PRIVATMEGLEREN

NORDRE TANGEVEI 13A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

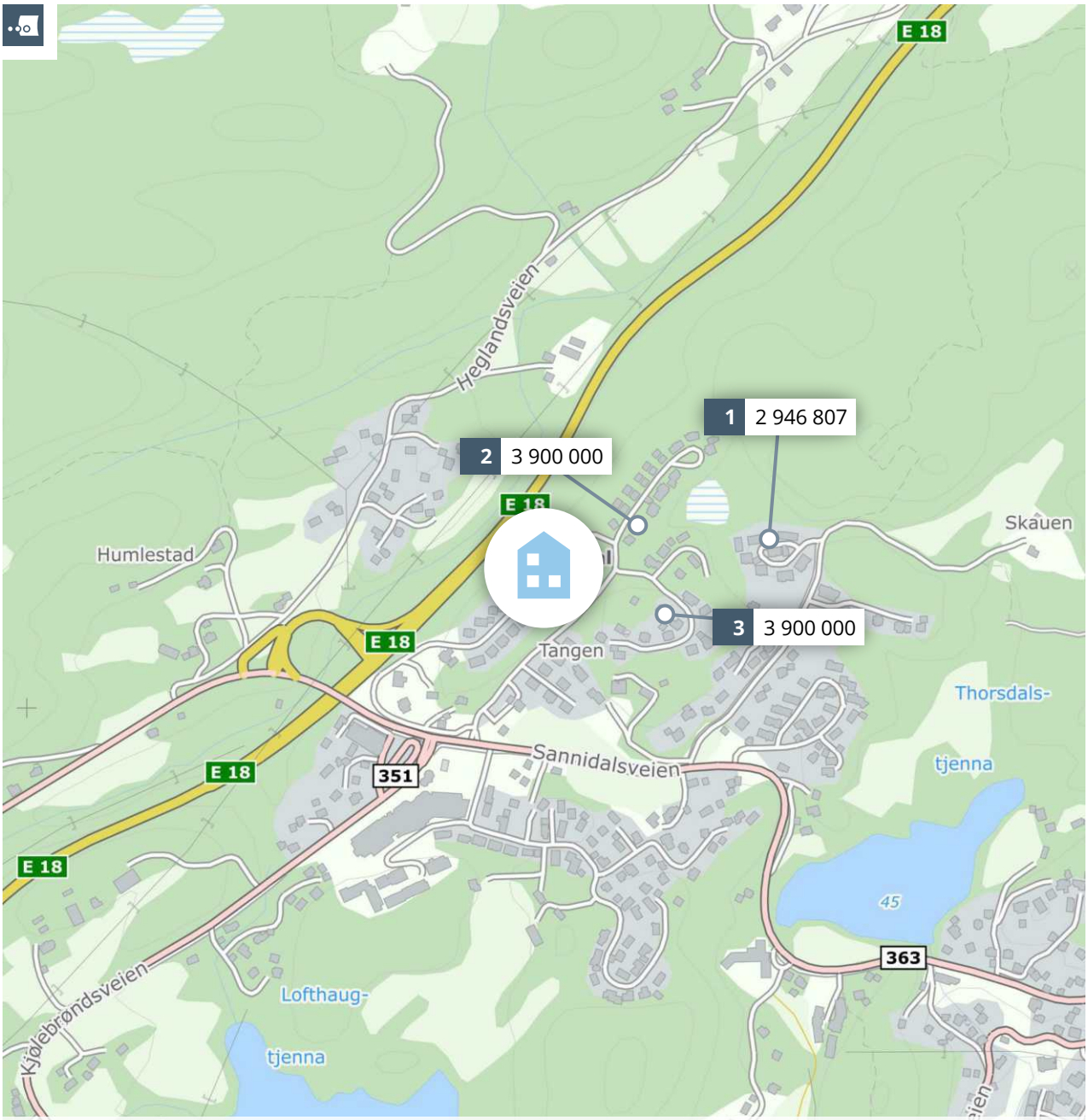
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDRE TANGEVEI 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 02.06.2026

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: Kent Andersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Tangevei 13 A, 3766 SANNIDAL

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1995

GNR 63 BNR 190 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS MO

Verdivurdert til

2 690 000

-	2 690 000	19 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	23 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skauenveien 33 D				30.08.2023	1 890 000	**2 300 000**	646 807	2 946 807	**24 763**
	119 m²	2008	1. etg	4 sov						
2	Rugbråtveien 24				20.10.2020	3 690 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**16 116**
	242 m²	2012	1 006 m²	6 sov						
3	Holtheia 2				16.09.2020	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**23 077**
	169 m²	2017	994 m²	3 sov						

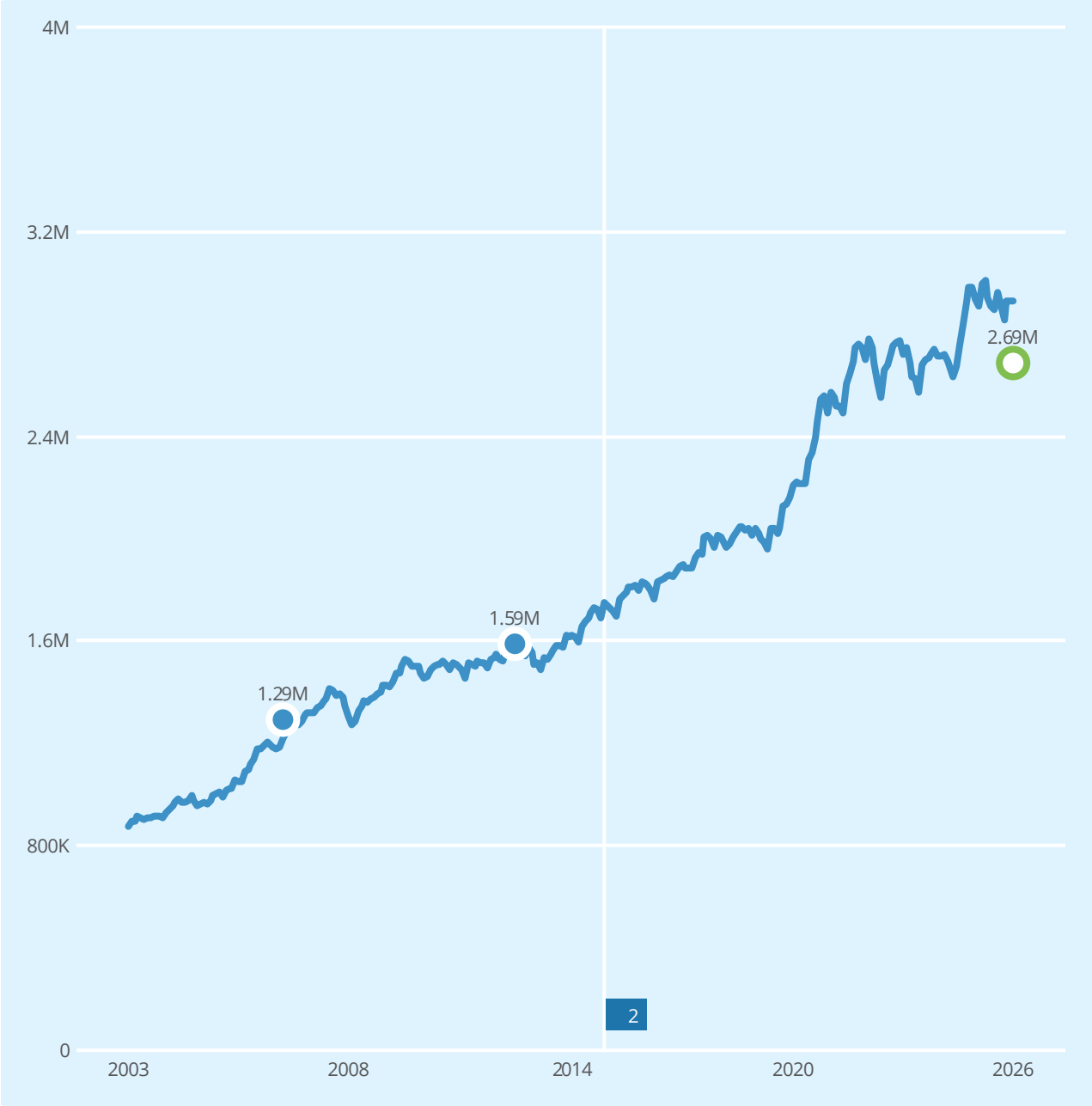
Romslig og innholdsrik selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig, solrikt og familievennlig boligområde. Her bor du med nærhet til flotte naturområder, turstier, badeplasser og et aktivt lokalmiljø, samtidig som du har enkel tilgang til kollektivtransport, E18 og Kragerø sentrum.
Boligen har en praktisk planløsning over to etasjer med lyse og romslige oppholdsrom. Her får du en trivelig stue med ildsted og utgang til solrik terrasse, et funksjonelt kjøkken med god spiseplass, to bad og tre romslige soverom. Egen garasje gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter.

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



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.02.2013	19.04.2013	05.06.2013	1 590 000	1 590 000	0	1 590 000
05.02.2007		05.02.2007	-	1 290 000	-	1 290 000

Leiligheter til salgs i KRAGERØ kommune nå

13
leiligheter til salgs

2.4M
2.3M
2 230 000 Prisantydning i snitt
2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i KRAGERØ kommune siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

2 320 000 Salgspris i snitt
2 294 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 791 Telemark fylke i snitt siste 6 mnd

28 631 KRAGERØ kommune i snitt siste 6 mnd

19 353 Nordre Tangevei 13 A
Totalpris 2 690 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordre Tangevei 13A , 3766 SANNIDAL

KRAGERØ kommune

gnr. 63, bnr. 190, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20917-1517 **Referansenummer:** PY6124

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob U. Ramberg

Ramberg Taks

Knut Ramberg tlf. 952 49 009 knut@bjerketangen.no

Jacob Ramberg tlf. 918 89 227 jacob@bjerketangen.no

ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

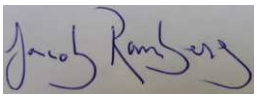
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Ramberg Takst ble kontaktet av Synnøve Gulberg for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Nordre Tangevei 13A i Kragerø kommune.
Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at denne enheten er en del av et sameie/borettslag, utenom innvendige forhold viser en til sameiet når det kommer til vedlikehold og utbedringer.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: taktekking, beslag, takkonstruksjon, vinduer, ytterdør, overflater, etasjeskille, innvendig trapp, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank og forstøtningsmur.
TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon og våtrom.
Kommentar under HMS er gitt til: radon og utvendig trapp.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.
Denne rapporten gjelder for enhet i 1 og 2 etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, belegg og flis.
Vegger har overflater av trepanel, tapet, plater og malte flater.
Himling har overflater av trepanel.

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekker.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av malte flater og tapet.
Himling har overflater av trepanel.

Toalett, vask med baderomsinnredning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Baderom 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av trepanel.

Dusjkabinett, vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

Det er registrert manglende rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

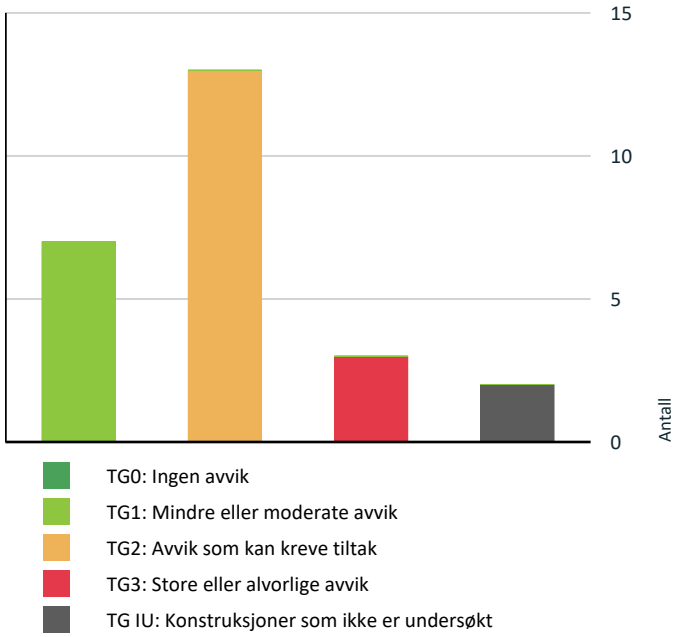
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

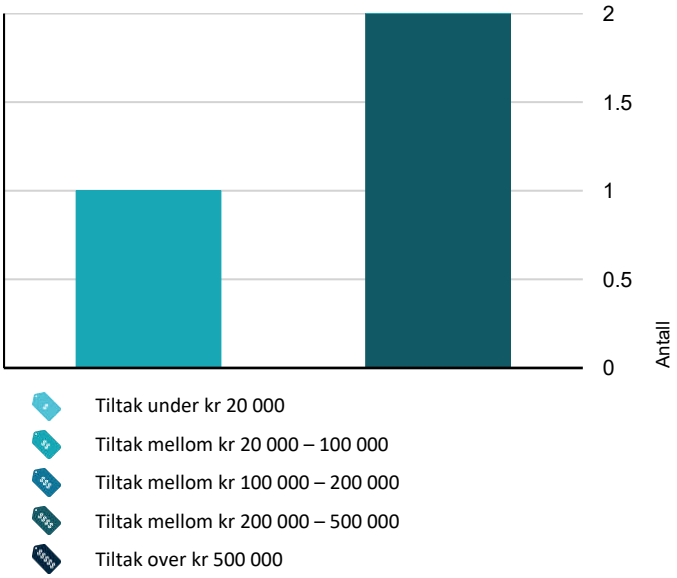
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 63 Bnr: 190 Snr: 2 med adresse Nordre Tangevei 13C i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer 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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Overflater er stedvis renovert og malt i perioden 2015-2026.
2016	Modernisering	Terrassedører skiftet i 2016-2018.
2018	Modernisering	Varmepumpe installert i 2018.
2020	Modernisering	Vinduer 2 etasje skiftet i 2020 og 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje på beslag.
Overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslag med overflatebehandling som flasser står for utskiftning.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert alder og værslitasje.
Det er registrert et felt med råte på gavlvegg mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

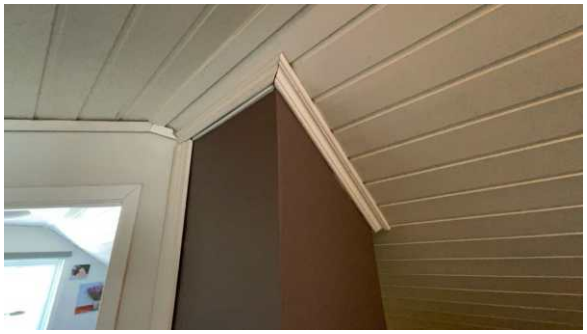
Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.
Det er registrert fuktmerker på gesims under gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon eller utført ytterligere undersøkelser av gjenbygd konstruksjon om det ønskes.

Fuktmerker på gesims kasse må overvåkes, om det trekker fukt igjennom her fra gradrenne må dette utbedres.



Utsnitt pipegjennomføring.



Fuktmerker på gesims.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje, sprekker i treverket.
Det er 2 vinduer i stue som er punkterte av fabrikk feil, spiker satt igjennom tettelist.
Det er registrert vinduer med utettheter, trekk fra tettelist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av vinduer.

For TG:1 må det beregnes utskiftning av vinduer med utettheter og punkterte vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Terrassedør.



Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med rekker i tre.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, belegg og flis.
Vegger har overflater av trepanel, tapet, plater og malte flater.
Himling har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje, merker og små skader på overflater.
Maling som flasser i himling.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• 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.



