

Brattsbergveien 112

Brattsbergheia / Gautefall



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Brattsbergveien 112 - 08.jpg

Koselig hytte på ett plan med 3 soverom, anneks, stor terrasse, p-plass og vakker utsikt. Nylig lagt vei inn til hytta.

OMRÅDE

Brattsbergheia / Gautefall

ADRESSE

Brattsbergveien 112, 3750

DRANGEDAL

Prisantydning

kr 2 190 000,-

Kommunale avgifter: **kr 19 638,- per år**



BRA-i: 67 m²

BRA Total: 67 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1984

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

BRATTSBERGVEIEN 112

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 2, festenummer 58 i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Primærrom: 67 kvm, Bruksareal: 67 kvm

P-rom inneholder: Gang x 2, bido, stue, kjøkken, soverom x 3 og bad

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

m²

Tomtebeskrivelse

Eierform: Punktfestetomt

Uteområde

Fritidsboligen ligger i naturskjønne omgivelser delvis omgitt av skog, og med idyllisk utsikt mot fjell og åskamper. Det lille skogholtet omgir tomten på to sider og sørger for at hytta ikke blir synlig fra veien. Ved veien er det parkeringsplass, og herfra er det få meter å gå opp til tomten. Rundt hytta er tomten opparbeidet med gress og beplantning, mens resten av eiendommen er naturtomt med busker, lyng og fjell i dagen.

I tillegg til fritidsboligen er tomten også bebygget med et koselig annekset i samme stil. Annekset ble oppført i 2004 og har et areal på 22 kvm, oppdelt i to rom med bod på den ene siden og et oppholdsrom på den andre siden.

Utvendig har annekset overbygget velkomstterrasse og innvendig er det innredet med tregulv, furupanel på veggene og noe mønet himling med synlige bjelker. Arealet er stort nok til køyesenger, sofa og tv-løsning - med andre ord helt perfekt om man får gjestebesøk av venner og storfamilie.

Utedager kan nytes til det fulle på en stor hjørneterrasse på ca. 65 kvm som har utgang fra stuen. Terrassen er bygget på to nivåer og har tredekke og tett levegg på en side. Størrelsen og den fine utformingen gir plass til flere sittegrupper, slik at man kan nyte sol og utsikt i forhold til vær og vind.

Festetid

Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode.

Festekontrakt datert

23.02.1984.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser på Bratsbergheia i Drangedal kommune. Området er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur så langt øyet kan se. Det er kort vei til Gautefallheia, Drangedals største utfartsområde som strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Hytta ligger ca. 2 km fra Gautefall skisenter som er ett av Telemarks største skisentre. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. I nærheten av skisenteret ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et godt utvalg bekker og elver.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny 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 Ramberg takst den 19.09.22, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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:

Ramberg Takst ble kontaktet av Lasse Axelsson for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Brattsbergveien 112 i Drangedal kommune. Det er regn og overskyet på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten. Tilstanden på

boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje. Det er noen punkter som har fått TG:2, det er takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, terrassedør, terrassedekke, overflater, rom under terreng og vannledninger. TG:3 er gitt til badet. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3 / STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad

TG 2 / AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG 2 / AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Terrassedør

Innvendig > Rom Under Terreng

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.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Annet: Anneks på 22 kvm.

Standard

Entré

Hytta har et koselig inngangsparti med overbygget svalgang og utelys som gjør det lettere å ta seg frem i kveldsmørket. Ytterdøren er i tre og har to dekorative glassfelt. Vel inne har entreen store, jordfargede gulvfliser, flere knaggrekker og åpen hattehylle montert på hvitlaserte panelvegger.

To høytsittende, langsgående vinduer sørger for dagslys og det er downlights i himlingen. Fra entreen er det inngang til toalettrom og gang. I gangen er det tregulv, panelkledde vegger og oppheng med plass til mer yttertøy.

Stue

Stuen har mønet himling og smårutete vinduer på to sider - en god løsning som gir økt romfølelse og en luftig atmosfære. Via vinduene er det nydelig utsikt som kan sees både fra spiseplass og fra sofakroken. Dagslyset erstattes på kveldene av lysskinner i taket og det er utgang til den store, flotte hjørneterrassen.

Mellom spiseplass og sofakrok er det også en peis med stort flammebilde, så her kan man nyte varme og hygge på kalde dager, og etter turer ute i det fri. Stuen har ellers et tradisjonelt uttrykk med tregulv, samt hvitlasert villmarkspanel på veggene og smalere panel i himlingen.

Kjøkken

Kjøkkenet har adkomst fra stuen via en bred døråpning. Rommet har skråhimling og hvitmalt panel på veggene. Gulvet er i heltre og har sømløs overgang fra stuen. Kjøkkeninnredningen er fra 2008 og har en klassisk vinkeløsning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte bøkfronter, vitrineskap og laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag.

Mellom skap og benk er det belysning og hvite fliser på veggene. Koketopp og stekeovn er integrert, og over koketoppen er det avtrekk fra ventilator. På enden av innredningen er det avsatt plass til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Hytta har et pent bad og et separat toalettrom. På badet er det gråsjatterte gulvfliser og panelplater på veggene i en kremhvitt farge. Baderomsinnredningen har over- og underskap med profilerte bøkefronter, heldekkende servant og speil med belysning. Videre har badet dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Toalettrommet ligger i tilknytning til entreen. Her er det jordfargede gulvfliser, hvitmalt panel på veggene og et biotoalett. Som oppvarming er det panelovn, og et smalt, langsgående vindu tilfører naturlig lys.

Soverom og garderobe

Hytta har tre gode soverom, i tillegg til et gjesterom i annekset, så her får man plass til familie og venner om de kommer på besøk. De tre soverommene har alle tregulv, panel på veggene og god plass senger - enten enkeltsenger, dobbeltsenger eller køyesenger. Det største soverommet har god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe. Det er ellers godt med oppheng i entré og gang. Av lagringsmuligheter er det bod i annekset.

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 boligen:

TV/Internett/Bredbånd

TV/ internett: Selger bruker i dag kun 5G, men fiber er tilgjengelig i feltet.

Parkering

Det er parkeringsplass ved veien, noen få meter fra hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Forsikring: kr. 2 796,- pr. år.

Diverse

Kort fortalt

- Flott, tradisjonell hytte på ett plan.
- Rolige og naturskjønne omgivelser.
- Turområder rett utenfor døren.
- Kort vei til hotell og skisenter.
- Parkeringsplass nede ved veien.
- Få meter å gå fra parkeringsplass.
- Flott hjørneterrasse på 65 kvm.
- Vid utsikt over vakkert landskap.
- Flislagt entré med åpen garderobe.
- Pen kjøkkeninnredning fra 2008.
- Koketopp og stekeovn integrert.
- Stue med peisovn og flott dagslys.
- Luftig, mønet himling i stuen.
- Biotoalett og bad med dusj.
- Vaskemaskinopplegg på badet.
- Tre soverom, ett med klesskap.
- Anneks med gjesterom og bod.
- Yttertak ble tekket om i 2010.

ENERGI

Oppvarming

Det er varmekabler på snurredo, bad og i fliser under peis. Det er ring hytta varm funksjon. Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner. I tillegg er det muligheter for vedfyring med peisovn i stuen. Det er ventilator på kjøkkenet og de øvrige rommene ventileres naturlig. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. For øvrig har hytta en varmtvannsbereder fra 2016, plassert under kjøkkenbenken.

Det er også fliser med varmekabler i anneks.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Strøm: 5145 kWh for 2021. Dette varierer etter bruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 638

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Felling
- Renovasjon
- Vann

Formuesverdi sekundær

Kr 239 505

Formuesverdi sekundær år

2020

Andre utgifter

Strøm: 5145 kWh for 2021. Dette varierer etter bruk.

TV/ internett: Selger bruker i dag kun 5G, men fiber er tilgjengelig i feltet.

Festeavgift: kr. 5 000,- pr. år.

Forsikring: kr. 2 796,- pr. år.

Årlig velavgift

Kr 3 300

Velforening

Gautefallheia hytteforening. Denne avgiften inkluderer brøyting, bom og vedlikehold av vei. (Det er også frivillig dugnad 1 gang pr. år i samband med årsmøte.) Det er medlemspliktig.

