



Brokelandsheia/Gjerstad til salgs - Stort forretningslokale på ca. 230 kvm. på gateplan.

Brokelandsheia 88 og 90 Salg butikk/serveringslokaler, Sundebru



FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg på Brokelandsheia et romslig butikklokale på ca. 225 kvm. Lokalet er idag utleid på en 5 års avtale med starttid 01.09.2023. Brokelandsheia er blitt et populært handlesenter både for de lokale og turister. Avkjøring direkte fra E-18 og Brokelandsheia kan sees fra veien. Her finner du bl.a. den lille dyrehagen, populær matbutikk, vinmonopol, forretninger, cafe og restauranter samt overnattingsmuligheter. Velkommen til visning.

KJETIL LOSSIUS

Eiendomsmegler MNEF
40 40 80 02 - kjetil@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4	Beskrivelse
12	Budskjema

BROKELANDSHEIA/GJERSTAD - STORT FORRETNINGSLOKALE PÅ CA. 270 KVM. PÅ GATEPLAN.

BROKELANDSHEIA 88 OG 90 SALG BUTIKK/SERVERINGSLOKALER

NÆRINGSBESKRIVELSE

OPPDRAKSNUMMER

9-23-0004

ADRESSE MED BETEGNELSE

Brokelandsheia 88 og 90 Salg butikk/serveringslokaler,
Gnr. 3 Bnr. 314 Snr. 2 i Gjerstad kommune.

SELGER

Ragnhild Christoffersen

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Brokelandsheia er beliggende i Gjerstad i Agder fylke, midt mellom byene Kragerø-Risør ca. 25 min., midt mellom Arendal-Porsgrunn ca. 50 min. Det er kort vei til sjøen, 10 min. og kort vei til skiløyper om vinteren på Kleivan ca. 20 min. eller slalåm på Gautefall ca 50 min. Brokelandsheia er blitt et populært handlesenter både for de lokale og turister. Avkjøring direkte fra E-18 og Brokelandsheia kan sees fra veien. Her finner du bl.a. den lille dyrehagen, populær matbutikk, vinmonopol, forretninger, cafe og restauranter samt overnattingsmuligheter. Barne og ungdom skole i nærhet. Naturen er tett på for de som ønsker å nyte og høste av den.

NÆRINGSTYPE

Næringsseksjon.

EIERFORM

Eier

BYGGEÅR

2000 i følge matrikkelbrev fra Gjerstad kommune.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Bygget er oppført i tre.

AREAL

BTA 228 kvm. (målt opp av selger), se vedlagt tegning.

INNHold

INNHold

1.etg. (Butikklokalet er IDAG oppdelt til to forretninger med vegg i mellom)
Butikk, kontor med tekjøkken, lager 1, lager 2, bøttekott og wc.
Kafe med kjøkken, wc, lager 1, lager 2 og kontor.

DIVERSE

På seksjoneringsdokumentene så fremkommer det at bakgangen er felles rømningsvei for snr. 1 og 2.
Ventilasjonsanlegg.

PARKERING

Gateparkering (ikke fast)

OPPVARMING

Elektrisk og varmepumpe.

VILKÅR OG BETINGELSER

TOMT

Eierform: Fellestomt

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 05.10.1999. Brukstillatelsen gjelder hele bygget, gjestående arbeid: (se vedlegg). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er bygge meldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til næring/bolig tilhører reguleringsplan Områderegulering for Brokelandsheia datert 21.03.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Offentlig.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2000/2859-1/35 Erklæring/avtale
Tinglyst 25.09.2000

Boligene skal i minimum 20 år etter utbetaling av oppstartingskuddet forbeholdes personer som har behov

for omsorgsboliger

Kommunen skal tildele boligene i minimum 20 år

Overført fra: 4211-3/314

Gjelder denne registerenheten med flere

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

LEIEFORHOLD

Det foreligger et leieforhold med årligt inntekter i 2023 på kr. 192.000,- inkl. fellesutgifter med + mva. Leieforholdet er uoppsigelig i leieperioden frem til 31.08.2028.

ENERGIATTEST

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

61 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,-))

62 420,- (Omkostninger totalt)

2 512 420,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 26 834 pr. år

Hvorav kr. 19.110,- utgjør eiendomsskatt.

BUDGIVNING

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgssprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ansvar for å etterspørre opplysninger som ikke er tilgjengelig i salgssoppgaven.

LOVERK OG AVTALEBETINGELSER

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8
Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene

påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr overtakelsesdato.

VISNING

Etter avtale med Eiendomsmegler MNEF Kjetil Lossius på tlf. 40 40 80 02

OPPGJØR

Så fremt ikke annet avtales, gjennomføres oppgjør gjennom Sørmeqleren oppgjørsavdeling.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor

kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om 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.

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Kjetil Lossius, tlf. 40 40 80 02

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.
- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 15. oktober 2023



Romslig butikklokale som idag er todelt. Brokelandsheia er blitt et populært handlesenter både for de lokale og turister.



Inngangsparti.



Fasade



Butikk inngangsparti.



Butikk.



Butikk.



Butikk.



Butikk.



Fra Cafe.



Fra Cafe.



Fra Cafe.



Fra Cafe.



Fra Cafe.



Eiendom

Brokelandsheia 88 og 90 Salg butikk/serveringslokaler, 4993 Sundebru

Gnr. 3 Bnr. 314 Snr. 2 i Gjerstad kommune

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer			Finansiering av kjøpet	
Blokkbokstaver			Långiver bank	
+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.			Navn saksbehandler	
Budet gjelder til:			Telefonnr.	
Dato		Klokkeslett	Lånefinansiering kr.	
Ønsket overtagelse			Egenandel kr.	
Evt. forbehold			Sum totalt kr.	

Budgiver

Navn firma		Kontaktperson	
Organisasjonsnr.		Fødselsnr.	
Adresse		Telefonnr.	
Postnr./-sted		E-post	

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted		Signatur	
-----------	--	----------	--



Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke
meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og
lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har
vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet
på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell
måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på
agendaen.



Kontakt vårt kompetente
meglerteam i dag for
en ryddig og lønnsom
eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**



SØRMEGLEREN

 
sormegleren.no



sormegleren.no

KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | kjetil@sormegleren.no

KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22