

# Tangen 11G

SANNIDAL - TANGEN



Prisantydning: **kr 2 380 000,-**



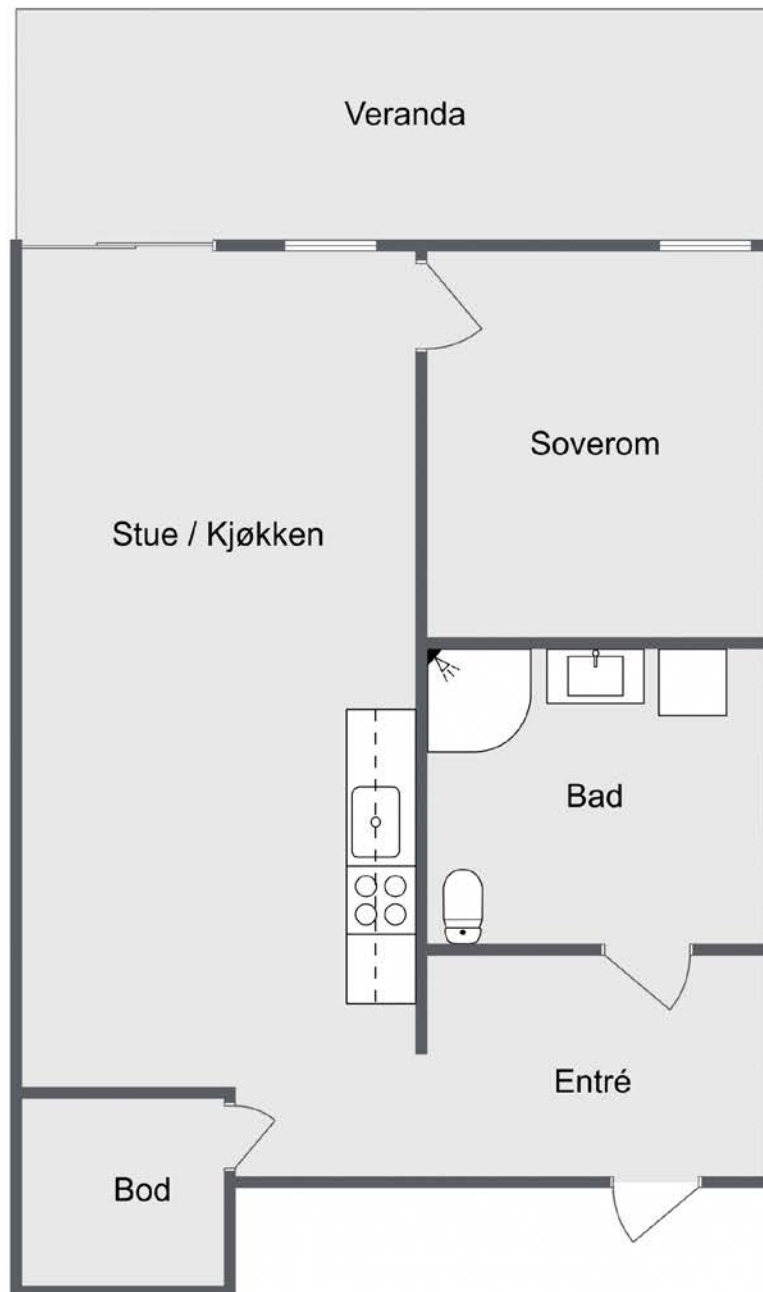
**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no

# Tangen 11G

## 1. Etasje



# Nyere og flott selveierleilighet med svært god arealutnyttelse, ingen trappeadkomst og stor veranda!

OMRÅDE  
**SANNIDAL - TANGEN**

ADRESSE  
**Tangen 11G, 3766 SANNIDAL**

Prisantydning  
**kr 2 380 000,-**

Kommunale avgifter: kr 12 018,- per år

Omkostninger: Kr. 73 200,-  
Totalpris: kr. 2 453 200,-



---

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

BRA Total: 54 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2018  
Soverom: 1  
Rom: 2  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1836.5 m<sup>2</sup> felleseiet

**Simen Dippner Bakke**  
Eiendomsmegler

**909 22 227**  
**simen.dippner.bakke@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**  
Storgata 16, 3770 Kragerø  
35 98 11 00  
sormegleren.no





Dronefoto



Fasade





Dronefoto



Dronefoto





Romslig veranda med adkomst fra stuen. Tettet tak opp til veranda ovenfor som et praktisk tiltak



Romslig veranda



# TANGEN 11G

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 63, bnr. 32, snr. 11, ideell andel 1/1  
i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1836.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt. Se situasjonskart.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Tangen i Sannidal. Svært sentralt med nærbutikk (Rema 1000) i underetasjen og kort spaseravstand over til Alti Kragerø med et rikt utvalg av butikker. Kort vei til både barne- og ungdomsskolen i Sannidal. Busskommunikasjon i umiddelbar nærhet og det er enkel adkomst til E-18 både hvor det er ca. 30 min. til Stathelle og ca. 50 min. til Arendal. Ca. 10 min. med bil til Kragerø.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Nærområdet består av boligbebyggelse samt noe næring i form av dagligvare og Alti Kragerø kjøpesenteret.

### Skolekrets

Sannidal barne- og ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Svært sentralt med bussknutepunkt i umiddelbar nærhet. Her er det gode forbindelser lokalt samt stoppeplass for ekspressbussene mot både Oslo og til sørlandet.

**Bygningssakkyndig**

Thomas Kildahl

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Oppført i trekonstruksjon, utvendig kledd med panel. Sadlet takverk som er tekket med krum betongstein.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Kildahl den 14.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Ingen

TG2

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Takstmann kommenterer at han ikke har sett samsvarserklæring.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring, men selger har allikevel fylt ut egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven.

**Innhold**

Inneholder: Felles inngangparti m/trappehall, entrè, 1 soverom med garderobe, romslig bad stue med utgang til veranda og kjøkken med åpen løsning til stuen. Utvendig bod.

---



### **Standard**

Leiligheten fremstår som lys og tiltalende med en funksjonell planløsning og en normal god standard fra byggeåret.

I all hovedsak eikeparkett på gulv og MDF panel på vegg samt malte himlinger.  
Varme via veggmonterte, termostatstyrte panelovner samt varmekabler på bad.

Romslig stue-/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Skyvedør ut til stor veranda som har undertak til veranda over. Pent kjøkken fra IKEA med opplegg til både oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Flott bad med flislagt gulv med varmekabler og pene våtromsplater på vegg. Mekanisk avtrekk. På badet er det wc, servant i innredning, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin/trommel.

Leiligheten har 1 soverom som er romslig og med løst garderobeskap som medfølger. Innvendig bod samt sportsbod utvendig.

En meget pen eierleilighet som er både lettstelt og hvor man kan flytte rett inn i!

Se også tilstandsrapport for teknisk vurdering/beskrivelse.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber til leiligheten.

### **Parkering**

Parkeringsareal på "taket" som er del av snr. 8 og eies av Sannidal Utleiebygg As (SU), og dette området benyttes til felles parkering for sameiet. Skulle området noen gang bli ønsket omdisponert, opplyser SU om at det vil bli tilrettelagt for tilsvarende parkeringsmuligheter. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikring (felles)**

Gjensidige, polise: 91816602

### **Diverse**

\*Taket over seksjons 1-6 har en pågående sak hvor det er behov for utbedring etter vannlekkasje. Denne seksjons andel av evt. ansvar i denne nevnte sak vil bli dekket av Sannidal Utleiebygg AS og vil således ikke bli kostnad for verken snr. 11,12,15 el. 16.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad samt flere panelovner på vegg.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 12 018

### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Nevnte kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

#### Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Andre utgifter

I tillegg til de kommunale avgiftene, må eier påregne seg utgifter til innboforsikring, strøm og tv-/internett. Det opplyses om at det er lagt inn fiber til leiligheten.

I tillegg må man betale sin andel av fellesutgifter som brøyting, forsikring og fellesavtale brannalarm. Selger (Sannidal Utleiebygg AS) eier store andeler av sameiet og vil fakturere ut leilighetens andel av fellesutgifter 1 til 2 ganger pr. år. Det er opplyst fra selger om at estimerte felleskostnader til denne leiligheten kun er ca. kr. 1800 pr. år. Men det gjøres oppmerksom på at det ikke avsettes fellesutgifter for avsetning til vedlikehold eller uforutsette ting på felles bygg-/areal og man vil ved slike tilfeller bli fakturert sin andel av disse kostnader. Kombinasjonen av uforutsette hendelser, mye-/lite snø, prisvekst og lignende faktorer, tilsier at fellesutgiftene kan variere fra år til år.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## BOENHETEN

### Eierbrøk

53/2314

#### Felleskostnader inkluderer

Se under avsnittet "andre utgifter" og "om sameiet".



## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Tangen sameie

### **Om sameiet**

Tangen sameie. Styreleder er Anne Moi.

Eiendommen består av 16 seksjoner, hvor 11 er boligseksjoner og øvrig næring.

Sameiets første boligseksjoner som ble oppført i 2007 (snr. 1-6) har egne fellesutgifter og regnskap.

Øvrig del av sameiet, deriblant seksjon 11 som nå selges blir fakturert for sin andel av fellesutgifter 1-2 ganger pr. år direkte fra Sannidal Utleiebygg AS som eier øvrig del av sameiet. Dette beløper seg til ca. kr. 1800,- og inkluderer faktiske andel av bygningsforsikring, brøyting og felles brannalarm avtale. Det inkluderer ikke noen avsetning av vedlikehold eller andre uforutsette investeringer/vedlikehold som evt. vedtas i sameiet og slike utgifter vil da komme i tillegg.

### **Regnskap/budsjett**

Snr. 1-6 i sameiet fører eget regnskap. Øvrig del av sameiets seksjoner faktureres for sin faktiske andel av felleskostnad 1-2 ganger pr. år (andel av brøyting, forsikring og felles brannvarslingsanlegg).

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven sammen med relevante årsmøteprotokoller som viser senere oppdateringer/endringer av vedtekter som følge av reseksjonering (tilbygget flere seksjoner). De opprinnelige vedtekter ligger til grunn samt nevnte vedtektsendringer som blant annet viser ansvarsforhold mellom seksjoner i sameiet. Vedtektsendringer viser til at snr. 1-6 (som var de første leilighetene i sameiet) har eget ansvar for sitt utvendige vedlikehold (vegger, vinduer, dører, boder, balkonger), men skal kun ha 50% av ansvar for yttertak og de øvrige seksjoner i sameiet skal ha resten av ansvaret. Det vises også til at snr. 1-6 ikke skal ha ansvar for øvrig del av sameiets bygningsmassen.