Høydeforskjell kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med ildsted lokalisert i stue.
Feieluke lokalisert i gang, denne er bokset inn i ikke brennbart materiale.



Feieluke.



Ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekker.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

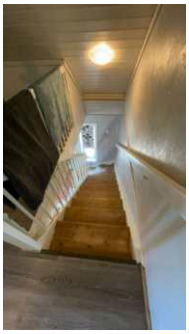
Det er registrert slitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Ny overflatebehandling på trinn må beregnes.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.

Årstall: 1995



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av malte flater og tapet.
Himling har overflater av trepanel.

Toalett, vask med baderomsinnredning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det allerede er registrert avvik og mer enn halvparten av levetiden er utgått på tettesjikt.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av trepanel.

Dusjkabinett, vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet i 2 etasje brukes som normalt på befaringsdagen.

TG: 3 er gitt da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, det er registrert tegn til fukt etter redusert ventilasjon i himling og på vinduer.
Det er registrert stedvis riss i fuger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det allerede er registrert avvik og mer enn halvparten av levetiden er utgått på tettesjikt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje, merker og noe svelling på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert i bod.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.
   1995

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?

Tilstandsrapport

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

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert sprekker i forstøtningsmurer mot bed og terreng.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer må utbedres.

Tilstandsrapport



Utsnitt forstøtningsmur.

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

Det er registrert manglende rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er registrert manglende rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje står på støpt såle i betong og grunnmur i leca og betong.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperre i tre og taktekking av takstein.

Innvendig er det synlig støpt såle på mark og synlig reisverk.

Vindu i Pvc.
Ytterdør er isolert med stål fronter.
Garasjeport er isolert med stål fronter.

Garasje fungerer til tiltenkt bruk.
Normal vedlikehold må beregnes.
Det er registrert en skade i bunn av garasjeport som må utbedres.

Garasjen har hems for lagring.

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

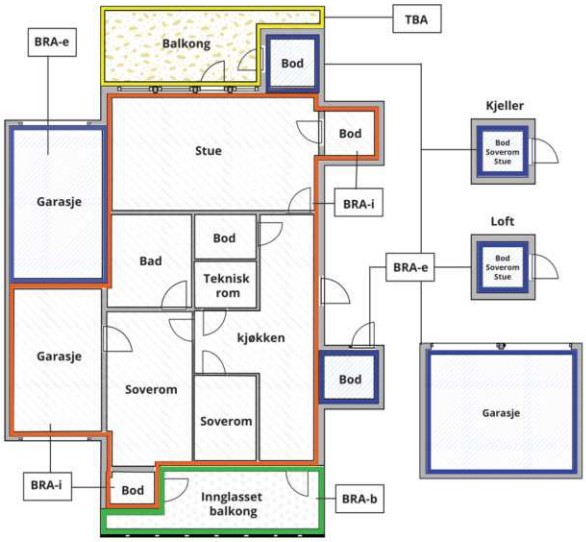
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	90			90	92		90
2 etasje	49			49		14	63
SUM	**139**				**92**	**14**	**153**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, bad, stue, spisestue, kjøkken		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot nord, nordøst og sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Synnøve Gulberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	63	190		1	1262 m²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse
Nordre Tangevei 13A

Hjemmelshaver
Jensen Jens Halvor Humlestad, Guldberg Synnøve, Kragerø Kommune

Kommentar
Areal gjelder for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Holt.
Formål: Boliger.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er ført opp boligbygg med flere boenheter.
Denne rapporten gjelder for enhet i 1 og 2 etasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PY6124

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Lagringsrom over garasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260047

Selger 1 navn
Synnøve Gulberg

Gateadresse
Nordre Tangevei 13A

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 322260047

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke sluk under varmtvannsberederen, og det mangler fall til sluket i det tilstøtende våtrommet. Dette resulterte i en lekkasje til leiligheten under da avløpsslangen på vaskemaskinen hoppet av. Det var hull i våtromsbelegget rundt inntaksrøret. Dette hullet er nå tettet. Lekkasje fra oppvaskemaskinen da den ble installert i 2013. Utbedret av faglærte.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet blandebatteri på vasken. Skiftet inntaksrør, klosettkran og koblinger til toalettet.

Arbeid utført av: Vestmar rør

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

Beskrivelse: Lekkasje fra terrasse til den ene leiligheten under. Dette ble utbedret av faglærte.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lyd av mus i kneveggene i 2. etasje den første vinteren jeg bodde her. Jeg observerte muselort under kjøkkenbenken etter innflytning, i forbindelse med at integrert komfyr ble skiftet.

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: Satt inn egen kurs i sikringsskapet for elbillading i garasjen. Sett over det elektriske anlegget. Skiftet til jordet stikkontakt på badet. Montert ny føler for varmekabler på badet. Montert støpsel for varmepumpe og diverse andre elektriske småting som jeg har trengt hjelp til. Vive AS har hatt inspeksjon av ventilasjonsanlegget.

Arbeid utført av: El installasjon Øystein Nilsen AS og Vive AS

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

Beskrivelse: Vive AS har utført inspeksjon av ventilasjonsanlegget.

Document reference: 322260047

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der er lagt opp egen kurs i sikringsskapet og montert stikk i garasjen for lading av elbil. Den er ikke koblet til lader.

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

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 faglært

Beskrivelse: Tetting av terrassegulv på grunn av lekkasje til den ene leiligheten under. Hele dekket ble skiftet. Dekket ble da bygd opp innerst på terrassen slik at plattingen nå har forskriftsmessig fall. Haugen bygg monterte nytt terrassegulv, rekkverk og levegger.

Arbeid utført av: Blikkenslager Tarald Jørgensen og Haugen bygg

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260047

Tilleggskommentar

Garasjen er ikke en del av sameiet, så forsikring og vedlikehold av denne pålegges andelseier. Spottene i taket på kjøkkenet fungerer ikke. Elektriker har vært på befaring på grunn av dette, jeg fikk beskjed om at systemet er utdatert. To stuevinduer er punktert fra byggeår. Risten til ventilatoren på kjøkkenet har ikke originale fester. Garasjeporten har en bulk nederst. Ett hjul er hoppet av i den ene portskinnen. De manuelle screensene på hovedsoverommet hindrer vinduene å gå helt rundt siden de var litt for brede da de nye vinduene ble satt inn. Motoren til ventilasjonsanlegget fungerer ikke.

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: 322260047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Guldberg	32290bc05a3b41966373a730b9085edb0f952b4a	25.05.2026 14:30:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260047

- 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

Nordre Tangevei 13A

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	14 min 1.2 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	14 min 10.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	28 min 34 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.6 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	0 min 0 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	8 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	0 km
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

—

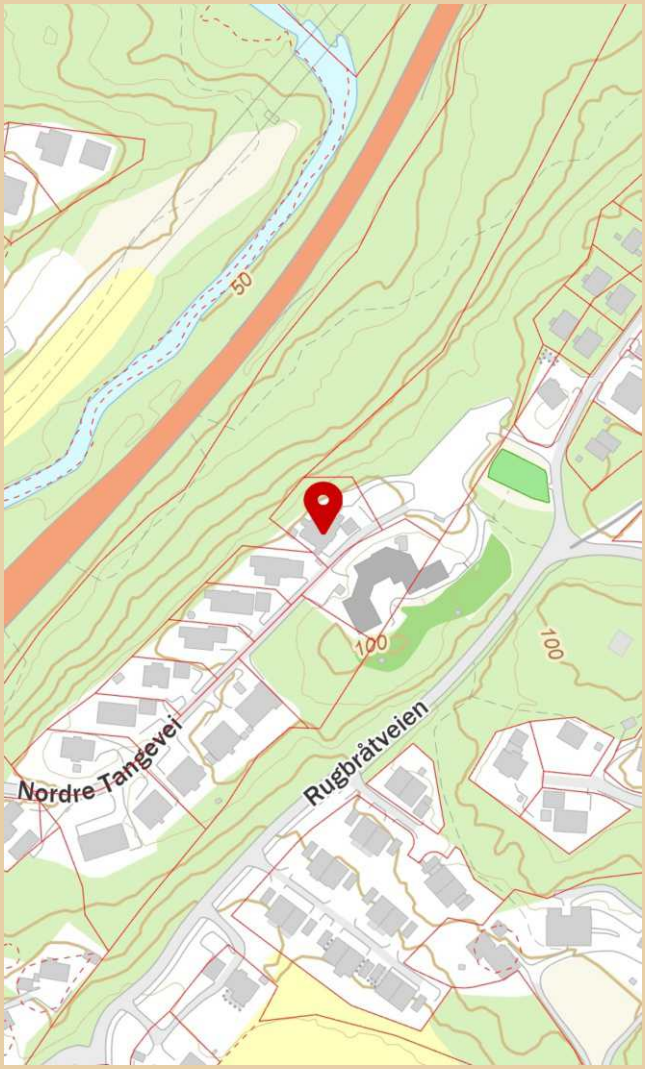
Gateparkering
Lett 87/100

—

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

Nordre Tangevei 13A

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	14 min 1.2 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	14 min 10.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	28 min 34 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

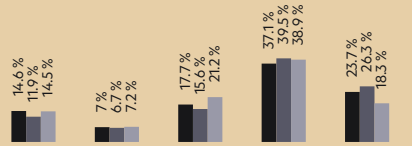
BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	0 min 0 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	8 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	0 km
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

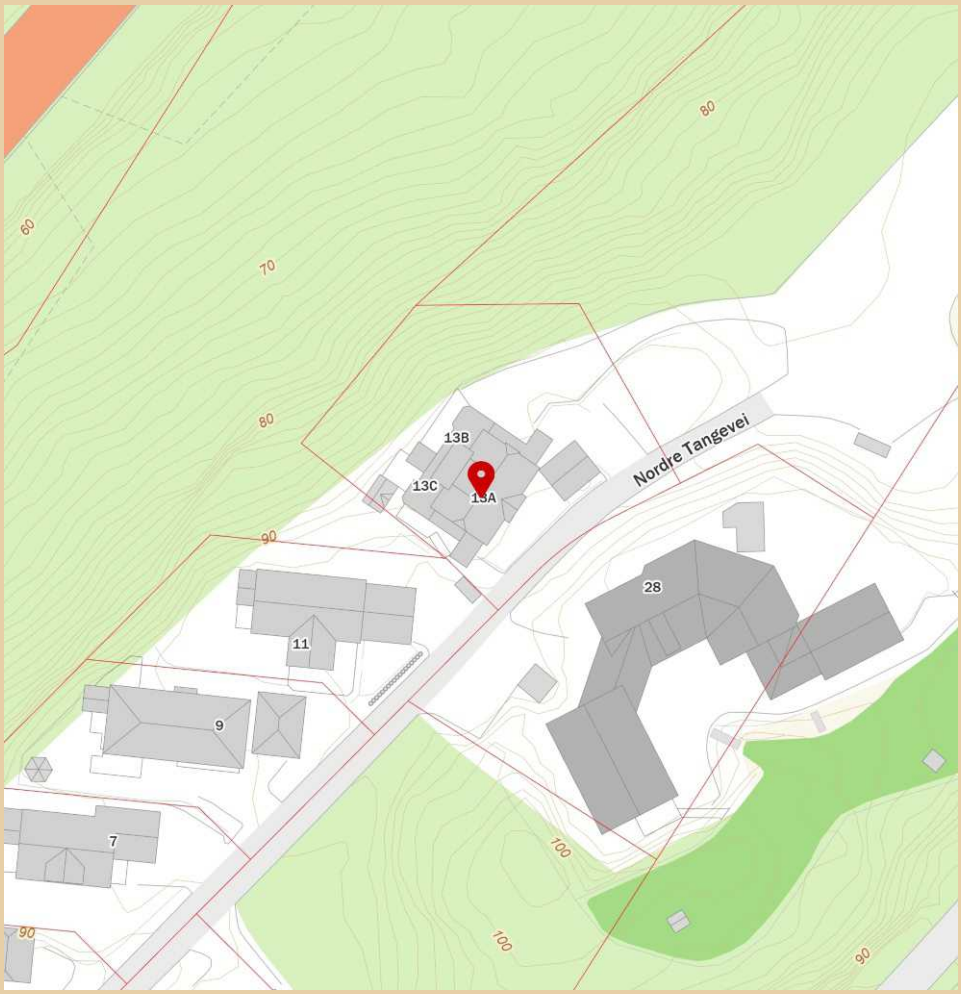
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

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

Nordre Tangevei 13A

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	14 min 1.2 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	14 min 10.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	13 min 9.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	28 min 34 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.6 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	0 min 0 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

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	0 km
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

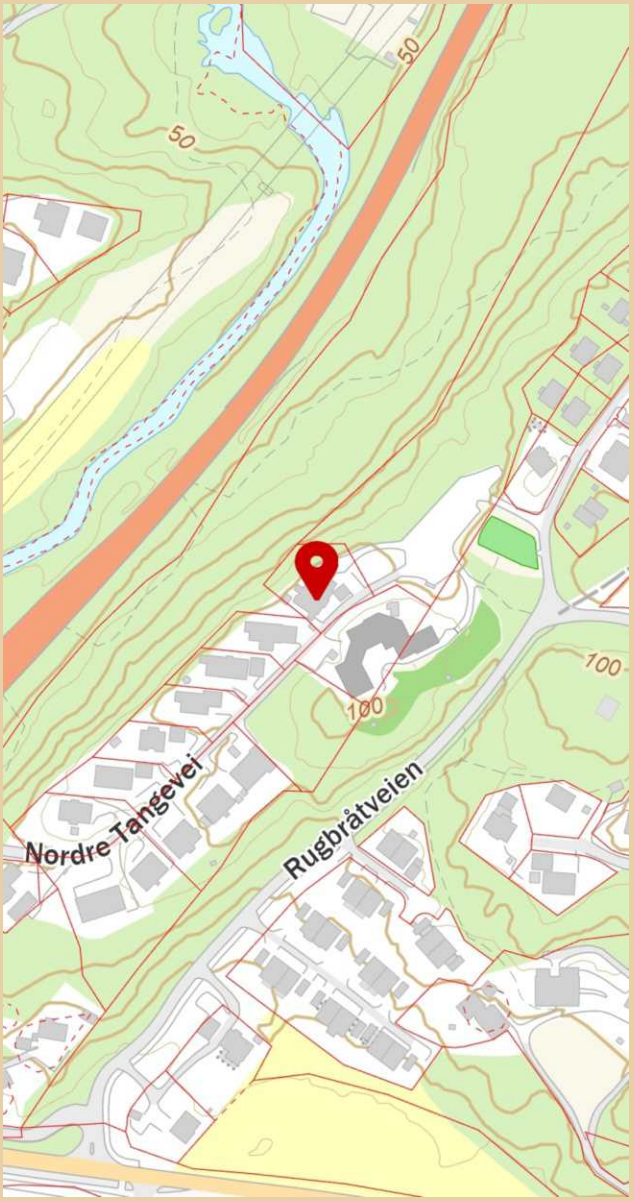
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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

enova

Energiattest



Adresse **Nordre Tangevei 13A, 3766 SANNIDAL**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305930**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15599367**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **190**
Seksjonsnummer **1**	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 **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **155,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 677 kWh**

Nordre Tangevei 13A, 3766 SANNIDAL

Detaljering

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

Nordre Tangevei 13A, 3766 SANNIDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

28 OKT. 1977

Dagbok nr. 2917
Kragerø Sorenskriverembete
Dok. avg. kr. 1850.-

LANDSR. DEPT. KONSESJONSKONTORET
22.MAR 1977
SAK.NR.

