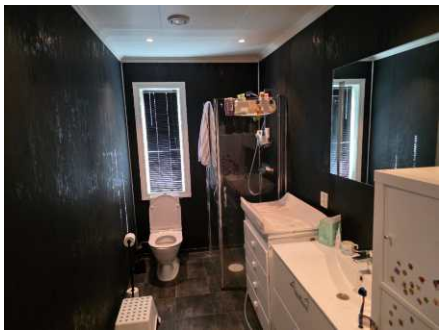
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere samt FDV-mappe.
Badet er fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater, og taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 1:100 fall fra dørterskel mot sluk, stedvis noe mer fall. Det ble også målt godt lokalt fall i dusjsonen.
Eier opplyser om en mindre skade i gulvbelegg dørblad ramlet av hengslene som forårsaket en mindre skade i gulvbelegg rett på innsiden av døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist en mindre skade i gulvbelegget rett innenfor døren til badet. Skaden oppstod da dørbladet falt av hengslene og traff gulvbelegget på innsiden av badet. Ifølge eier er skaden reparert, og den vurderes i hovedsak som et estetisk avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere at reparasjonen av gulvbelegget er tett og tilfredsstillende utført, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen under gulvet. Dersom det oppdages tegn til utettheter eller videre skader, bør ytterligere utbedring vurderes.

Tilstandsrapport



Laser plassert ved dørterskel, på denne målingen ble det målt høydeforskjell på 15mm lavere på 1 meter. IKKE AVVIK



Skade i gulvbelegg ved dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Membran er synlig under klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er påvist noe mindre svelling/avskalling på baderomsinnredningen, men dette utgjør stort sett et kosmetisk avvik. Dersom tilstanden forverres, kan det være behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

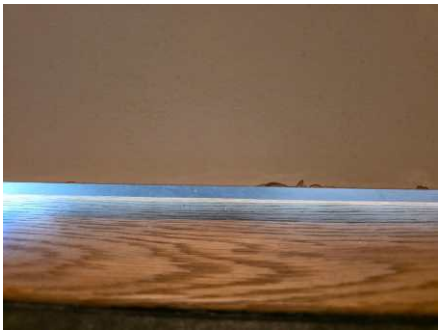
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.

Tilstandsrapport





Tilluft under dørblad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner grenser mot fast innredning på kjøkken og yttervegg. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator på befaringen uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet, eller like nøyaktig som en fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere samt FDV-mappe.
Vaskerom er fra byggeår.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater, og taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 1:100 fall på gulvet, samt godt lokalt fall rundt sluket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Membran er synlig under klemring.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.





Tilluft under dørblad

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner grenser mot yttervegger og bad på andre siden. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator på befaringen uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet, eller like nøyaktig som en fuktmåling.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt andre frittstående hvitevarer. Hvitevarene er ikke funksjonstestet.
Det er montert vannstopper og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert noe mindre svelling og skrammer enkelte steder rundt oppvaskmaskinen og vasken i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler dersom tilstanden forverres, for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt oppfukting og ytterligere forringelse av materialene.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

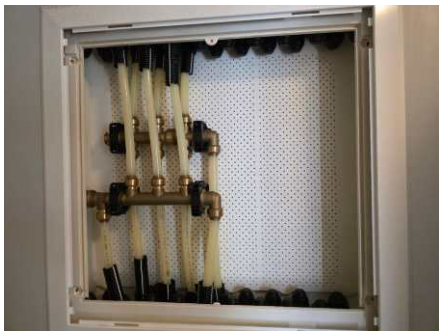
Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner og vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Eier opplyser at ventilasjonsrør nylig er blitt renset, og det er jevnlig byttet filter.

Tilstandsrapport





Tilluftsventil i stua

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er varmekabler i hele 1. Etasje.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført som støpt betongkonstruksjon i isolerende forskaling (isoporringmur). Det er lagt isolasjon ned mot radonsperre, og støpt betongsåle

over.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeåret. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Det ble ikke oppdaget noen forhold knyttet til dette på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppbevaring, garasje

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra Igland Garasjen oppført i bindingsverk på grunnmur av lettklinker/Leca. Bygget har støpt gulv og liggende trekledning på utvendige vegger. Takkonstruksjonen består av saltak tekket med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

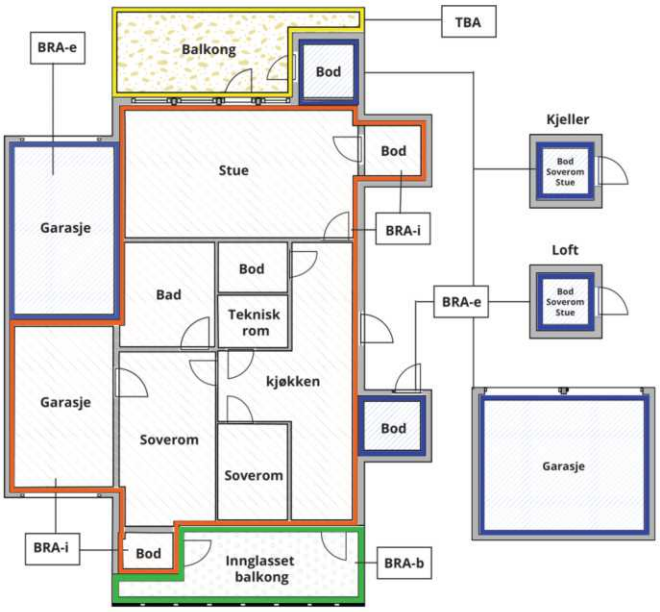
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	47			47	
1. Etasje	66			66	32
SUM	**113**				**32**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bod, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom/bod, kjøkken, stue/spisestue, bod under trapp		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. På loftet/2. etasje er det skråtaker og der benyttes egne måleregler angitt i NS3940:2023 som gjør at enkelte gulvarealer ikke blir medtatt som bruksareal grunnet lavere takhøyde. I hovedsak må det være minst 1,9 meter for å definere som bruksareal, og i skråtak må det være 1,9 meter høyde på minst 60cm bredde for så å måle ytterligere 60cm ut fra punkt hvor 1,9 m takhøyden er. Det betyr at deler av det totale gulvarealet her ikke er angitt som bruksareal.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Kragerø Kommune den 21.02.2020.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er under 50 m² og er dermed unntatt søknadsplikt. Bygningen står ferdigstilt, og eier opplyser at melding om ferdigstilt tiltak vil bli sendt til kommunen omgående

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Stian Bjerkhaug	Kunde
	Laila Maria Grimsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	63	275		0	729.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holtheia 10

Hjemmelshaver
Grimsrud Laila Maria, Bjerkhaug Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligfelt uten gjennomgangstrafikk (blindvei), med kort vei til dagligvare, skole/barnehage og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet tyngre møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Bjerkhaug	Laila Maria Grimsrud

Gateadresse
Holtheia 10

Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1114256

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260030

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter bad dør ramlet av og skapte hakk i gulv har firma sveist sammen gulv på bad og skrudd dør fast.
Arbeid utført av	Johnny jensen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ovn feil satt inn men dette ble oppdaget og fikset siden vi ikke fikk satt glassplate under ovnen. Faglært som fikset dette.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se eget punkt i tekniskrapport på gulv i stue og gang.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kragerø elektriske har byttet astrour. Kk service har byttet sensor på lufte anlegg Har også hatt rens på rørene i ventilasjon av AT ventilasjon
Arbeid utført av	Kragerø elektriske, kk service

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec Home ladeboks. Henger på vegg i garasje

Document reference: 322260030

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse er bygget av selger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selger har bygget terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da selger bygget garasjen måtte dette godkjennes av bane nor siden huset er innen for en båndlegging men om dette gjelder enda er selger ikke sikker på

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt lite antall tomte påler så nabo og selger har avtale at grense går ved kanten ned til nabo. Bygge grense på 12 meter fra vei Tomtegrense går litt innenfor gjerdet til barnehagens turområde.