### **Dyrehold**

Ikke kjent/opplyst om at det er noen restriksjoner om husdyrhold. Det anbefales på generelt grunnlag å kontakte styreleder om dyrehold er av avgjørende betydning.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er naturlig at det i et boligsameiet vil kunne bli arrangert dugnad etter felles beslutninger.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/63/32/11:

27.04.2004 - Dokumentnr: 1153 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:63 Bnr:173

Vetorett for rettighetshaver til utleie til konkurrerende foretak.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:63 Bnr:32 Snr:2 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

18.10.2019 - Dokumentnr: 1236793 - Reseksjonering

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/2314

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Sammenslåing av seksjoner

Seksjon opprettet fra fellesareal

Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

Endring av fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest, datert 29/8.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Bygget er regulert til bolig/forretning/kontor, jfr.reguleringsplan med plan ID 201561d. Tomten er delareal med spesifikke formål i detaljreguleringen, vist i vedlagte plankart og planrapport mottatt fra kommunen. Kommuneplanens arealdel som viser til sentrumsformål, nåværende og krav/forbud ifm byggegrenser, funksjonskrav og volum. Det opplyses videre at planlegging er igangsatt i forhold til detaljreguleringsplan for E18- Tvedestrand-Bamble.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Kommentar konsesjon**

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 2 380 000

### Totalpris

Kr 2 453 200

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 59 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 73 200,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.



## **Overtakelse**

Etter avtale (boligen er ledig for om ønskelig rask overtagelse)

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

## **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring (kan ikke i.h.t vilkår)

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,2 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11 950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Sannidal Utleiebygg AS

**Oppdragsansvarlig**

Simen Dippner Bakke  
Eiendomsmegler  
simen.dippner.bakke@sormegleren.no  
Tlf: 909 22 227

**Ansvarlig megler**

Simen Dippner Bakke  
Eiendomsmegler  
simen.dippner.bakke@sormegleren.no  
Tlf: 909 22 227

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16  
3770 Kragerø  
Tlf: 359 81 100  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

01.11.2024

---



Velkommen inn!





Flott stue med skyvedør ut til veranda med store vindusflater (bildet er digitalt stilet)



Flott stue med åpen kjøkkenløsning (bildet er digitalt stilet)



Kjøkken med åpen løsning til stuen. God plass til både spisestuemøblement og sofamøblement i dette rommet.



Kjøkken med åpen løsning til stuen. Det er avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Kjøkken





Pent, moderne bad. Flislagt gulv med varmekabler, våtromspanel på vegg og malt himling. Servant i seksjon, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Pent, moderne bad. Flislagt gulv med varmekabler, våtromspanel på vegg og malt himling. Servant i seksjon, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Pent, moderne bad. Flislagt gulv med varmekabler, våtromspanel på vegg og malt himling. Servant i seksjon, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Godt soverom med løst garderobeskap som medfølger (bildet er digitalt stilet).







Innvendig bod. I tillegg er det en liten sportsbod utvendig.



Parkeringsareal





Dronefoto




Dronefoto




## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

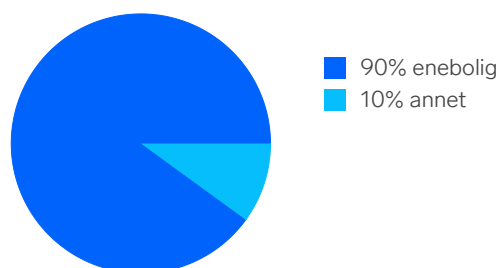
 **Gateparkering**  
Lett 87/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100




## Sport

 Sannidal skole	8 min 
Ballspill	0.6 km
 Sannidal Barnehage	11 min 
Ballspill	0.7 km
 MOT Kragerø	10 min 
 Family Fitness Kragerø	14 min 

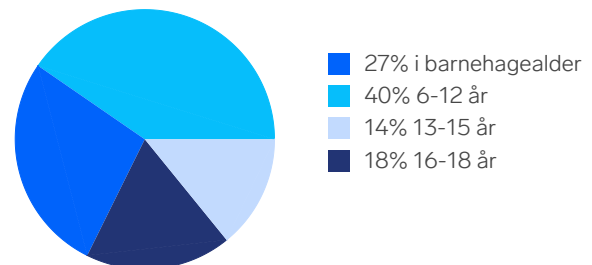
## Boligmasse



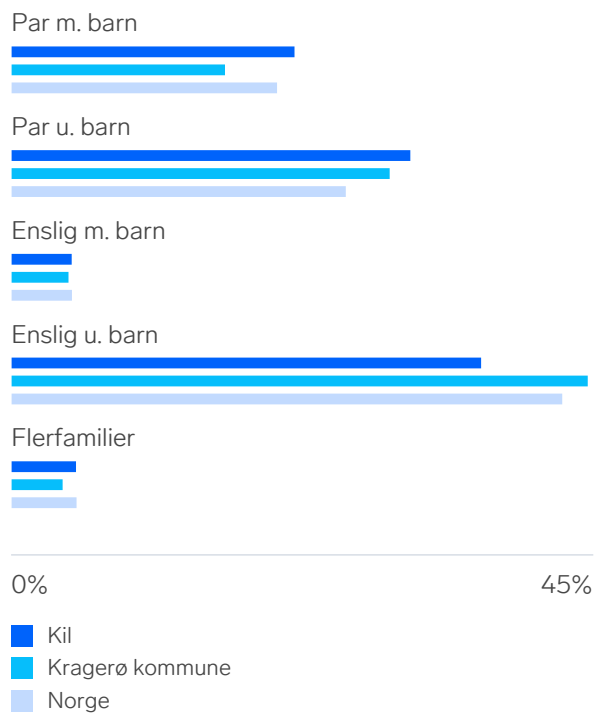
## Varer/Tjenester

 ALTI Kragerø	3 min 
 Boots apotek Sannidal	3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand


		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%






# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Tangen 11 G , snr 11, 3766 SANNIDAL

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 63, bnr. 32, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 15711-1792

Referansenummer: XX9395

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sortakst.no  
410 46 178



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet oppført i 2019.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller samsvarserklæring på el-anlegget.  
Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.  
Det er balkongdør med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør.  
Det er balkong i trekonstruksjon.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.  
Det er etasjeskiller av betong.  
Det vites ikke om bygget er utført med radonsperre.  
Innvendige dører er trefyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.  
Det er flislagt gulv og varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).  
Det er avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.  
Det er varmtvannsberder i baderommet.  
Det er sikringskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

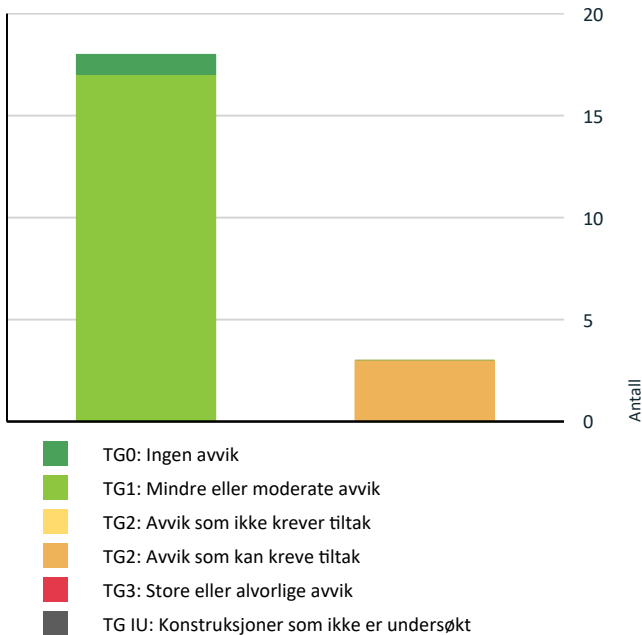
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår oppgitt av rekvirent.

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Det er vinduer med isolerglass.



### **Dører**

Det er balkongdør med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør.



### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er balkong i trekonstruksjon.



# Tilstandsrapport



14 kvm.

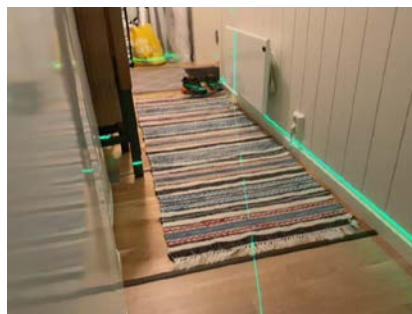
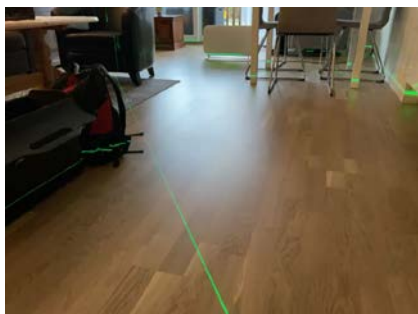
## INNENDIG

### TG1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

### TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.



### TG2 Radon

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det vites ikke om bygget er utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

### TG1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

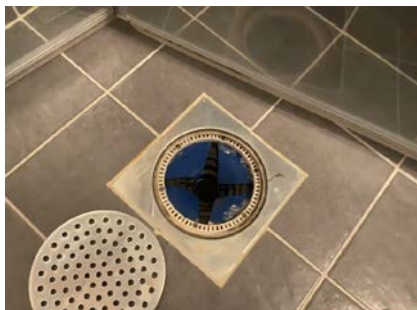


### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TE1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TE1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



### TE1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TE 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannsbereder i baderommet.