F E S T E K O N T R A K T

Mellom fru Asbjørg Humlestad Jensen, fødselsnr. 251o33 [redacted], Jomfruland, Kragerø, og Kragerø kommune v/ordføreren, er det inngått denne kontrakt:

LANDSR. DEPT. KONSESJONSKONTORET
05. JUL 1977
SAK.NR.

1. Asbjørg Humlestad Jensen bortfester til Kragerø kommune eiendommene Tangen Nordre, gnr. 63, bnr. 133, og Tangen Søndre, gnr. 63, bnr. 134 i Kragerø. Ved kart- og konduktørforretning av 15.6., tgl. 1o.11.1976, er eiendommenes areal oppmålt til h.h.v. 65.748,7 m^2 og 26.821,6 m^2, tils. 92.57o,2 m^2.

   For så vidt angår Tangen Nordre, gnr. 63, bnr. 133, skal kommunen holde gjerde i eiendommens sydgrense, og kommunen skal og anlegge drenert grøft langs eiendommens sydgrense.

2. Festeforholdet trer i kraft den 1.7.1973 og er stetsevarig.

3. Festeavgiften er kr. 18.514,o6 pr. år, utregnet på grunnlag av en festeavgift av kr. o,2o pr. m^2 pr. år.

   Festeavgiften skal betales forskuddsvis hver 15. januar. Av forfallen festeavgift som ikke betales i rett tid, svares rente med 2% over Norges Banks diskonto til enhver tid, god minst 7%. Hertil kommer omkostninger ved eventuell inndrivelse av festeavgiften. Etter hvert 5. år kan hver av partene kreve festeavgiften regulert. Den regulerte festeavgift skal gjelde fra den dag reguleringen er krevd. Ved reguleringen av festeavgiften skal det tas hensyn til endringer i det alminnelige prisnivå for tilsvarende tomter i distriktet, og til øvrige forhold som påvirker prisen på fast eiendom i distriktet til den tid reguleringen finner sted. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den opprinnelige leie. Såfremt partene ikke blir enige om reguleringen i minnelighet, kan hver av partene kreve at festeavgiften blir fastsatt ved voldgift, jfr. punkt 9.

4. Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten og de bygninger som blir oppført på tomtearealet. Panteretten omfatter og brannassuransen i tilfelle brann. Ved misligheld kan grunneieren sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

TL 7. MARS 1977

5. Festeren kan disponere arealet til boligformål m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som gjelder for strøket til enhver tid. Festeren har rett til å oppdele arealet etter festerens ønske og fraskilte tomter kan bortfestes videre, men med påhefte av bestemmelsene i denne kontrakt.

6. All påstående skog er grunneierens eiendom. Grunneieren har rett til å drive ut skogen etter anvisning av herredsskogmesteren og bygningssjefen i Kragerø.
For trær som festeren ønsker å la bli stående, har grunneieren rett til betaling etter sortementmåling på rot, og/eller oppgjør foretatt av Telemark Tømmersalgslags produksjonsavdeling før festerens regning. De ved målingen høyest oppnåelige tømmerpriser i distriktet legges til grunn. Det gjøres fradrag for driftsutgifter fastsatt av Telemark Tømmersalgslag. Det forutsettes at kultur- og investeringsavgift tilfaller grunneieren.
Kjøpesummen for dette tømmer forfaller til betaling innen 14 dager etter at det er målt og beregnet. Etter forfall svares renter overensstemmende med punkt 3.

7. Grunneieren kan forøvrig ellers drive gården som idag med jordbruk på de arealer denne kontrakt omfatter inntil det blir aktuelt for festeren selv å utnytte disse.

8. Festeren utreder alle de skatter og avgifter, herunder refusjon etter bygningsloven m.v., som hviler eller måtte bli pålagt arealet med bebyggelse.

9. Mulige tvister mellom partene vedrørende denne kontrakt skal avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens Kap. 32. Hver av partene oppnevner hvert sitt medlem av voldgiftsnemnda, og sorenskriveren i Kragerø, oppnevner formannen. Festeren betaler alle omkostninger ved eventuell voldgift.

10. Grunneieren skal ha rett til fri tilkobling til kommunens vann- og kloakkanlegg. Vannavgift skal betales etter vanlige regler.

11. Utgifter til oppmåling av arealet, stempel og tinglysingsgebyr og grunneierens utgifter til juridisk bistand, dekkes av festeren.

TL 7. MARS 1977

- 3 -

12. Hver av partene har fått et eksemplar av denne kontrakt.

Skien, den 9.12.1976

Asbjørg Humlestad Jensen

Asbjørg Humlestad Jensen

Jeg kan bekrefte at Asbjørg Humlestad Jensen egenhendig har undertegnet denne festekontrakt og at hun er over 2o år.

Skien, den 9.12.1976

Lars Aspeflaten
H.r.advokat

Som fester:

Kragerø Kommune
Einar Barland.

TL 7. MARS 1977

Returneres etter tinglysing til

Kragerø kommune
Postboks 128
3791 Kragerø
Org.nr. 963946902

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 123710
11 JAN. 2007
STATENSKARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0815	KRAGERØ	63	190		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel [3]
230166 [redacted]	TORHILD HAPSER	

Doknr: 123710 Tinglyst: 11.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	140		13				25				37				49			
2	B	78		14				26				38				50			
3	B	~~78~~		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 296 = nevner: 296

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Kragerø 10.10.06 14.11.06	Brhild Hansen Kragerø Kommune Ordføreren	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
63	190			Kragerø kommune

Dato	Stempel og underskrift
14/11-06	KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER Knut T. Sørdal

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Nordre Tangen 13

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Nordre Tangen 13 har bolig i Kragerø kommune. Sameiet består av 3 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 09.10.06

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 63, bnr 190 i kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler som er fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Disponering av boder og rom i kjeller:

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierene. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierene som følge av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. I dag utgjør panteretten 1 G.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes styret og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelderen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til ev. godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameierene bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 Om sameiermøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig fravær. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtet være lederens ansvar å føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 13 Revisjon og regnskap

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13 mai 1977 nr 35.)

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 14 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fager etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om

endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierer, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

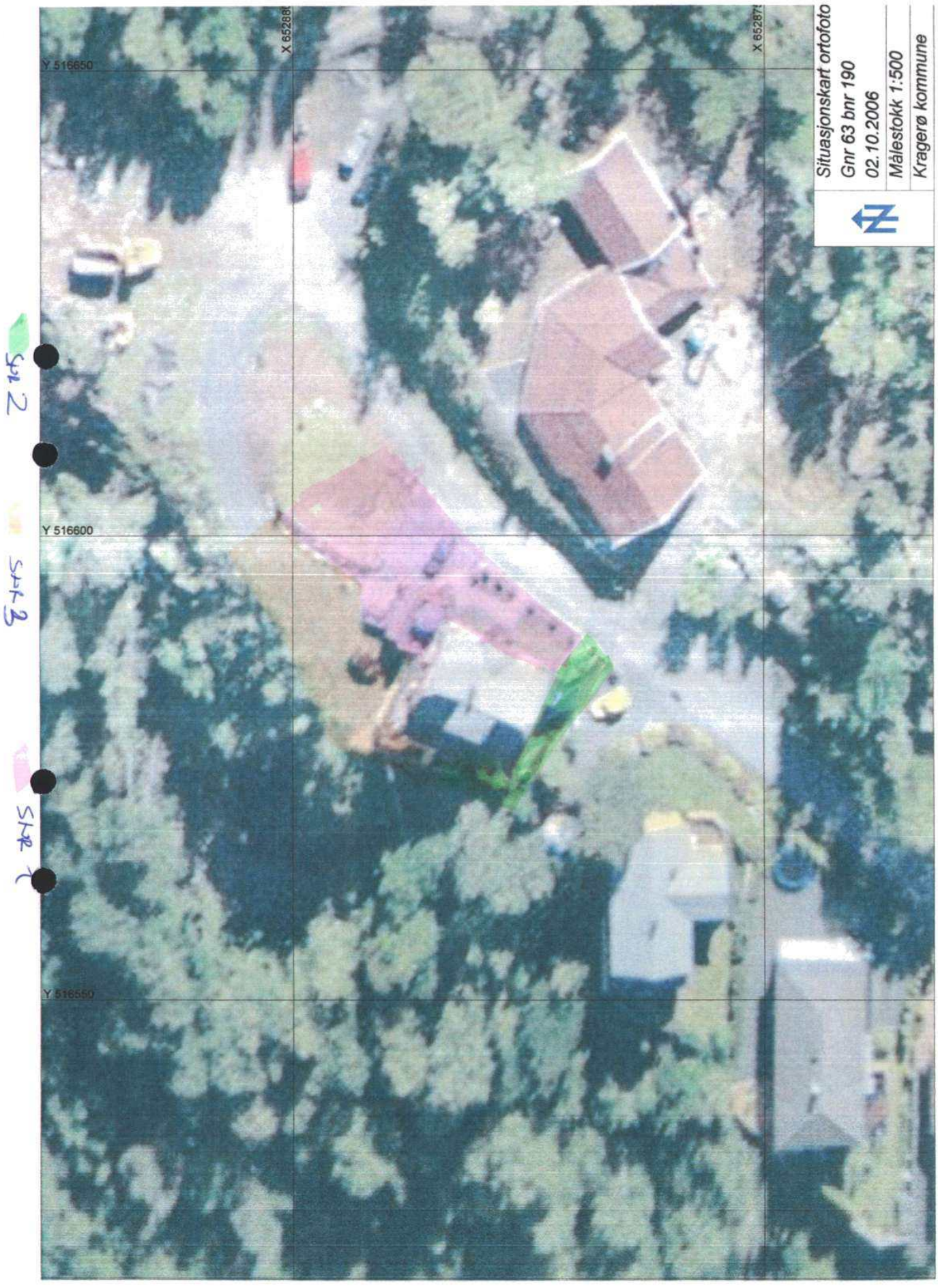
§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

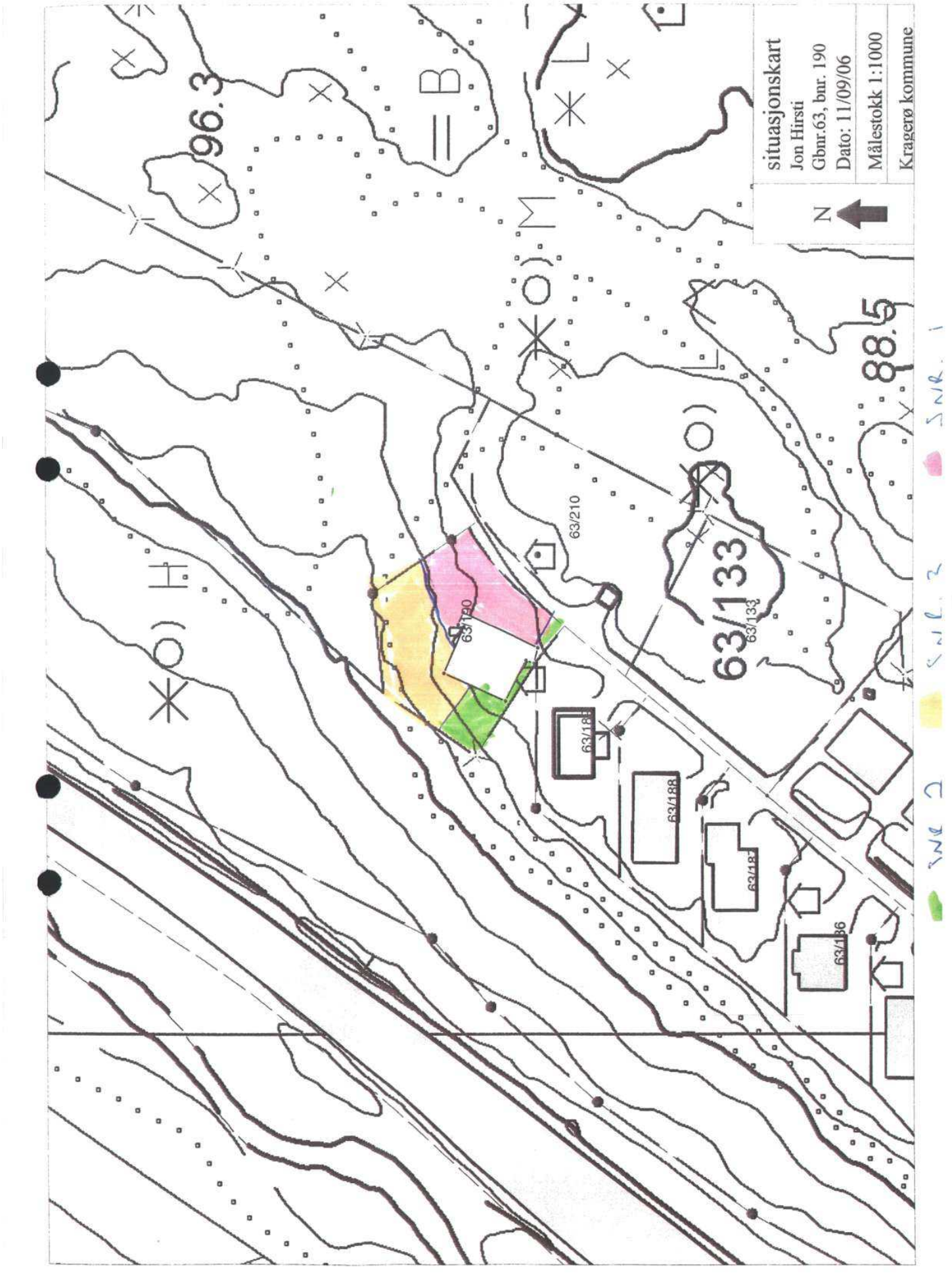
For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