Document reference: 322260030

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Bjerkhaug	9fd6b95a63de7486cce96353dfb959823d902d8a	31.03.2026 22:13:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Maria Grimsrud	1dd6bdcf0489b5ee1ad5190152194d9928afc925	31.03.2026 22:16:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260030

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Holtheia 10

Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	13 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	15 min 10.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 34.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtsvingen Linje 459, 607, 609, 701	8 min 0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	9 min
Coop Extra Haugtun	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	10 min
Boots apotek Sannidal	10 min
Kragerø Vinmonopol	16 min

SPORT

Sannidal Barnehage	5 min
Sannidal skole	10 min
MOT Kragerø	10 min
Family Fitness Kragerø	15 min

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

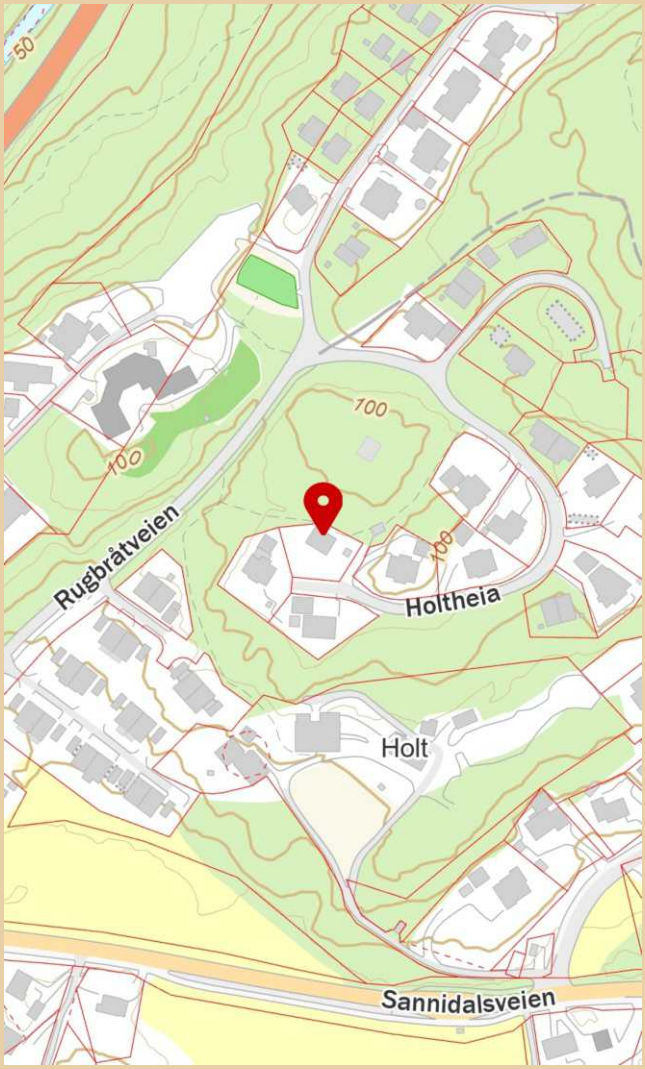
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Holtheia 10

Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	13 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	15 min 10.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 34.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtsvingen Linje 459, 607, 609, 701	8 min 0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	9 min
Coop Extra Haugtun	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	10 min
Boots apotek Sannidal	10 min
Kragerø Vinmonopol	16 min

SPORT

Sannidal Barnehage	5 min
Sannidal skole	10 min
MOT Kragerø	10 min
Family Fitness Kragerø	15 min

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Holtheia 10

Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	13 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	15 min 10.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 34.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtsvingen Linje 459, 607, 609, 701	8 min 0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

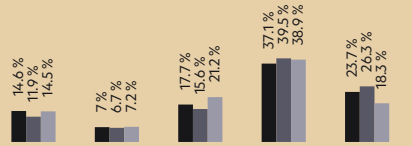
BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	9 min
Coop Extra Haugtun	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kil	1 372	656
Kragerø kommune	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Sannidal Barnehage	5 min
Sannidal skole	10 min
MOT Kragerø	10 min
Family Fitness Kragerø	15 min

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

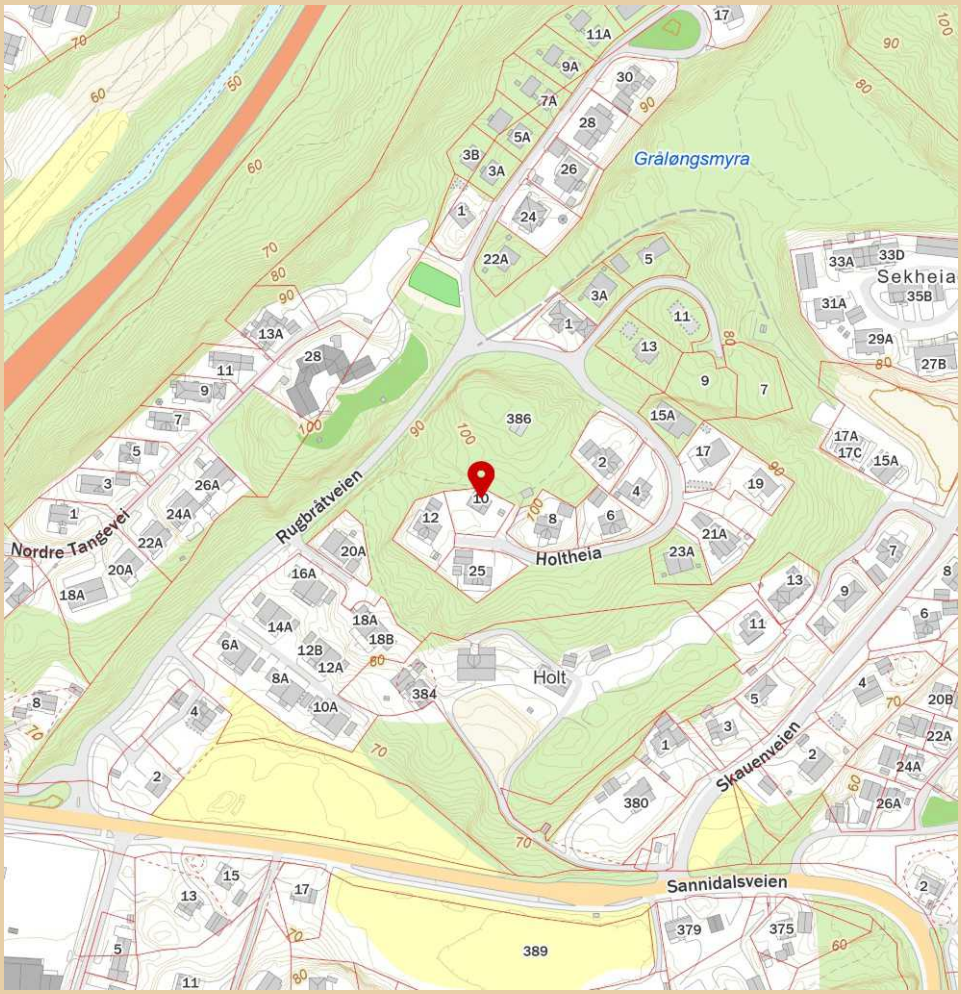
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Holtheia 10, 3766 SANNIDAL	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277715**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300745837**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **275**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,34 kWh/m²	**13 895 kWh**