## TE 2 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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.

**0**

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 Det bør fremskaffes samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

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



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport

# 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

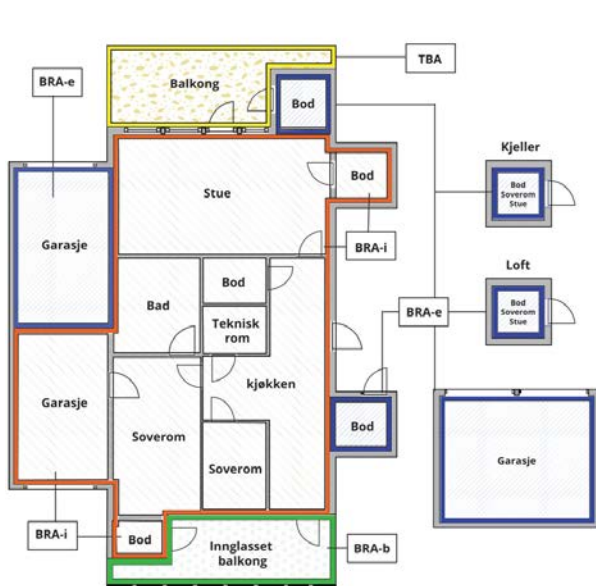
## Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjelheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	54			54	
<b>SUM</b>	<b>54</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken/spisestue, Soverom , Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Branncelleinndelingen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	52	2



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Thomas Kildahl Øyvind Fredriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	63	32		11	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Tangen 11 G , snr 11							
<b>Hjemmelshaver</b> Sannidal Utleiebygg AS							
<b>Eierandel</b> 53 / 2314							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Tangen i Sannidal. Bussholdeplass rett ved med forbindelse til Kragerø sentrum og videre øst/vest forbindelse til Oslo / Kristiansand. Ca. 10 min. kjøring til Kragerø sentrum.

Barnehage, barne- og ungdomsskole, handelssenteret ALTI med blant annet, dagligvareforretning, bensinstasjon og kafé mm. i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent			Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/XX9395>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

V



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

tangen 11g

### 2. Postadresse \*

tangen 11 g nede

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

sannidal utleiebygg as

### 4. E-postadresse hovedselger \*

sannidalutleiebygg@gmail.com

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

97725973

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2019

8. Har du selv bodd i boligen? \*

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

nei

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

taket ble byttet ut på et senere tidspunkt samt deler av en vegg



## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:



42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

### Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillir brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, naboavsl r eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. \*

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

#### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

#### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

#### Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

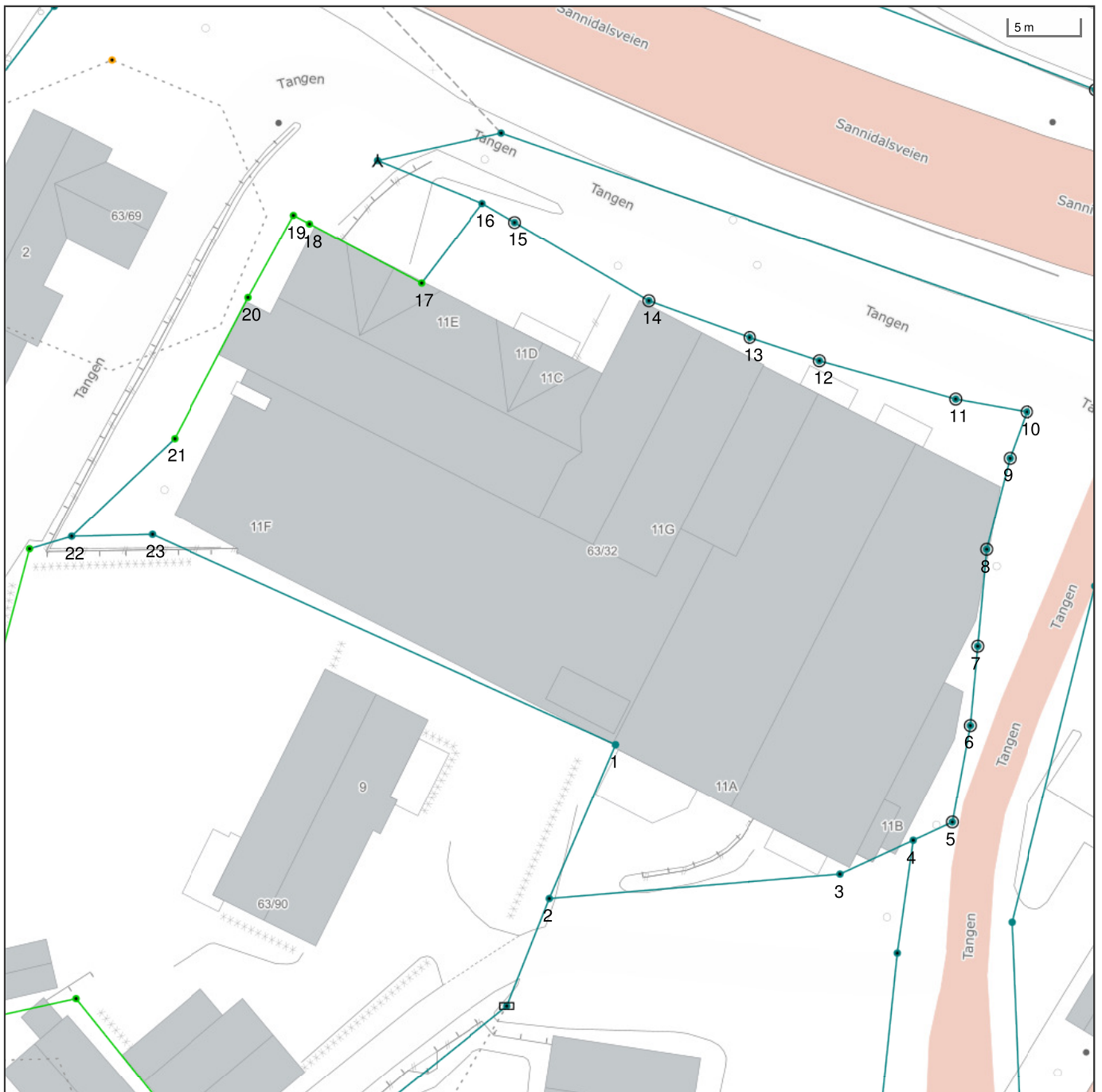
Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_



# Eiendomskart for eiendom 4014 - 63/32//11



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.

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fikтив</li> <li>..... Hjelpelinje punktfastet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul>
--	---	---	---



# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 27.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Tangen 11G, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2019001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.02.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 836 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> S
	<b>Delareal</b> 1 836 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H130 <b>KPSikring</b> Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	<b>Delareal</b> 1 836 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Sannidal <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

<b>Delareal</b>	1 836 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_61c
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201561d						
<b>Navn</b>	Detaljreguleringsplan for Del av Tangenkrysset						
<b>Plantype</b>	Detaljregulering						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	21.05.2015						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/575/201561d_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/575/201561d_6_1.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>V</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjøreveg	<b>Feltnavn</b>	V
<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Kjøreveg						
<b>Feltnavn</b>	V						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kontor/tjenesteyting</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>K/T</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kontor/tjenesteyting	<b>Feltnavn</b>	K/T
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Kontor/tjenesteyting						
<b>Feltnavn</b>	K/T						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>29 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_S</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	29 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	<b>Feltnavn</b>	o_S
<b>Delareal</b>	29 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)						
<b>Feltnavn</b>	o_S						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 566 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Bolig/forretning/kontor</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>B/F/K</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 566 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Bolig/forretning/kontor	<b>Feltnavn</b>	B/F/K
<b>Delareal</b>	1 566 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Bolig/forretning/kontor						
<b>Feltnavn</b>	B/F/K						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>82 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>B</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	82 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	B
<b>Delareal</b>	82 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse						
<b>Feltnavn</b>	B						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>154 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>F/S</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	154 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	<b>Feltnavn</b>	F/S
<b>Delareal</b>	154 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål						
<b>Feltnavn</b>	F/S						

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201
<b>Navn</b>	Detaljreguleringsplan for E18 Tvedestrand - Bamble
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering





## Tegnforklaring
















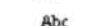
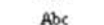




### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annettrafikk område (på land)
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Telekommunikasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kontor/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivterminal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Stenging av avkjørsel
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





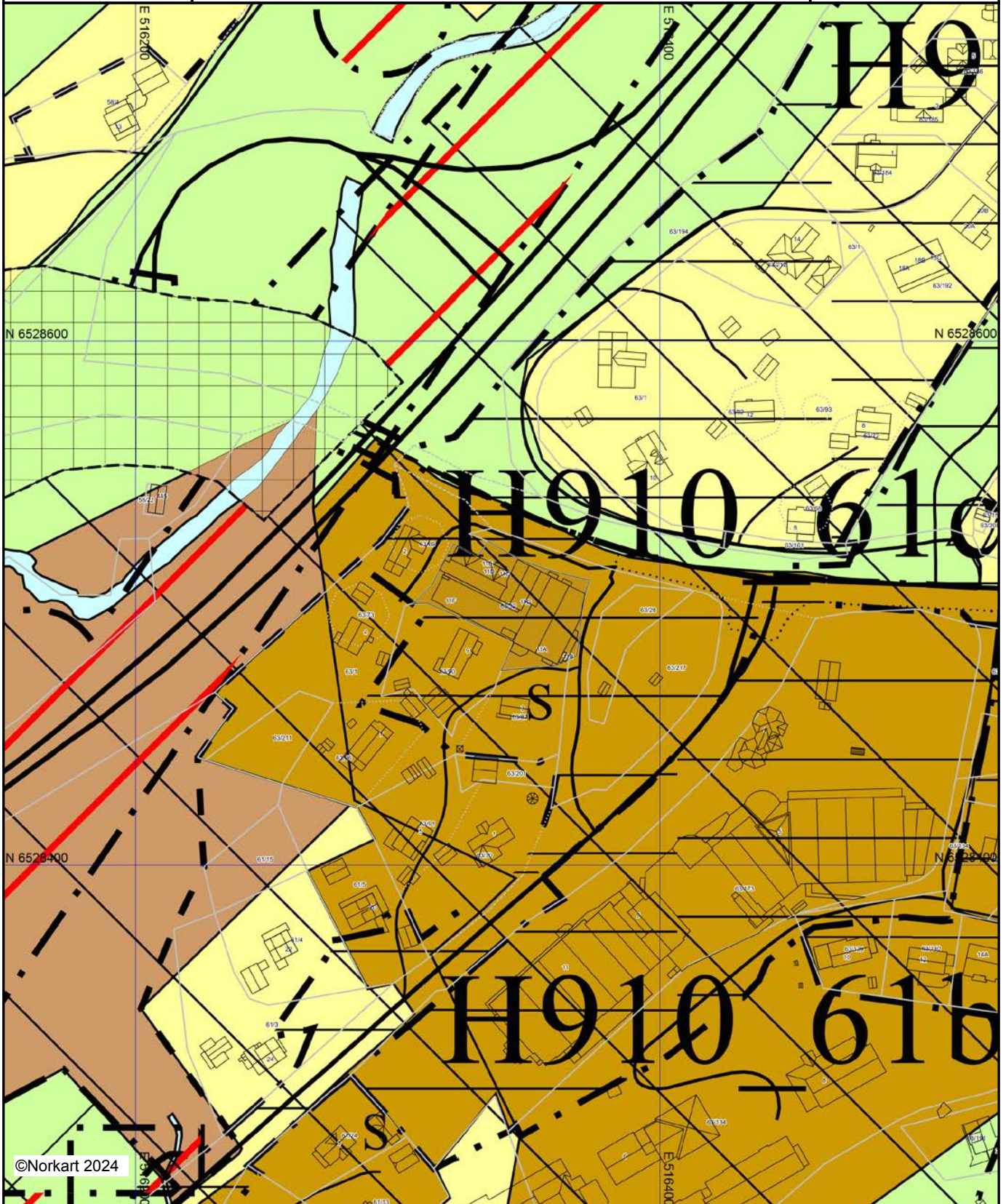
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 63/32/0/15  
Adresse: Tangen 11G  
Dato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024


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


### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Bane - nåværende







### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sai

-  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 - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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





## KRAGERØ KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN DEL AV TANGENKRYSSET GNR. 63 BNR. 1, 28, 32, 69, 73, 87, 90, 217.

