



Holtheia borettslag i Sannidal

Velkommen til et hyggelig nabolag som har "det lille ekstra"

FAKTA OM EIENDOMMEN

Velkommen til Holtheia borettslag. Boligfeltet har en landlig, idyllisk beliggenhet med gode solforhold. Kort vei til kjøpesenter, skoler og barnehage.

KENT ANDERSEN

Eiendomsmegler / Avd. leder
48 85 55 51 - kent@sormegleren.no

HELJAR HOGNER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
46 80 63 69 - heljar@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

8Beskrivelse
26Tomannsbolig A
36Tomannsbolig B
45Kontakt oss

Tomanns bolig A

Pris: kr. 2.095.000,-
Fellesgjeld: kr. 2.095.000,-
Omkostninger: kr. 5.960,-
Totalpris: kr. 4.195.960,-
Felleskostnader/mnd: kr. 7.481,-

Tomanns bolig B

Pris: kr. 1.745.000,-
Fellesgjeld: kr. 1.745.000,-
Omkostninger: kr. 5.960,-
Totalpris: kr. 3.495.960,-
Felleskostnader/mnd: kr. 6.135,-

Notater





HOLTHEIA BORETTSLAG

SANNIDAL

OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Velkommen til Holtheia borettslag. Prosjektet består av 5 moderne og tidsriktige tomannsboliger med gode oppholdsrom og fleksible bruksmåter. Boligfeltet har en landlig idyllisk beliggenhet med gode solforhold samtidig som det er kort avstand til Kragerø og med Grenland og østre Agder innenfor god pendleravstand. Leilighetene er planlagt oppført i 2022. Det er Kragerø Bolig- og Byggelag i samarbeid med Lindal Hus som står for oppføring av prosjektet.

INNHold

Leilighet type A

Bygning;

1. Etg. Entre, 3 soverom, hall med trapp, vaskerom/teknisk rom og baderom.
2. Etg. Åpen stue- og kjøkkenløsning, trappeløp, soverom/kontor og bod/ WC.

Utvendig;

1. Etg. Overbygd inngangsparti 14m², carport 17m², utvendig isolert sportsbod 5m², hellelagt plattning 12m².
2. Etg. Terrasse 49m², delvis overbygd, med utgang fra dobbel skyvedør.

Utomhus

Gruset innkjøring, parkeringsarealer og areal innenfor carport, hellelagt plattning på mark. Jordkledde kantavslutninger i tomtegrenser og jordbelagt areal mot syd og øst klart for beplantning

Pris: kr.2.095.000,-

Fellesgjeld: kr. 2.095.000,-
Omkostninger: kr.5.960,-
Totalpris: kr.4.195.960,-
Felleskostnader/mnd: kr.7.481,-

Leilighet type B

Bygning;

1. Etg. Entre, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen kan velges større ved å implementere det ene soverommet.

Utvendig;

Skjermet inngangsparti med tak, carport 16m², utvendig isolert sportsbod 5m², hellelagt plattning 12m².

Utomhus

Gruset innkjøring, parkeringsarealer og areal innenfor carport, hellelagt plattning på mark. Jordkledde kantavslutninger i tomtegrenser og jordbelagt areal mot syd og øst klart for beplantning/plen.

Pris: kr.1.745.000,-
Fellesgjeld: kr. 1.745.000,-
Omkostninger: kr.5.960,-
Totalpris: kr.3.495.960,-
Felleskostnader/mnd: kr.6.135,-

STANDARD

Bolig med enkel/god adkomst både fra parkering og fra stuen ut til utearealet i front. Boligen egner seg godt for personer i alle aldre. Hver leilighet blir levert med egen carport. Overbygd uteplass i andre etasje på seks av leilighetene.

Det blir hovedsakelig levert med følgende overflater:

Gulv:

Stue: Laminat
Soverom: Laminat
Bad: Flis
Vegg:: MDF
Himling: Gips

Se også leveransebeskrivelse.

Kjøkken:

Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue, som også sørger for at det er god plass til spisebord, i tillegg til sofagruppe etc. Kjøkkenet er utstyrt med en flott innredning med glatte fronter, laminert benkeplate. Kjøkkenet har praktiske løsninger som gir god benkeplass og gode oppbevaringsmuligheter. Hvitevarer er tilvalg.

Stue:

Stuen har høy takhøyde, som gir en luftig og god romfølelse.

I tillegg har stuen rikelig med vinduer, samt skyvedør og dør ut til uteplassen, som gir rikelig med naturlig lys inn i stuen. Stuen har pene gulv, og ellers plater av MDF på vegger og gips i himling. Rommet fremstår som et lyst og delikat rom.

Bad:

Stort og flott bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med et romslig dusjhjørne med nedsenket dusjsone og innfellbare glassdører, vegghengt wc, mulighet for badekar, innredning med servant og spill med lys.

Vaskerom/teknisk rom:

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og inneholder

ellers alle tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, fordelerskap til rør-i-rør system, varmvannsbereeder, etc. (Det er utvendig måler iht. forskrift.)

Soverom:

Leiligheten inneholder 3/4 soverom, utstyrt med pene laminatgulv, slette malte vegger (MDF). Gips i himlingen. På soverom medfølger 100 cm. garderobe pr. sengeplass.

Entré/gang:

Romslig entré med flislagt gulv med varmekabler og plass til både sko og yttertøy.

Utebod:

Det er satt opp en utvendig bod ved carport med ekstra lagringsplass.

Illustrasjoner:

Det bemerkes at bilder er av illustrasjon og det tas forbehold om endringer. Ferdigmalte lister stiftes. Hull på lister sparkles ikke. Leilighetene leveres med lister i himling, gulv og rundt vinduer, samt overgangsgjerikt vegg.