Holtheia 10, 3766 SANNIDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Holtheia 10, 3766 SANNIDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kragerø kommune
Bygg og areal

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/03696-5	21.02.2020

Ferdigattest Gbnr 63/275 Enebolig

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 23.05.2019

Gårds- og bruksnummer	63/275
Byggested (adresse)	**Holtheia-3766 Sannidal.**
Tiltaks art	**Ny bolig**
Bruksareal (BRA)	**1. etg: 66,4kvm** **2. etg: 47,3kvm** **Sum: 113,7kvm**
Tiltakshaver	**Stian Bjerkhaug**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Jorid Heie Sætre
Plan og bygningssjef

95994408

Vegard Evja
Konsulent

99217461

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Stian Bjerkhaug, Nordre Tangevei 1, 3766 SANNIDAL

Doknr: 551446 Tinglyst: 15.05.2019
STATENS KARTVERK

Skjøte

Returneres til:

Kragerø kommune
Enhet for Eiendom
Postboks 128, 3791 Kragerø
Ref: 4220

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunen.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0815	Kragerø	63	275			1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd - Gjelder grunn.

Anvendelse av grunn:

[x] **B.** Boligeiendom [ ] **F.** Fritidseiendom [ ] **V.** Forretning/kontor [ ] **I.** Industri
[ ] **L.** Landbruk [ ] **K.** Off. vei [ ] **A.** Annet

Type bolig:

[x] **FB** Frittliggende enebolig [ ] **TB** 2-mansbolig [ ] **RK** Rekkehus
[ ] **BL** Blokkleilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum.

Kr. 30.272,- **Utlyst på det frie marked** [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype. [X] **1.** Fritt salg [ ] **2.** Gave [ ] **3.** Ekspropriasjon
[ ] **4.** Tvangsauksjon [ ] **6.** Skifteoppgjør [ ] **8.** Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

4. Overdras fra.

Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
0 0 9 6 3 9 4 6 9 0 2	**Kragerø kommune**	**1/1**

5. Overdras til.

	Navn	Ideell andel
211090[redacted]	**Stian Bjerkhaug**	**1/2**
160888[redacted]	**Laila Maria Grimsrud**	**1/2**

6. Særskilte avtaler.

Tomten må bebygges innen ett år fra tinglysningsdato.
Kragerø kommune oppfatter det tilstrekelig at byggearbeidene med boligen er påbegynt.

Ubebygde tomter, eller boliger som ikke er ferdigstilt skal tilbakeføres Kragerø kommune uten merkostnad for kommunen.

Videresalg av råtomt eller påbegynt tomt er ikke tillatt uten samtykke fra Kragerø kommune. Dette gjelder bare ved den første overdragelsen, eller til det er oppført en bolig på eiendommen.

Gjelder ikke pantsettelse.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kragerø kommune bekrefter at vilkårene for konsesjonsfrihet er oppfylt.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato.
Kragerø,

Kjøpers/erververs underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

8. Erklæring om sivilstand m.v.

☐ Jeg/vi er ugift(e)

☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen

9. Underskrifter og bekreftelser.

Sted, dato.
KRAGERØ, 7/5 - 2019

Utsteders underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

Kragerø Kommune
Jone Blikra, Ordfører
Org.nr.: 963 946 902

ORDFØRER KRAGERØ KOMMUNE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Navn	Adresse:
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Navn	Adresse:

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Navn	Adresse:
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Navn	Adresse:

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holtheia 10, 3766 SANNIDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

18.03.2026

Bekreftelse på fyringsanlegg

Dette er en bekreftelse på at eiendommen beliggende på Holtheia 10, 3766 Sannidal, med gårds- og bruksnummer (GBNR) 63/275, har fyringsanlegg. Anlegget er registrert som eksisterende og i bruk ved siste kontroll.

Med vennlig hilsen,

Kenneth Schjølberg
Teamleder GBR.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Holt II, tomt 27	Beregnet areal	729.6
Etablert dato	13.06.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	63/275
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/275
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.11.2012 22.11.2012			63/213, 63/275
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	22.11.2012 22.11.2012	SAK 12/15994 J 114/12		63/213 (33,8), 63/275 (-33,8) 63/273, 63/274, 63/276, 63/277, 63/278, 63/279
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.04.2012 10.05.2012	J 055/12 Matr.nr. 078/03	Tinglyst 19.06.2012	63/213 (-763,3), 63/275 (763,3) 63/274
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.04.2012 10.05.2012	J 056/12 Matr. nr. 079/03	Tinglyst 19.06.2012	63/213 (-919,9), 63/276 (919,9) 63/275

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528694.97	516699.65		Ja	729.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMSRUD LAILA MARIA F160888*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOLTHEIA 10 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
BJERKHAUG STIAN F211090*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOLTHEIA 10 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Holtheia 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3766 SANNIDAL	Kirkesogn	05090203 Sannidal
Grunnkrets	201 Kil	Tettsted	3051 Kil
Valgkrets	3 Sannidal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300745837		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	21.02.2020

1: Bygning 300745837: Enebolig (111), Ferdigattest 21.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	130,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	130,5
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	75,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.05.2019	27.05.2019	
Igangsettingstillatelse	22.05.2019	27.05.2019	
Ferdigattest	21.02.2020	21.02.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holtheia 10	H0101	63/275	113,7	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	47,3	0	47,3	55,2	0	55,2
H01	1	66,4	0	66,4	75,3	0	75,3

Matrikkelrapport **MAT0011** Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	0815 - KRAGERØ
Gårdsnummer:	63
Bruksnummer:	275

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.11.2012 kl. 08:41
Produsert av:	Jon Einar Hirsti
Attestert av:	Kragerø kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.matrikkelen.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Holt II, tomt 27
Etableringsdato:	13.06.2012
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 63 / 275	729,6	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		963946902	KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128 3791 KRAGERØ	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning/grensejustering				22.11.2012	22.11.2012	0815hij