## Reguleringsbestemmelser

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av forretningsbygget i området. Forslaget vil også åpne ny kollektivterminal og ny gang- og sykkelsti langs RV 363.

Planid:201561d  
Arkivsak: 13/03314

Dato for reguleringsbestemmelser: 07.04.15  
Dato for plankart: 07.04.15  
Dato for Kragerø kommunestyrets godkjenning:

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:500.

Området vises med følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-5:

#### 1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse B
- Bolig/forretning/kontor B/F/K
- Kontor/tjenesteyting K/T
- Kombinert formål Forretning/samferdsel F/S
- Telekommunikasjonsanlegg T

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg V
- Kjøreveg Kv
- Fortau
- Gang og sykkelveg GS
- Gangveg/gangareal/gågate Gv
- Kollektivterminal Kt
- Holdeplass/Plattform Kp
- Leskur/Plattformtak Kl
- Parkering P



- Annen veggrunn - teknisk anlegg Av\_t
- Annen veggrunn – grøntanlegg Av\_g

Bestemmelsesområder er i planen vist med avgrensningslinje og angitt med # og nummer.

### **3. Fellesbestemmelser**

### **4. Rekkefølgekrav**

### **5. Miljøforhold**

### **6. Automatisk fredede kulturminner**

### **7. Trafikksikringstiltak**

## **§ 1 Bebyggelse og anlegg**

### **1.1 Bolig/forretning/kontor B/F/K**

Det skal i det regulerte området oppføres bygg med tilhørende parkeringsplasser i henhold til kommunale vedtekter. Bygningen kan ha 3 etasjer pluss kjeller.

Utnyttelsesgrad maks BYA = 70 %. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje (gateplan).

I 1. etasje tillates etablert forretningsvirksomhet og/eller kontor. Maks bruksareal forretning inntil 1350 m<sup>2</sup> BRA sammenlagt på formål B/F/K og formål Forretning/samferdsel.

Mønehøyde tillates maksimalt til kote 74

Gesimshøyde tillates maksimalt kote 74

Bygninger med ark kan arken ha en gesimshøyde til kote: 72

Takvinkel fra 0 til 38 grader.

Ved oppføring av boligbygg skal minste uteoppholdsareal være 50 m<sup>2</sup> pr boenhet. 2 parkeringsplasser pr. boenhet

Byggegrense til midtlinje E-18 som vist på plankart.

### **1.2 Forretning/samferdsel F/S**

I området kan det oppføres tilbygg til eksisterende bolig/forretning. Bygningen kan ha 1 etasje. Maks tillat bruksareal forretning inntil 1350 m<sup>2</sup> BRA sammenlagt på formål B/F/K og formål Forretning/samferdsel.

Topp mønehøyde maks kote 67

Topp gesimshøyde kote: 67

Utnyttelsesgrad BYA = 100 %

Takvinkel fra 0 til 38 grader.

Det legges inn midlertidig vendehammer på formål o\_S. Ved en framtidig endring av planen må varelevering håndteres på egen grunn. Det må vises i byggesøknad eller omregulering hvordan varelevering skal håndteres.

Det må ikke være utgang eller trafikkgenererende funksjoner ut mot formål o\_S

Byggegrense til E- 18 midtlinje som vist på plankart. Byggegrense til Rv 363 midtlinje 10 meter.

### **1.3 Kontor/Tjenesteyting K/T**

Utnyttelsesgrad:

%-BRA = 70 %.

%-BYA = 45 %.

Maks. mønehøyde = 7 m regnet fra gjennomsnittsnivå på omkringliggende planert terreng.

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA (minimum uteoppholdsareal).

Byggegrense til senterlinje E-18 er 50 m.

Byggegrense til Fv. 363 er 20 meter.

### **1.4 Boligbebyggelse**

Reguleringsområdet omfatter eksisterende boligbebyggelse.

Utnyttelsesgrad:

%-BYA = 35 %.

Det skal være 2 parkeringsplasser pr. bolig på egen tomt.

Maks. mønehøyde = 7 m regnet fra gjennomsnittsnivå på omkringliggende planert terreng.

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA (minimum uteoppholdsareal) pr. boenhet.

### **1.5 Telekommunikasjonsanlegg o\_T**

Omfatter område avsatt for eksisterende trafobbygg/telebygg.

Dersom dagens bruk av trafobbygg/telebygg opphører, kan området i sin helhet brukes til parkering.

## **§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **2.1 Leskur/Plattformtak Kl**

I området tillates satt opp toalettanlegg. Toalettanlegget skal være universelt utformet.

### **2.2 Holdeplass/Plattform Kp**

Området skal være universelt utformet.

### **2.3 Kollektivterminal Kt**

Kjøreareal for kollektivkjøretøy

### **2.4 Parkering o\_P1**

Området skal benyttes til parkering for brukere av kollektivterminalen.

### **2.5 Parkering P2**

Området skal benyttes til parkering.

### **2.6 Parkering P3**

Handicap-parkering.

### **2.7 Samferdsel o\_S**

Gjelder området for vendhammer og midlertidig innkjøring og varelevering til formål B/F/K.

Området kan benyttes til parkering dersom formål F/S bygges ut.

### **2.8 Gang og sykkelveg o\_GS**

Det skal legges til rette for fotgjengerkryssing mellom bussholdeplass og o\_GS. Gang og sykkelvei skal etableres langs Fv. 363 med en bredde på 3.5 meter med en avstand til Fv. 363 på 3 meter.

### **2.9 Frisiktsone ved vei**

Innfor regulerte frisiktsoner tillatelse ikke oppført bygninger/konstruksjoner eller plantet vekster som hindrer eller reduserer fri sikt 0.5 meter eller høyere, over den tilstøtende veis planum. Området skal ikke brukes som opplag for snø.

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

1. Det skal legges til rette for god tilgjengelighet innenfor planområdet.
2. Gjeldene regelverk om universal utforming skal følges.
3. Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming og harmonere med de eksisterende bygninger på stedet.
4. Reguleringsplankartet viser tillat arealbruk. Som grunnlag for utbygging skal det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan for hele tomtearealet som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise følgende:
  - Bygningers plassering
  - Parkeringsplasser i henhold til bestemmelser



- Forslag til opparbeiding av uteområder med beplantning og sitteplasser/lekeareal.
  - Område for miljøstasjon/avfallscontainere.
  - Eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.
5. Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av kontorer, forretningsformål og utforming av offentlige trafikkområder. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for hvordan dette kravet vil bli oppfylt.
  6. Alle reklameskilt, henvisningsskilt med mer skal godkjennes av kommunen.
  7. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer. Støykilder, som ventilasjonsanlegg, vifter, varelevering etc. skal plasseres slik at de blir til minst sjenanse for boliger/leiligheter. Utbygger skal dokumentere at støynivået ligger innenfor akseptable rammer.
  8. Lagerplass og avfallscontainere med mer skal plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende.
  9. Utbygger skal ta kontakt med nettselskap for å avklare behov, plassering og utforming av evt. transformatorrom. Kostnader forbundet med dette må bekostes av utbygger, Det samme gjelder ved behov for flytting av nettselskapets kabler eller anlegg for øvrig.
  10. Alle byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilfredsstillende sikkerhet mot å bli skadet av naturpåkjenninger.
  11. Der det er fare for ulykker, må det gjennomføres sikring av vegskjæringer/fyllinger, bratte stup langs veier og boligtomter.
  12. Ny el-tilførsel i området og ut til forbruker skal ligge i bakken. Dette også annen type kabelstrekke.
  13. Eventuelle pumpestasjoner, overbygg og øvrig vann- og avløpsanlegg kan innpasses i området.
  14. Elverk og kommunale instanser skal involveres ved prosjektering og etablering av anlegg.
  15. Sikring mot takras skal gjennomføres i prosjektering av bygg.
  16. Grøft på gnr 63 bnr 87 dekkes med rist eller tilsvarende løsning.

#### **§ 4 Rekkefølgekrav**

. Gang- og sykkelvei o\_Gs skal være etablert før eller samtidig med F/S. De øvrige utomhusområdene som vises i planen og ikke er etablert, skal opparbeides og ferdigstilles til bruk samtidig med utbygging av området. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal parkeringsdekning være sikret totalt for alle deler av bebyggelsen.

Ved anmodning om ferdigattest for enkelttiltak skal tilhørende utvendige arealer og anlegg være opparbeidet i henhold til plan. Utbygger skal påvise, planlegge og etablere teknisk anlegg tilpasset omkringliggende kommunalt ledningsnett og kommunale tekniske krav i samarbeid med Enhet for teknisk drift.

Ved utbygging av området forretning/samferdsel må alternativ vei inn til eiendom gnr 63 bnr 73 sikres på annen måte.

## **§ 5 Miljøforhold**

Ved sprengningsarbeider på eiendommene skal en sjekke muligheten for farlige sprekkdannelser i fjellet som kan medføre utglidninger/ras. Nødvendig sikring skal gjennomføres.

## **§ 6 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det ved tiltak dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og det regionale kulturminnevernet varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Kragerø den 15. oktober 2014.