Årlig festeavgift

Kr 5 000

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3815/44/2/58:

23.02.1984 - Dokumentnr: 556 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2022 - Dokumentnr: 1022095 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 947442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:44 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1984 - Dokumentnr: 556 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:535

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan Brattsbergheia, datert 25.01.13. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Viser til gjeldende reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende i punkt 3.1:

"1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 - FF10.

Totalt areal = 346,8 daa.

2) Tillat bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er BRA = 150m². Der terrenget tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg. Frittstående bod/uthus kan ha en maks størrelse på BRA 15,0m² og frittstående garasje/anneks kan ha en maks størrelse på BRA 30,0m².

Parkeringsareal er ikke med i utnyttelsesgraden.

3) Nye hytter skal plasseres som vist på plankartet. Hyttene er nummerert og plasseringer er koordinat bestemt. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger."

For mer informasjon se reguleringsbestemmelser i vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Viser til festekontrakten hvor det står følgende gjeldende utleie av hytta:

"Festeren har ikke tilgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 12 uker pr. kalenderår."

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Drangedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registrert som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeigleren 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 2 190 000

Totalpris

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse**Overtakelse**

Etter avtale.

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 sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside www.sormegleren.no/77230108. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Selger

Lasse Axelsson

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmeidleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

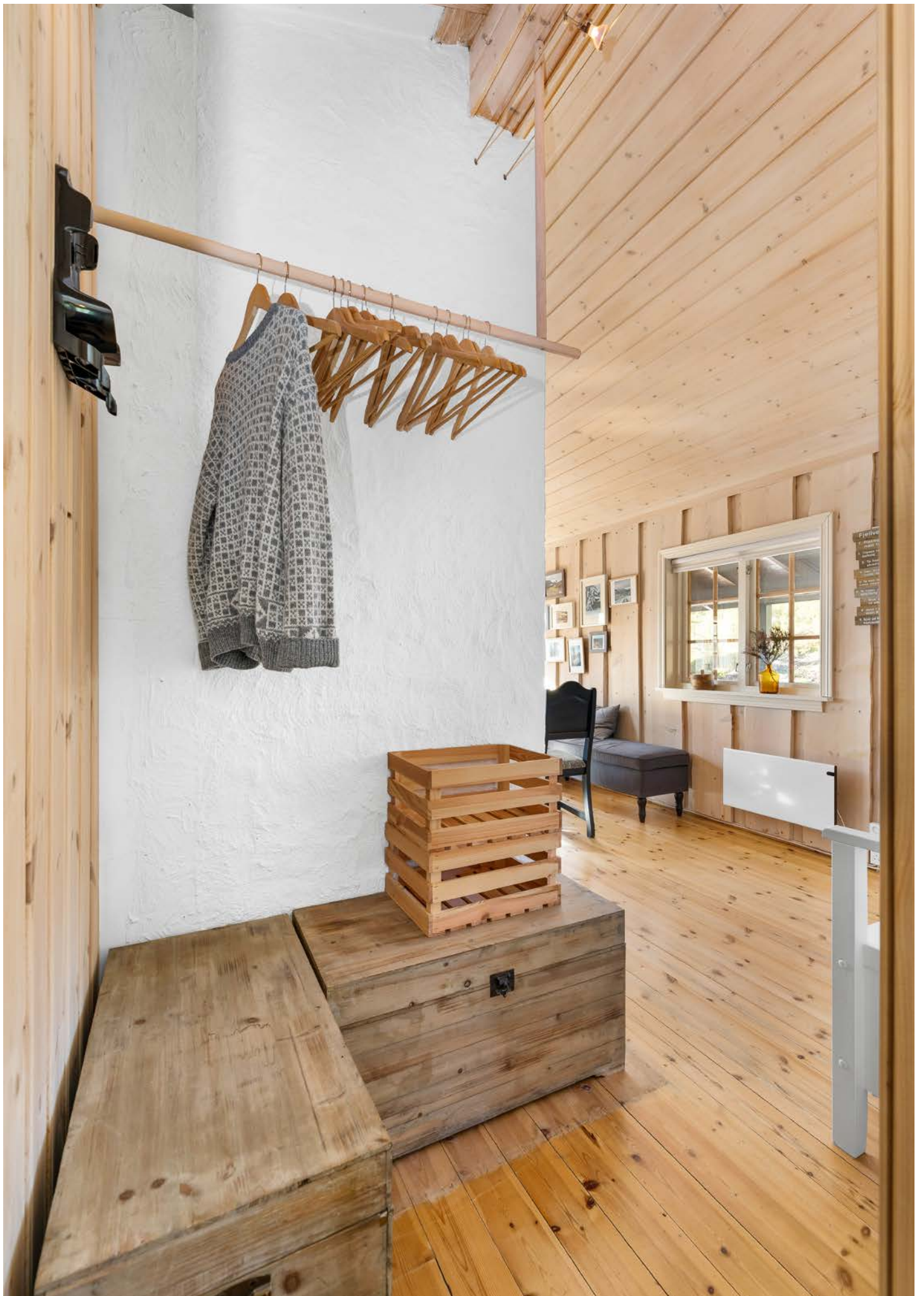
Salgsoppgavedato

02.10.2024















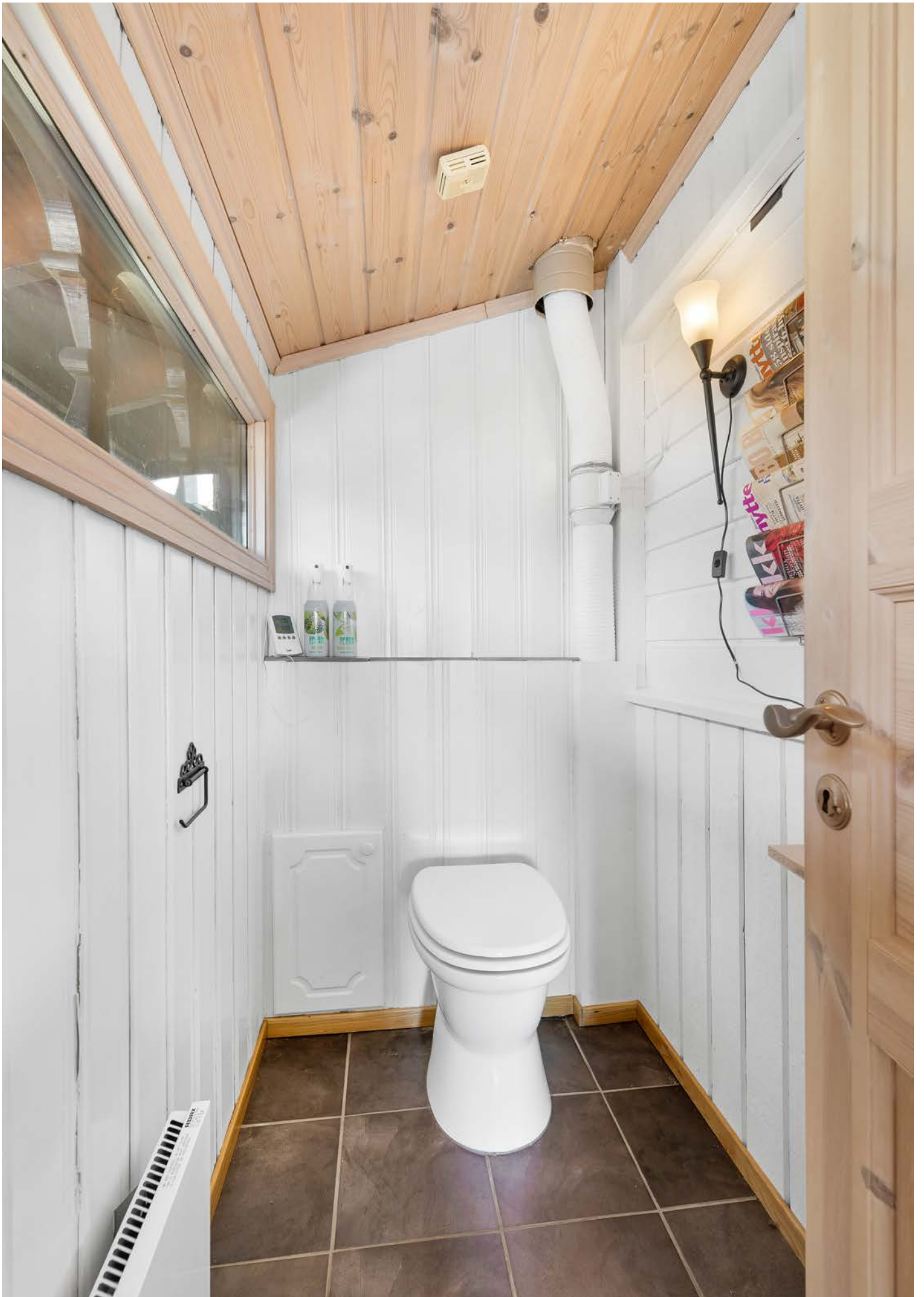












Brattsbergveien 112

1. Etg + anneks



Eileen

EILEEN STULEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.