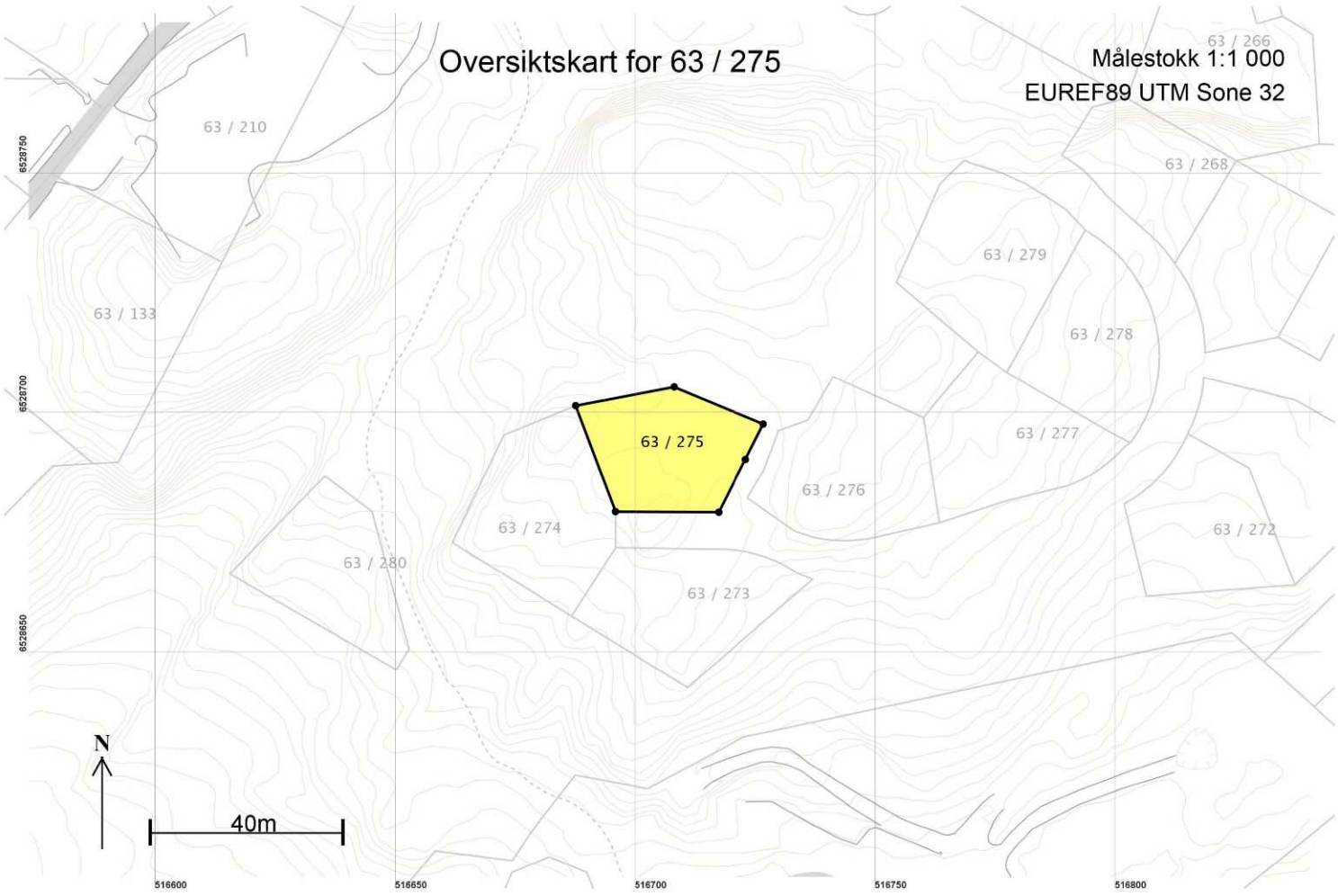
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	63/275	-33,8
Mottaker	63/213	33,8

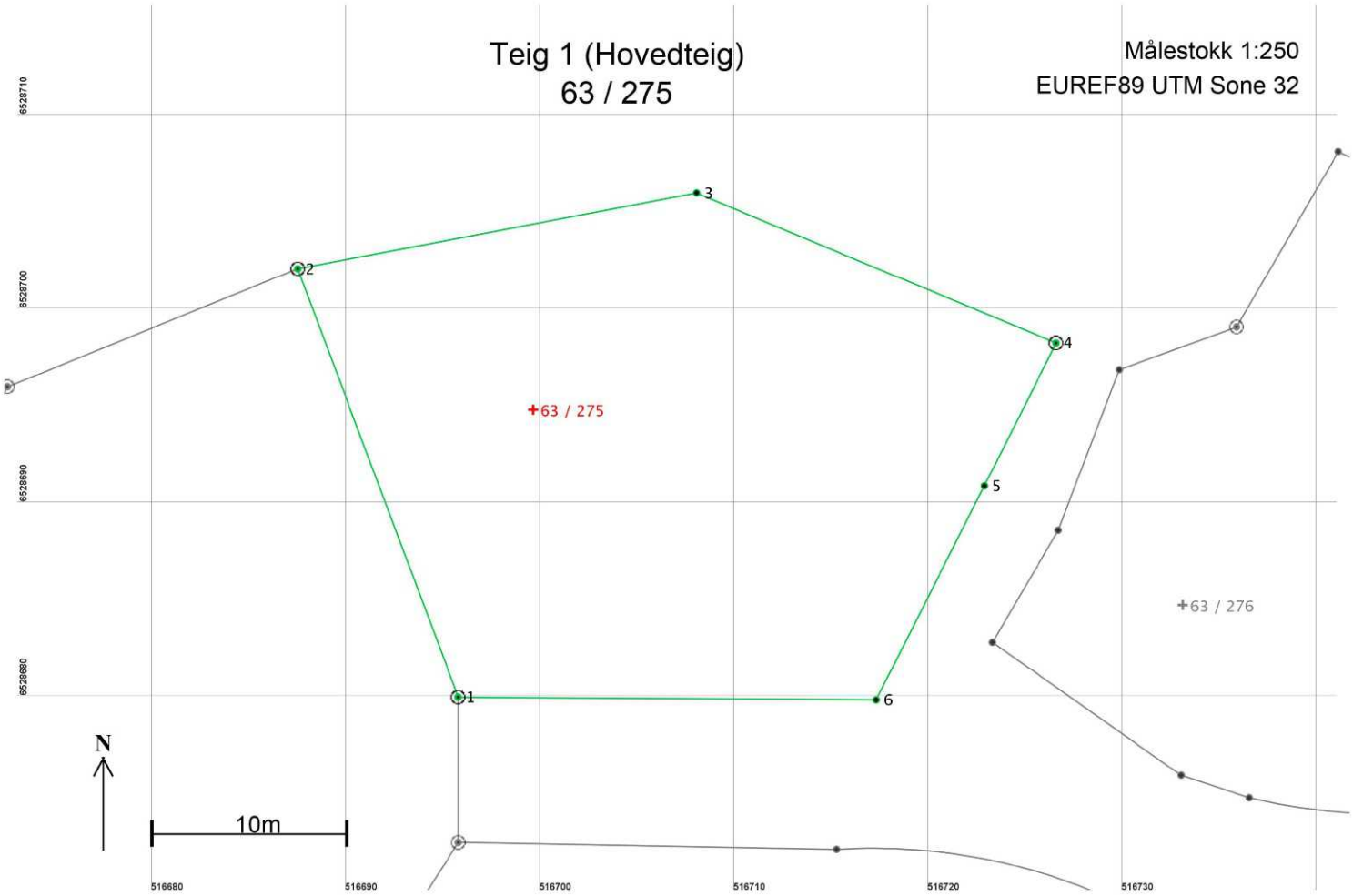
Annen forretningstype				22.11.2012	22.11.2012	0815hij
Oppmålingsforretning		Tinglyst	19.06.2012	19.04.2012	10.05.2012	0815hij

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	63/213	-919,9
Mottaker	63/276	919,9

Oppmålingsforretning		Tinglyst	19.06.2012	19.04.2012	10.05.2012	0815hij

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	63/213	-763,3
Mottaker	63/275	763,3


Oversiktskart for 63 / 275
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
63 / 266
63 / 210
63 / 268
63 / 279
63 / 133
63 / 278
63 / 275
63 / 277
63 / 276
63 / 274
63 / 272
63 / 280
63 / 273
6528750
6528700
6528650
N
40m
516600
516650
516700
516750
516800