Siv. Ark Sigurd Bothner AS

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	18.10.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	53/2314		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     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	63/32, 63/32/0/1, 63/32/0/2, 63/32/0/3, 63/32/0/4, 63/32/0/5, 63/32/0/6, 63/32/0/7, 63/32/0/8, 63/32/0/10, 63/32/0/11, 63/32/0/12, 63/32/0/13, 63/32/0/14, 63/32/0/15, 63/32/0/16, 63/32/0/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/32, 63/32/0/1, 63/32/0/2, 63/32/0/3, 63/32/0/4, 63/32/0/5, 63/32/0/6, 63/32/0/7, 63/32/0/8, 63/32/0/10, 63/32/0/11, 63/32/0/12, 63/32/0/13, 63/32/0/14, 63/32/0/15, 63/32/0/16, 63/32/0/17
Seksjonering Reseksjonering	02.07.2019 02.07.2019	Sak 18/06336	Tinglyst 23.11.2019	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Sannidal Utleiebygg AS S935044715	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kilsveien 15 3766 3766 SANNIDAL	

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangen 11G	H0102	63/32/0/11	54,5	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Tangen 11G	H0102	63/32/0/11	54,5	2	1	1	Kjøkken

## Adresse

Vegadresse: Tangen 11 G

Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165311507		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	27.06.2005

2	165311507	6	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	06.09.2024
---	-----------	---	---------	-------------------	------------

### 1: Bygning 165311507: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 27.06.2005

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	803,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1587
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2390,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	847
Har heis	Nei	BTA Annet	1683
Vannforsyning		BTA Totalt	2530
Avløp		Bebygd areal	1404
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	27.06.2005	27.06.2005
Data fra bygningsendring overført	06.09.2024	06.09.2024

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangen 11G	H0102	63/32/0/11	54,5	2	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	121,8	0	121,8	129,5	0	129,5
H02	3	121,8	220	341,8	129,5	234	363,5
H01	8	560	105	665	588	112	700
U01	0	0	1262	1262	0	1337	1337

### 2: Bygningsendring 165311507-6: Tilbygg, Ferdigattest 06.09.2024

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	243,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	259
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	259
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.10.2017	29.11.2017
Igangsettingstillatelse	01.03.2018	02.03.2018

Ferdigattest	06.09.2024	06.09.2024
--------------	------------	------------

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangen 11G	H0102	63/32/0/11	54,5	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	121,8	0	121,8	129,5	0	129,5
H02	2	121,8	0	121,8	129,5	0	129,5
H01	2	0	0	0	0	0	0

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 63/32

Bruksnavn	HAUGTUN	Beregnet areal	1836.5
Etablert dato	20.06.1934	Historisk oppgitt areal	1753
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 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	6528505.11	516344.28	0	Ja	1836.5	





# Kragerø kommune

Bygg og areal

Sivilarkitekt S Bothner Og Planhuset As  
Galeioddveien 4A  
3770 Kragerø

Deres ref.

Vår ref.  
24/4105 - 1

Dato  
29.08.2024

## Ferdigattest - Gbnr.63/32 - Tangen - Tilbygg

Rammetillatelse gitt	18.10.2017
Igangsettingstillatelse gitt	01.03.2018
Gårds – og bruksnummer	63/32
Bygningsnummer	165311507
Byggested (adresse)	Tangenkrysset, 3766 Sannidal
Tiltak	Tilbygg
Bruksareal (BRA)	Eksisterende: 845,0 kvm Tilbygg: 242,0 kvm
Bebygd areal (BYA)	Eksisterende: 1387,0 kvm
Ansvarlig søker	Siv.arkitekt Sigurd Bothner AS
Tiltakshaver	Sannidal utleiebygg AS

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for tilbygg, mottatt 10.09.2019.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

### Klagerett

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 5  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)  
Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 1506 90 21430  
Org.nr.: 963 946 902

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

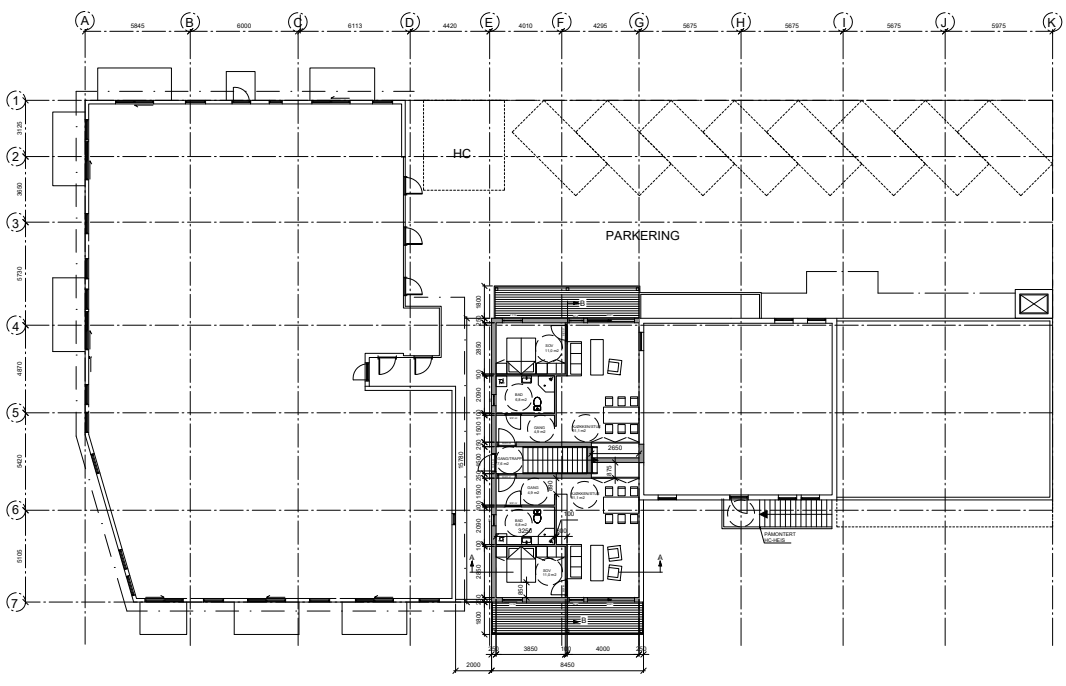
Kenny Tran  
Plan – og bygningssjef

Christina Malén Staulen Fink  
Avd.leder byggesak/jurist

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi til  
Sannidal Utleiebygg As      Kilsveien 15      3766      Sannidal

Mottakere  
Sivilarkitekt S Bothner Og      Galeioddveien 4A      3770      Kragerø  
Planhuset As

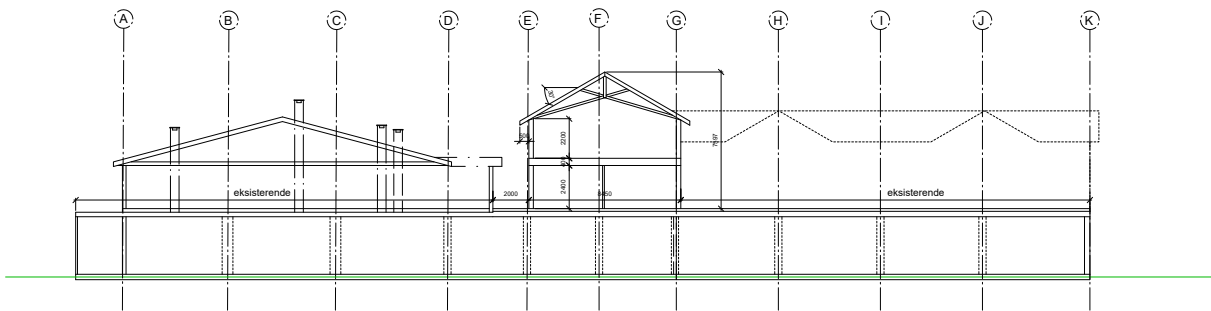


ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG  
EVT. JUSTERES PÅ STEDET

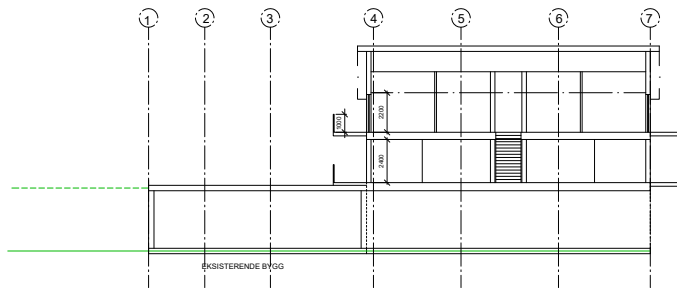
**2. ETASJE**  
 NYE LEILIGHETER BRA : 121,5m<sup>2</sup>  
 EKISTERENDE LEILIGHETER BRA : 472,0m<sup>2</sup>  
 EKISTERENDE KONTORBYGG BRA : 111,1m<sup>2</sup>  
 OVERBYGD AREAL : 42,2m<sup>2</sup>  
 NY TOTAL BRA : 746,8m<sup>2</sup>

Tegning: plan 2. etasje
Tilbygg Leiligheter
Dato: 15.12.18
Rev.:
Gnr: 63 Bnr: 32
Byggherre: Haugtun Volum Sennidal
BRA.: 746,8m <sup>2</sup>
BYA.: 1387,4m <sup>2</sup>
Grunnfl.: m <sup>2</sup>
Prosjektnr.:
Målestokk: 1:100
Sign.:
<b>SIGURD BOTHNER</b> SIVILARKITEKT AS
<small>Bertrånings 5, 2720 Gjøsteren 3635 65 52 50 7000 65 35 01 www.sigurdbothner.no</small>





SNITT A-A

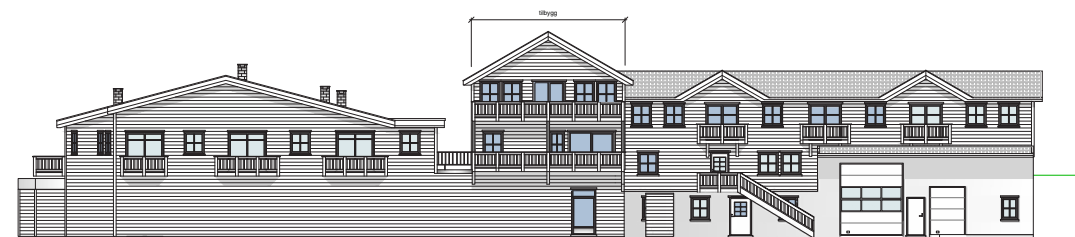


SNITT B-B

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG  
EVT. JUSTERES PÅ STEDET

Tegning:	enH
Tilbygg helligheter	
Dato:	15.12.18
Rev.:	
Gnr: 63 Bnr: 32	
Byggherre:	Haughun Volum Sennidal
BRA.: TOTALT	2456,8m <sup>2</sup>
BYA.:	1387,4m <sup>2</sup>
Grunnfl.:	m <sup>2</sup>
Prosjektnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b> <small>Bertrången 5, 2720 Kolver          9635 45 50 Fax: 9635 45 51          sennid@sigurdbothner.no</small>	