FERDIGSTILLELSE

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 6 uker før overlevering. 60% av prosjektet må selges før byggestart. Byggestart er avhengig av kommunal godkjenning. Det beregnes ca. 12 mnd. byggetid fra byggearbeidene starter.

OPPVARMING

Varmekabel på bad og entre.

Leilighetene blir levert med balansert ventilasjonsanlegg. Stålpipeline fra himling til over tak, klargjort for ovnsrør og vedovn. (Tilvalg).

FORSIKRING

Eiendommen holdes fullverdiforsikret frem til overtagelse. Ny eier må forsikre eiendommen for innboforsikring.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagte kart i annonsen. Velkommen.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger solrikt og sentralt i et stille og rolig boområde. Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til Alti kjøpesenter hvor det er et godt utvalg av butikker, dagligvareforretning, gatekjøkken og kafé. Her ligger også bussholdeplassen Tangen, med hyppige bussavganger både mot Kragerø, men også mot Kristiansand og Oslo. Fra leiligheten er det også kort og trygg vei til både barne- og ungdomsskolen. Begge skolene ligger kun noen få minutter unna eiendommen, og har gangfelt stort sett hele veien. I tillegg ligger barnehagen på Nordre Tangen kun 2-3 minutter unna.

TOMT

Eierform: Eiet/festetomt.

Tomtene leveres opparbeidet med gruset innkjørsel og jordbelagt areal, klart for å legge plen.

PARKERING

God parkering på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for

at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål, tilhører reguleringsplan "Holt, regulert til bolig". Området er også vist som boligformål i kommuneplanens arealdel. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

RADONMÅLING

Det er radonsperre.

ENERGIATTEST

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2017 (TEK 17).

ODEL

Det er ikke odel.

KONSESJON

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

OM BORETTSLAGET

HUSDYRHOLD

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Vedlikehold

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig, slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute.

Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn en. Din bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av KBBL-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

FORSIKRING MOT FELLESKOSTNADER

En stor trygghet

Våre borettslag er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Denne ordningen gjør at andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

At borettslaget er med i SBS, er et kvalitetsstempel som er med på å sikre verdiutviklingen av boligene i borettslaget. Bankene legger vekt på hvorvidt borettslaget er med i en sikringsordning, og det kan bety bedre betingelser på borettslagets felleslån. Det kan også gi bedre vilkår for en låntaker som skal kjøpe bolig i borettslag. SBS betyr en stor trygghet for alle som kjøper en borettslagsbolig. I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler utbygger felleskostnadene for disse boligene - det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

USOLGTE LEILIGHETER

Selger står fritt til å endre/tilpasse prosjektet underveis. Dette gjelder også størrelse og pris.

ORGANISERING

Det gode liv i borettslag

Kragerø Bolig- og Byggelag har jobbet i lang tid med bygging og forvaltning av borettslag. Lang erfaring gir deg som kjøper en ekstra trygghet ved kjøp av ny bolig i et borettslag tilknyttet oss!

Andelseier

Når du kjøper en bolig i ett borettslag, blir du andelseier. Det vil si at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et borettslag som er tilknyttet KBBL, blir du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Hvis du ikke er KBBL-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Men du

trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten - den blir betalt via felleskostnadene.

Medeier må ha eget medlemskap i KBBL og får tilsendt årlig kontingentkrav.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Det er to boligtyper med pris 1.745.000,- og 2.095.000,-

1.745.000,- / 2.095.000,- (NB: prisen er fast)
1.745.000,- / 2.095.000,- (Andel av fellesgjeld)

3.490.000,- / 4.190.000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Stiftelsesgebyr)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

5 960,- (Omkostninger totalt)

3.495.960,- / 4.195.960,- (Totalpris inkl. omkostninger)

6 250,- (Forkjøpsrettsgebyr (hvis denne benyttes))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Innskudd skal innbetales før overtagelse.

Holt er organisert som et borettslag. En borettslagsbolig er finansiert med fellesgjeld og innskudd. Ønsker du å kjøpe en bolig i et borettslag, finansieres dette ved å innbetale et innskudd. Dette innskuddet kan finansieres ved å bruke oppsparte penger, ved å ta opp boliglån eller en kombinasjon av dette. I tillegg til innskuddet får andelseier sin andel av

borettslagets fellesgjeld som han skal betale renter og avdrag på gjennom betaling av de månedlige felleskostnadene. Summen av andel fellesgjeld og betalt innskudd er boligens totale kjøpesum.

I dette prosjektet er det valgt en 50/50 prosents fordeling av innskudd og fellesgjeld.

EIENDOMSSKATT

Dette er inkludert i felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm: Ca. kr. 15 000 til. 20 000 kWh pr år. (vil variere avhengig av bruk)

Innboforsikring kommer i tillegg.

FELLESKOSTNADER

Innskudd - fellesgjeld

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne etter en fordelingsnøkkel som er fastsatt i bygge- og finansieringsplanen (denne kan du få utlevert av prosjektmegler). Andelseierne må hver måned betale sin andel av felleskostnadene. Felleskostnadene i borettslaget består av borettslagets drifts- og finanskostnader og omfatter alle kostnader borettslaget har.

På Holt omfatter disse: Forsikring, kommunale avgifter, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, kabel TV, Internett, snørydding, renter med mer. Gjennomsnittlig driftskostnad per måned på Holt er beregnet til kr 2.500/3116,- i tillegg kommer renteutgifter på kroner 3635,- og 4365,-. Felleskostnad per måned er beregnet til kroner 6135,- og 7481,-.

Renter

Renter og nedbetaling av fellesgjelden for borettslaget utgjør normalt en vesentlig del av de månedlige felleskostnadene som andelseieren skal betale. Boligene på Holt selges med 20 års avdragsfrihet.