Teig 1 (Hovedteig)
63 / 275
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6528710
6528700
6528690
6528680
1
2
3
4
5
6
63 / 275
63 / 276
N
10m
516680
516690
516700
516710
516720
516730

Areal og koordinater

Areal: 729,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6528695 **Øst:** 516700

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6528680,15	516695,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			23,58	Ikke hjelpelinje			
2	6528702,24	516687,54	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,90	Ikke hjelpelinje			
3	6528706,14	516708,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,06	Ikke hjelpelinje			
4	6528698,41	516726,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,24	Ikke hjelpelinje			
5	6528691,04	516722,89	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,36	Ikke hjelpelinje			
6	6528680,01	516717,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,52	Ikke hjelpelinje			

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holtheia 10, 3766 SANNIDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 712,52 kr
Eiendomsskatt	7 320,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	4 995,66 kr
Sum	**25 949,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1830000 0/00	4.00	1/1	0 %	7 320,00 kr	1 830,00 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	1 256,25 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	121,20 kr
Korreksjon vann	15%	100 Kr	1.15	1/1	0 %	280 600,00 kr	-36,14 kr
Korreksjon avløp	15%	100 Kr.	1.15	1/1	0 %	342 819,60 kr	-58,99 kr
Vannavgift	15%	100 m^3	22.00	1/1	0 %	2 199,95 kr	565,81 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	721,82 kr
Kloakkavgift	15%	100 m^3	46.80	1/1	0 %	4 680,50 kr	1 204,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	881,89 kr
					Sum	**649 364,05 kr**	**6 486,09 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

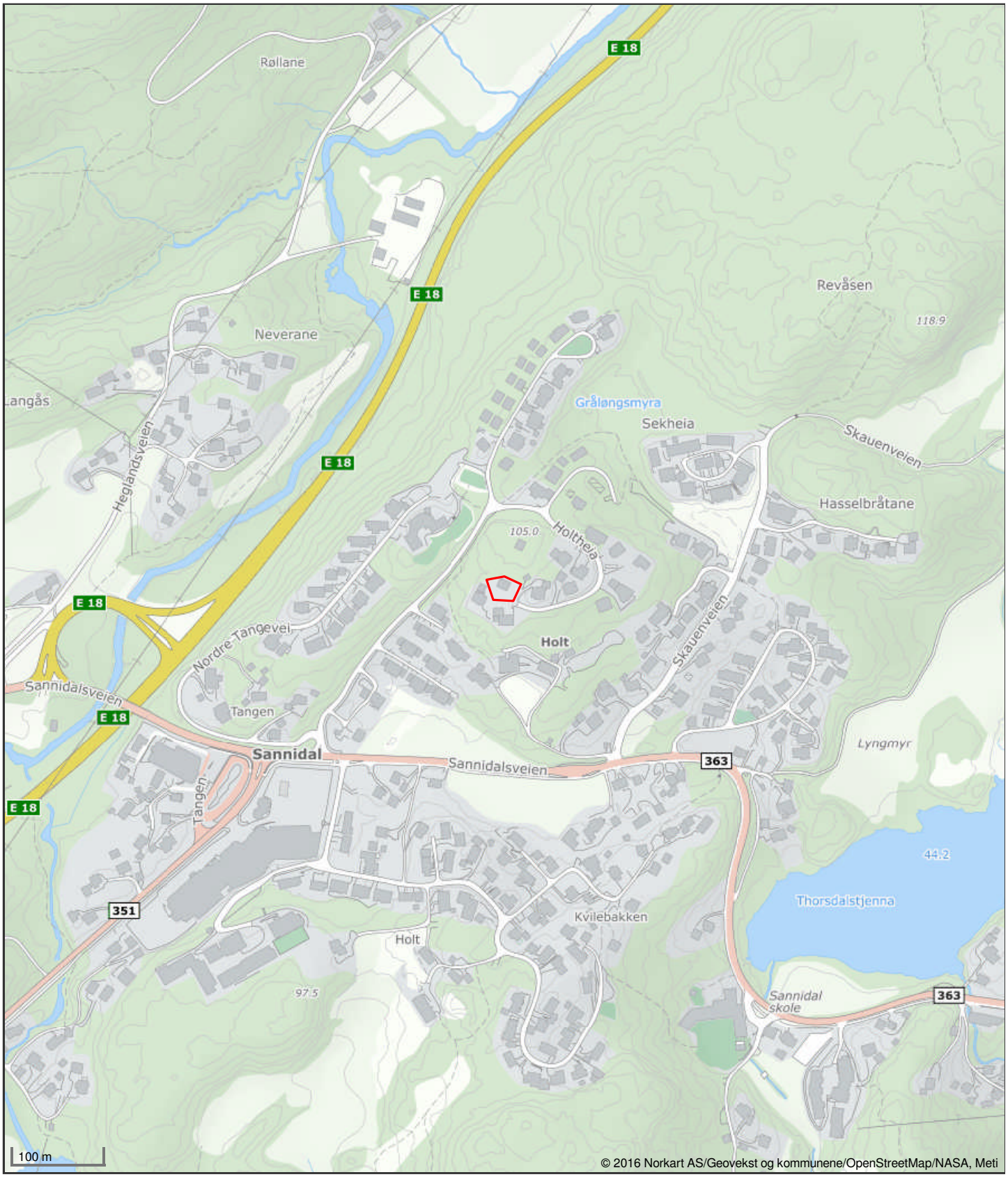
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.03.2026

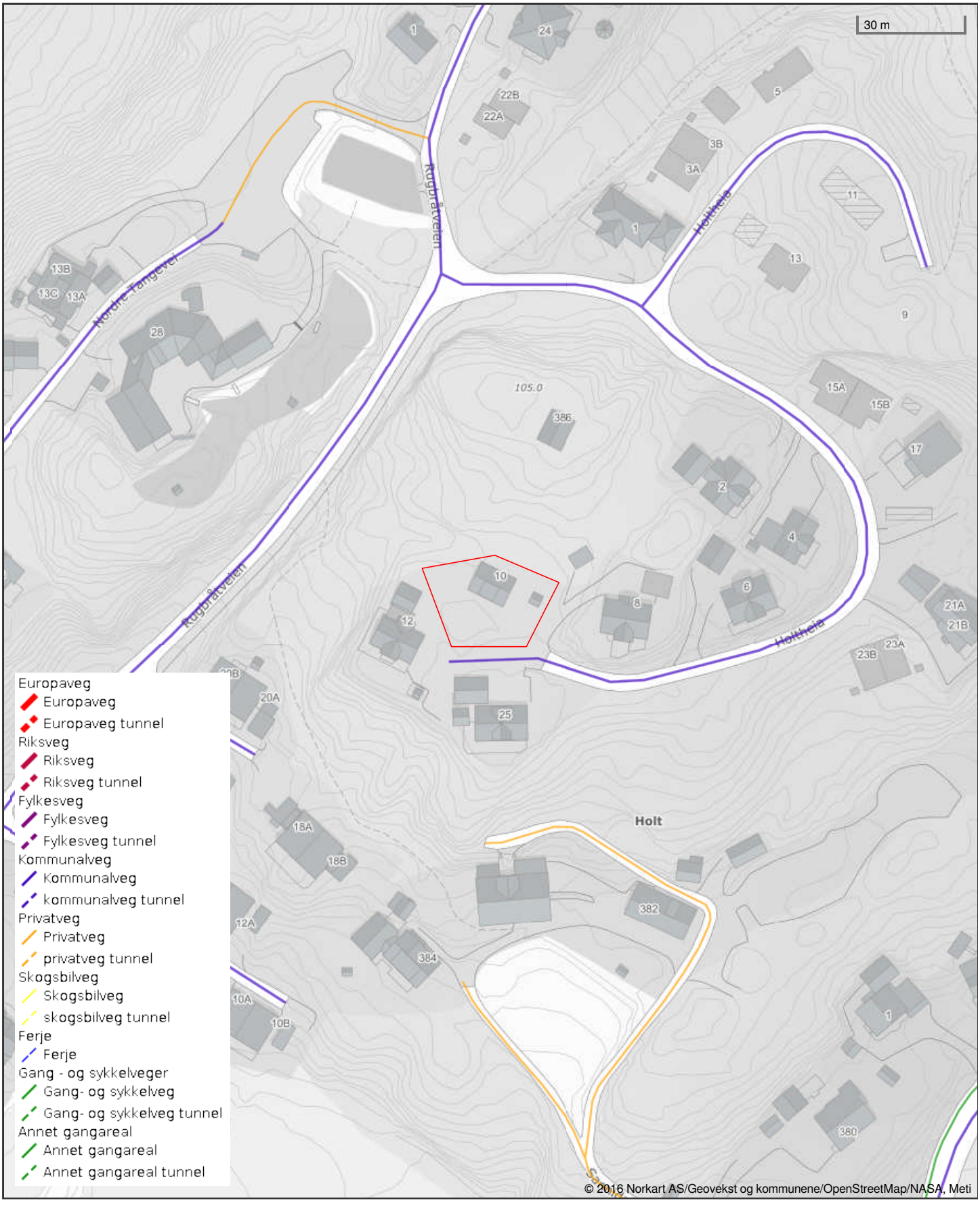
Oversiktskart for eiendom 4014 - 63/275//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 63/275//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