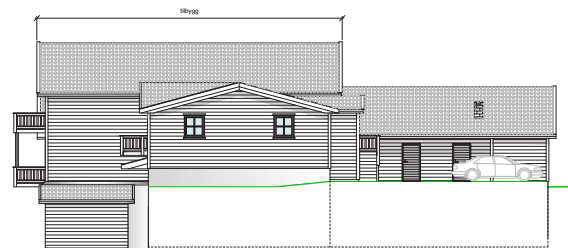




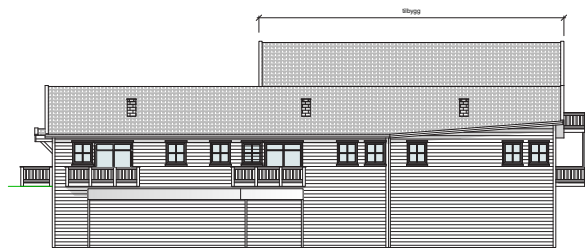
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST

Tegning: fasader

Tbygg  
Leiligheter

Date: 15.12.16

Rev.:

Gnr: 63 Bnr: 32

Byggherre:  
Hauglum  
Volum  
Sonnidal

BRA.: m2

BYA.: m2

Grunnfl.: m2

Prosjektnr.:

Målestokk: 1:100

Sign.:

SIGURD BOTHNER  
SIVILARKITEKT AS

Bertrædningen 8, 2720 Kjøpsvik  
3635 66 52 20 Fax: 3635 66 55 81  
www.sigurdbothner.no

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

## Tangen Sameie

### § 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Tangen sameie består av 6 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 10.07.2007.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 63, bnr 32 i Kragerø kommune med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som er/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.

Fellessanleggene 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.

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 besluttet 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 styreleder. 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.

For 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 resekjonering 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 sagplan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighet 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 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.

**PROTOKOLL**  
**FOR**  
**EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE**  
**Eierseksjonssameiet "TANGEN"**

Det ble i dag avholdt ekstraordinært sameiemøte i sameiet "Tangen" gbnr 63/32 seksnr 1-10 i Kragerø kommune i lokalene til advokat Fred Arne Hjetland, Tangen 11, 3766 Sannidal.

**Tilstede, representanter for følgende seksjoner:**

<b>Seksj.nr.</b>	<b>Navn:</b>
1	Ann Liv Andersen
2	Reidun Halvorsen
3	Gro og Ottar Øygarden
4	Mette Bakke Øygarden
5	Anne Moi
6	Laila E. Brevik
7-10	Sannidal utleiebygg AS, v/Øyvind Fredriksen

Advokat Fred Arne Hjetland, som enstemmig ble valgt til å lede møtet

----

Til å medundertegne protokoll, sammen med møteleder, ble utpekt samtlige møtende:

**Dagsorden:**

**1. Godkjenning av innkallingen.**

Den skriftlige innkallingen av 3.11.2014 til dette ekstraordinære sameiemøtet, som er sendt samtlige seksjonseiere, ble enstemmig godkjent.

**2. Vedtakelse av vedtektsendring**

Foreliggende vedtekt pkt 3, første avsnitt ble enstemmig besluttet endret til følgende:

*Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Når det gjelder den del av bygningsmassen på gbnr 63/32 hvor boligseksjonene er lokalisert, østre ende og andre etasje, så skal eierne av boligseksjonene i fellesskap, med lik del på hver seksjon, bekoste alt utvendig vedlikehold av vegger, vinduer og dører, samt eksterne boder. Hver enkelt seksjonseier bekoster vedlikehold og utbedring av sin veranda/balkong. Når det gjelder taket over samme del av bygningsmassen, så skal eierne av seksjonen 1-6 i fellesskap,*

1-6

*med lik del på hver, bekoste 50 % av utgiftene vedrørende dette med, undertak, papp lekter, sløyfer, takstein, snøfangere, piper og luftehatter, samt renner og nedløp. Det være seg reparasjoner, utskiftninger o.l av nevnte, samt snømåking av taket. De øvrige 50 % av utgiftene vedrørende taket, og snømåking av dette, bekostes av eierne av de andre seksjonene, dvs. snr.nr 7-10. Reparasjon, vedlikehold av andre deler av bygningsmassen på gbnr 63/32, samt snømåking av andre tak, er eierne av snr 1-6 uvedkommende. Fellesutgiftene for øvrig skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierne som følge av sameierforholdet.*

-----  
Sannidal, 12.11.2014

Fred Arne Hjetland  
Møteleder

Ann Liv Andersen

Reidun Halvorsen

Gro Øygarden

Ottar Øygarden

Mette Bakke Øygarden

Anne Moi

Laila E. Brevik

Sannidal utleiebygg AS

v/Øyvind Fredriksen

KOPI

**PROTOKOLL**  
**FOR**  
**EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET "TANGEN SAMEIE"**

Det ble i dag avholdt ekstraordinært årsmøte i eierseksjonssameiet "Tangen Sameie" gbnr 63/32 seksjnr. 1-10, i Kragerø kommune, i lokalene til advokat Fred Arne Hjetland, Tangen 11, 3766 Sannidal.

**Tilstede, representanter for følgende seksjoner:**

<b>Seksj.nr.</b>	<b>Navn:</b>
1	Ann Liv Andresen
2	Reidun Halvorsen
3	Gro og Ottar Øygarden, v/Kåre Øygarden iht. flm.
4	Reidun Heldal, v/Liv R. Heldal iht. flm.
5	Anne Moi
6	Laila E. Brevik, møtte ikke
7-10	Sannidal utleiebygg AS, v/Øyvind V. Fredriksen

Hertil: Advokat Fred Arne Hjetland, som enstemmig ble valgt til å lede møtet

Til å medundertegne protokoll, sammen med møteleder, ble utpekt Anne Moi, styrets leder.

**Dagsorden:**

**Sak 1 Godkjenning av innkallingen.**

Den skriftlige innkallingen av 22.10.2018 til dette ekstraordinære årsmøtet, som er sendt samtlige seksjonseiere, ble enstemmig godkjent. Fremlagte fullmakter ble gjennomgått og godkjent.

**Sak 2. Endring av vedtekter i tråd med ny lov og som følge av reseksjonering:**

Formelt krav, besluttet av årsmøtet ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

Forslag til vedtektsendringer iht innkalling til ekstraordinært årsmøte:



**§ 1. Første avsnitt, har følgende ordlyd:**

Eierseksjonssameiet Tangen sameie består av 6 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 10.7.2007.

Endres til: *Eierseksjonssameiet Tangen sameie består av 16 seksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 11.7.2007, samt reseksjoneringsbegjæring datert 30.10.2018. Herav 11 boligseksjoner, 1-6, 11-13, samt 15 og 16, og fem næringsseksjoner, 7-10, samt 14.*

**§ 3 Annet avsnitt har følgende ordlyd:** Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp da tvangsdekning besluttes gjennomført. I dag utgjør panteretten 1 G.

Endres til: *De andre seksjonseieres pantekrav overfor annen seksjonseier som følge av sameieforholdet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens Grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.*

**§ 12 første avsnitt første setning, som har følgende ordlyd:** I sameiet har hver seksjon en stemme.

Endres til: *Hver seksjon har det antall stemmer som svarer til seksjonens eierbrøk i sameiet.*

**§ 20 Har følgende ordlyd:** For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997.

Endres til: *For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.7.2017 nr 65.*

**Vedtak:** Ovenstående forslag til vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

**Sak 3. Beslutninger utløst av reseksjoneringen**

Formelt krav, besluttes av årsmøtet ved 2/3 flertall av de fremmøtte, etter eierbrøk.

Forslag til beslutning iht innkalling til ekstraordinært årsmøte:

**Forslag til vedtak:**

*«Med henvisning til eierseksjonsloven (ESL) § 49, annet ledd, bokstavene a), b) og d) godkjenner årsmøtet, jf. ESL § 21 de endringer som faktisk har skjedd på eiendommen, i form av påbygginger av næringslokale og leiligheter i regi av Sannidal utleiebygg AS som eier av seksjonene nr 7-10, i tiden etter opprinnelig seksjonering, tingl 25.102007.*

*Dette innebærer vesentlig større totalt bebygd areal, som medfører at nevner i eierbrøk økt fra 1491 til 2314. Teller i eierbrøkene er ikke endret for seksjonsnr. 1-7, men endret for seksjons nr. 8, 9 og 10, i tillegg kommer 11-16 som er nybygde leiligheter og næringslokaler på Nivå 3,4 og 5.*

Årsmøtet godkjenner nevnte, som innebærer avgivelse av fellesareal til eier av seksj. 7-10 vedr. utførte utvidelse på grunnplan, Nivå 1, samt om- og tilbygging på diverse øvrige Nivå (etasjer) nr. 3-5.

Konkret for hvert Nivå (etasje) 1-5 følgende:

Nivå 1: Utvidelse ved utgravning og bygging av næringslokaler, endring ifht. opprinnelig seksjonering, vist på tegning /situasjonsplan, vedlagt reseksjoneringssøknaden som viser at areal for seksjon 8 (N) er økt, seksjon 9 (N) flyttet til annen del på grunnplan, med areal for denne delvis fra nytt utbygg og delvis fra areal fra opprinnelig seksjon 10 som har fått redusert areal. Seksjon 10 redusert areal for del avgitt seksjon 9 som nevnt.

Nivå 2: Ingen endring.

Nivå 3: del av fellesareal avgitt eier av seksjonene 7-10 som har oppført fire nye leiligheter hvorav to på dette Nivå, dvs. seksjonsnr. 11 og 12. Hertil avgitt fellesareal i bygg til seksjon 8, parkeringsareal markert med oransje farge.


Nivå 4: Eier av seksjonene 7-10 oppført ny etasje bestående av to nye seksjoner nr. 13 (B) og 14 (N).

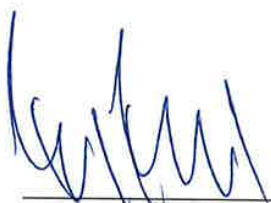
Nivå 5: to nye seksjoner, 15 (B) og 16 (B), bygd ovenpå tidligere nevnte nye seksjonsnr 11 og 12 på nivå 3.»

**Vedtatt:** Ovenstående forslag til beslutninger, utløst av reseksjoneringen, ble enstemmig vedtatt.

Protokollen ble opplest og vedtatt av samtlige møtende.