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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

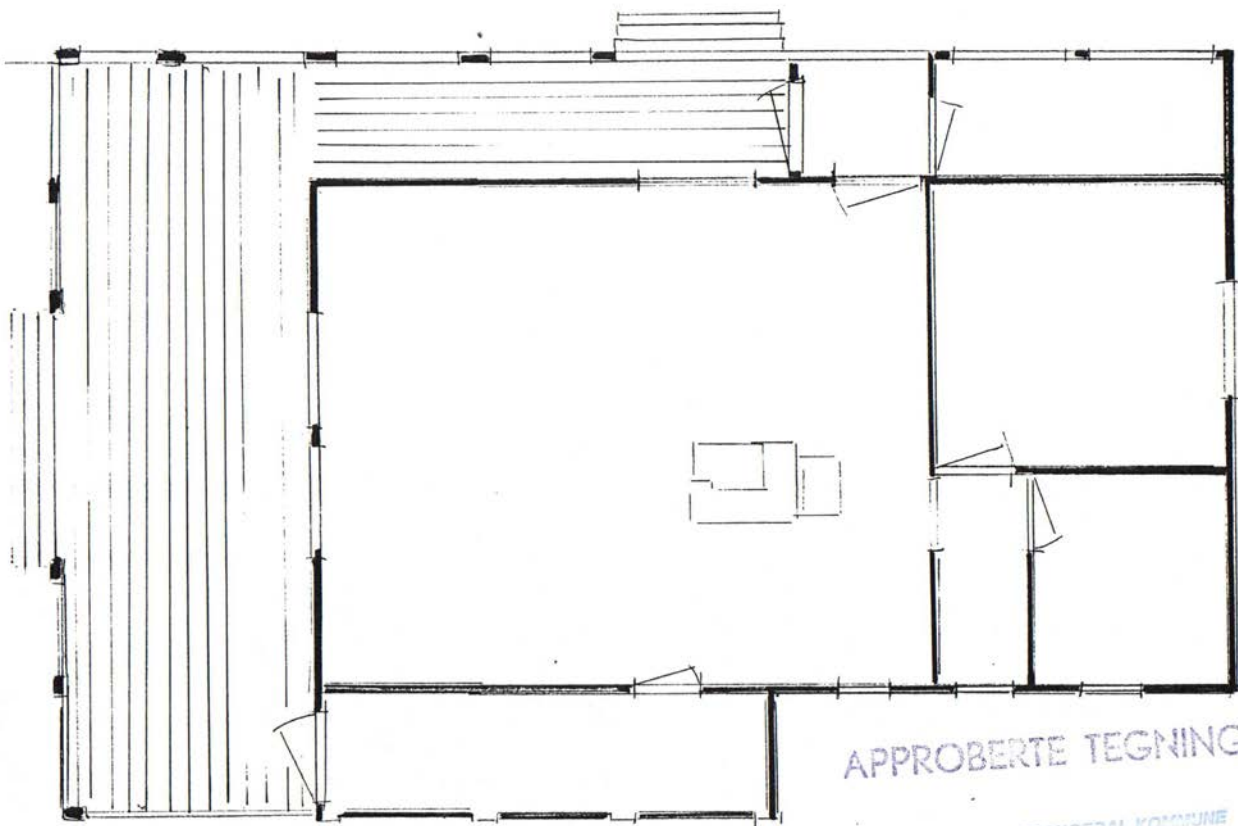
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