18.03.2026

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 63 Bnr. 275 Fnr. Snr.

Adresse: Holtheia 10, 3766 Sannidal

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.
Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.
Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 63/275//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	729,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528694,97	**Øst**	516699,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528680,01	516717,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,52	
2	6528691,04	516722,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,36	
3	6528698,41	516726,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,24	
4	6528706,14	516708,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,06	
5	6528702,24	516687,54	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,90	
6	6528680,15	516695,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,58	

Kragerø kommune

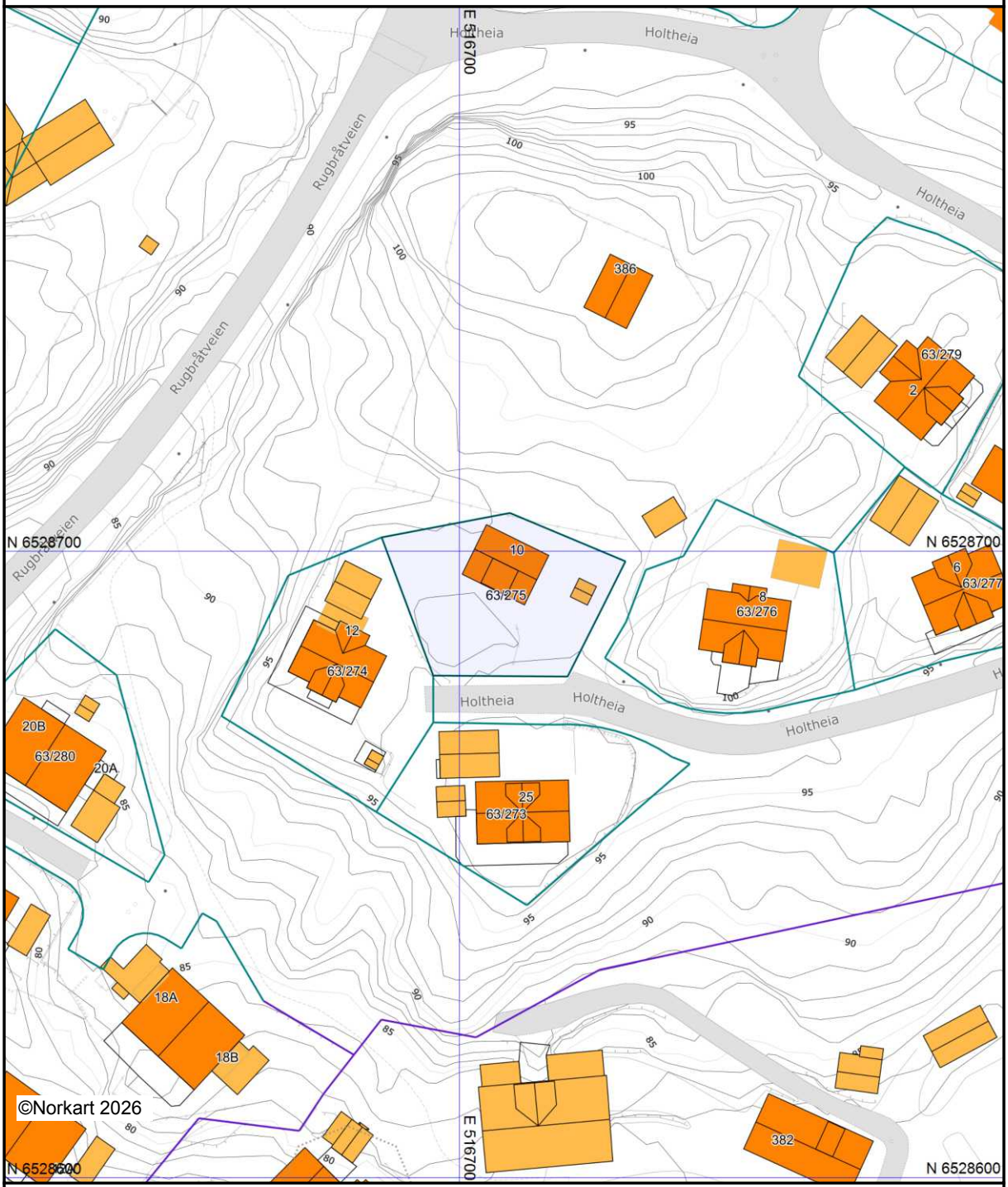
Grunnkart

Eiendom: 63/275
Adresse: Holtheia 10
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

