

# Tunringen 12

## Drangedal



Prisantydning: **kr 2 790 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)



**Moderne, pen og innholdsrik hytte fra 2019. 2 stuer, peisovn, balkong, terrasse på ca. 66 kvm., jacuzzi og anneks.**

Området  
**Drangedal**

Adresse  
**Tunringen 12**

Prisantydning  
**kr 2 790 000,-**

Omkostninger: **kr 86 220,-**

Totalpris: **kr 2 876 220,-**

Kommunaleavgifter: **kr 26 983,18**

Formuesverdi: **kr 615 000,-**



**Guro Hana**  
Eiendomsmegler

**94 25 46 52**  
**[guro@sormegleren.no](mailto:guro@sormegleren.no)**

**Sørmegleren AS avd. Kragerø**  
Storgata 16  
35 98 11 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

Primærrom: 86 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 88 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 2019  
Soverom: 3  
Rom: 6  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 298 m<sup>2</sup>



**SØRMEGLEREN**

# TUNRINGEN 12

## BESKRIVELSE

Velkommen til Tunringen 12 - en moderne og familievennlig hytte fra 2019 i nasjonalromantiske omgivelser. Her sørger frisk fjelluft for ro i sjelen, og eiendommen er omgitt av flott turterreng som innbyr til rekreasjon i alle årstider. Videre kan eiendommen skille med parkering rett ved hytteveggen, solrik balkong på ca. 13 kvm og en fantastisk terrasse på hele 66 kvm med naturskjønn utsikt.

Hytta fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det et lunt og koselig allrom som utgjør stue og kjøkken, og i andre etasje er det en egen stue for barna eller gjestene. Videre har hytta et pent bad/wc/vaskerom, tre pene soverom og en romslig entré med gulvvarme. Lagringsplass finnes i inne- og utebod og det er plass til besøkende gjester i et frittliggende annekset.

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

- 1. etasje: Entré, bod, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.
- 2. etasje: Loftstue og 2 soverom.
- Annet: Anneks/bod på ca. 14 kvm.

### STANDARD

#### Entré

Hytta har et pent, inntrukket inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en romslig og fin entré med hvitmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Det er plass til både knaggrekker og skohyller, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod på ca. 2 kvm.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og grå laminatbenkeplate med planlimt, dobbel kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin. Ved kjøkkenet er det utgang til en herlig, nordvestvendt terrasse på ca. 66 kvm med gode solforhold og misunnelsesverdig utsikt.

#### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen

danner de et lunt og koselig allrom. Her er det fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familie og gjester til hyggelige måltider rundt et langbord. Allrommet har lyslasert panel på veggene og enstavs parkett på gulvet, og i et hjørne er det en rentbrennende peisovn med stort flammebilde.

#### Loftstue

Ved soverommene i andre etasje er det en lys og fin loftstue - et kjærkomment element for barnefamilier. Loftstuen har hvitmalt panel på veggene og enstavs parkett på gulvet, og den gode høyden i skråhimlingen skaper en luftig atmosfære. Utsikten via de store vinduene på langveggen er vidstrakt og naturskjønn, og rommet har utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 13 kvm hvor denne utsikten virkelig kommer til sin rett.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet i hytta fremstår som velholdt og pent, med hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

#### Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i hytta - ett i første etasje og to i andre etasje. I tillegg er det plass til besøkende feriegjester i et frittliggende annekset med oppholdsrom. Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalt vegger og tidsmessige parkettgulv, og det er fin plass til senger og tilhørende møblement i tillegg til kommode eller skap. Hytta har lagringsplass i en innebod på ca. 2 kvm og i en utebod i annekset.

## AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 86 kvm, Bruksareal: 88 kvm Sekundærrom: 2 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 59m<sup>2</sup> - 2. etg. 29m<sup>2</sup>.