Dette betyr at du som kjøper kun betaler renter i denne

perioden. Rentesatsen er satt til 2,5 %. Felleskostnadene vil kunne bli endret i takt med den til enhver gjeldende rente i finansinstitusjonen som finansierer borettslaget. Merk at renter som innbetales som del av månedlig kostnad er fradragsberettiget på lik linje med andre gjeldsrenter forutsatt at boligen beboes av andelseier. Skattereduksjonen på Holt er beregnet til kroner 800,- og 960,- per bolig. Netto felleskostnad per måned blir dermed kroner 5335,- og 6521,-.

Fellesgjeld og fellesutgifter

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et lån som KBBL har forhandlet frem for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene, med mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Du betaler felleskostnader én gang i måneden.

I tillegg til å betale innskudd må den enkelte betale en månedlig kostnad til dekning av løpende fellesutgifter. I denne er inkl. renter på fellesgjeld (avdrag kommer etter 20 år), tv og internett, forsikring og utvendig vedlikehold på bygningen, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, forretningsførsel, revisor m.m. Strøm/ oppvarming og innboforsikring bekostes av den enkelte andelseier.

Per 2022 får du fradrag for 22 prosent av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av.

Alt på ett sted

KBBL er organisert for best mulig å yte service til borettslaget og deg som beboer. Hos oss finner du blant annet en økonomiavdeling, som bistår i alt som har med budsjetter, felleskostnader og fakturering av borettslagets utgifter å gjøre. Mye av dette arbeidet kan styremedlemmene i borettslaget ditt selv følge opp gjennom egen, digital styreportal. KBBL Teknisk er en god

samarbeidspartner i arbeidet med å drifte og vedlikeholde bygningene i borettslaget.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

GEBYR VED VIDERESALG

Det fastsettes kr. 25.000,- i gebyr ved videresalg før en overtagelse av enheten.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Holtheia borettslag, i Kragerø kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

SELGER

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

GARANTIER

Boligene selges ihht. Lov om Bustadoppføring, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter

overlevering av leilighetene til kjøper. Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Boligene overleveres i byggengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

TILVALG / ENDRINGER

Selger vil - før innredningsarbeidene starter - utarbeide en tilvalgsmeny, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom utførende entreprenører og kjøper, slik at avtaler og fakturering gjøres direkte. Selger tar ingen påslag ved slike endringer. Mulig tilvalg vil være avhengig av fremdrift av innredningsarbeidene på kjøpstidspunktet.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller

tomte tilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

FORBEHOLD OM REALISERING

Minimum 6 av leilighetene må forhåndsselges. Igangsettingstillatelse må foreligge både på tomt og bygning.

VISNING

Etter avtale

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Boligene selges til fastpris. Ta kontakt med eiendomsmegler/evt. KBBL for å få tilsendt skjema «Kjøpetilbud». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Det skal betales kr. 100.000,- som delbetaling ved underskrivelse av kjøpekontrakt/stillelse av bank garanti.

LOVVERK

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Når bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges boligene etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges

eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

77-22-9000

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside

www.sormegleren.no/77-22-9000

Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Heljar Hogner, tlf. 46 80 63 69

Eiendomsmegler / Daglig leder

Kent Andersen, tlf. 488 55 551

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 25. april 2022





Beliggenhet

Holtheia ligger i et meget barnevennlig og ellers veletablert boligområde i Sannidal i Kragerø kommune. Fra eiendommen er det trygg gangvei til skoler, samt nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er også kort vei til lekeplass, flotte turområder og skiløyper, og ved Sannidal skole har du lysløype. Det er ca. 1,3 km til Kil sentrum - en idyllisk perle innerst i Kilsfjorden. Tettstedet var kommunesenter i tidligere Sannidal kommune, og plassen preges av gammel trehusbebyggelse, brygger og smale gater som skaper en svært idyllisk atmosfære.

Det er også kort vei til Kragerø sentrum, både med båt og bil.

Eiendommen har trygg gangvei til Sannidal barneskole og Sannidal ungdomsskole. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, blant annet Kragerø Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Holtheia borettslag

Velkommen til Holtheia borettslag. Prosjektet består av 5 moderne og tidsriktige tomannsboliger med gode oppholdsrom og fleksible bruksmåter. Boligfeltet har en landlig idyllisk beliggenhet med gode solforhold samtidig som det er kort avstand til Kragerø og med Grenland og østre Agder innenfor god pendleravstand. Leilighetene er planlagt oppført i 2022. Det er Kragerø Bolig- og Byggelag i samarbeid med Lindal Hus som står for oppføring av prosjektet.



Vi har hatt et tett og godt samarbeid både med utbygger og arkitekt, og vært med på å utvikle boligene som er utarbeidet med tanke på de ulike behovene og ønskene dagens boligkjøpere har. Lindal Hus vil garantere for en god standard og kvalitet på boligene som blir bygget. Det vil være mulig med enkelte endringer og materialvalg. Ønsker man å gjøre endringer hjelper vi gjerne til med å finne gode alternativer.