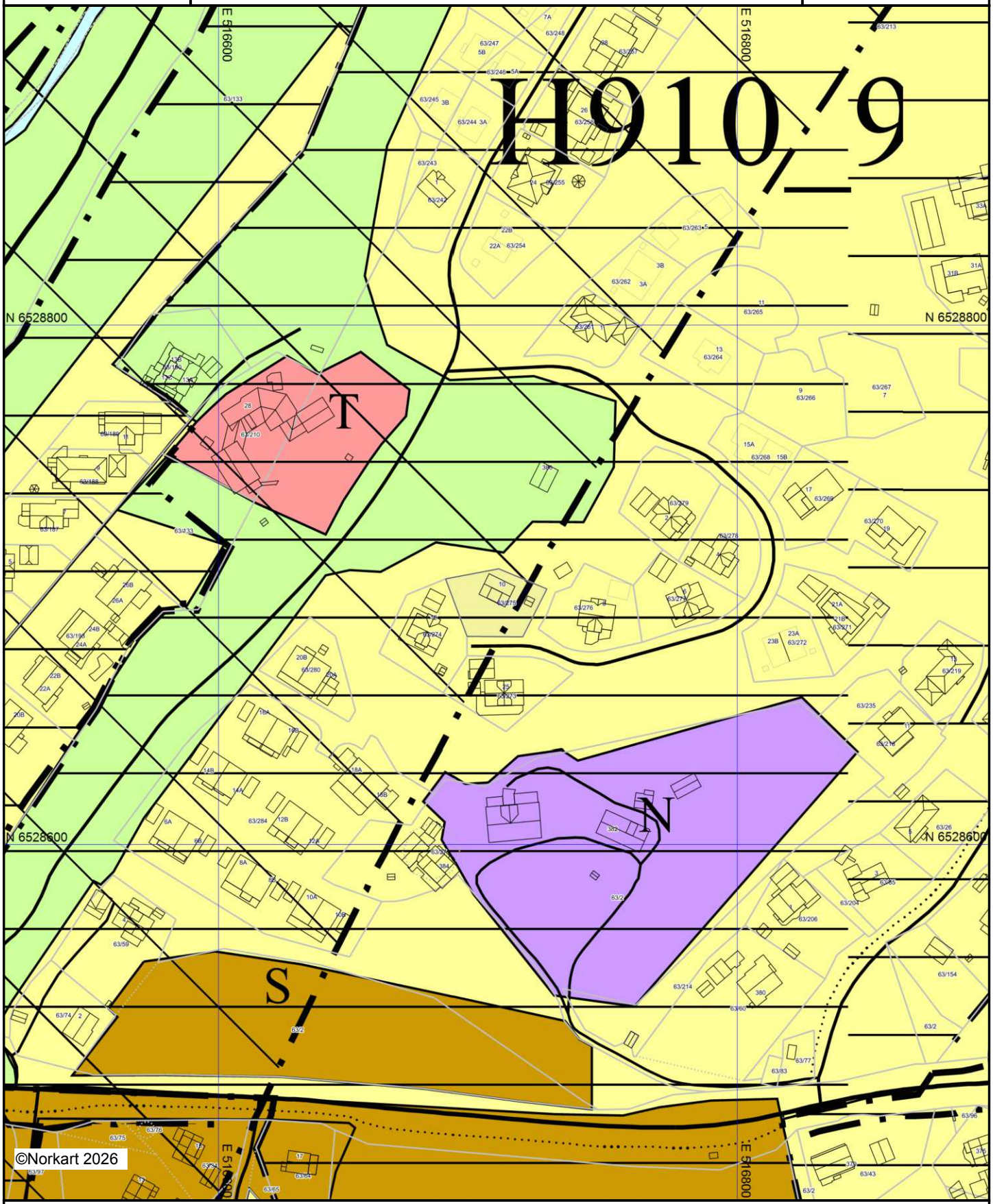
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/275
Adresse: Holtheia 10
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

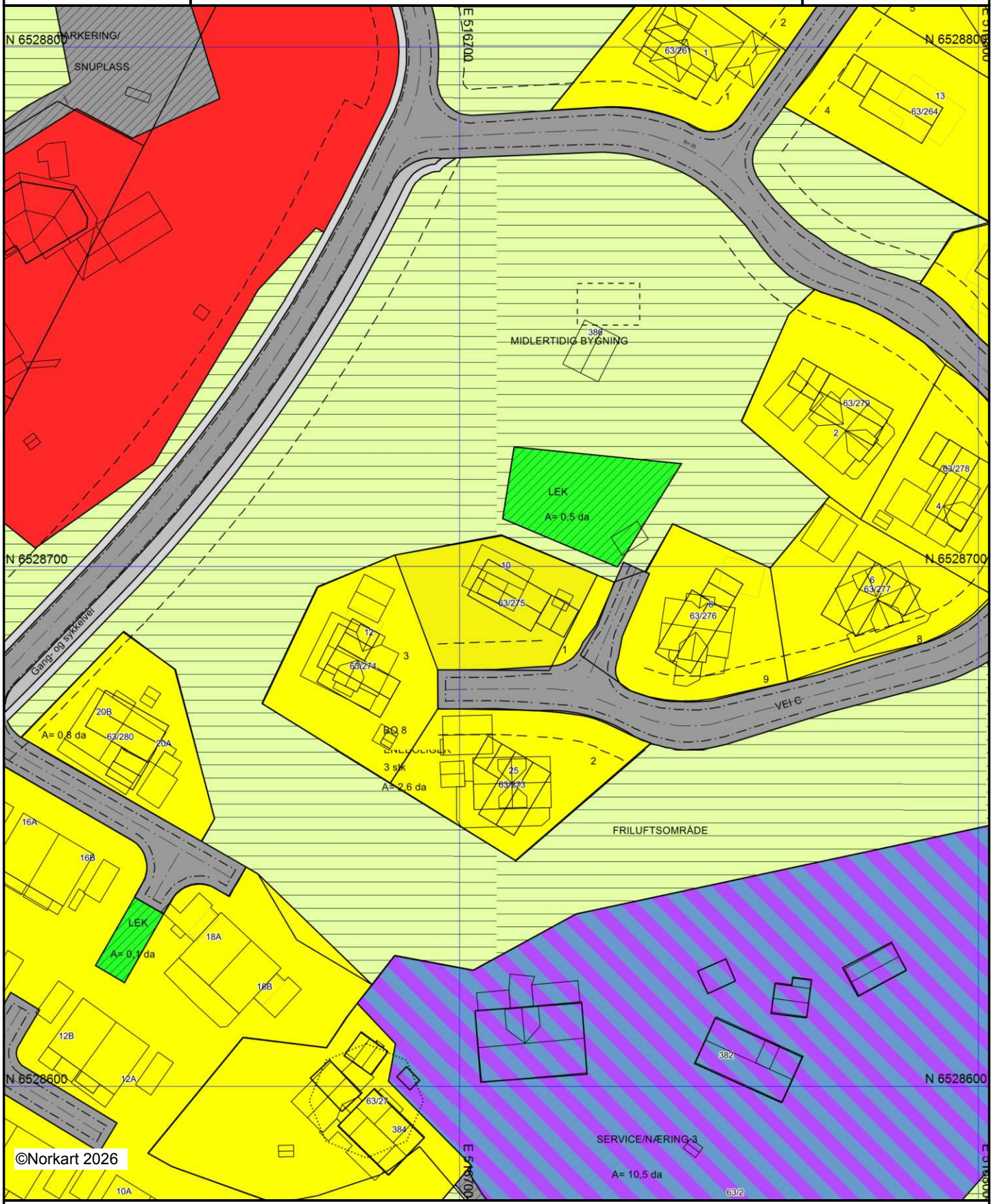
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/275
Adresse: Holtheia 10
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Vegstegning / fysisk sperre
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

KRAGERØ KOMMUNE-

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR EIENDOMMEN HOLT, GNR. 63 BNR. 2 M. FL. SANNIDAL- KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for godkjenning av planen 07.02.2008.
Mindre endring vedtatt 20.06.2012

Mindre endring vedtatt 10.02.2021 (endringer er vist med rød skrift)

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Hensikten med reguleringsendringen er å legge om adkomstvei til deler av boligområdene og justere Størrelse og plassering på enkelte boligtomter. Planområdet er noe justert i forhold til tidligere godkjent plan bl.a. for å få med en utvidelse av område for barnehage samt avkjøring fra Riksvei 363 til Nordre Tangenvei.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1	**Byggeområder-**	**Boligbebyggelse**
		eneboliger
		boliger i kjede
		boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse
		eksisterende boliger
		Offentlig formål
		barnehage
		Service/Næring
		Industri
3	**Trafikkområder-**	**Kjørevei**
		Annen veigrunn
		Gang- og sykkelvei
		Bussholdeplass
5	**Fareområde -**	**Trafo**
6	**Spesialområder -**	**Friluftsområde**
7	**Fellesområder-**	**Felles avkjørsel**
		Felles parkering
		Felles lekeplasser

Andre bestemmelser -

8. Gjerder; - utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelse

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Eiendommene skal benyttes til helårs beboelse.
Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker,• som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
Ny bolig med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle. Dette kravet kan fravikes dersom det fremlegges dokumentasjon på at det ikke er fare for radonstråling i området.
Det skal opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet.
Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.