P-rom inkl:

1. etasje; Gang, soverom, stue, spisestue, bad, kjøkken

2. etasje; Tv-stue/oppholdsrom, soverom x 2

S-rom inkl.:

1. etasje; Bod

Bod;

Bra: 14m<sup>2</sup> - S-rom: 14m<sup>2</sup>

S-rom inkl.:

Bod x 2

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

## **BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

2019 i følge Drangedal kommune.

## **OPPVARMING**

Hytta er elektrisk oppvarmet med panelovner og med gulvvarme i entreen og på badet. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer og fjernavlesing, og skapet er plassert på yttervegg. Hyttas varmtvannsbereder på ca. 200 liter står på badet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

## **DIVERSE**

- Moderne, familievennlig hytte fra 2019.
- Innholdsrik planløsning over 2 etasjer.
- Parkering på egen, gruslagt gårdsplass.
- Vidstrakt, fantastisk og idyllisk utsikt!
- Nordvestvendt balkong på ca. 13 kvm.
- Nordvestvendt terrasse på ca. 66 kvm.
- Frittliggende anneks på ca. 14 kvm.
- Pen entré med varme i flislagt gulv.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken.
- Pent og praktisk bad/wc/vaskerom.
- 3 soverom og soveplass i anneks.
- Lagringsplass i innebod og utebod.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.

## **TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Jacob Ramberg den 13.09.23, 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 Marius Madsen Edvartsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Tunringen 12 i Drangedal kommune. Det er fint vær 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. TG: 2 er gitt til: nedløp, takkonstruksjon, manglende dokumentasjon på baderom og el-anlegg og ventilasjon baderom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 / Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Våtrom > Ventilasjon > Bad

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

### **ADKOMST**

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

### **BELIGGENHET**

Fritidsboligen ligger i naturskjønne omgivelser på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur

# TUNRINGEN 12

så langt øyet kan se. Et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter, er nærmeste nabo. Her kan hele familien kose seg i bakken dagen lang med forskjellige traseer for alle ulike ferdighetsnivåer.

Skisenteret har blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Gautefall Ski Lodge er et utmerket sted å ta med seg sin kjære for en romantisk overnatting, eller moro på after-ski med vennegjengen.

Sørmegleren Kragerø har eget utstillingsvindu på Skisenteret, for hyttesalg i Drangedal og omegn. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og 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.

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 en flust av 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.

## TOMT

Areal: 298 kvm, Eierform: Eiet tomt  
Fritidseiendommen ligger rolig og idyllisk til - omkranset av vakker natur og med umiddelbar nærhet til både turstier og skiløyper. Her ligger alt til rette for å senke skuldrene til lyden av suset i trærne, og det er ikke lange kjøreturen til Gautefall skisenter for de som ønsker litt mer action.

Tomten på 298 kvm er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, og på den nordvestvendte delen eiendommen er utearealene optimalt utnyttet. Her er det etablert en terrasse på hele 66 kvm som byr på utmerket plass til det man måtte ønske av utemøblement. Solforholdene er upåklagelige, og hyttas høye beliggenhet i terrenget sørger for en vidstrakt, misunnelsesverdig utsikt over skog, fjell og vann.

Langs ene kortenden av terrassen er det et eget platå med utendørs jacuzzi, og begge nivåene har dekke i tre. Rekkverket med glassflater ivaretar utsikten på beste måte, og på hytteveggen er det montert utebelysning og utestikk. Over terrassen er det en balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra loftstuen. Her kan også utsikten nytes til det fulle, og det er fin plass til sittemøblement på dekket av tre.