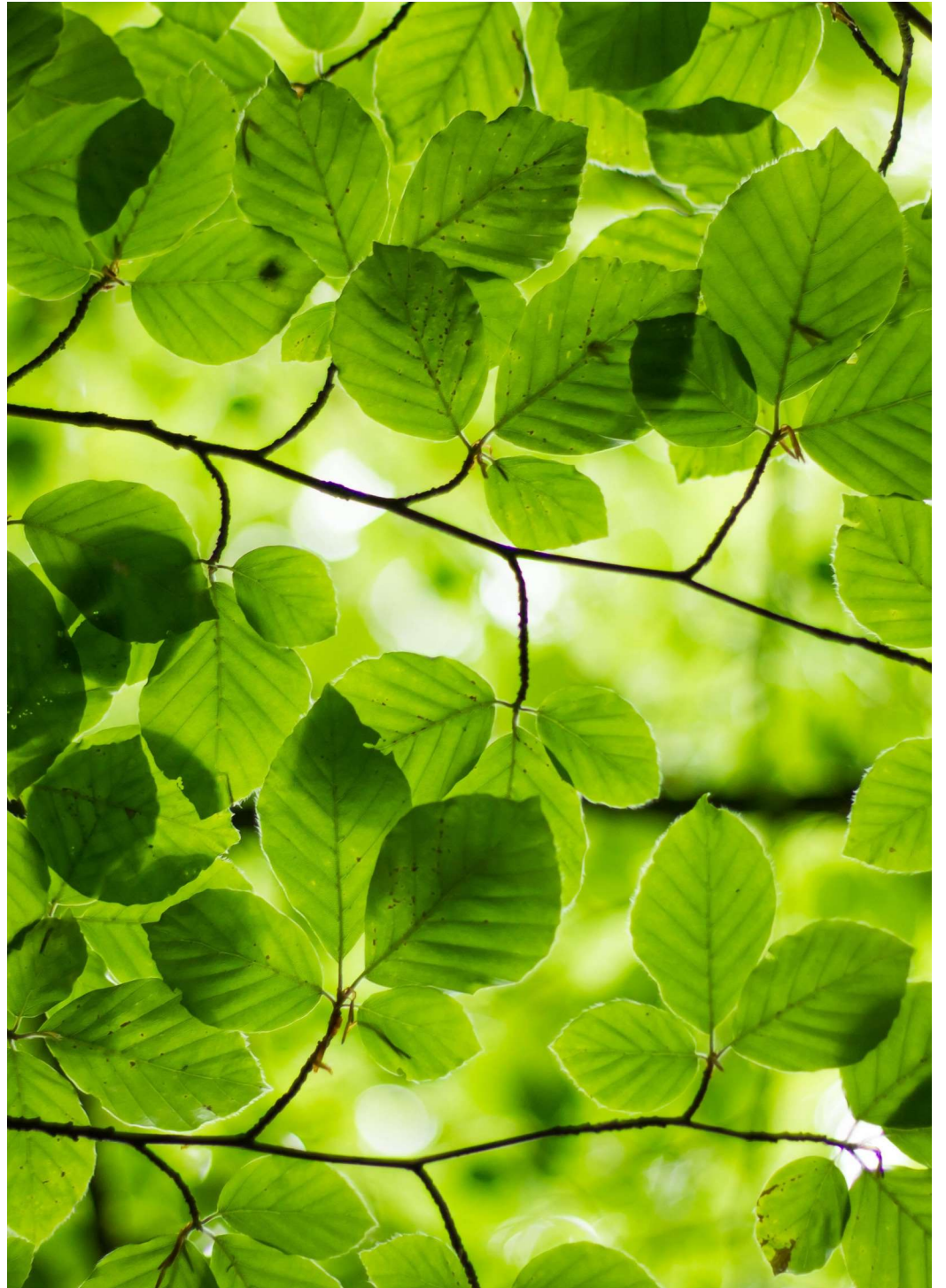
Kragerø Bolig- og Byggelag (KBBL) er en sentral aktør i boligmarkedet og har i lang tid jobbet med bygging og forvaltning av borettslag. Lang erfaring gir deg som kjøper en ekstra trygghet ved kjøp av ny bolig i et borettslag tilknyttet oss. Kragerø Bolig- og Byggelag har i dag om lag 2 100 medlemmer og forvalter ca. 1 000 boenheter i mer enn 60 borettslag og sameier i Kragerø og Drangedal.



Start dagen med en rykende varm kaffe ute på den romslige og luftige terrassen

Boligen egner seg godt for personer i alle aldre. Hver leilighet blir levert med egen carport. Overbygd uteplass i andre etasje, på seks av leilighetene.





Standarden i leilighetene er meget god, noe du vil oppleve og nyte godt av hver dag

Kjøkken: Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue, som også sørger for at det er god plass til spisebord, i tillegg til sofagruppe etc. Kjøkkenet er utstyrt med en flott innredning med glatte fronter, laminert benkeplate. Kjøkkenet har praktiske løsninger som gir god benkeplass og gode oppbevaringsmuligheter. Hvitevarer er tilvalg.

Stue: Stuen har høy takhøyde, som gir en luftig og god romfølelse. I tillegg har stuen rikelig med vinduer, samt skyvedør og dør ut til uteplassen, som gir rikelig med naturlig lys inn i stuen. Stuen har pene gulv, og ellers plater av MDF på vegger og gips i himling. Rommet fremstår som et lyst og delikat rom.

Illustrasjoner: Det bemerkes at bilder er av illustrasjon og det tas forbehold om endringer. Ferdigmalte lister stiftes. Hull på lister sparkles ikke. Leilighetene leveres med lister i himling, gulv og rundt vinduer, samt overgangsgerikt vegg.



Leilighet type B har alt på ett plan, åpen stue- og kjøkkenløsning med dør til uteplass. God takhøyde og godt med lysinlipp fra store vinduer.



Stue - kjøkken (B 1 etg.)



Stue (B 1 etg.)





Hygge og fellesskap på dine premisser

Inviter til familieselskap og andre hyggelige sammenkomster.

Ta med deg venner og familie på en deilig fottur til en av Sannidals mange turområder.