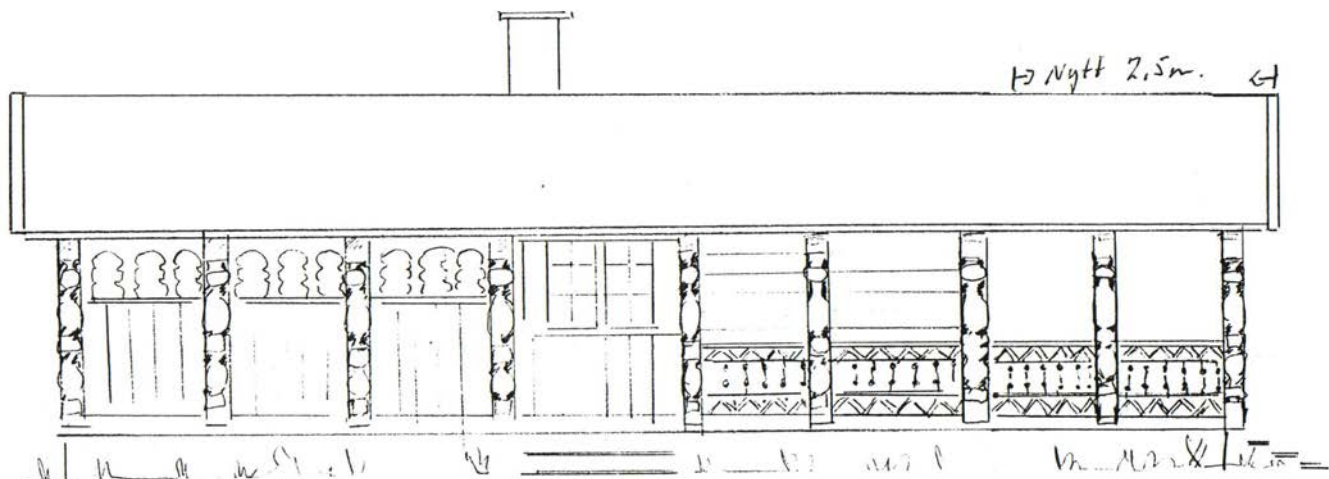


1-2

ABN 61

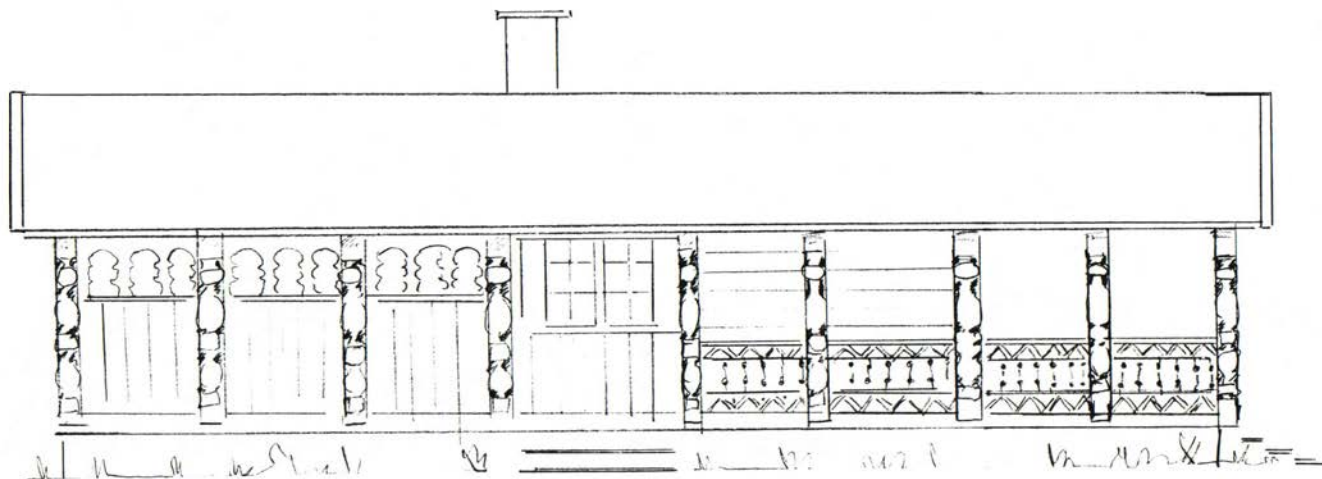
APPROBERTE TEGNINGER

DRANGDAL KOMMUNE
TEKNIKKEN

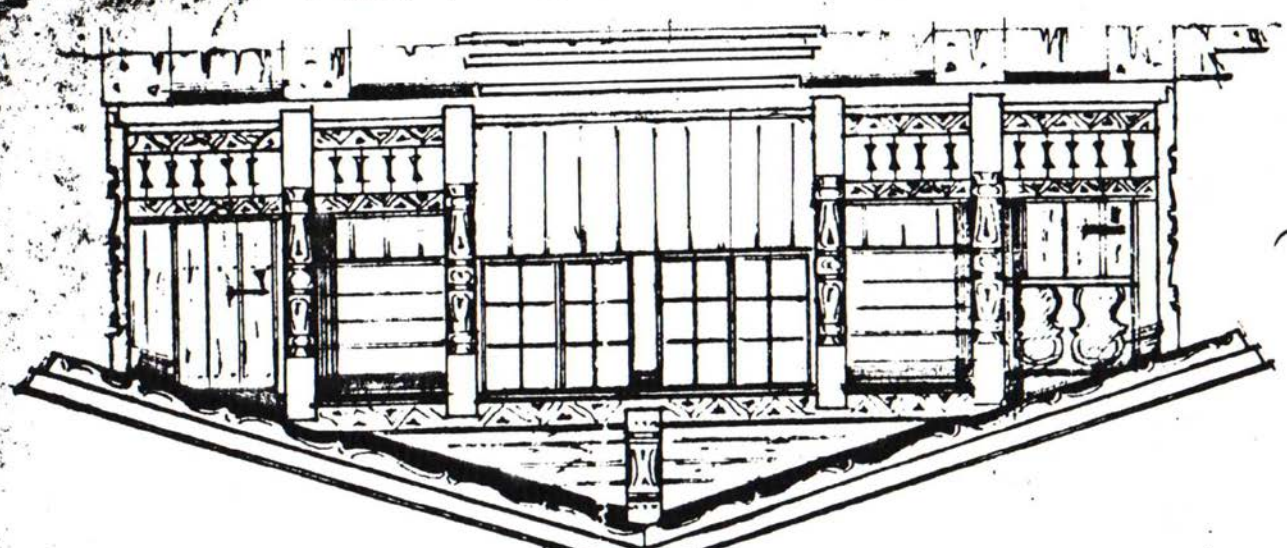


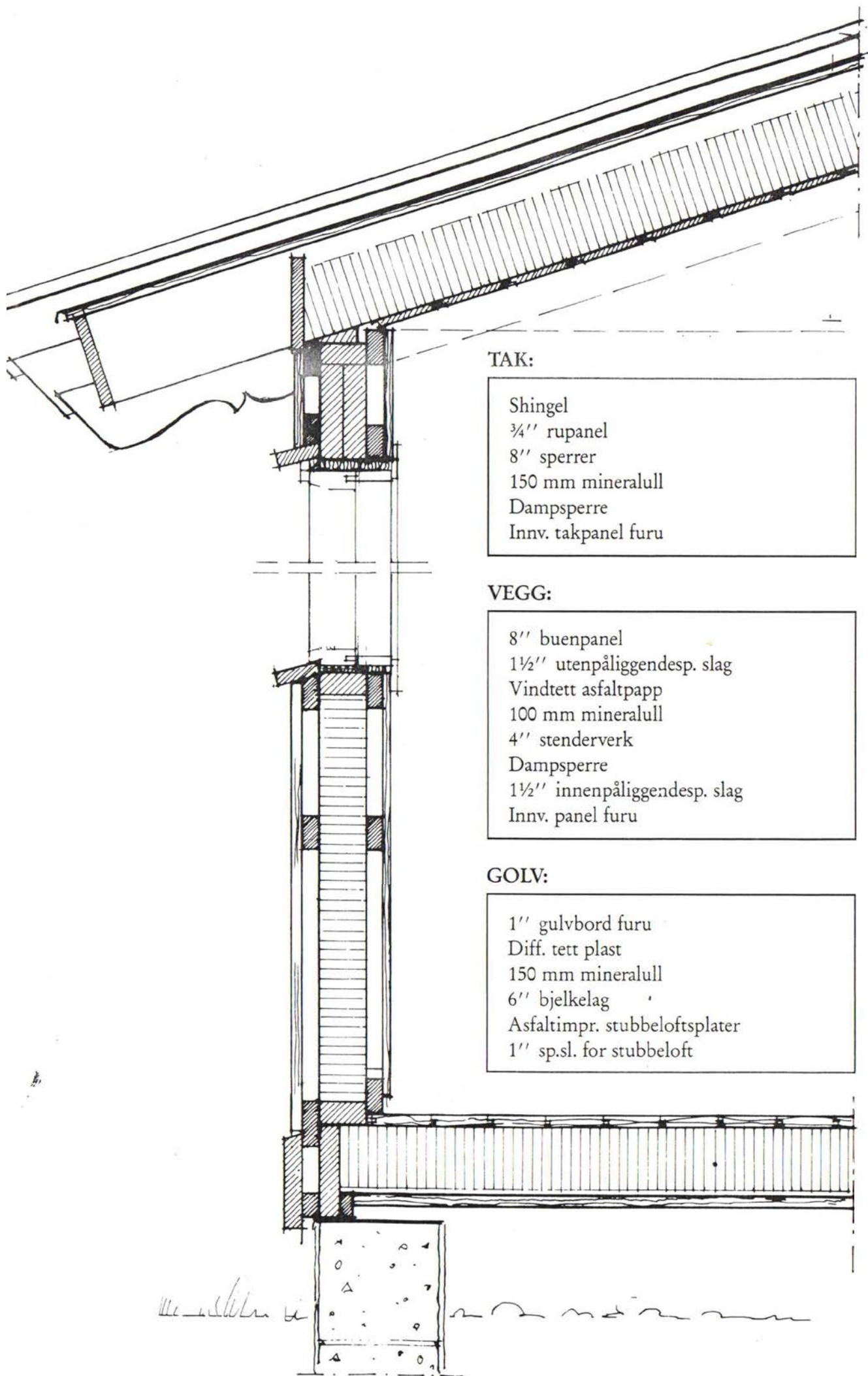
BRANDDAL KOMMUNE
Teknisk etat

APPROBERTE TEGNINGER



M. 15.	W. D. M. 11 E.
zu den Asolen Böden d. 5	





TAK:

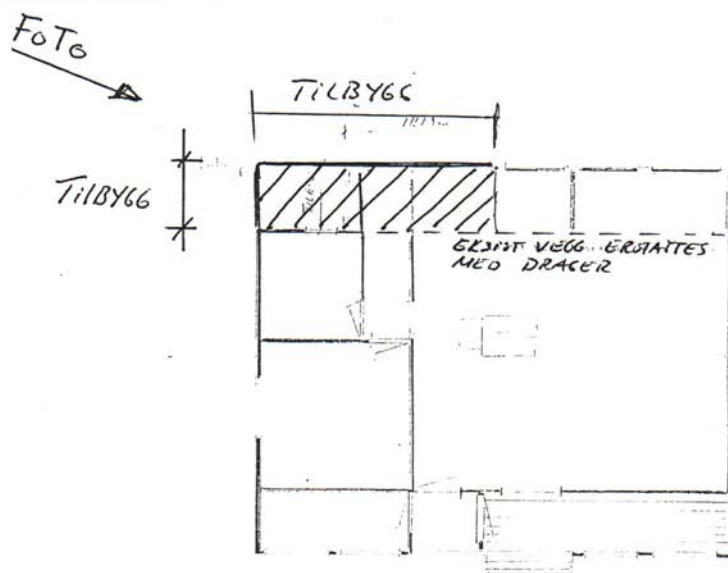
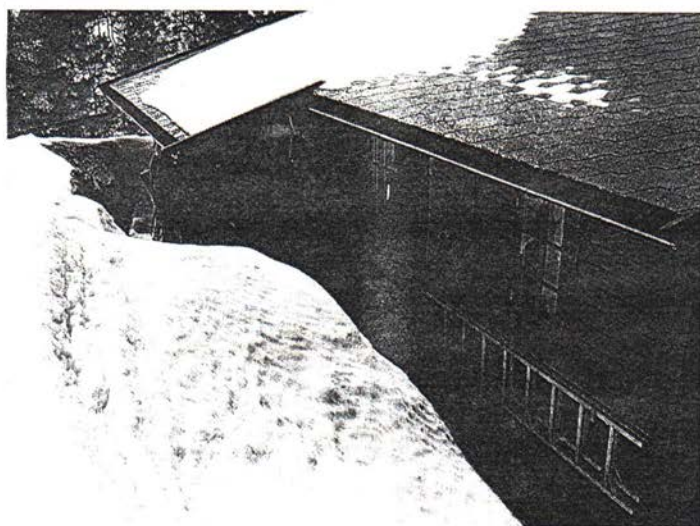
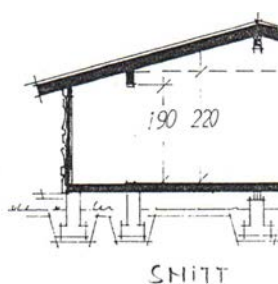
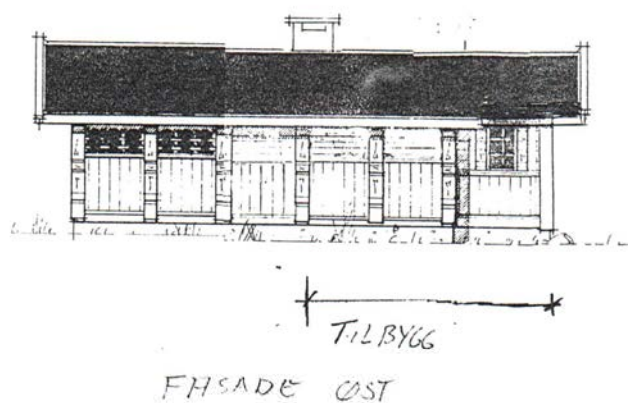
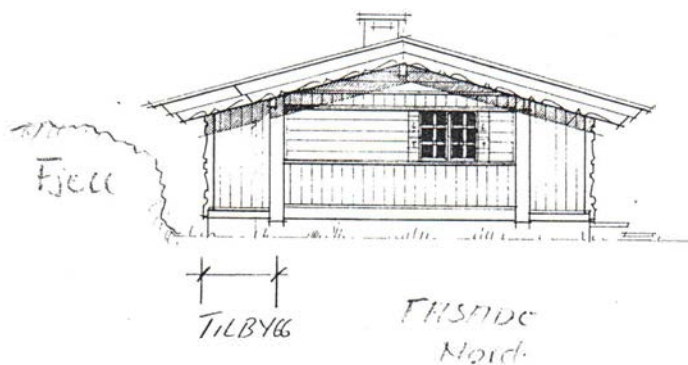
Shingel
3/4" rupanel
8" sperrer
150 mm mineralull
Dampsperre
Innv. takpanel furu

VEGG:

8" buenpanel
1 1/2" utenpåliggendesp. slag
Vindtett asfaltpapp
100 mm mineralull
4" stenderverk
Dampsperre
1 1/2" innenspåliggendesp. slag
Innv. panel furu

GOLV:

1" gulvbord furu
Diff. tett plast
150 mm mineralull
6" bjelkelag
Asfaltimpr. stubbeloftsplater
1" sp.sl. for stubbeloft



APPROBERTE TEGNINGER

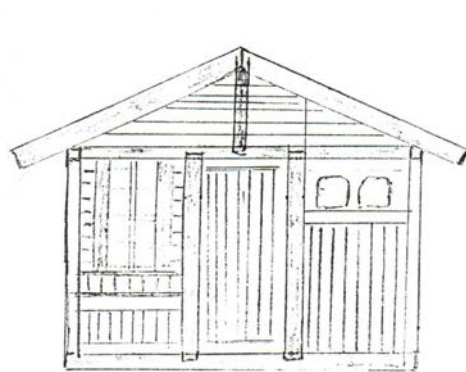
Gnr.44 Bnr 2 Fnr 58 Hyttef. A13.

Svein Rypestøl

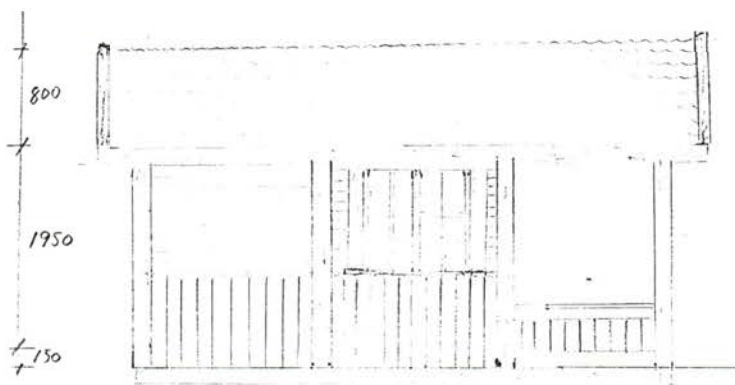
TILBYGG HYTTE

Dato: 17/06/03

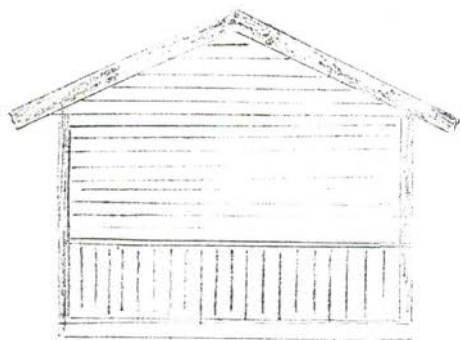
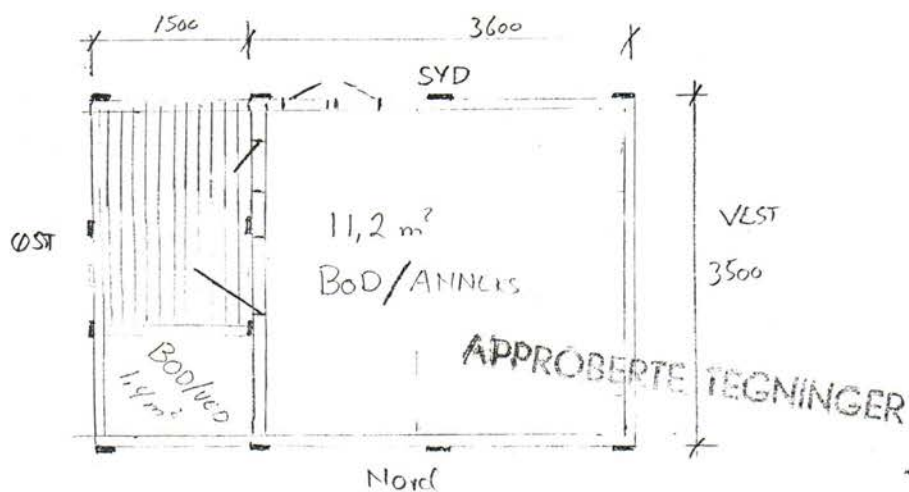
Målestokk 1:100