## PARKERING

Det er parkering på egen, gruslagt gårdsplass ved siden av hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2019. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig og bod. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "FOR FELT H4 I DEL AV GAUTEFALLHEIA SØR", datert 01.10.2015. 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 står følgende:

"3.1 Fritidsbebyggelse H4-FR1 til H4-FR3

a) Innenfor områdene tillates oppført frittstående hytter og bygg med leiligheter.

b) Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som harmonerer med landskapet og omgivelsene. Fargene skal være mørke naturfarger. Utvendig kledning skal være stav/laft, villmarkskledning eller annen passende trekledning. Murer skal pusses eller kles med naturstein, piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.

c) Bebyggd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 35% av tomtearealet.

d) Leilighetsbyggene kan føres opp i 2 etasjer og mønehøyden skal ikke være høyere enn 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der

terrenget er skrånende, skal byggene ha 1,5 etasje. Hovedmøneretning på leilighetsbyggene skal ligge parallelt med terrengkotene.

e) Mønehøyden for de frittstående hyttene skal ikke være over 6,5 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

f) Bygg skal ha takvinkel mellom 16 og 45 grader. Mindre tak over inngangspartier og liknende kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være torv, tretak, skifertak eller shingel.

g) Det skal ikke være større høyde en 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledning. Byggene skal stå på ringmur – ikke søyler.”

Se hele dokumentet i vedlegg til salgsoppgave.

#### **VEI / VANN / AVLØP**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **HEFTELSE / RETTIGHETER**

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

#### **UTLEIE**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

#### **ODEL**

Ingen odel.

#### **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. Sørmeqleren 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.

## **ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,-))

86 220,- (Omkostninger totalt)

2 876 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **OFFENTLIGE AVGIFTER**

Kr. 26 983,18 pr. år

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt på kr. 5 656,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter: kr.26 983,18,-

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Foriskirng: kr. 4 000,- pr. år inkl. innbo.

Brøyting og vedlikehold av vei: kr. 4 000,- pr. år.

Strøm ca. kr. 3 000,- pr. mnd. Dette vil variere etter bruk.

TV/internett: kr. 549,- pr. mnd.

#### **FORMUESVERDI**

Kr. 615 000,- for år 2021.

## **NØKKELINFORMASJON**

#### **ADRESSE MED BETEGNELSE**

Tunringen 12, Gnr. 44 Bnr. 442 i Drangedal kommune.

## BOLIGTYPE

Fritidseiendom

## EIERFORM

Selveier

## SELGER

Marius Madsen Edvartsen

Maiken Olsen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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.

### 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](http://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..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 94 25 46 52.

### OVERTAGELSE

Etter avtale.

## FINANSIERING

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

## BUDGIVNING

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.

## LOVVERK

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.

#### **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 avvike 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.

#### **OPPGJØR**

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

### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

#### **OPPDRAKSNUMMER**

77-23-0089

#### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

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 Sørmeiglerens hjemmeside [www.sormeigleren.no/77-23-0089](http://www.sormeigleren.no/77-23-0089). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

# TUNRINGEN 12

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Guro Hana, tlf. 94 25 46 52

## VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.5 600)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 790 000,-) (Kr.90 675)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.122 660)

## SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

## SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 19.10.2023



Terrasse





Terrasse



Inngangsparti



Entrè og stue



Stue



Stue





Stue



Stue





Terrasse



Terrasse



Terrasse



Fassade



Kjøkken



Kjøkken





Lofstue



Lofstue



Lofsttue





Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Baderom







Fasade anneks



Anneks



Vedbod







Ønsker du visning? Ta kontakt med Guro Hana, på tlf. 9425 6452, for nærmere avtale.





# Tunringen 12

## 1. Etg



*Eileen*

EILEEN STULÉN/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.

# Tunringen 12

## 2. Etg



*Eileen*  
EILEEN STULÉN/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.