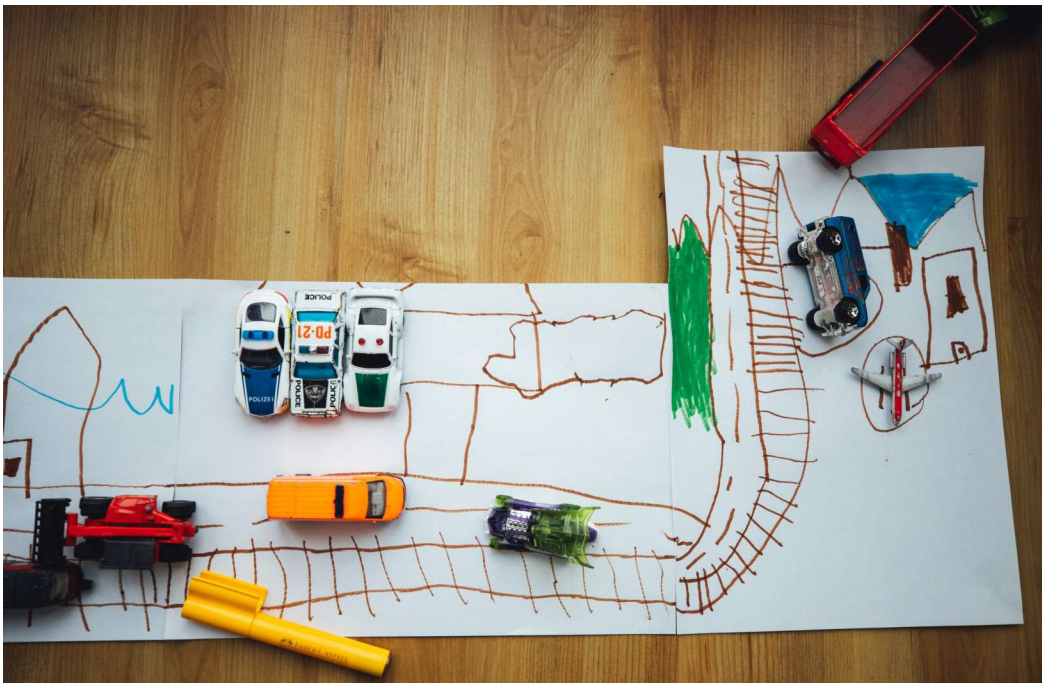
Eller nyt kvelden hjemme i rolige omgivelser.



Skap mennesker



Skap minner



Skap kunst



Hele familien vil elske det

Skap mennesker.

Skap kunst.

Skap minner.

Et bo-område for alle aldre og aktiviteter.



Tomannsbolig A

1. Etg. Entre, 3 soverom, hall med trapp, vaskerom/teknisk rom og badерom. Utomhus; Overbygd inngangsparti 14m², carport 17m², utvendig isolert sportsbod 5m², hellelagt plattning 12m².
2. Etg. Åpen stue- og kjøkkenløsning, trappeløp, soverom/kontor og bod/ WC. Utomhus; Terrasse 49m², delvis overbygd, med utgang fra dobbel skyvedør.

Gruset innkjøring, parkeringsarealer og areal innenfor carport, hellelagt plattning på mark. Jordkledd kantavslutninger i tomtegrenser og jordbelagt areal mot syd og øst klart for beplantning/plen.