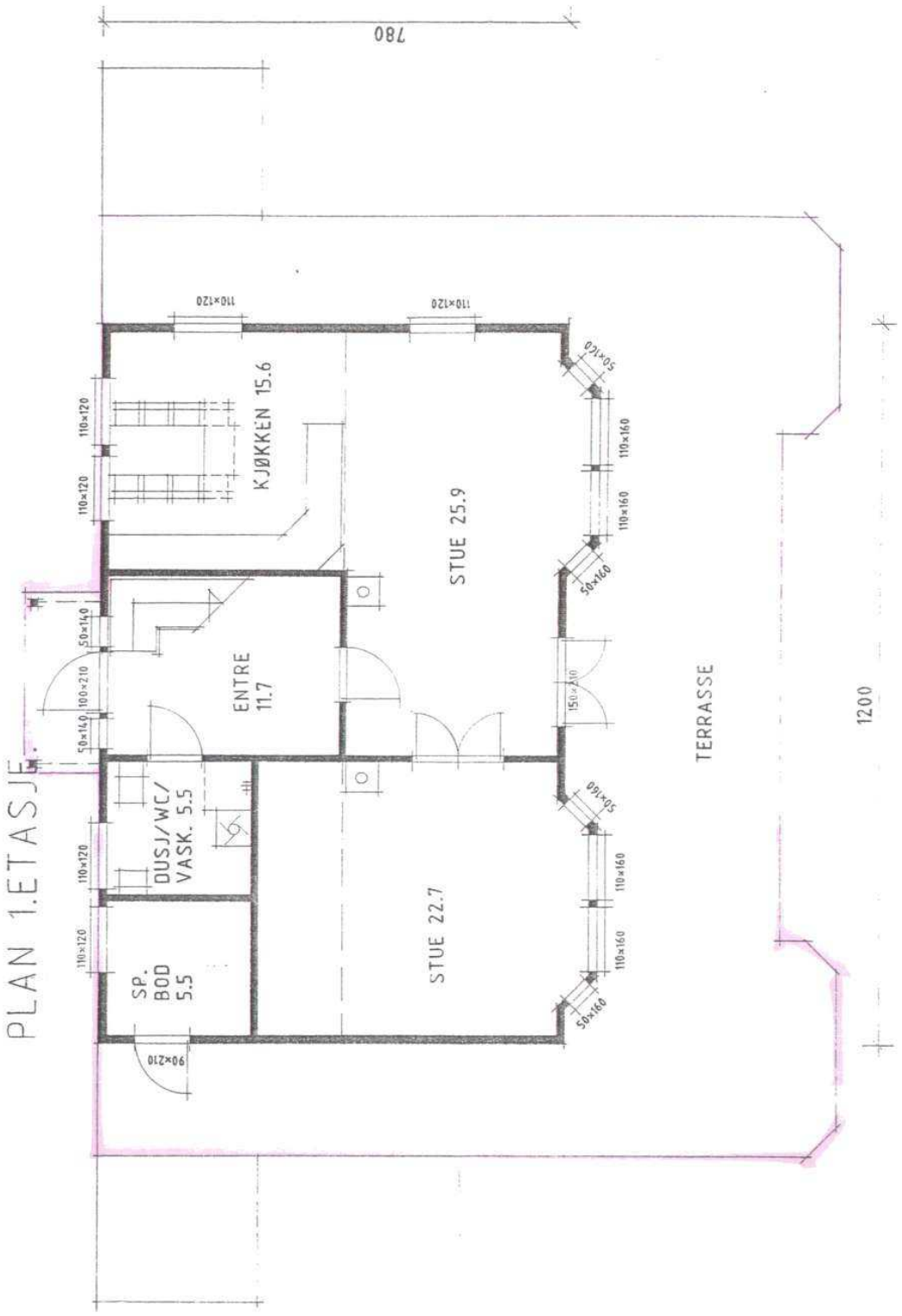
Kragerø, _____

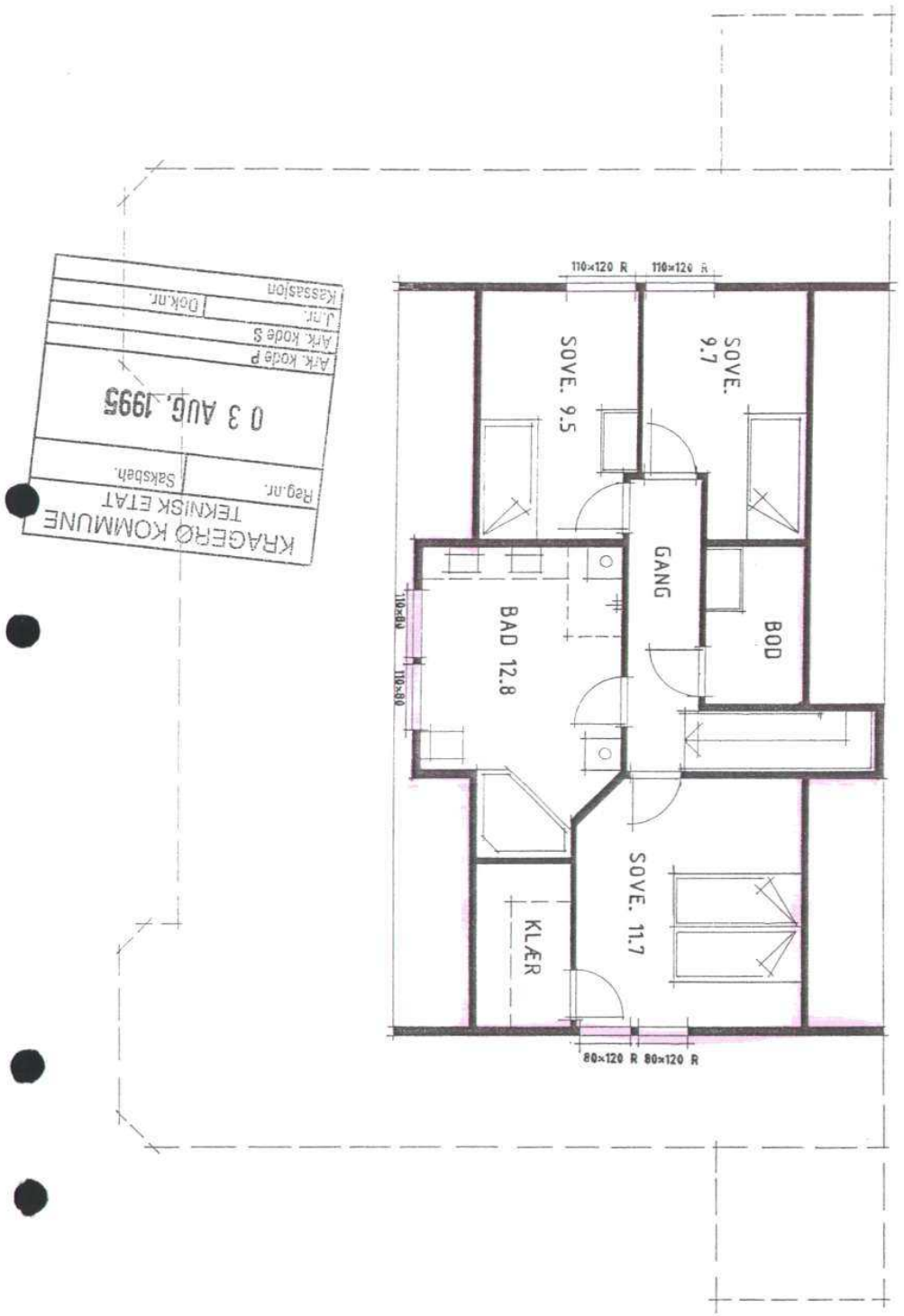
Som eier av seksjon nr _____, vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

_____


Situasjonskart ortofoto
Gnr 63 bnr 190
02.10.2006
Målestokk 1:500
Kragerø kommune
Y 516650
Y 516600
Y 516550
X 65288
X 65287
Spt 2
Spt 3
Spt 1


situasjonskart
Jon Hirsti
Gbnr.63, bnr. 190
Dato: 11/09/06
Målestokk 1:1000
Kragerø kommune
N
96.3
88.5
63/133
63/210
63/190
63/188
63/187
63/186

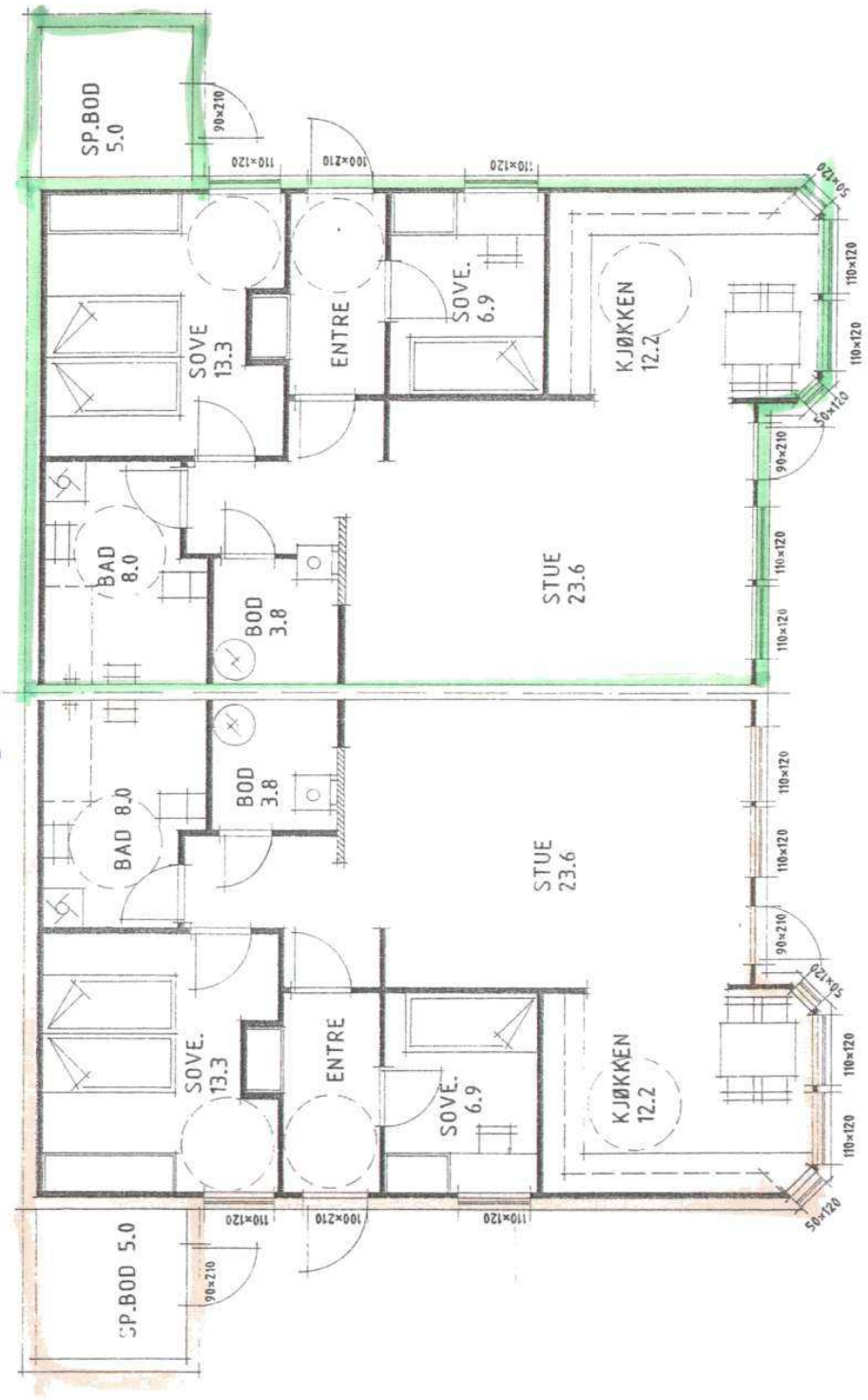

780
110×120
110×120
KJØKKEN 15.6
STUE 25.9
50×120
110×160
110×160
50×160
110×120
110×120
50×140
100×210
50×140
ENTRE
11.7
150×210
TERRASSE
1200
50×160
110×160
110×160
50×160
110×120
DUSJ/WC/
VASK. 5.5
STUE 22.7
110×120
SP.
BOD
5.5
90×210
PLAN 1.ETASJE.



PLAN LOFTSETASJE.

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh.
Reg.nr.
0 3 AUG. 1995
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr.
Dok.nr.
Kassasjon

Spr 1


PLAN U.ETASJE. SNR 3
SP.BOD 5.0
SOVE. 13.3
ENTRE
SOVE. 6.9
KJØKKEN 12.2
BAD 8.0
BOD 3.8
STUE 23.6
90×210
110×120
100×210
50×120

Gnr	Bnr	Festenr
63	190	

Representasjonspunkt: X 100327 Y 52039 Z

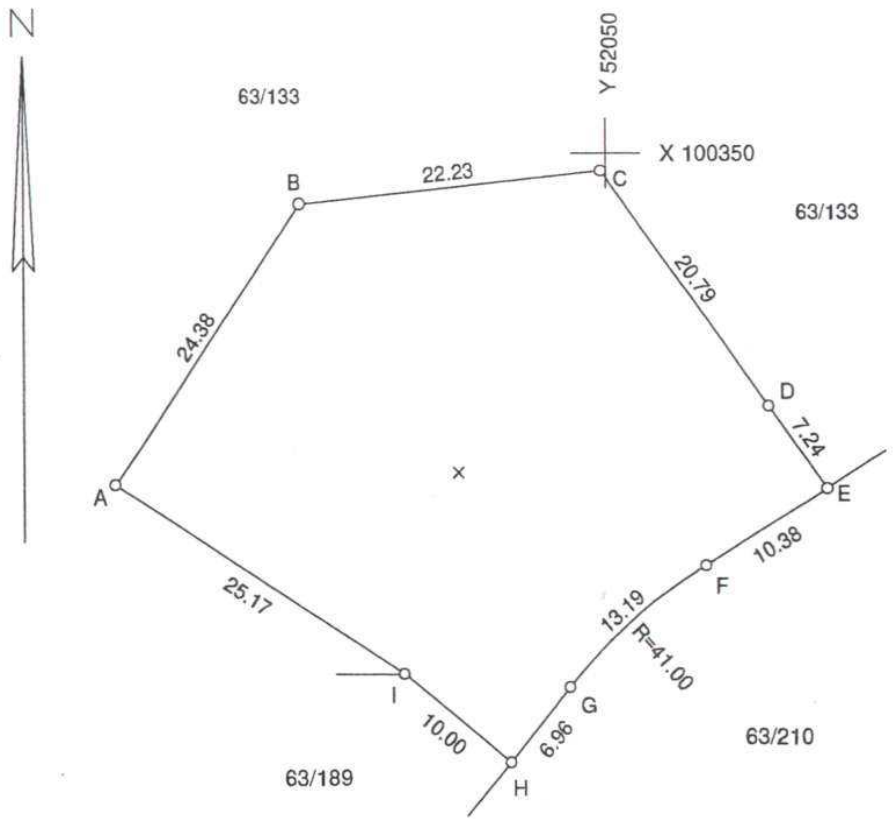
Kartblad		Landsnett
BW021-1-2	X	

Målestokk	Areal
1:500	1263 m²

MÅLEBREVKART

Jnr	
45/95	
Målebrev nr	
69/45	

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 62	100326.09	52013.86			Bolt i fjell
			24.38		
B 90	100346.28	52027.52			Gkj. bolt i stein
			22.23		
C 91	100348.72	52049.62			Gkj. bolt i stein
			20.79		
D 92	100331.74	52061.61			Gkj. bolt i stein
			7.24		
E 95	100325.83	52065.79			C/c vei
			10.38		
F 66	100320.28	52057.02			C/c vei
			13.19	41.00	
G 61	100311.57	52047.19			C/c vei
			6.96		
H 57	100306.18	52042.79			C/c vei
			10.00		
I 56	100312.50	52035.04			Gkj. bolt i jord
			25.17		



95/1232

Kommune

Kragerø

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Byggmestrenes Servicekontor A/S
St. Olavsvei 45
4631 Kristiansand S

Byggherre (navn, adresse)

Erik Hansen
Nordre Tangevei 13

3766 Sannidal

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre Tangevei 13	63	190		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
7.07.95	X Nybygg	Bolig m/till.leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjon	13.10.95	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Plate foran må stikke 30 cm. utenfor ilegg.
2. Feieluke må ha 30 cm. avstand til brennbart materiale.
3. I tilleggsleilighetene må fugearbeidene for flisene i baderom sjekkes og utbedres. Bad må ha vanntett gulv.
4. Luftespalte i gesims bør økes til ca. 5 cm.
5. Stigetrinn monteres opp til pipe.
6. Grunnmur pusses.
7. Balkongdekke ferdigstilles m/takrenne.
8. Det må vurderes å sikre at barn ikke får tilgjengelighet til den store fyllingskanten foran hyset
   Eventuelle løse stein må fjernes.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

1. august 1996

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Dato Kragerø 7.05.96	Arne Fuglestad (e.f.) Sign.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Kragerø kommune

4.0 - Bygg og areal

Synnøve Guldberg
Nordre Tangenvei 13 A
3766 SANNIDAL

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	15/02989-12	16.06.2017.