FASADE ØST



FASADE SYD

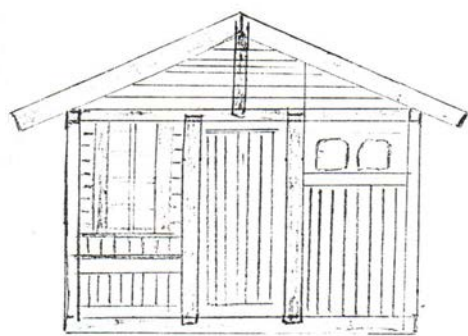


FASADE VEST

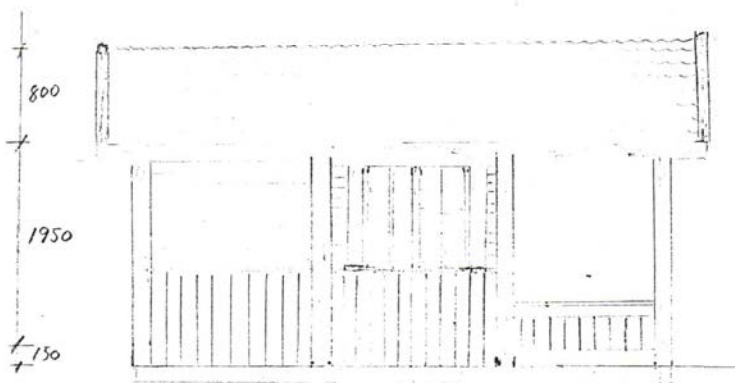


FASADE Nord

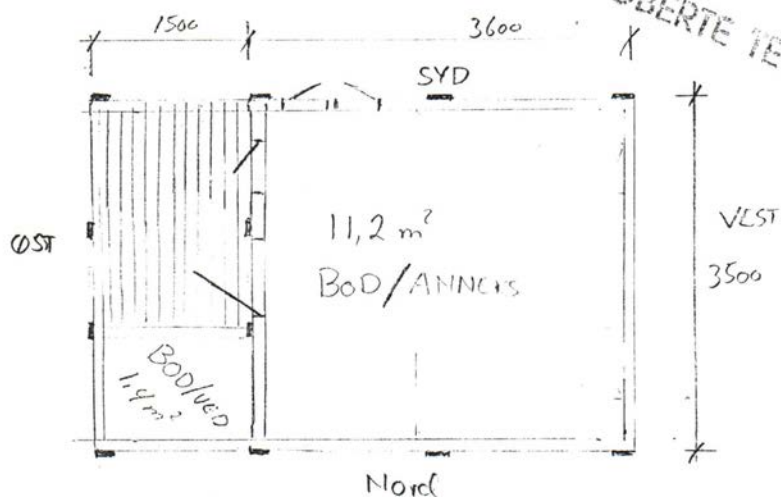
Gnr.44 Bnr 2 Fnr 58 Hlyttef. A13.
Svein Rypestøl
ANNEX / BoD
Dato: 17/06/03
Målestokk 1: 50



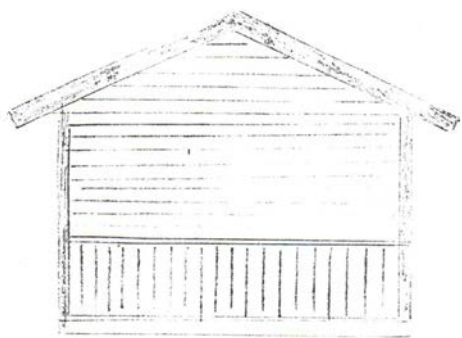
FASADE ØST



FASADE SYD



APPROBERTE TEGNINGER



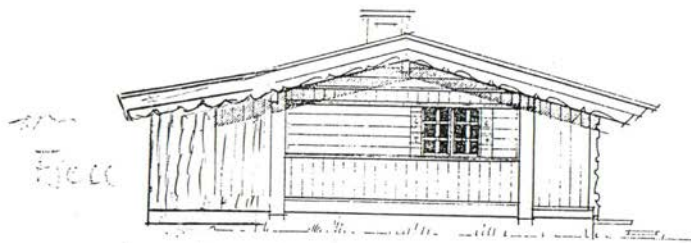
FASADE VEST



FASADE Nord

APPROBERTE TEGNINGER

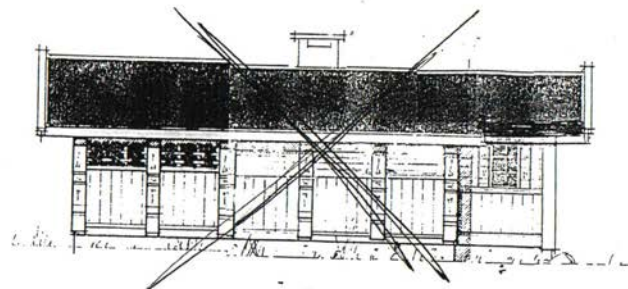
Gnr.44 Bnr 2 Fnr 58 Hyttef. A13.
Svein Rypestøl
ANNERS / Bod
Dato: 17/06/03
Målestokk 1: 50



Uto
Tilbygg
2005

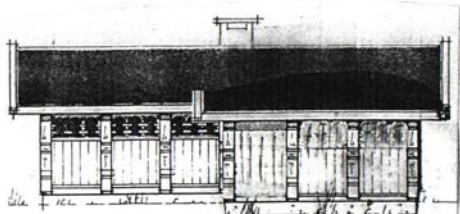
DRANGEDAL KOMMUNE

EIENDOM OG DRIFT



TILBYGG

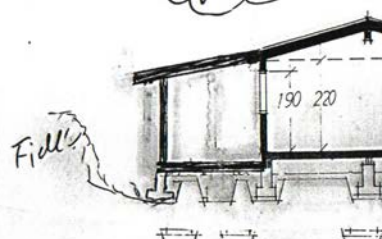
FACADE ØST



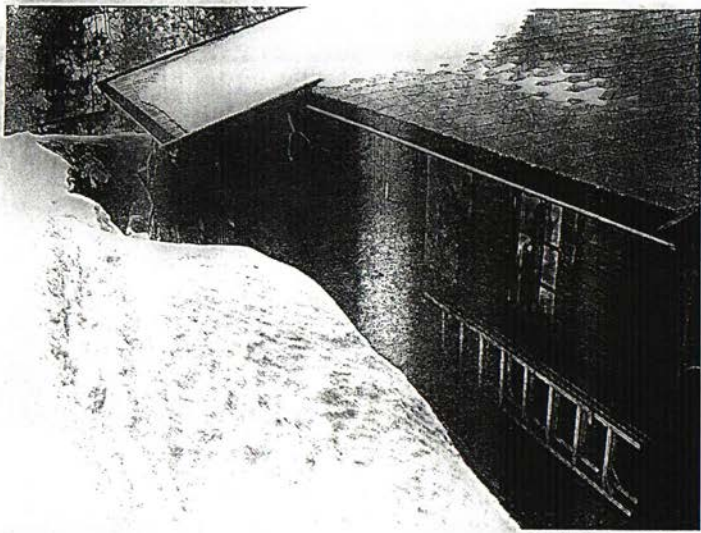
TILBYGG

Fasade Øst
Uto 2005

Nytt
Skift
2005.



SNITT

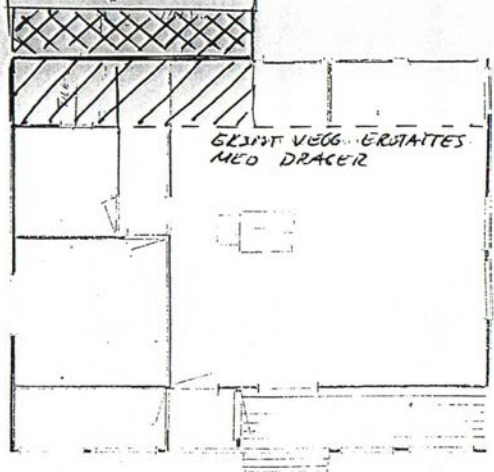


Foto

TILBYGG

UAV
Tilbygg
2005

TILBYGG



APPROPRIATE

Fasad endring 2005 SPY.

Gnr.44 Bnr 2 Fnr 58 Hyttef. A13.

Svein Rypestøl

TILBYGG HYTTE

Dato: 17/06/03

Målestokk 1:100

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

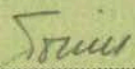
Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Gautefald		44 2 F.nr. 58		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	16/11-83	19/12-83	264/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kari Røise		Stadionveien 3 B, 3200 Sandefjord.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Vrålstad industri		3750 Drangedal.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Stian Vrålstad		3750 Drangedal.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Drangedal	29/10-1984.
	