Pris: kr.2.095.000,-

Fellesgjeld: kr. 2.095.000,-

Omkostninger: kr.5.960,-

Totalpris: kr.4.195.960,-

Felleskostnader/mnd: kr.7.481,-



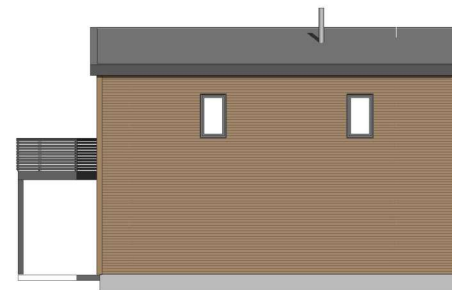
Fasade sørvest
1 : 100



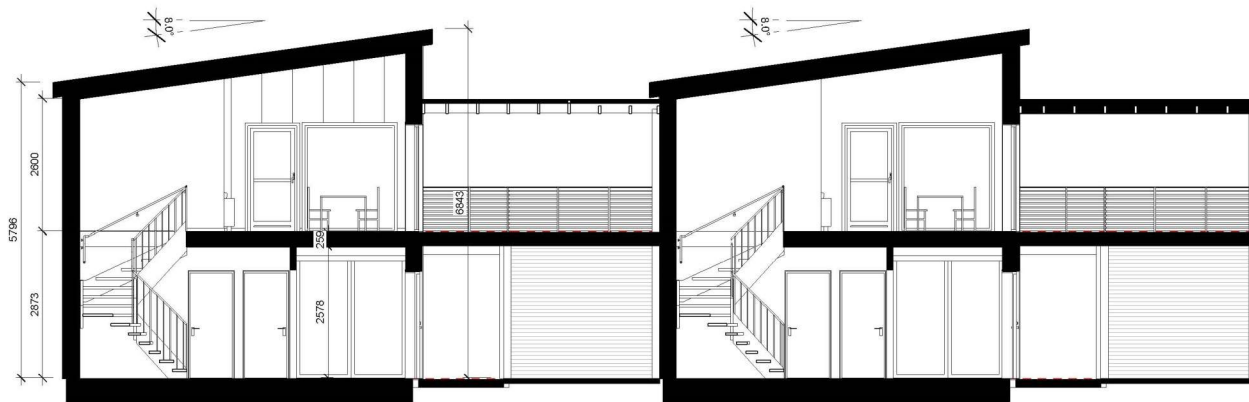
Fasade sørøst
1 : 100



Fasade nordøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100



Snitt A-A
1 : 100





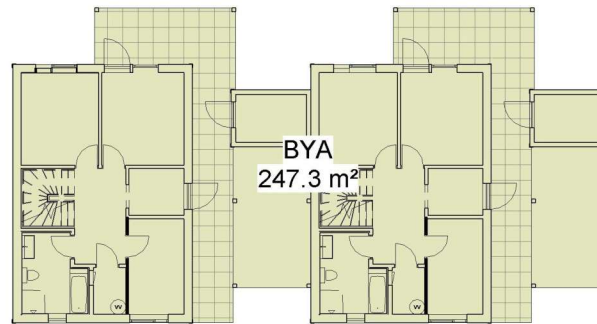


1. Etg. 1/100
1 : 200



2. Etg. 1/100
1 : 200

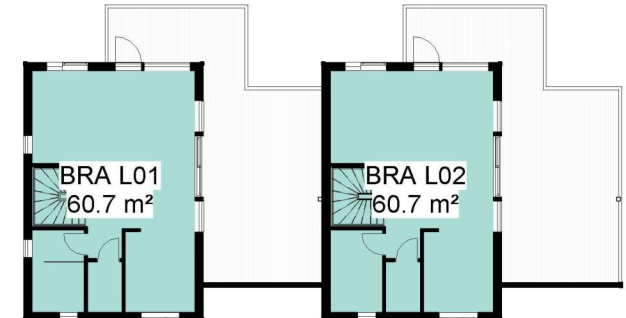
19 Bruttoareal (BTA)	
Name	Area
BTA L01	149.8 m ²
BTA L02	149.8 m ²
	299.6 m ²



19 Bruksareal (BRA)	
Name	Areal
BRA L01	5.2 m ²
BRA L01	60.7 m ²
BRA L01	60.7 m ²
BRA L01: 3	126.7 m ²
BRA L02	5.2 m ²
BRA L02	60.7 m ²
BRA L02	60.7 m ²
BRA L02: 3	126.7 m ²
6	253.4 m ²



1. Etg. 1/100
1 : 200



2. Etg. 1/100
1 : 200



3D - Perspective



3D - Perspective 3



3D - Perspective 2

ROMSKJEMA LEILIGHET TYPE A, HOLTHEIA BORETTSLAG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VARME OG SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING / ANNET
Entre	Flis: LB Extra 30x30cm, mørk grå,	Huntonit Microfug, hvit	Huntonit Panelbord, Skygge hvit	Lyspunkt i tak Stikkontakt ved gulv. Lysbrytere Termostat for varmekabel Sikringskap	Varmekabler	Balansert ventilasjon iht. krav.	Det leveres ingen innredning i entre.
Gang/trapp	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Microfug, hvit	Huntonit Panelbord, Skygge hvit	Lyspunkt i tak Stikkontakt ved gulv. Lysbrytere		Balansert ventilasjon iht. krav.	Ingen innredning
Stue / kjøkken	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Microfug, hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkter i tak. Stikkontakter ved gulv. Røropplegg for TV og data Stikkontakt for stekeovn, koketopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap 1 stk komfyrvakt	Ett greps blande-batteri med stoppekran for oppvaskmaskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon iht. krav. Kjøkkenvifte under overskap.	Kjøkkeninnredning fra HTH som vist på plan-tegning/kjøkken-tegning. Glatt hvit 19, hvit melamin og håndtak i rustfritt utseende. Benkeplate: 30mm laminat, valgfri farge. Vask med en stor kum i stål. Hvitevarer er tilvalg, og er ikke inkludert
Kontor	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Microfug, hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkt i tak. Lysbryter Stikkontakter ved gulv.		Balansert ventilasjon iht. krav.	Ingen innredning.
Soverom	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Skygge hvit	Huntonit Panelbord, Skygge hvit	Lyspunkt i tak. Lysbryter Stikkontakter ved gulv.		Balansert ventilasjon iht. krav.	100cm garderobe pr sengeplass

Bad	Hi Nexos/Saga grey 20x20. Dusjsone utføres som nedsenk med 10x10 flis	Fibo baderomsplater type Marcato M63, Denver White	Huntonit Panelbord, Skygge hvit	Lys over speil Lyspunkt i tak Lysbryter Stikkontakt Termostat for varmekabel	80 cm servantmøbel i hvit utførelse og 2 skuffer. Speil med lys. Servantkran Hev/senk dusjhjørne 90x90 Dusjsett/batteri Vegghengt, hvit WC. Varmekabel Mulighet for badekar er vist i prospekt. Kan leveres som tilvalg.	Balansert ventilasjon iht. krav.	Beskrevet under sanitær.
Vaskerom/ Teknisk	Vinylbelegg	Huntonit Skygge hvit	Huntonit Panelbord, Skygge hvit	Stikkontakt for vaskemaskin / tørketrommel. EI-tilkobling til VVB EI-tilkobling av ventilasjonsaggregat	Opplegg for vaskemaskin 200L VVB	Ventilasjonsanlegg	
Bod	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Microfug, hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkt med bryter. Stikkontakt ved gulv.	Ingen		Ingen innredning
Utvendig bod	Pusset betong	OSB, ubehandlet	OSB, ubehandlet	Lampe med bryter. Stikkontakt ved gulv.	Ingen installasjoner.	Ingen installasjoner.	Ingen innredning.
Terrasse	Impregnerte terrassebord			1 dobbel stikkontakt. Utelampe	Avrenning til takrenne.		Ingen innredning.