-----  
Sannidal, 30.10.2018

  
\_\_\_\_\_  
Anne Moi

  
\_\_\_\_\_  
Fred Arne Hjetland  
Møteleder

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ  
V/SIMEN DIPPNER BAKKE  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240008  
Vår referanse: 3407125/23363172  
Bestilling: C3 2024-02-26 (14) 75

Dato  
26.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1236793	200	18.10.2019	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	63	32	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602568274  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr  
963949902

Navn  
KRAGERØ KOMMUNE  
Adresse  
Postboks 128, 3791 KRAGERØ

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr  
979968104

Navn  
HJETLAND FRED ARNE ADVOKAT  
Bruksenhet  
Postboks 34, 3793 SANNIDAL

**Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)**

Knr  
0815

Gnr  
63

Bnr  
32

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Heide J. Skindalen  
Rettsskopi  
Kommunestyrets Samfunns  
KRAGERØ KOMMUNE

KOMMUNE KONTROLLE  
Grunnregisteret  
2024-02-26



## Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kragerø	P.b. 128, 3791 Kragerø	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Fred Arne Hjetland	979969104	917446237	95248625
Adresse	Postnummer	Poststed	
P.b. 34	3793	Sannidal	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0815	Kragerø	63	32	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	(	Anne Liv Andresen	79/1491
2		Reidun Halvorsen	57/ "
3		Gro og Ottar (260433 48301) Øygarden	88/ "
4		Reidun Heldal	68/ "
5		Anne Moi	66/ "
6		Laila E. Breivik	71/ "
7-10		Sannidal utleiebygg AS	110,800,42,110

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SB = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	79	B
2	B	57	B
3	B	88	
4	B	68	
5	B	66	B
6	B	71	B
7	N	110	
8	N	1193	B
10	N	74	
		Nevner = 2314	

Dato	Innsenderens underskrift
30.10.2018	

**Kirsti Kringhaug**

---

**Fra:** Hilde J Skindalen <hilde.skindalen@kragero.kommune.no>  
**Sendt:** fredag 18. oktober 2019 13.22  
**Til:** Kirsti Kringhaug  
**Kopi:** Fred Arne Hjetland  
**Emne:** Vedrørende reseksjonering av gbnr. 63/32

Hei!

Følgende punkter må rettes/tilføyes på skjemaet:

Til punkt 3: for seksjonene 1, 2, 4, 5, 6 og 7-10 skal andelsbrøken være 1/1. For seksjon 3 skal andelene være  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ .

Til punkt 5: Seksjon 8 skal bestå og seksjon 9 utgår. Det er overført 50 % av fellesarealet til seksjon 17.

Med vennlig hilsen

**Hilde J Skindalen**

Ingeniør

Bygg og areal

Kragerø kommune

Mobiltelefon: 99205782

Sentralbord: 35986200

[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)



Kragerø - Perlen blant  
kystbyene

*Edvard Mundt*

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.  
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.  
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

FØRSTE ETASJE: Seksjnr. 9 føyd sammen med seksjnr. 8. Seksjon 8 økt ytterligere med areal tilført fra fellesareal. Seksjon 10 redusert areal, avgitt del til seksjon 17. Ny seksjon 17 med del av areal fra seksjnr. 10 og del av areal fra fellesareal.  
ANDRE ETASJE: Ingen endring  
TREDJE ETASJE: Del av fellesareal avgitt til seksjnr. 1,2,5 og 6 som tilleggsareal i bygning (boder), samt avgitt fellesareal til to nye seksj., nr. 11 og 12. Avgitt fellesareal til seksjnr. 8 (Tilleggsareal i bygning, parkeringsareal på tak).  
FJERDE ETASJE: Avgitt fellesareal til to nye seksj., nr. 13 og 14.  
FEMTE ETASJE: Avgitt fellesareal til to nye seksj., nr 15 og 16

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eiereksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller lgangsetnings-tillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 30.10.2018  
Innsenderens underskrift: 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Hilde J. Skindalen

Side 2 av 5

Reite

KOPI

KRAGERØ KOMMUNE  
ENHET FOR AREAL  
OG BYGGESAKER

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssamelet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Sannidal 30.10.2018	<i>Anne Liv Andreassen</i>	ANNE LIV ANDRESEN
2	Sannidal 30.10.2018	<i>Reidun Halvosen</i>	REIDUN HALVOSEN
3	Sannidal 30.10.2018	<i>Kåre Øygarden</i>	GRO ØYGARDEN OTTAR ØYGARDEN
4	Sannidal 30.10.2018	<i>Reidun Heldal</i>	REIDUN HELDAL
5	Sannidal 30.10.2018	<i>Anne Moi</i>	ANNE MOI
6	Sannidal 30.10.2018	<i>Laila E. Breivik</i>	LAILA E. BREIVIK
7 - 17	Sannidal 30.10.18	<i>Sannidal Utleiebygg AS</i>	SANNIDAL UTLEIEBYGG AS V/ØVIND V. FREDRIKSEN
Dato	Innsenderens underskrift		
30.10.2018	<i>[Signature]</i>		

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Retts **KOPI**

*Hilde J. Skindalen*  
**KRAGERØ KOMMUNE**  
ENHET FOR AREAL  
OG BYGGESAKER



12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato Sannidal 30.10.2018	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver ANNE MOI	
Sted og dato Sannidal 30.10.2018	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver REIDUN HALVORSEN	
Sted og dato Sannidal 30.10.2018	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver ANNE LIV ANDRESEN	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) <input type="checkbox"/>	Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/>	Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0815	Kommunens navn Kragereø	Gårdsnr. 63	Bruksnr. 32	Festenr.	Seksjonsnummer 1-17
Dato 28/5-2019	Underskrift Hilde J. Skindalen	Stempel <b>KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER</b>			
Dato 30.10.18	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>				

Rett

**KOPI**

Hilde J. Skindalen

**KRAGERØ KOMMUNE  
ENHET FOR AREAL  
OG BYGGESAKER**



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameletrik (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	53	
12	B	53	
13	B	72	
14	N	142	
15	B	53	
16	B	53	
17	N	82	
		Nevner = 2314	

Dato: 30.10.2018 | Innsenderens underskrift: 

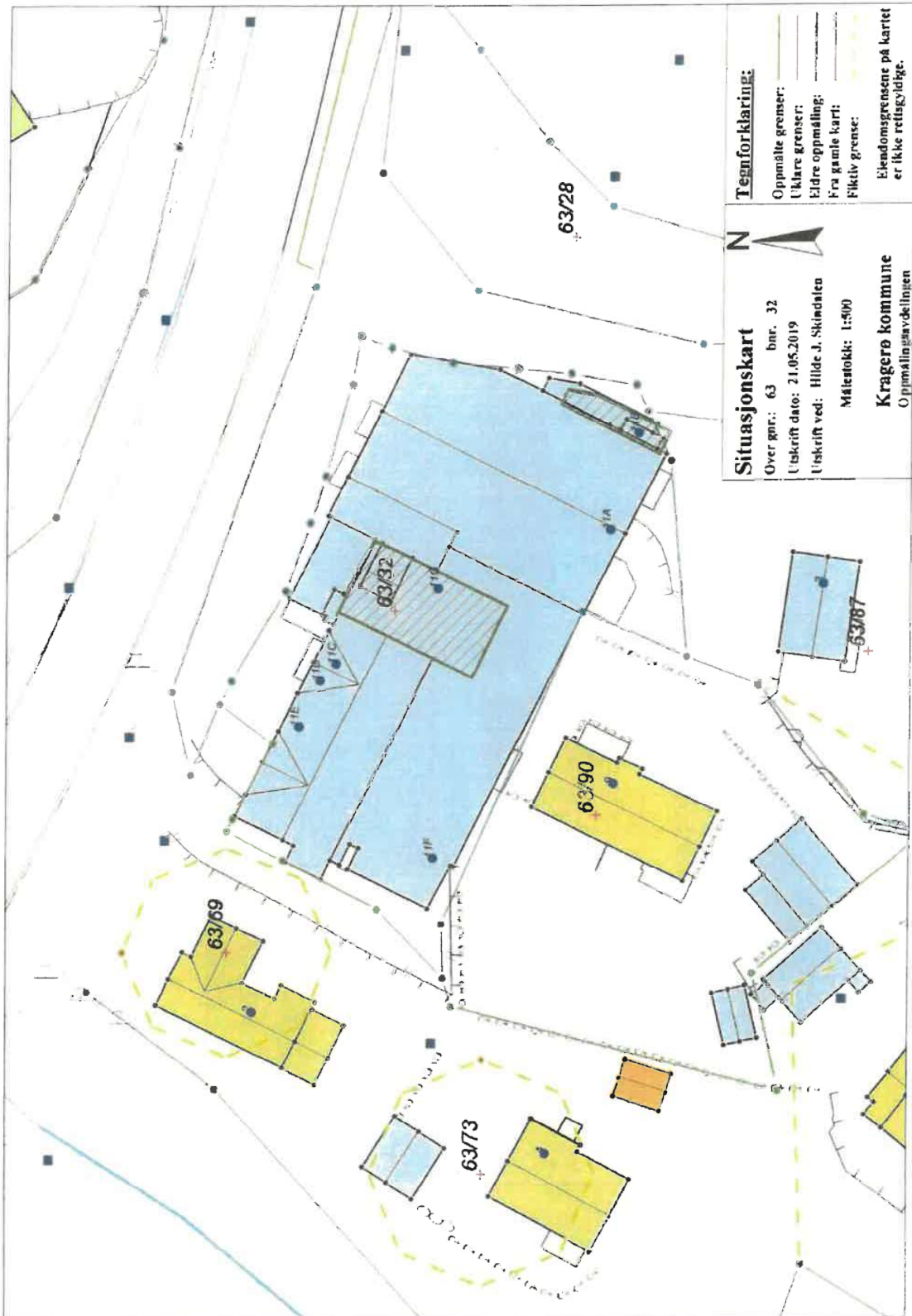
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Redd **KOPI**