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

(Kommune)

Drangedal.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Kari Røyse,
Skoleveien 3 B,
3200 Sandefjord.

Byggherre (navn, adresse)

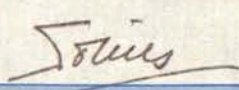
Kari Røise,
Skoleveien 3 B,
3200 Sandefjord.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gautefald	32	2	58	

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Innbygging av veranda.		
Byggets art	Hytte.		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.		
	Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drangedal	22/11-1989.	

KOPI
SENDT

☐ ansvars-
havende

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

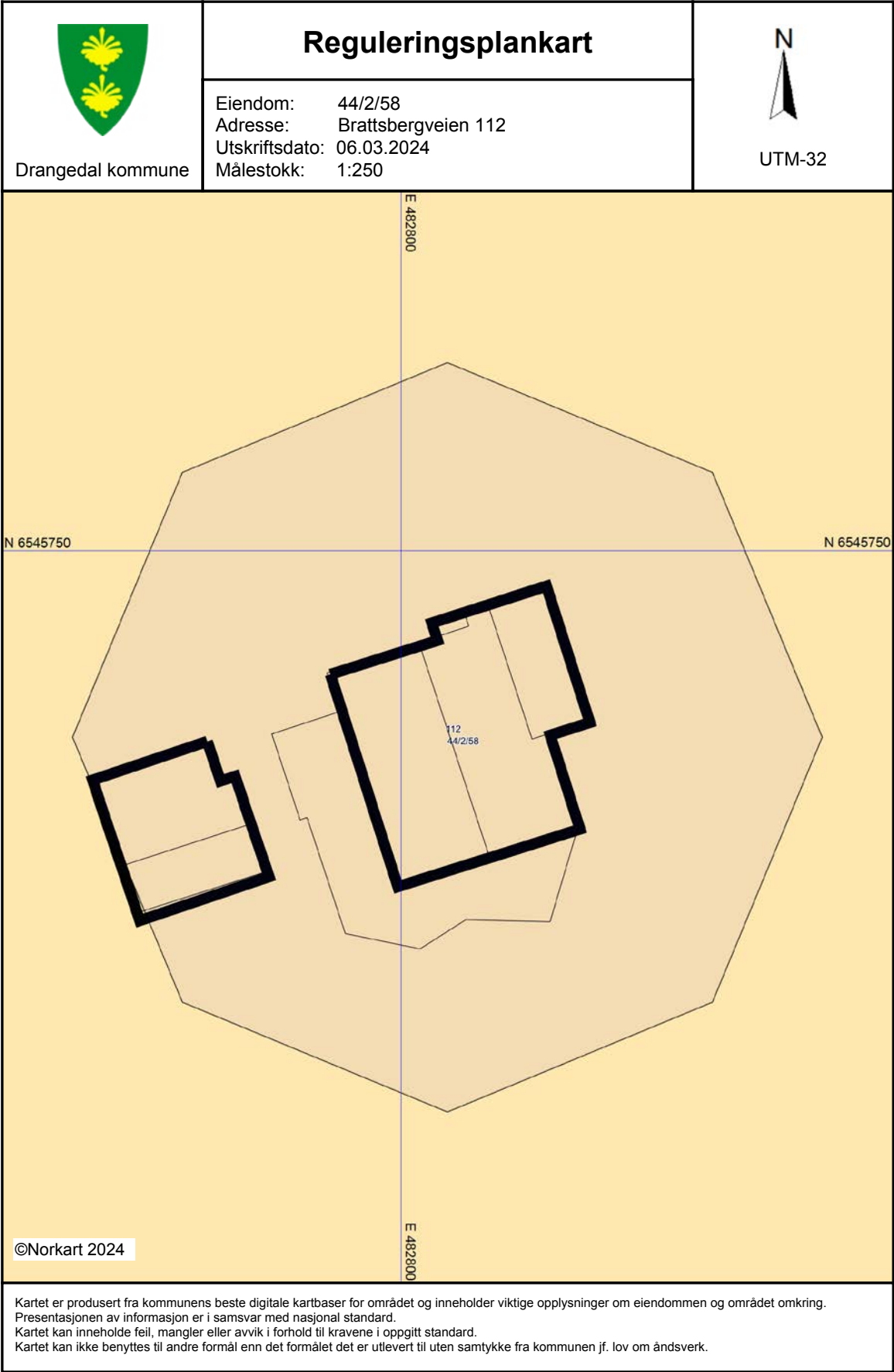
Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



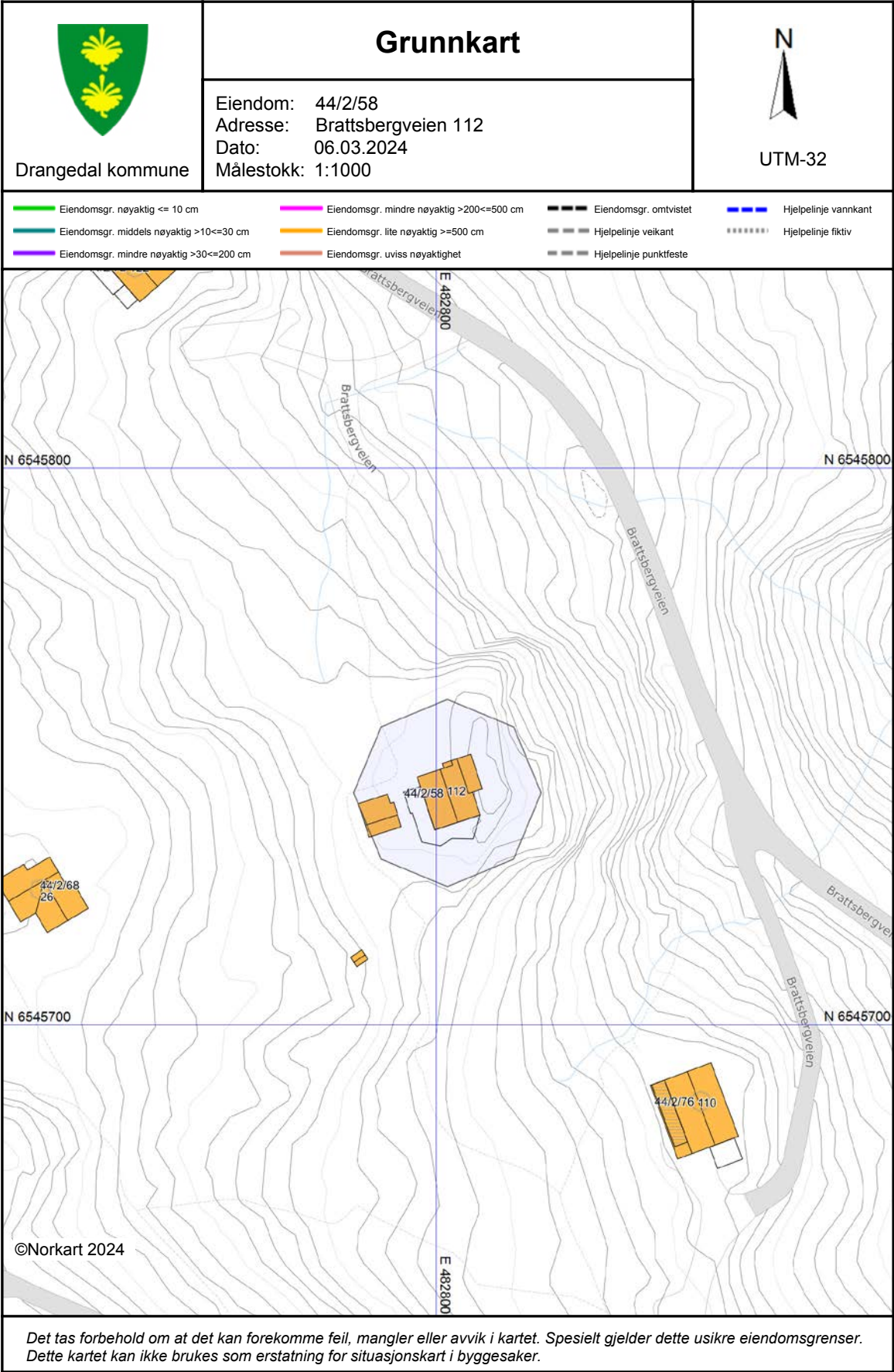
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Reguleringsplan PBL 2008
 Fritidsbebyggelse - frittliggende
 Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert kantkjørebane