GENERELT:

- Listverk: Alt listverk leveres hvitmalt med synlige spikerhull. Overgangsgerikt vegg i rom med skråhimling
- Trapp: Det leveres trapp med åpne trinn i kvistfri furu. Trinn og trinnsikring i beiset eikefarge og lakkert. Trapp for øvrig malt i hvit farge (NCS: 0502-Y)
- Dører: Kompakt, slett, hvitmalt (NCS: 0502-Y).
- Elektrisk anlegg: Åpent/skjult anlegg. Ved inngangsdør er det medtatt utelampe på vegg, stikkontakt og ringeknapp. Sikringskap med automatsikringer blir plassert i bod eller gang. Omfang stikkontakter og punkter kommer på egen elektrotegning på et senere tidspunkt samt kjøkkentegninger. Brann- og røykvarslere i alle leiligheter i hht. forskrifter. Det kan forekomme mindre endringer av plassering av el.punkter. Det er ikke medtatt noe lysstyr bortsett fra lampe i utvendig bod.
- Ventilasjonsystem: I henhold til gjeldende forskrifter, balansert med varmegjenvinner.
- Takhøyde: Generell takhøyde er 240 cm i 1. etg. 2. etg har skråhimling i stue/kjøkken, trappeløp og gang. Det tas forbehold om lokale nedforinger og innkassinger
- Varme: Varmekabler i entre og bad.

Det tas et generelt forbehold om rett til endringer i beskrivelsen, men da uten at det skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.





Tomannsbolig B

1. Etg. Entre, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen kan velges større ved å implementere det ene soverommet.

Utomhus; Skjermet inngangsparti med tak, carport 16m², utvendig isolert sportsbod 5m², hellelagt plattning 12m².

Gruset innkjøring, parkeringsarealer og areal innenfor carport, hellelagt plattning på mark. Jordkledde kantavslutninger i tomtegrenser og jordbelagt areal mot syd og øst klart for beplantning/plen.

Pris: kr.1.745.000,-

Fellesgjeld: kr. 1.745.000,-

Omkostninger: kr.5.960,-

Totalpris: kr.3.495.960,-

Felleskostnader/mnd: kr.6.135,-



Fasade sørvest
1 : 100



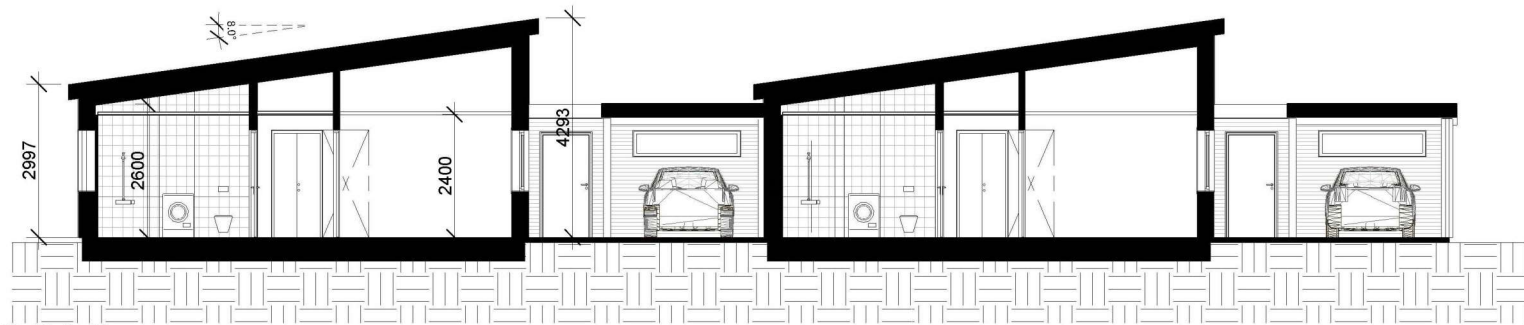
Fasade sørøst
1 : 100



Fasade nordøst
1 : 100

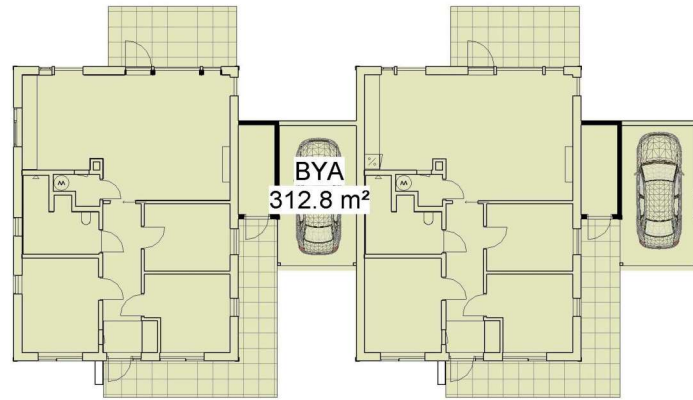
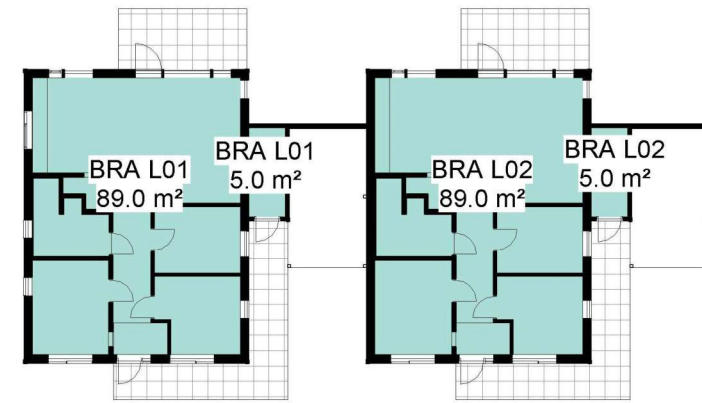
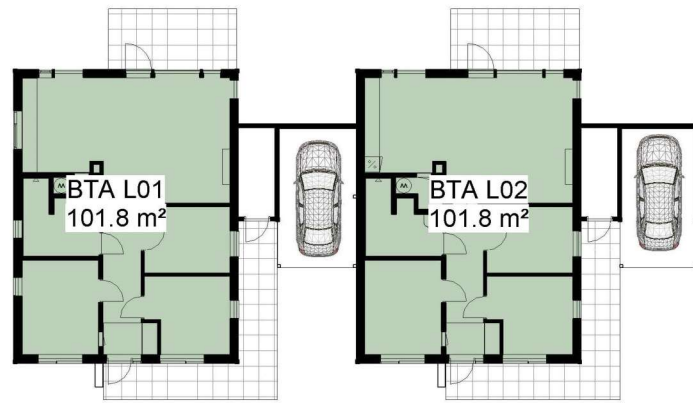