Ferdigattest - Gbnr 63/190 - Ny garasje

Igangsettingstillatelse er gitt: 09.10.2015

Gårds- og bruksnummer	63/190
Byggested (adresse)	**Nordre Tangevei 13 A**
Tiltaks art	**Nybygg garasje**
Bruksareal (BRA)	**22,7 m2**
Tiltakshaver	**Guldberg**

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

Tove Gustavson
Konsulent
35986239

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 2655 01 43800
Org.nr.: 963 946 902

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Guldberg Synnøve

Nordre Tangevei 13a

3766 Sannidal

Adresse:	Nordre Tangevei 13 A	**Dato:**	21.04.2026
Eiendom:	63 / 190 / 0 / 1	**Saksreferanse:**	2021/1675
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Thomas Aadna
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	12298

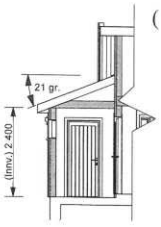
Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Nordre Tangevei 13 A (- -) Andre Småhus M/3 Boliger El Fl	03.11.2021	Utført	Hvert 3.år	1

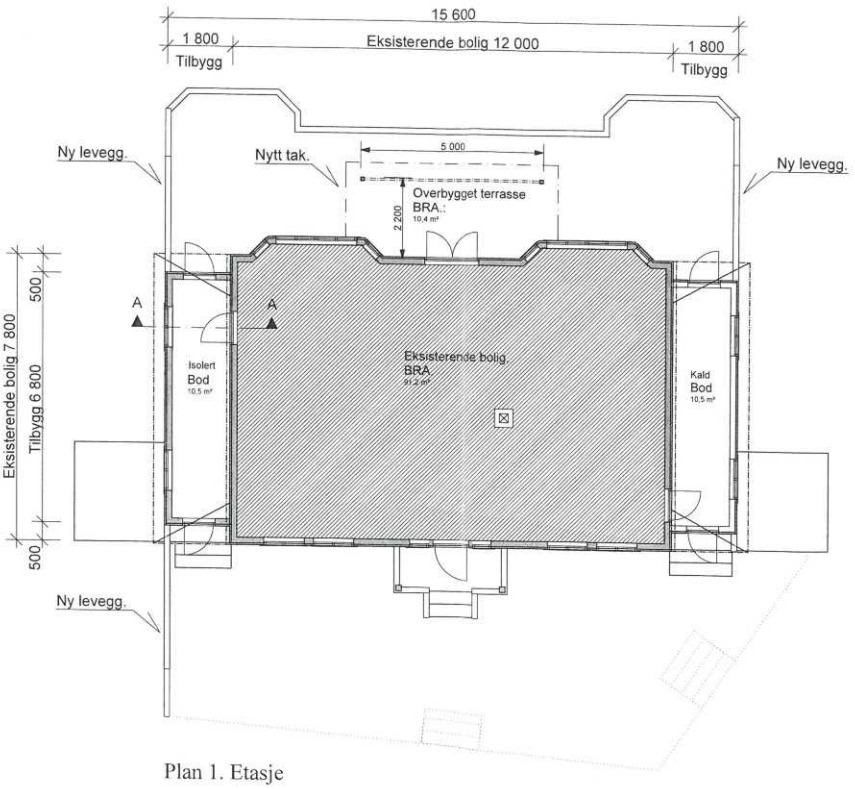
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

E-1

(To identiske boder.)



Snitt.: A-A.



Plan 1. Etasje

Tegningsnr.: A20-2
Revisjon nr.: Rev - .
Type tegning: Plan 1. Etasje

Arealer.:
BYA.: 195 kvm.
BRA.: Eksist. bolig = 139 kvm.
BRA.: Nye boder= 21 kvm. Og overb. terr. 10,4kvm

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:
ARK: Olav Haugholt
Rutiveien 2, 3770 Kragerø, Tlf. 93 84 78 15

Fase: Byggemeldings tegning.

Olav Haugholt
Arkitekttjenester
Rutiveien 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815
e-mail: oha@kkrv.no

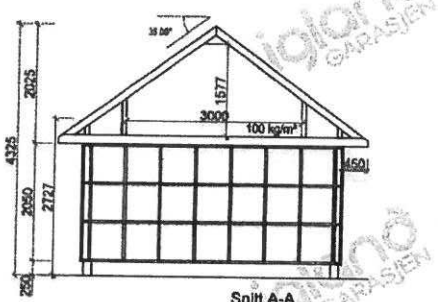
Tittel:

Synøve Guldberg
Tilbygg bolig.
Nordre Tangenvei 13A.
gnr. 63 bnr. 190.
3766 Sannidal

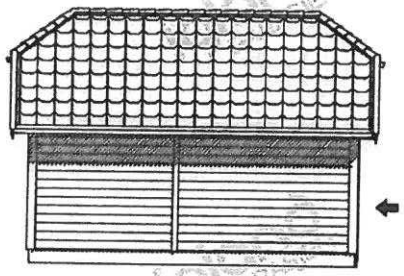
Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign: Kontroll:
Filnavn: 02.06.15-Synøve Guldberg.pln
Dato: 02.06.15
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign: Kontroll:

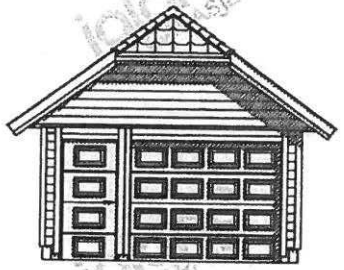
Prosjektnr.: 252
Tegningsnr.: A20-2
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Plan 1. Etasje

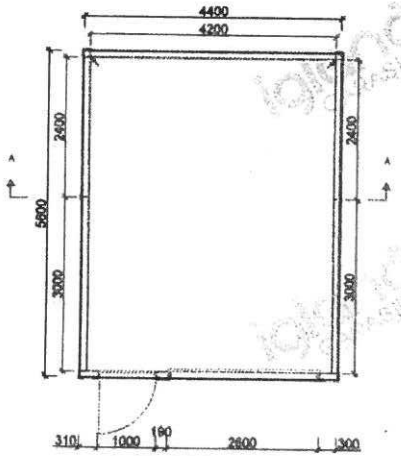
E-5

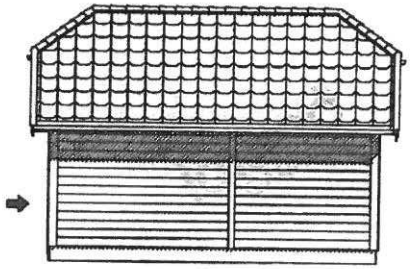


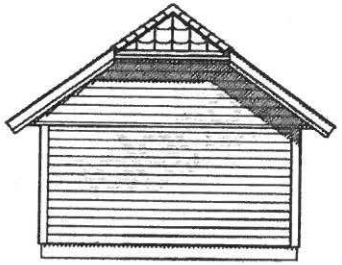
Snitt A-A











grimstad INDUSTRIER		Tiltakshaver: Leif Øygarden a/s (Kjetil Solvang)			
		Kundenr: 791099			Konstruksjon: DH
BYA= 24,6	BRA= 22,7	Ordrenr/tilbudsnr: 103035		Takvinkel: 36°	Dato: 12.06.15
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: IMENES		Tegningsnr: EL-11512
Tegningen er IglandGarasjen AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.					Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

E -3



Mot.: Nordvest.



Mot.: Nordøst.

Tegningsnr.: A40-1 | Revisjon nr.: Rev - .

Type tegning: Fasade Nordvest og Nordøst.

Arealer.:

BYA.: 195 kvm.

BRA.: Eksist. bolig = 139 kvm.

BRA.: Nye boder= 21 kvm. Og overb. terr. 10.4kvm

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK: Olav Haugholt

Rutlveien 2, 3770 Kragerø
Tlf. 93 84 78 15

Fase: Byggemeldings tegning.

Olav Haugholt
Arkitektjenester
Rutlveien 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815
e-mail: oh@jkkrr.no

Tittel:

Synøve Guldberg
Tilbygg bolig.
Nordre Tangenvei 13A.
gnr. 63 bnr. 190.
3766 Sannidal

Godkjent:

Kontroll prosjekt | Sign: | Kontroll:

Filnavn: SVHV-02.06.15-Synøve Guldberg.pln

Dato: 02.06.15

Målestokk: 1:100

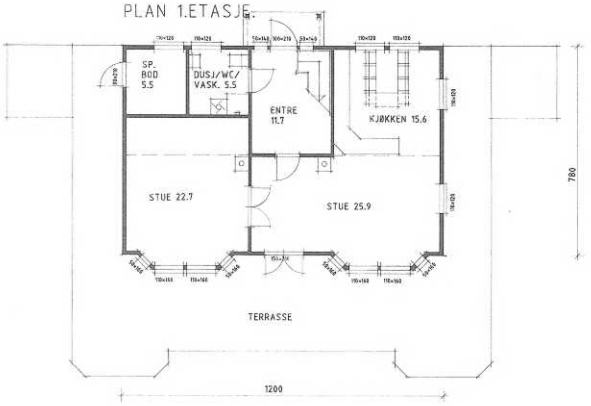
Kontroll utførende | Sign: | Kontroll:

Prosjektnr.: 252 | Tegningsnr.: A40-1

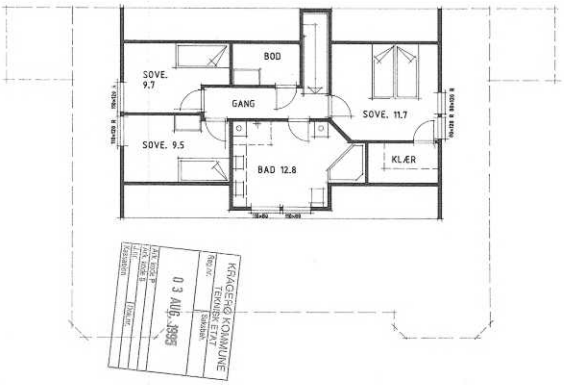
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Nordvest og Nordøst.

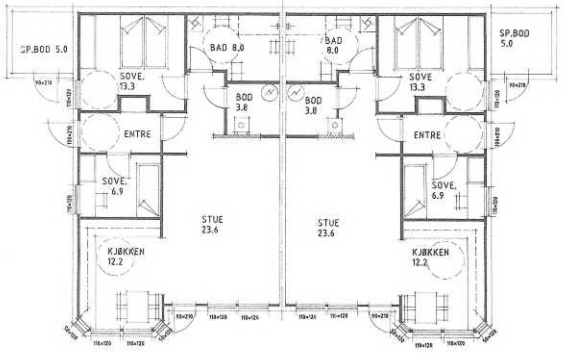
PLAN 1.ETASJE.

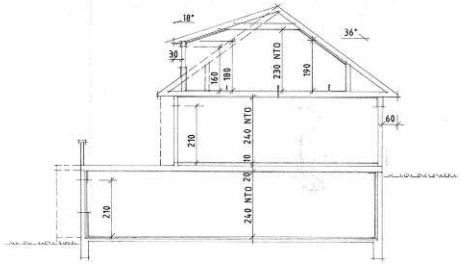


PLAN LOFTSETASJE.



PLAN U.ETASJE.





SNITT

BYGGMESTER HUS

BYGGMESTRENES SERVICEKONTOR A.S
ST. OLAVSVEI 45 – 4631 KR.SAND
Telefon (042) 96 755

REV.	REVIDERT	DATO

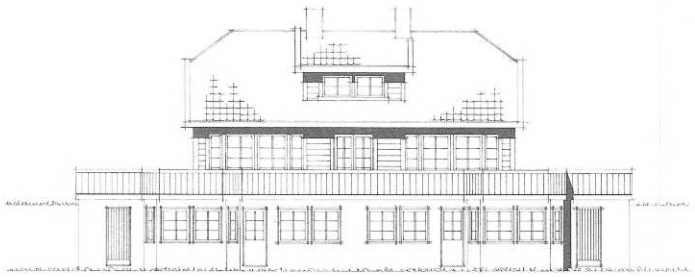
GRUNNFLATE: 194.9 BRUKSAREAL: 138.6 BEREGNET AREAL: 119BA

Byggherre: ERIK HANSEN
Byggeadr.: GNR. 63, BNR. 190, SANIDAL, KRAGERØ KOMUNE
Näv. adr.: NORDRE TANGENV. 10, 3766 SANIDAL
Dato: 05.07.95
Målestokk: 1:100 Sign.: ØFL./cr

TYPE

TEGN. NR.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus. Konf. lov om åndsverk/opphavsrett.





FASADER





KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr.
Skisse/tk.
0 3 AUG. 1995

BYGGMESTER HUS
BYGGMESTRENES SERVICEKONTOR A.S
ST. OLAVSVEI 45 – 4631 KR.SAND
Telefon (042) 96 755

REV.	REVIDERT	DATO

GRUNNFLATE: 194.9 BRUKSAREAL: 138.6 BEREGNET AREAL: 119BA

Byggherre: ERIK HANSEN
Byggeadr.: GNR. 63, BNR. 190, SANIDAL , KRAGERØ KOMMUNE
Nåv. adr.: NORDRE TANGENV. 10, 3766 SANIDAL
Dato: 29.06.95
Målestokk: 1:100 Sign.: ØFL/cr

TYPE

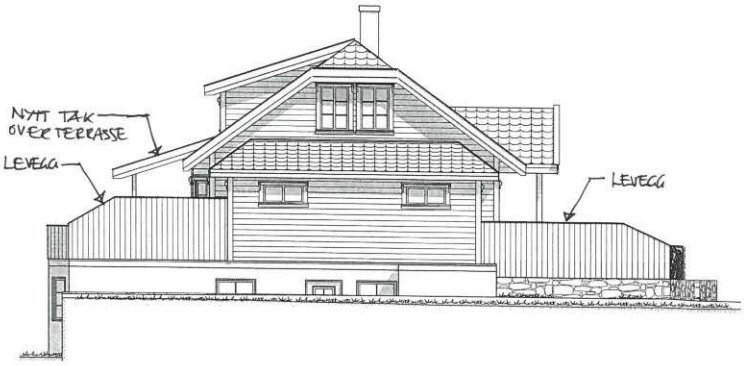
TEGN. NR.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Byggmesterhus. Konf. lov om åndsverk/opphavsrett.

E-2



Mot.: Sørøst.



Mot.: Sørvest.

Tegningsnr.: A40-2 | Revisjon nr.: Rev - ,

Type tegning: Fasade Sørøst og Sørvest.

Arealer.:

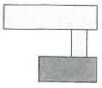
BYA.: 195 kvm.

BRA.: Eksist. bolig = 139 kvm.

BRA.: Nye boder= 21 kvm. Og overb. terr. 10.4kvm

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

ARK: Olav Haugholt

Rutileen 2.
3770 Kragerø
Tlf. 93 84 78 15

Fase: Byggemeldings tegning.