Brattsbergveien 112

Høyde over havet

556 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 57 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	29 min	🚗
	Buss, tog	29 km	
🚏	Drangedal stasjon	29 min	🚗
	Linje F5	29 km	
🚏	Felehovet	14 min	🚶
	Linje 131, 602	1.2 km	
🚏	Felekjenn	27 min	🚶
	Linje 131, 602	2 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 9 min	🚗
Porsgrunn	1 t 21 min	🚗
Skien	1 t 22 min	🚗
Arendal	1 t 34 min	🚗
Oslo	3 t 7 min	🚗

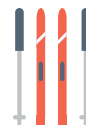
Ladepunkt for el-bil

🚗	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	5 min	🚗
🚗	Treungen Supercharger	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 322 m



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

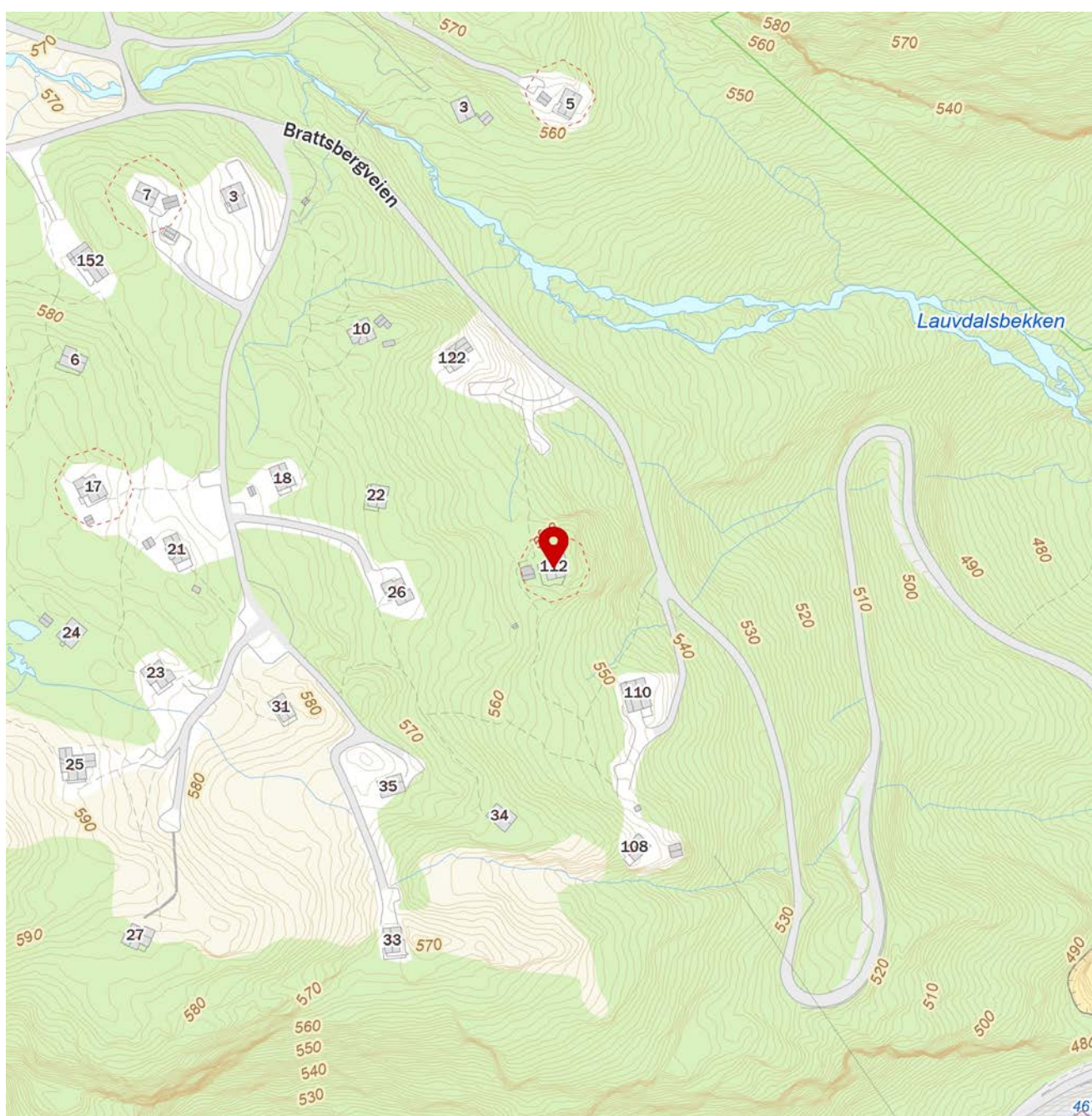
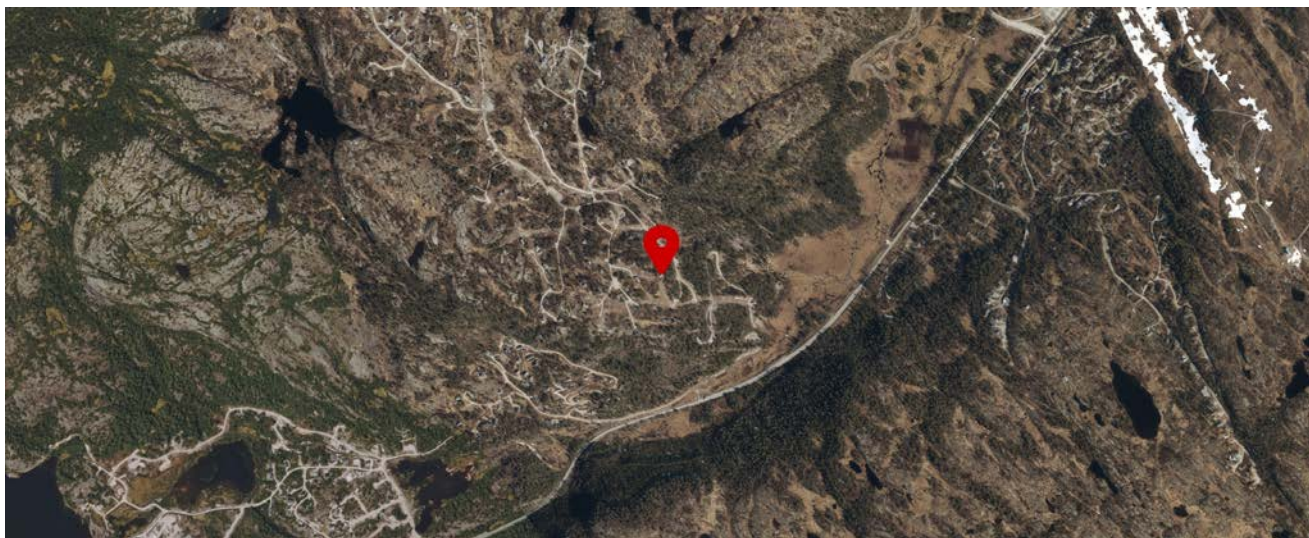
Ski Logde Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Akebakke	5 min	🚗
Lego lekeplass	6 min	🚗
Gautefall Feriesenter	8 min	🚗
Pipo Indoor Playground	16 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	25 min	🚗

Sport

⚽	Fjelltun leirskole balløkke	9 min	🚗
	Ballspill	7 km	
⚽	Stasjonsområdet aktivitetsområde	16 min	🚗
	Ballspill	14.2 km	

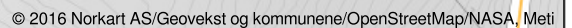
Dagligvare

Coop Prix Treungen	15 min	🚗
PostNord	13.8 km	
Spar Treungen	15 min	🚗
Post i butikk	14 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

30 m



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

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt 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. 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 eiendomsmegeklerkjede.



Eiendom:

Brattsbergveien 112, 3750 DRANGEDAL

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00