Fasade nordvest
1 : 100



Snitt A-A'
1 : 100





19 Bruttoareal (BTA)

Name	Area
------	------

BTA L01	101.8 m ² 101.8 m ²
BTA L02	101.8 m ² 101.8 m ²

Area Schedule (BYA)

Name	Area
------	------

BYA	312.8 m ²
-----	----------------------

19 Bruksareal (BRA)

Name	Areal
------	-------

BRA L01	89.0 m ²
BRA L01	5.0 m ²
BRA L01: 2	94.1 m ²
BRA L02	89.0 m ²
BRA L02	5.0 m ²
BRA L02: 2	94.1 m ²



3D - Perspektiv



3D - Perspektiv 2



3D - Perspektiv 3

ROMSKJEMA LEILIGHET TYPE B, HOLTHEIA BORETTSLAG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VARME OG SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING / ANNET
Gang	Flis: LB Extra 30x30cm, mørk grå tom garderobenisje. Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur i resten av gangen	Huntonit Microfug, hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkt i tak Stikkontakt ved gulv. Lysbrytere Termostat for varmekabel Sikringssskap	Varmekabler under fliser.	Balansert ventilasjon iht. krav.	Det leveres ingen innredning i entre.
Stue / kjøkken	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Microfug, hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkter i tak. Stikkontakter ved gulv. Rørøpplagg for TV og data Stikkontakt for stekeovn, koketopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap 1 stk komfyrvakt	Ett greps blande-batteri med stoppekran for oppvaskmaskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon iht. krav. Kjøkkenvifte under overskap.	Kjøkkeninnredning fra HTH som vist på plan-tegning/kjøkken-tegning. Glatt hvit 19, hvit melamin og håndtak i rustfritt utseende. Benkeplate: 30mm laminat, valgfri farge. Vask med en stor kum i stål. Hvitevarer er tilvalg, og er ikke inkludert
Soverom	Berry Alloc laminat, Original Elegant Eik Natur	Huntonit Skygge hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lyspunkt i tak. Lysbryter Stikkontakter ved gulv.		Balansert ventilasjon iht. krav.	100cm garderobe pr sengeplass

Bad	Hi Nexos/Saga grey 20x20. Dusjsone utføres som nedsenk med 10x10 flis	Fibo baderomsplater type Marcato M63, Denver White	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	Lys over speil Lyspunkt i tak Lysbryter Stikkontakt Termostat for varmekabel Stikkontakt for vaskemaskin / tørketrommel.	80 cm servanmøbel i hvit utførelse og 2 skuffer. Speil med lys. Servantkran Dusjdør til nisje Dusjsett/batteri Vegghengt, hvit WC. Varmekabel Opplegg for vaskemaskin	Balansert ventilasjon iht. krav.	Beskrevet under sanitær.
Teknisk	Vinylbelegg	Huntonit Skygge hvit	Gipshimling sparklet og malt gips, hvit	El-tilkobling til VVB El-tilkobling av ventilasjonsaggregat	200L VVB	Ventilasjonsanlegg	
Utvendig bod	Pusset betong	OSB, ubehandlet	OSB, ubehandlet	Lampe med bryter. Stikkontakt ved gulv.	Ingen installasjoner.	Ingen installasjoner.	Ingen innredning.

GENERELT:

Listverk: Alt listverk leveres hvitmalt med synlige spikerhull. Overgangsgerikt vegg i rom med skråhimling

Dører: Kompakt, slett, hvitmalt (NCS: 0502-Y).

Elektrisk anlegg: Åpent/skjult anlegg. Ved inngangsdør er det medtatt utelampe på vegg, stikkontakt og ringeknapp. Sikringsskap med automatsikringer blir plassert i bod eller gang. Omfang stikkontakter og punkter kommer på egen elektrotegning på et senere tidspunkt samt kjøkkentegninger. Brann- og røykvarsler i alle leiligheter i hht. forskrifter. Det kan forekomme mindre endringer av plassering av el.punkter. Det er ikke medtatt noe lysutstyr bortsett fra lampe i utvendig bod.

Ventilasjonssystem: I henhold til gjeldende forskrifter, balansert med varmegjenvinner.

Takhøyde: Generell takhøyde er 240 cm. Skråhimling i stue/kjøkken. Det tas forbehold om lokale nedforinger og innkassinger

Varme: Varmekabler i entre og bad.

Det tas et generelt forbehold om rett til endringer i beskrivelsen, men da uten at det skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.



SØRMEGLEREN
KRAGERØ





Kragerø
Bolig- og Byggelag

KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG

WITHS BODER



sormegleren.no

KENT ANDERSEN | Eiendomsmegler / Avd. leder | 48 85 55 51 | kent@sormegleren.no

HELJAR HOGNER | Eiendomsmegler / Fagansvarlig | 46 80 63 69 | heljar@sormegleren.no

KRAGERØ | Storgata 16 | 35 98 11 00