Olav Haugholt
Arkitektkjenester
Rutileen 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815
e-mail: oh@jkkrv.no

Tittel:

Synøve Guldberg
Tilbygg bolig.
Nordre Tangenvei 13A.
gnr. 63 bnr. 190.
3766 Sannidal

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: | Kontroll

Filnavn: SVHV-02.06.15-Synøve Guldberg.pln

Dato: 02.06.15

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign.: | Kontroll

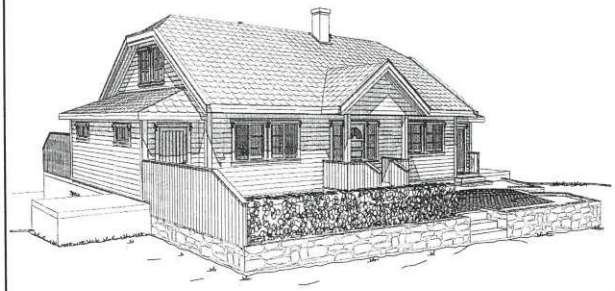
Prosjektnr.: 252

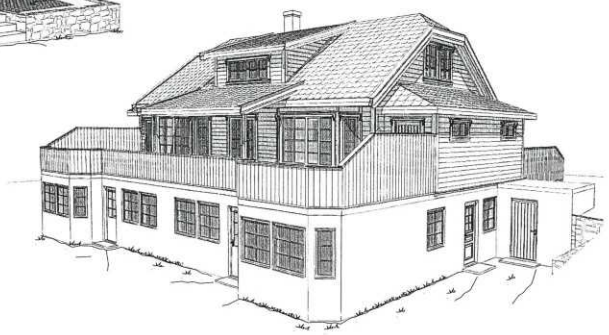
Tegningsnr.: A40-2

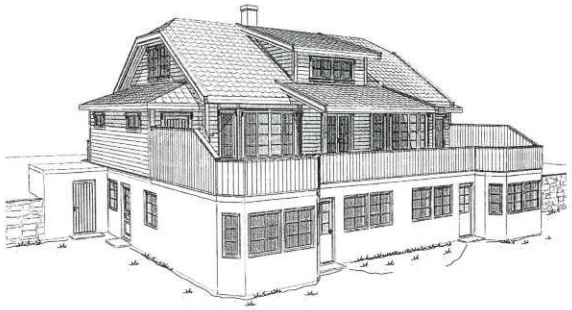
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

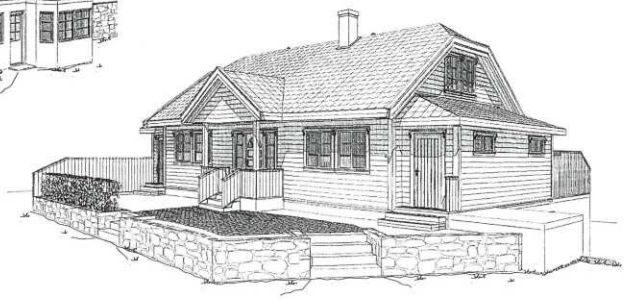
Type tegning: Fasade Sørøst og Sørvest.

E-4









(Terreng er ca. og kun for illustrasjon.)

Tegningsnr.: A40-3	Revisjon nr.: Rev - .
Type tegning: Perspektivtegninger	

Arealer.:

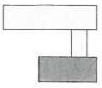
BYA.: 195 kvm.

BRA.: Eksist. bolig = 139 kvm.

BRA.: Nye boder= 21 kvm. Og overb. terr. 10,4kvm

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

ARK: Olav Haugholt

Rutlveien 2.
3770 Kragerø
Tlf. 93 84 78 15

Fase:
Byggemeldings tegning.

Olav Haugholt
Arkitekttjenester
Rutlveien 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815
e-mail: oha@klrv.no

Tittel:

Synøve Guldberg
Tilbygg bolig.
Nordre Tangenvei 13A.
gnr. 63 bnr. 190.
3766 Sannidal

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn: SVHV-02.06.15-Synøve Guldberg.pln

Dato: 02.06.15

Målestokk:

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
252	A40-3	

Type tegning: Perspektivtegninger

Utskriftsdato: 20.04.2026

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.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nordre Tangevei 13A, 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	4 834,67 kr
Eiendomsskatt	3 975,96 kr
Feiing	791,04 kr
Feste	1 266,24 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	3 674,09 kr
Sum	**19 672,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	994200 0/00	4.00	1/1	0 %	3 977,00 kr	1 325,32 kr
Grunnleie	0%	997 Kr.	1.70	1/1	0 %	1 694,90 kr	564,96 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	1 675,00 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	161,60 kr
Vannavg. Måler	25%	43.5 m^3	20.04	1/1	0 %	871,74 kr	871,74 kr
Tilb. A-Kto Vann	25%	-31.78 m^3	20.04	1/1	0 %	-636,88 kr	-636,91 kr
Kloakkavg. Måler	25%	43.5 m^3	43.22	1/1	0 %	1 880,07 kr	1 880,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilb. A-Kto Kloakk	25%	-32.26 m^3	43.22	1/1	0 %	-1 394,28 kr	-1 394,19 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	955,65 kr
Vannavg. Måler	15%	43.5 m^3	19.96	1/1	0 %	802,00 kr	802,00 kr
A-kto vann	15%	83 m^3	22.00	1/1	0 %	1 825,96 kr	599,49 kr
Tilb. A-kto vann	15%	-31.78 m^3	19.96	1/1	0 %	-585,92 kr	-585,96 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 167,57 kr
Kloakkavg. Måler	15%	43.5 m^3	43.70	1/1	0 %	1 729,67 kr	1 729,67 kr
A-kto kloakk	15%	83 m^3	46.80	1/1	0 %	3 884,81 kr	1 275,43 kr
Tilb. A-kto kloakk	15%	-32.26 m^3	43.70	1/1	0 %	-1 282,73 kr	-1 282,65 kr
					Sum	**24 510,34 kr**	**9 108,79 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.

Kragerø kommune

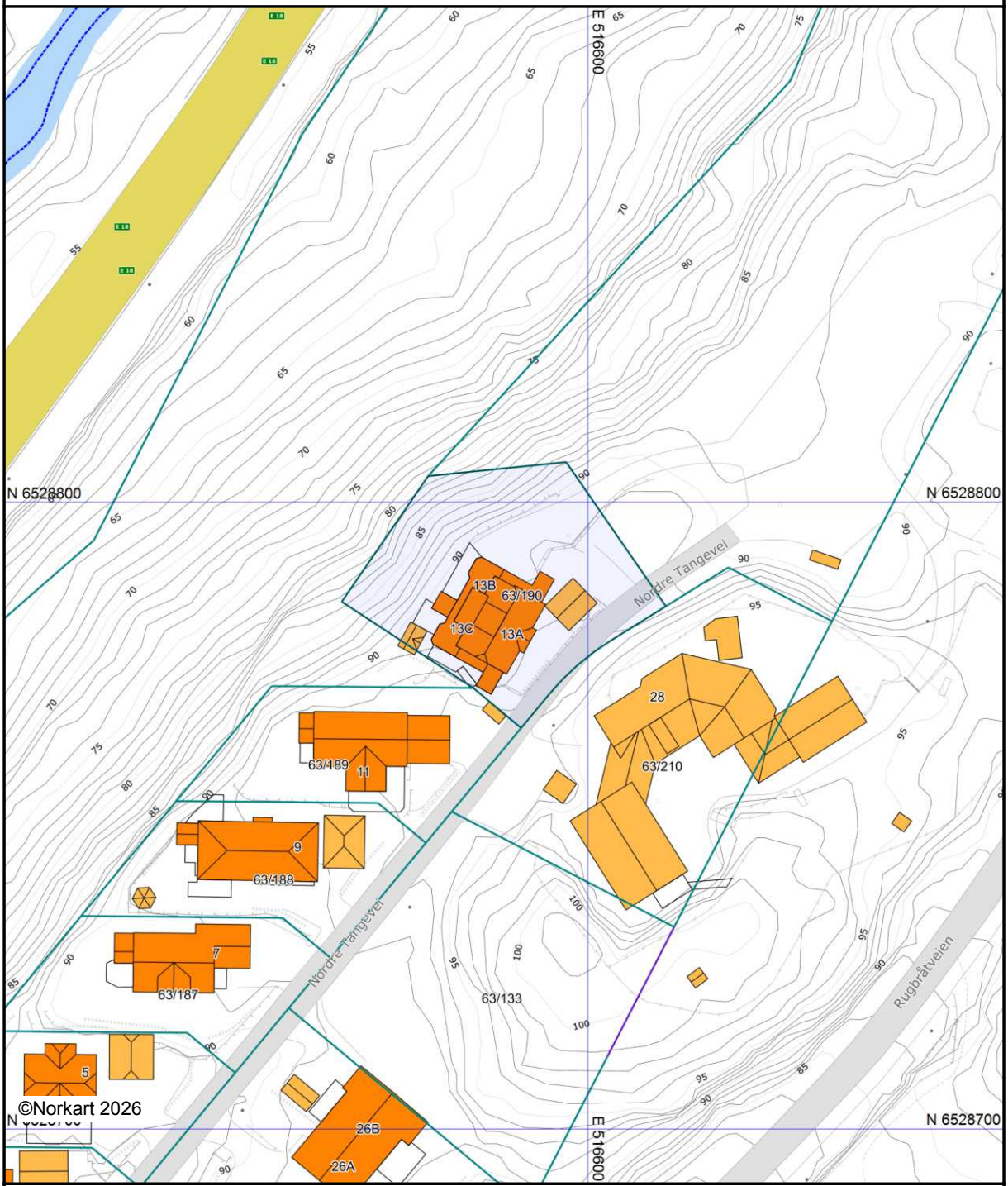
Grunnkart

Eiendom: 63/190/0/1
Adresse: Nordre Tangevei 13A
Dato: 20.04.2026
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.

23.04.2026

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. 190 Fnr. Snr. 1

Adresse: Nordre Tangenvei 13A, 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

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nordre Tangevei 13A, 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** 1 241 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_98 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 262 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sannidal **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 254 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF

Delareal	21 m^2
KPHensynsonenavn	H910_46
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 262 m^2
KPHensynsonenavn	H130
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	8 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

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** 41 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 201 m^2 **Formål** Boliger

Id	199246
Navn	Tangen Nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/329/199246_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Delareal 5 m^2
Formål Friluftsområde

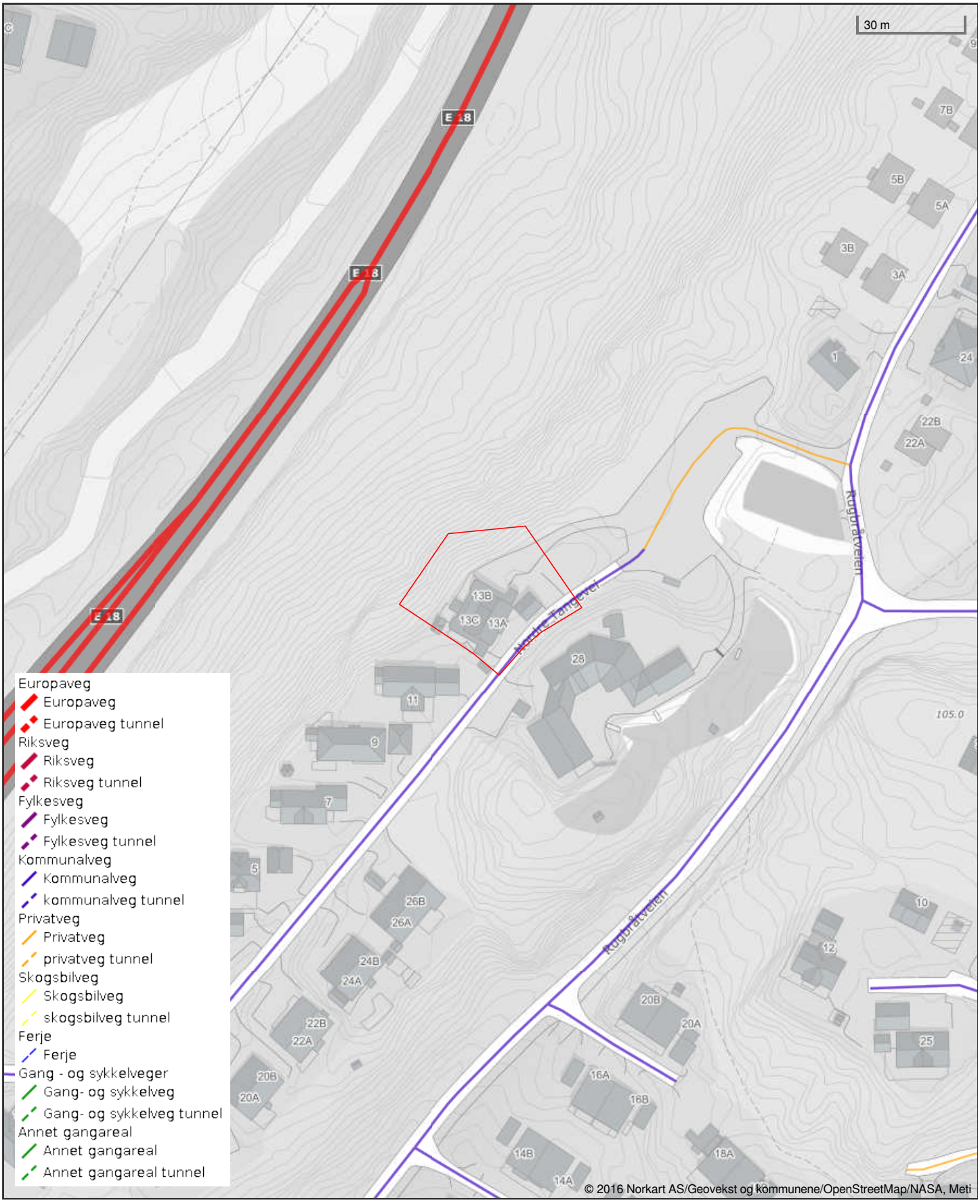
Delareal 2 m^2
Formål Kjørevei

Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 63/190//



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.

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.11.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	140/296	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	63/190, 63/190/0/1, 63/190/0/2, 63/190/0/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/190, 63/190/0/1, 63/190/0/2, 63/190/0/3
Seksjonering Seksjonering	07.11.2006			63/190, 63/190/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Fester (F) 1/1	Postboks 128 3791 KRAGERØ	
GULDBERG SYNNØVE F100566*****	Framfester (F1) 1/1	NORDRE TANGEVEI 13A 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
JENSEN JENS HALVOR HUMLESTAD F080569*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TÅRNBRYGGEVEIEN 1 3781 JOMFRULAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Tangevei 13A	H0101	63/190/0/1	139	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Nordre Tangevei 13A	H0101	63/190/0/1	21	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Nordre Tangevei 13 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3766 SANNIDAL	Kirkesogn	05090203 Sannidal
Grunnkrets	102 Mo	Tettsted	3051 Kil
Valgkrets	3 Sannidal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	15599367		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1996
2	15599367	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	28.08.2015

1: Bygning 15599367: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	311
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	311
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.10.1995	20.10.1995	
Igangsettingstillatelse	01.11.1995	09.11.1995	
Tatt i bruk	01.12.1996	02.01.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Tangevei 13A	H0101	63/190/0/1	139	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	2	172	0	172	0	0	0

2: Bygningsendring 15599367-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 28.08.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	24,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	24,5
Avløp		Bebygd areal	34,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	28.08.2015	01.09.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Tangevei 13A	H0101	63/190/0/1	21	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	24,5	0	24,5

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 63/190

Bruksnavn	NORDRE TANGEVEI 13	Beregnet areal	1262.4
Etablert dato	16.06.1983	Historisk oppgitt areal	1263
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528784.83	516585.77	0	Ja	1262.4	

Utskriftsdato: 20.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 63/190//1



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	1 262,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528784,83	**Øst**	516585,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528806,44	516596,58	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,22	
2	6528789,36	516608,41	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,78	
3	6528783,41	516612,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,24	
4	6528777,94	516603,72	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	10,37	
5	6528769,32	516593,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,19	41,31
6	6528763,98	516589,36	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,95	
7	6528770,37	516581,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,99	
8	6528784,15	516560,63	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	25,16	
9	6528804,21	516574,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,37	