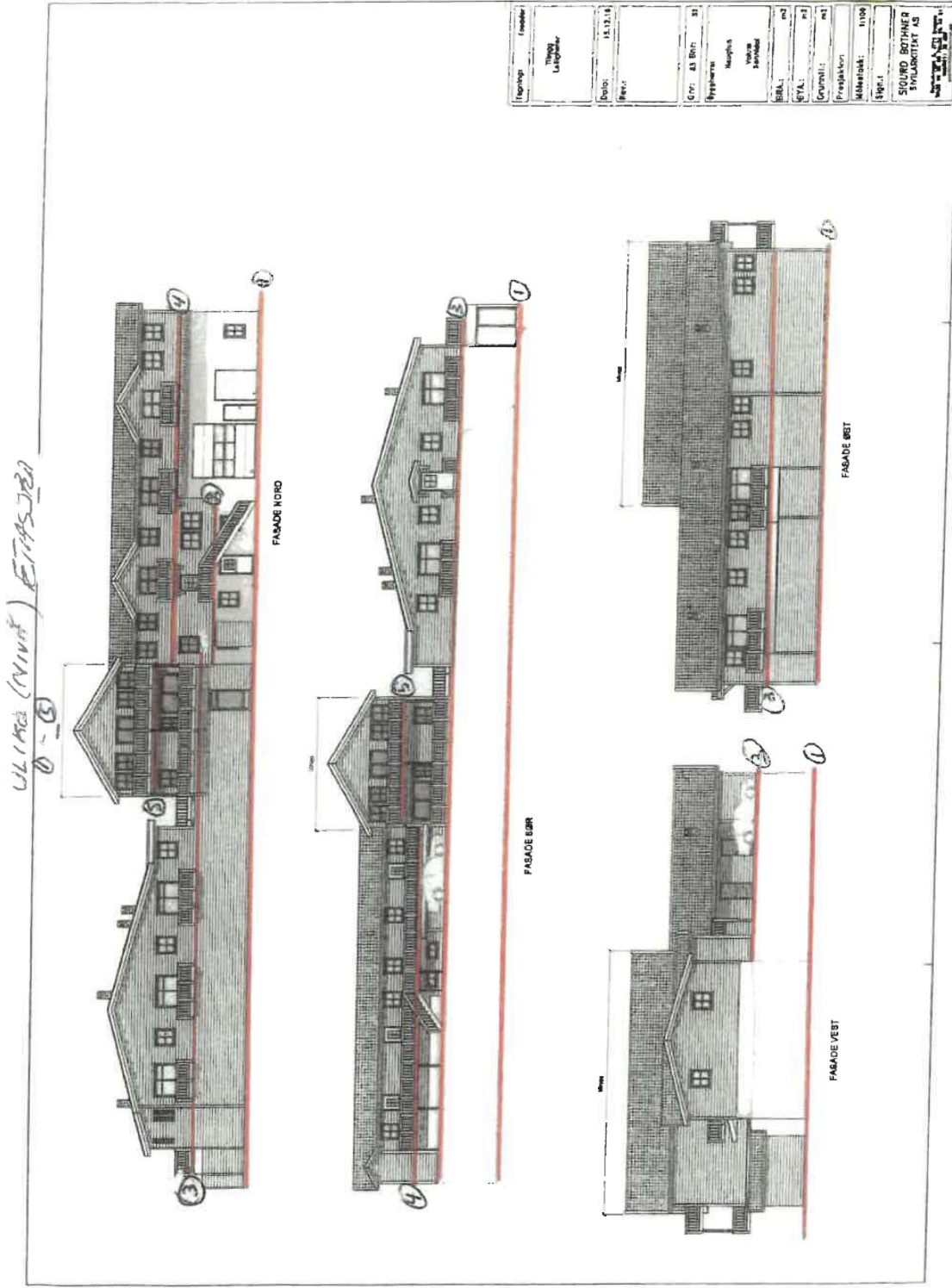
Hilde J. Skirvick

**KRAGERØ KOMMUNE**  
ENHET FOR AREAL  
OG BYGGESAKER

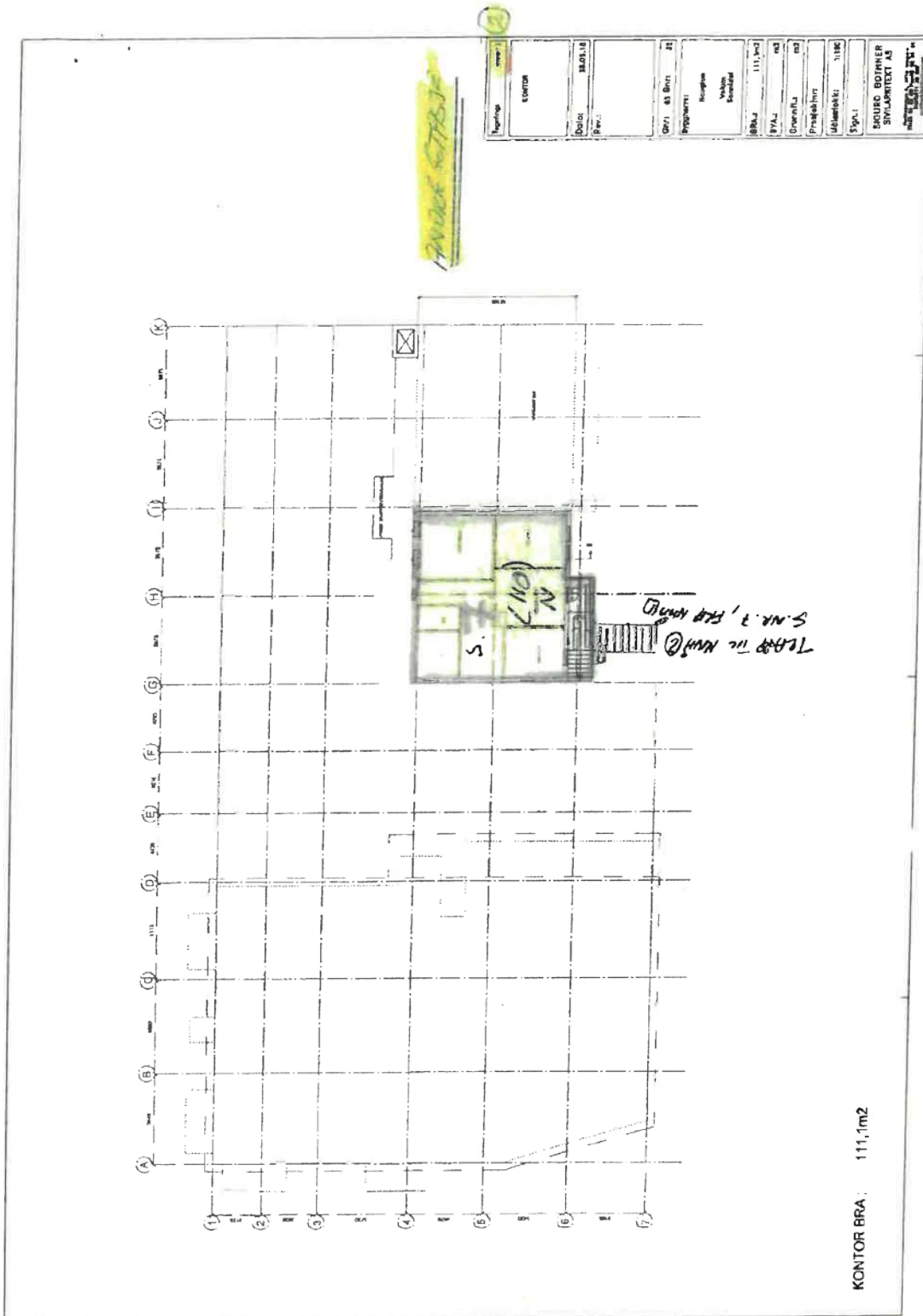
Side 5 av 5



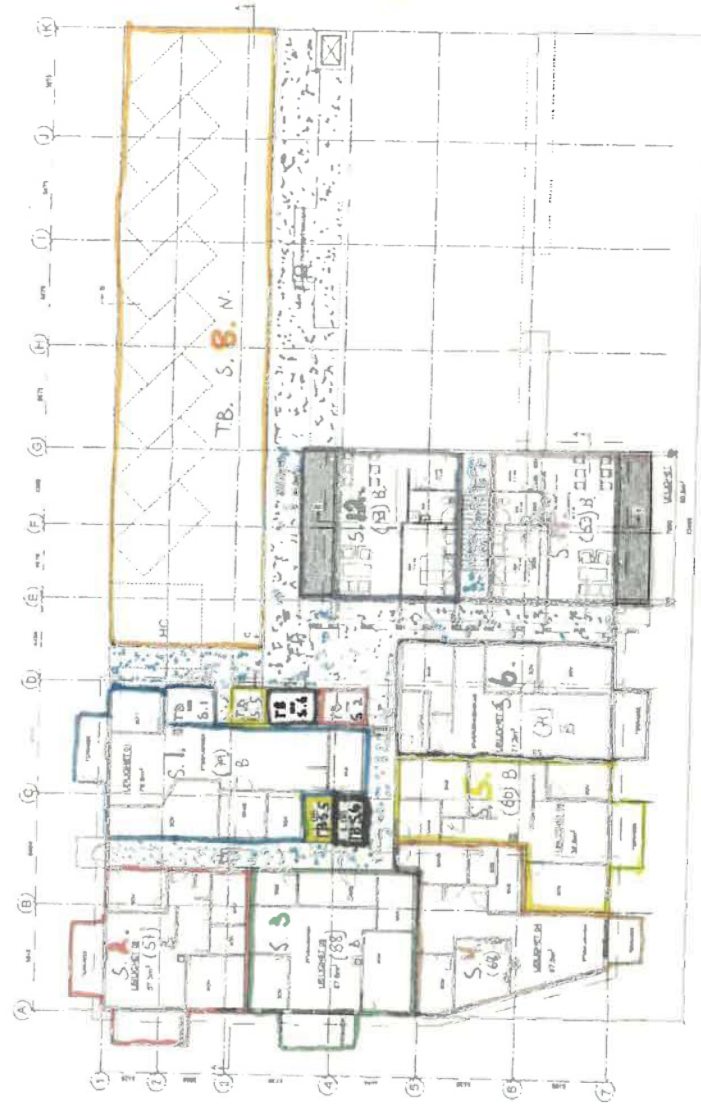
VEDL. C)











FELLES BRUK (F)

BRØDDE EINGANG

Prosjekt	LEILIGHETER
Dato	23.06.16
Bladnr.	13 av 15
Oppgaven	Prosjekt Nåvne Skisse
IBL	065,1m2
PVA	42
Grunnfl.	42
Prosjektant	
Arbeidsnr.	1109
Sign.	
SQUAD BØHMER ANSVARLIG PÅ [Signature]	

LEILIGHETER BRA : 628,1m2









# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Lene Waasjø**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



**Arve Bohlin**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tangen 11G, 3766 SANNIDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SIMEN DIPPNER BAKKE** | Eiendomsmegler | **909 22 227**

**simen.dippner.bakke@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00