1.1.1 Eneboliger-
Omfatter områder som er satt av til eneboliger. Maksimalt BYA på 25% av netto tomt,-% BYA = 25%.

1.1.2 Boliger i kjede -
Omfatter område BO 3 som er satt av til boliger i kjede, maksimalt 14 enheter. Maksimalt BYA på 30%,-% BYA = 30%.

1.1.3 Tomannsboliger-
Omfatter område BO4 som er satt av til tomannsboliger, maksimalt 16 enheter. Maksimalt BYA på 25%, - % BYA = 25%.

1.1.4 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse

Omfatter område BO 9 som er satt av til konsentrerte boliger, maksimalt 24 enheter. Maksimalt BYA på 30%,-% BYA = 30%.

Vedtatt 20.06.2012

1.1.5 Tomannsboliger i kjede -
Tomter i felt BO5 kan bebygges som tomannsboliger i kjede. Maksimalt 2 enheter pr. tomt. Maks BYA=30%

1.2 Offentlig formål.

1.2.1 Barnehage -
I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjon som barnehage- med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

Nye bygninger skal oppføres med maksimalt BYA på 20%,-% BYA = 20%. Minimum uteoppholdsareal på 40%,- MUA= 40 %.

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygning, adkomst og parkering, lekearealer, turstier og lignende.

1.3 Service/Næring

I området kan det oppføres bygninger for forretnings- og servicevirksomhet, med tilhørende anlegg. Det kan legges til rette for lett industri, verksteder og liknende dersom dette etter det faste utvalg for plansakers skjønn, ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m.
Bygningsrådet kan tillate høyder inntil2 etasjer dersom dette ikke til sjenanse for området.

Nybygg skal tilpasses lokal byggeskikk og ha en god arkitektonisk utforming.
Det skal settes av parkeringsareal tilsvarende 1 plass pr. 50 m2 forretningsareal.
Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten

som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygninger, adkomst, parkering og omlegging av gang- og sykkelsti.

Samlet plan for tomten skal også godkjennes av veivesenet før utbygging kan starte.
For service/næringsområde 3 som omfatter den gamle gårdsbebyggelsen, skal jordlovens bestemmelser om omdisponeringer og deling fortsatt gjelde. Arealbruken for dette området skal være begrenset til etablering av småindustri og verksteder, eller en form for næring knyttet til stedets tidligere og til dels nåværende utnyttelse innen tradisjonelt jordbruk.

1.4 Industri-

I området kan det oppføres bygninger for virksomheter som ikke medfører omsetning fra stedet, med tilhørende anlegg. Det kan legges til rette for småindustri, verksteder og liknende dersom dette etter det faste utvalg for plansakers skjønn, ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m. Bygningsrådet kan tillate høyder inntil2 etasjer dersom dette ikke til sjenanse for området.

Nybygg skal tilpasses lokal byggeskikk og ha en god arkitektonisk utforming.
Det skal settes av parkeringsareal tilsvarende 1 plass pr. 50 m2 forretningsareal.
Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygning, adkomst og parkering.
Samlet plan for tomten skal også godkjennes av veivesenet før utbygging kan starte.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter eksisterende og nye veier inn i byggeområdet som skal opparbeides som vist i planen.
For å få god terrengtilpassing, kan veiene tilpasses ved utstikking i marka. Utsprengte skjæringer skal unngås der det er mulig og skråninger og veiskulder skal dekkes med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.

Området omfatter også riksvei 363.
Det må utarbeides byggeplan for utbedring av eksisterende avkjørsel fra riksvei 363 til Nordre Tangenvei. Byggeplanen skal godkjennes av vegvesenet. Vegkrysset må utbedres før nye boliger kan tas i bruk.
Vegvesenets godkjennelse av nye avkjøringer og utbedring av eksisterende skal foreligge før utbygging starter. Dette gjelder også avkjøring til næringsområder. Utbygging av nye boligområder Bo 5- Bo 9 kan ikke påbegynnes før vei F er etablert og utbedring av kryss mellom Nordre Tangenvei og riksveien er gjennomført.
Etter at vei F er etablert, skal Nordre Tangenvei stenges ved innkjøring til parkeringsplass for barnehagen.

Veiene kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

3.2 Gang- og sykkelsti

Det skal anlegges gang- og sykkelsti der det er vist på plankartet samtidig med etablering av adkomstvei.

3.3 Annen veggrunn

Omfatter tilstøtende veigrunn som kan benyttes til grøfter, snøopplag med mer.

3.4 Bussholdeplass

Omfatter bussholdeplasser langs riksvei 363.

3.5 Byggegrenser.

Byggegrense langs samleveiene er 12,5 m fra senterlinje vei, hvor dette ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse. Felles avkjørsler har en byggegrense på 8 meter. Garasjer kan stå nærmere dersom de ikke hindrer for sikt og snøopplag.
Fra riksvei 363 er det krav om byggegrense på 20 og 50 m, hvor dette ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo.

Omfatter områder for oppføring av trafo for el-tilførsel til og i planområdet, med nødvendig bygninger eller konstruksjoner i tilknytning til dette. Anleggene skal tilpasses terrenget på en skånsom måte.
Eltilførsel inn i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
Innenfor området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg. Det kan også bygges nødvendig trafo innenfor området. Slike anlegg skal utformes diskret og med godterrengtilpasning.

6.2 Frisiktsoner.

Avkjørsler fra riksvei 363 skal utformes med frisiktsoner på 1Ox76 m til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 m over tilstøtende veiers veibanenivå. Dette gjelder også avkjørsel til Nordre Tangenvei mot øst. Se også § 3.1.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles avkjørsel for beboere som naturlig er knyttet til adkomstveien.

7.2 Felles parkering.

Området skal opparbeides til felles parkeringsplasser for brukere av lekearealet.

7.3 Felles lekeplasser.

Omfatter nærlekeplasser i tilknytning til boligene som vist i planen, samt et større område sentralt i boligområdet. Området skal sees i sammenheng med akebakke og eksisterende turstier og løyper. Nye turstier, lekeplasser, balløkke og grøntområder skal anlegges samtidig med utbygging av feltet. I området kan mindre bygg, anlegg (lekeplasser, leskur og lignende) som er nødvendig for områdets bruk, oppføres etter godkjennelse av det faste utvalg for plansaker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

ANDRE BESTEMMELSER-

§9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 20.6.2012

19.03.2026

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsforhold

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid ved denne eiendommen

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holtheia 10, 3766 SANNIDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 620 m^2 **KPHensynsonenavn** H130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 730 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 730 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_98 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	730 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Sannidal
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200898
Navn	Holt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1642/200898_6_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 721 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holtheia 10, 3766 Sannidal
Gnr. 63, Bnr. 275, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260030

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Håkon Haugland

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 979 58 996

E-post: hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