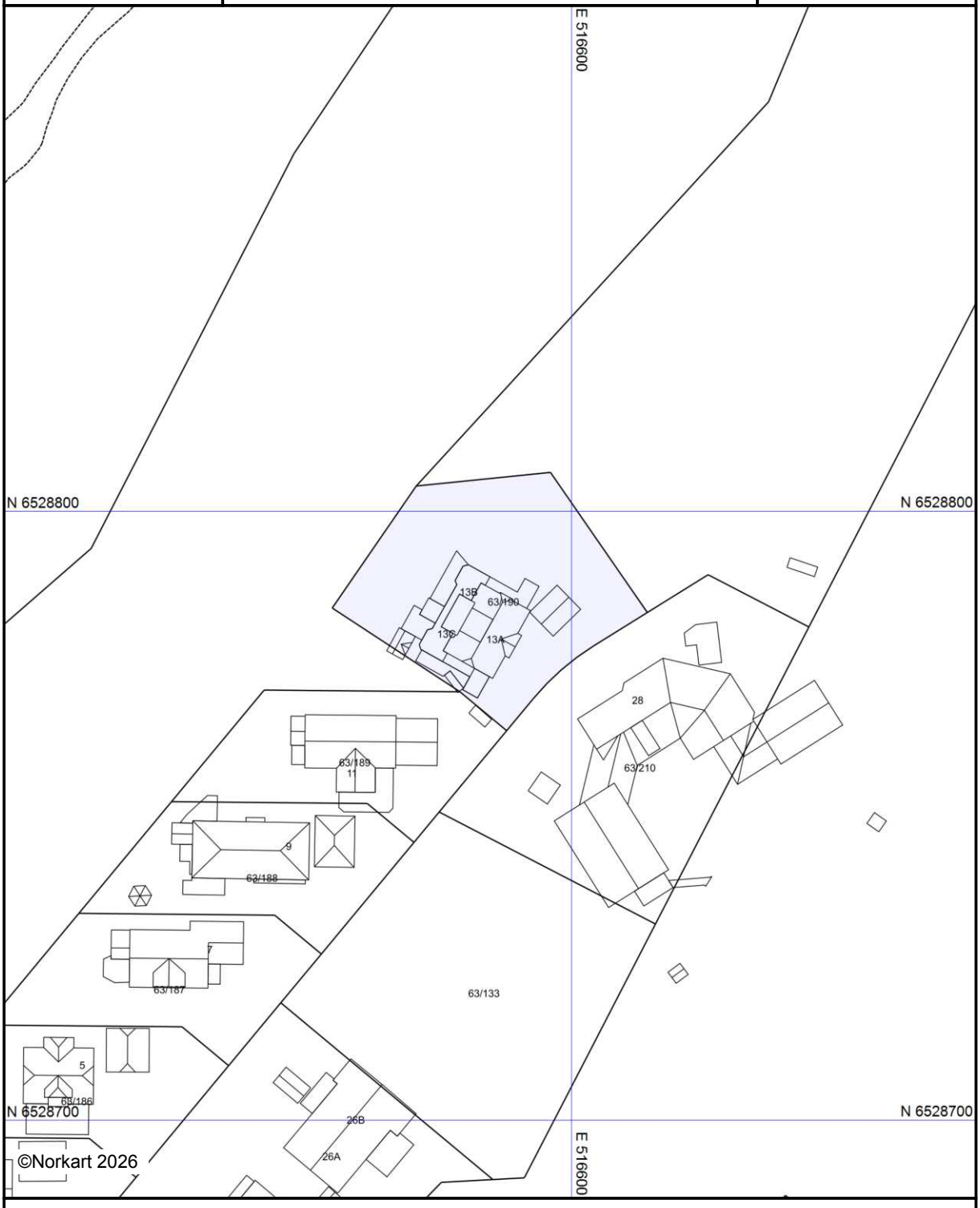
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/190/0/1
Adresse: Nordre Tangevei 13A
Utskriftsdato: 20.04.2026
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

Juridiske linjer og punkt



Planens begrensning

Bestemmelsegrense for midlertidig bygge- c









Eksisterende forhold - G/bnr 63/190

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

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune	J.nr.
KRAGERØ	45/95
	Målebrev nr. 69/45
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	63	190	
	Bruksnavn/adresse NORDRE TANGEVEI 13		
Areal	1263 m²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.09.1995
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kartforretning med grensejustering over eiendommen Nordre Tangevei 13, gnr. 63 bnr. 190. Ingen av naboene var tilstede.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	01.10.1995	Knut Taraldsen	Kjell Sjetne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dbnr. 2716/95. 23.10.1995.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
63	190	

Representasjonspunkt

X 100327 Y 52039 Z

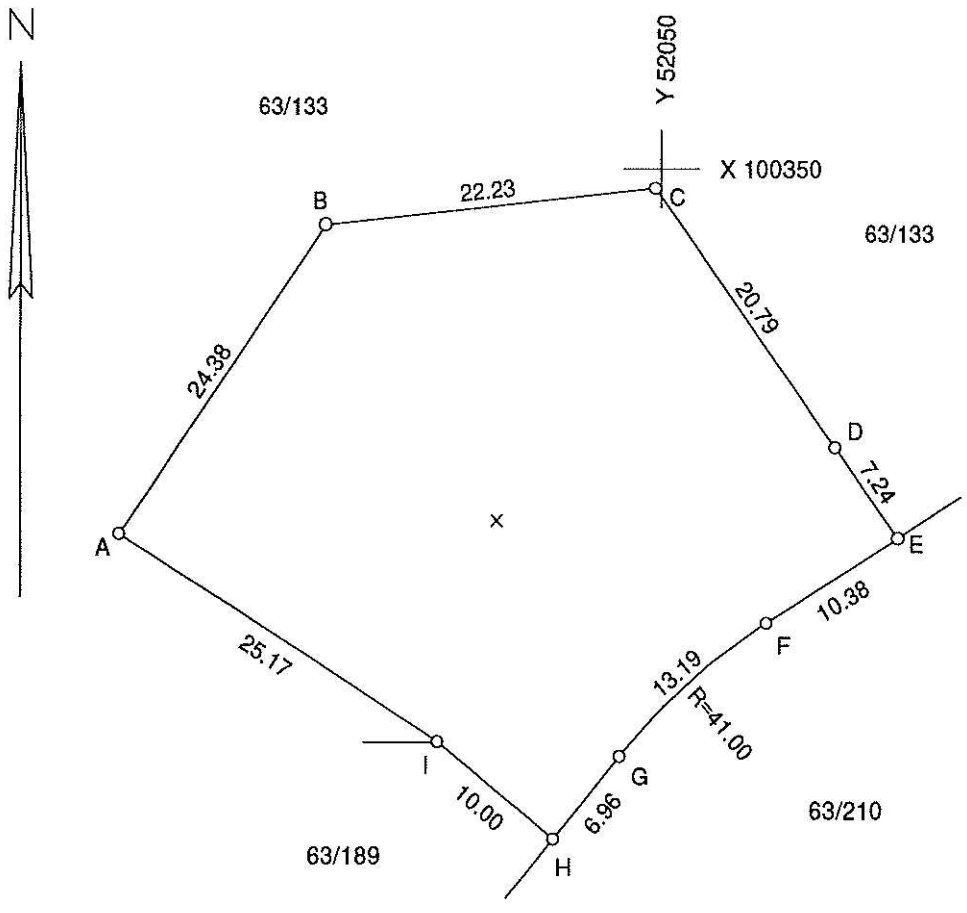
Kartblad		Landsnett
BW021-1-2	X	

Målestokk	Areal
1:500	1263 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
45/95
Målebrev nr
69/45

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 62	100326.09	52013.86			Bolt i fjell
			24.38		
B 90	100346.28	52027.52			Gkj. bolt i stein
			22.23		
C 91	100348.72	52049.62			Gkj. bolt i stein
			20.79		
D 92	100331.74	52061.61			Gkj. bolt i stein
			7.24		
E 95	100325.83	52065.79			C/c vei
			10.38		
F 66	100320.28	52057.02			C/c vei
			13.19	41.00	
G 61	100311.57	52047.19			C/c vei
			6.96		
H 57	100306.18	52042.79			C/c vei
			10.00		
I 56	100312.50	52035.04			Gkj. bolt i jord
			25.17		



Kommunens navn (ev. stempel)

Kragerø

MÅLEBREV

J nr 097/83

Målebrev nr 034/30

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
63	190	

Bruksnavn eller adresse

Nordre Tangevei 13

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 16.6.1983 holdt–

kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Tangen Nordre, gnr.63 bnr.133.

Forretningen ble rekvirert av–

Kragerø kommune

Bestyrer ved forretningen var–

Knut Taraldsen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kragerø den 16. juni 1983.

Knut Taraldsen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Dbnr. 2731/83. 4.8.1983.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

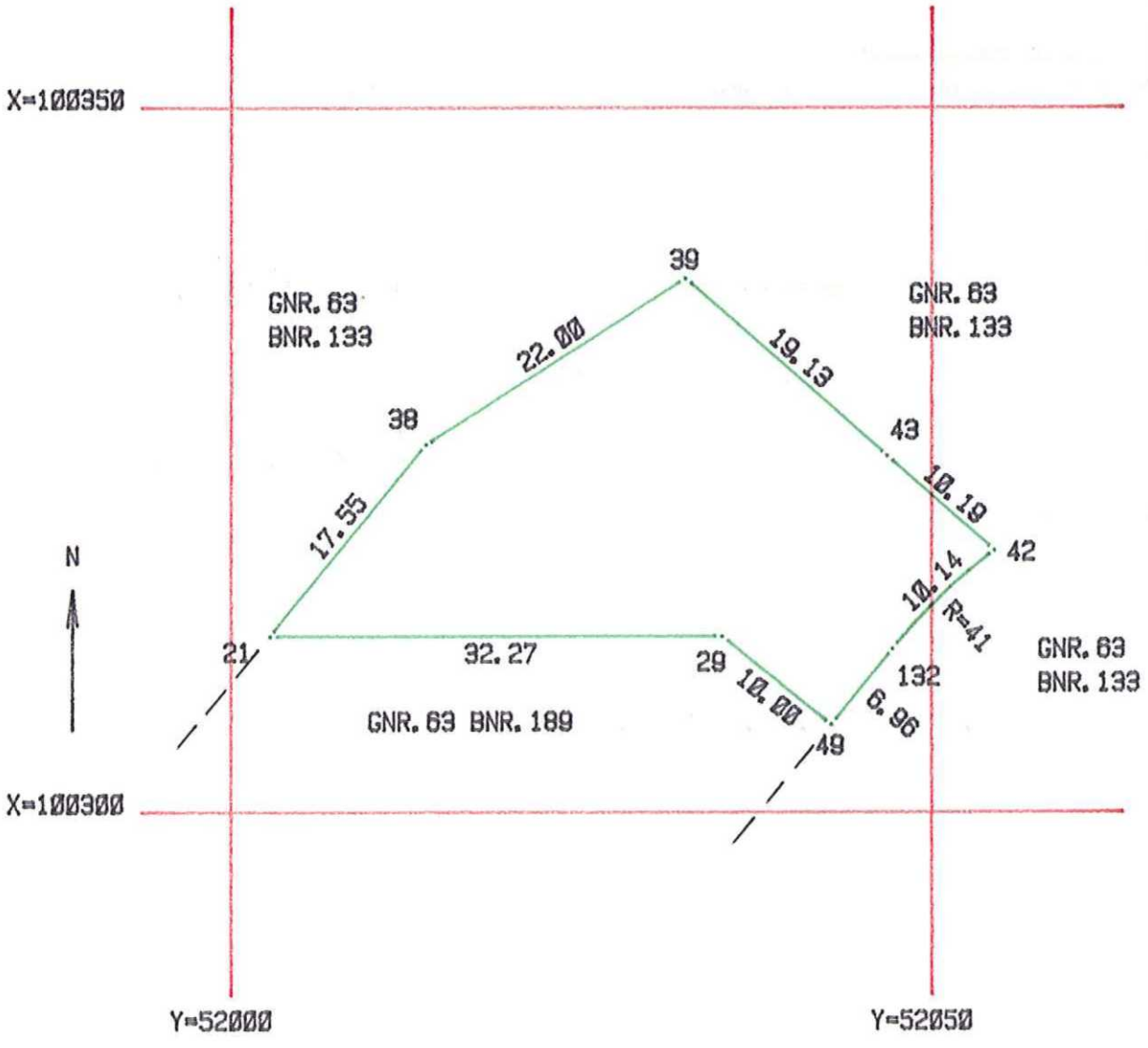
GNR. 63 BNR. 190 MÅLEBREVSKART

REPRESENTASJONSPUNKT X=100322 Y=52020

KOORDINATSYSTEM NGO AKSE II KARTBLAD BW 21.1.2

MÅLESTOKK 1:500 AREAL 803.5 M2

PUNKT	X	Y	MERKING
880 39	100337.86	52032.45	KAMSTÅL
881 43	100325.26	52046.84	KAMSTÅL
882 42	100318.56	52054.51	C/C VEI
883 132	100311.57	52047.19	C/C VEI
884 49	100306.18	52042.79	C/C VEI
885 29	100312.50	52035.04	KAMSTÅL
886 21	100312.50	52002.77	KAMSTÅL
887 38	100326.09	52013.86	KAMSTÅL



Utskriftsdato: 20.04.2026

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.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nordre Tangevei 13A, 3766 SANNIDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
46161572	4615	06.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

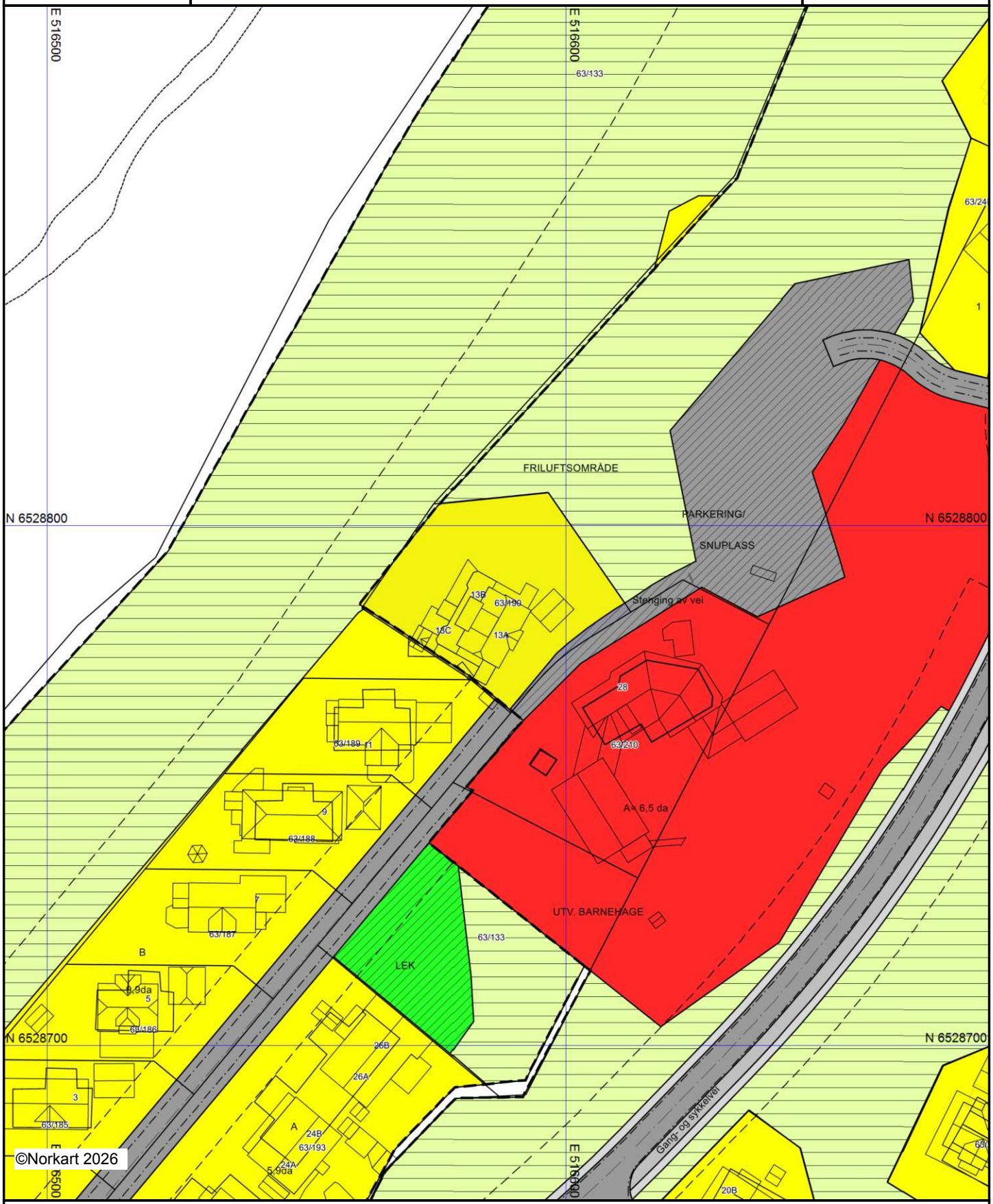
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/190/0/1
Adresse: Nordre Tangevei 13A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

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

Juridiske linjer og punkt

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Vegstegning / fysisk sperre

Påskrift

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kragerø kommune

Ledningskart

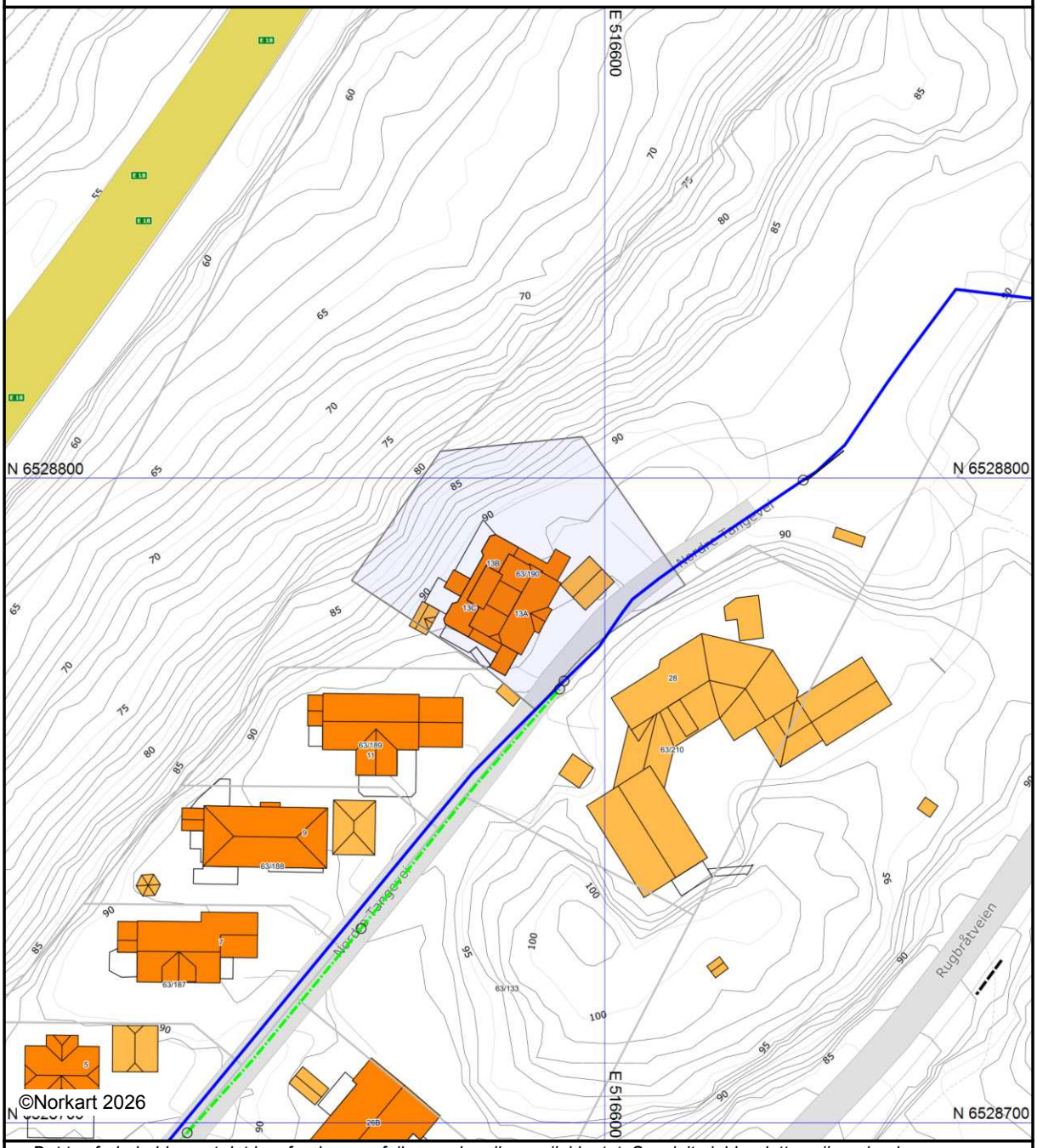
Eiendom: 63/190/0/1
Adresse: Nordre Tangevei 13A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

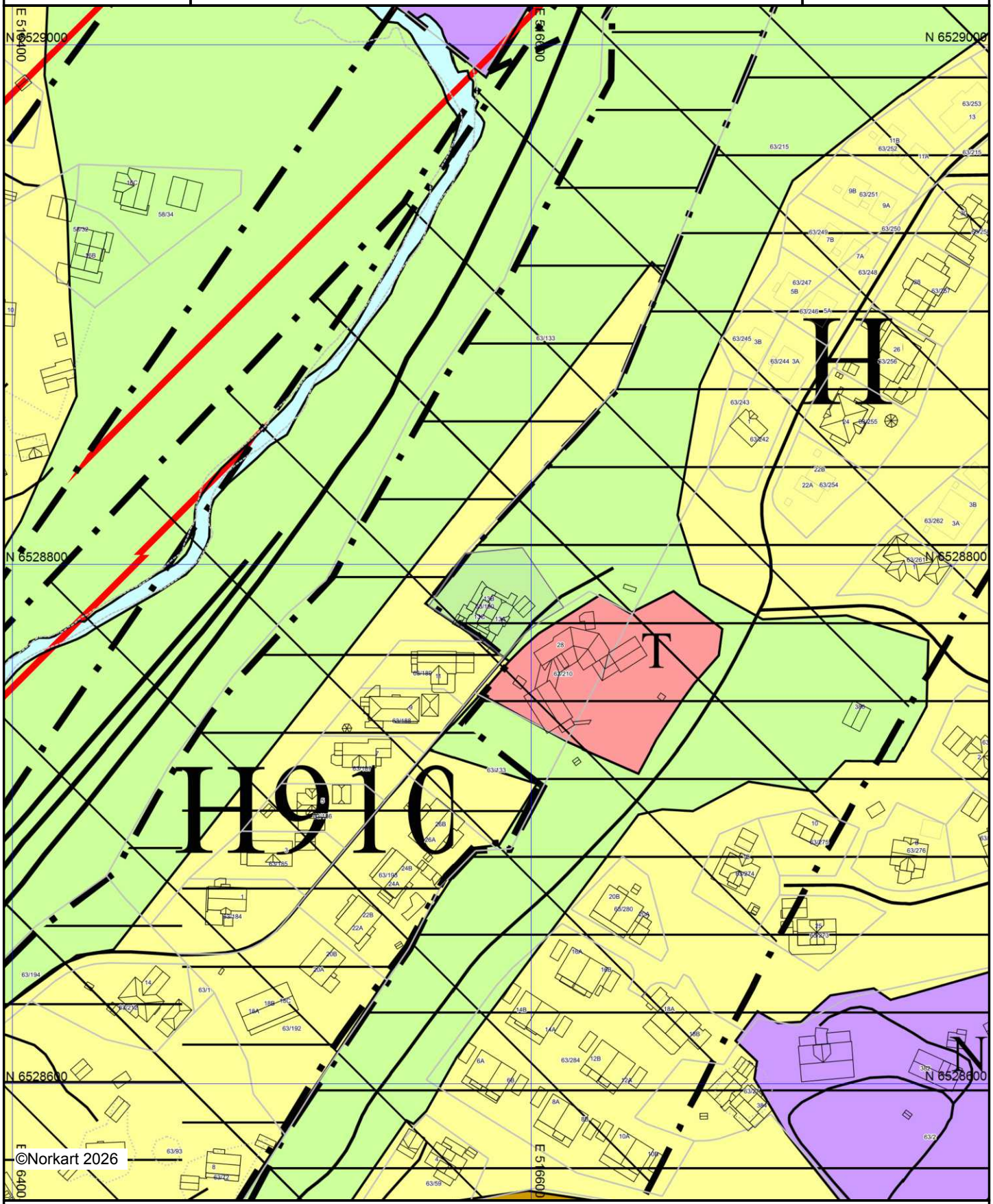
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/190/0/1
Adresse: Nordre Tangevei 13A
Dato: 20.04.2026
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
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsbestemmelser - Tangen N. Endring

§ 2 - tillegg
Byggeområdet

Offentlig formål - Barnehage

1. I området kan oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

2. Bygningene skal ha saltak eller beslektede takformer og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

3. Bygningen skal oppføres i 1. etasje og evt. underetasje kan innredes i samsvar med gjeldende bestemmelser i byggeforskriftene.

4. Før søknaden om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering, samt områder for lek o.l.

Kragerø, 14.09.92

Olaf Keim

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK ...97..... DATO ..23/10-92.
Bygningssjefen i Kragerø 11/11-92

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR 63/133, "TANGEN NORDRE", KRAGERØ KOMMUNE.

30.

REGULERINGSPLANEN STADFESTET med brev av 15.4.1981 fra Fylkesmannen i Telemark Etter fullmakt

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelser plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

Område for eneboliger.

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. Bygningenes grunnflate, (dekkareal) inklusiv garasje skal ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

Område for rekkehus.

a. Rekkehusene kan oppføres i 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med den enkelte leilighet i rekkehuset.

c. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende rekkehusgruppe med kotert situasjonsplan, som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3

Bygningene skal ha saltak.
Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekni skal ha lik takvinkel.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og material-behandling.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 7

I friområdene angitt som lekeplass kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

Kragerø, 28. januar 1980
ENGEDAHL OG LUNØE ARKITEKTER MNAL
Reidar I. Engedahl

Bilag nr. 9.358.2.

Plandato : 15.05.92

Reguleringsplan for 63/133 " Tangen Nordre ".

Forslag til endring.

Tillegg til beskrivelse.

1.0. Bakgrunn for forslaget.

Reguleringsforslaget tar sikte på å regulere inn et område til barnehageformål.

I reguleringsplanen er dette området idag regulert til friområde.

Formannskapet har i sak 15/92 gått inn for dette.

2.0. Forhåndsvarsling.

Planarbeidet er varslet ved kunngjøring i aviser, samtidig som naboer / gjenboere er varslet ved direkte brev.

Ved merknadsfristens utløp var det kommet inn noen bemerkninger mot reguleringsendringen.

3.0. Arealer.

Det regulerte området omfatter ca. 98.8 da.

4.0. Det nye offentlige formålet - barnehage.

Det omregulerte arealet utgjør ialt ca. 1,5 da.

Det er utarbeidet et tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 2.

5.0. Teknisk anlegg.

Tomten knyttes til eksisterende kommunalt ledningsnett både når det gjelder vannforsyning og avløp, samt el. kraft.

Det er kommunal renovasjon i området.

6.0. Tegninger og bilag.

Som deler av endrngsforslaget følger :

a) Reguleringsendring M= 1:1000

b) Reguleringsbestemmelser.

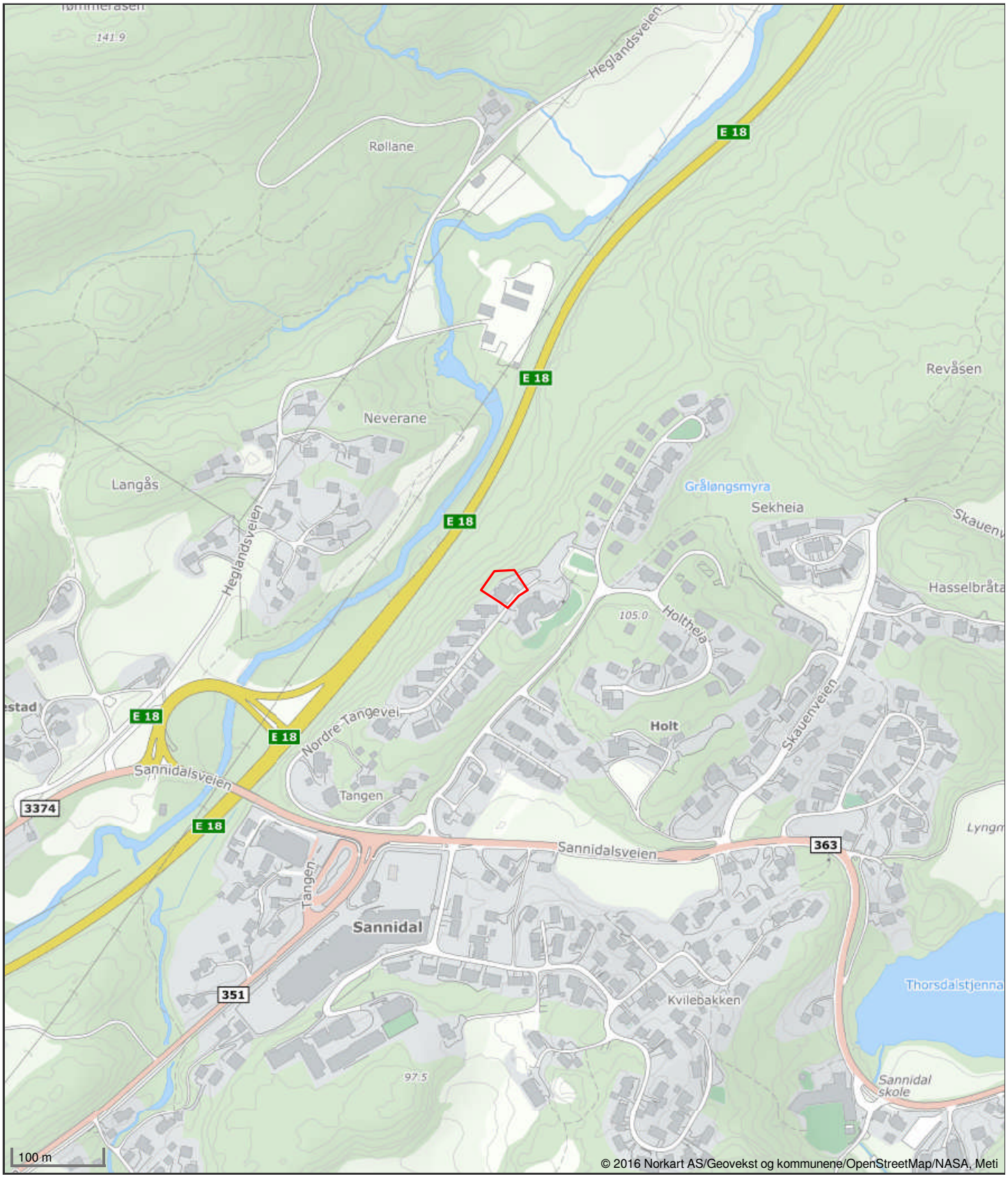
c) Bestemmelser.

Kragerø, 15.05.92

Olaf Keim

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 63/190//



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.

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:
Nordre Tangevei 13A, 3766 Sannidal
Gnr. 63, Bnr. 190, Snr. 1, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260047

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@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.