# Tunringen 12

## Høyde over havet

445 m



## Offentlig transport

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik  | 1 t 57 min 🚗 |
| 🚏 Drangedal stasjon     | 26 min 🚗     |
| Buss, tog               | 25.9 km      |
| 🚏 Drangedal stasjon     | 26 min 🚗     |
| Linje F5                | 26 km        |
| 🚏 Gautefall alpinsenter | 6 min 🚶      |
| Linje 602               | 0.5 km       |
| 🚏 Gautefall hotell      | 10 min 🚶     |
| Linje 131, 602          | 0.8 km       |

## Avstand til byer

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kragerø   | 1 t 5 min 🚗  |
| Porsgrunn | 1 t 17 min 🚗 |
| Skien     | 1 t 19 min 🚗 |
| Arendal   | 1 t 35 min 🚗 |
| Oslo      | 3 t 5 min 🚗  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| 🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter | 4 min 🚶 |
|---------------------------------------|---------|

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 159 m
- 142 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekk i anlegget: 6



## Aktiviteter

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Lego lekeplass                   | 8 min 🚶  |
| Gautefall Alpinsenter - Akebakke | 11 min 🚶 |
| Aktivitetsleir på Gautefall      | 11 min 🚶 |
| Gautefall Feriesenter            | 9 min 🚗  |

## Sport

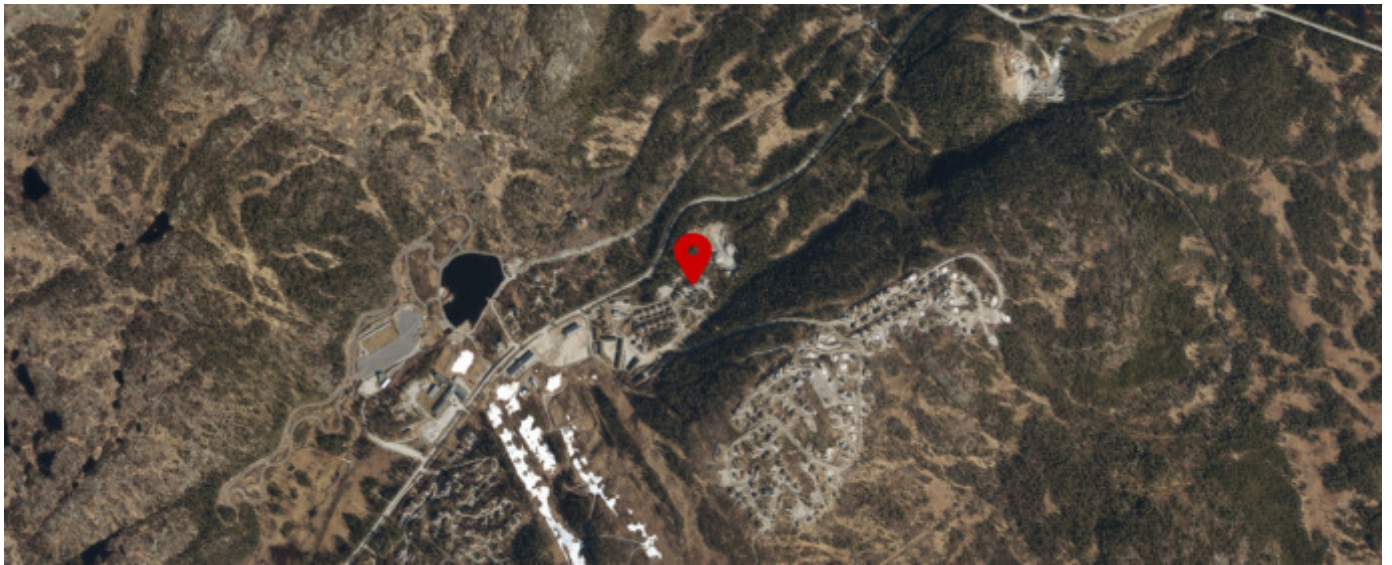
|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 🏀 Fjelltun leirskole balløkke | 6 min 🚗  |
| Ballspill                     | 4 km     |
| 🏐 Bostrak sandvolleyballbane  | 15 min 🚗 |
| Sandvolleyball                | 14.2 km  |

## Dagligvare

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Coop Prix Treungen | 15 min 🚗 |
| PostNord           | 15.2 km  |
| Spar Treungen      | 15 min 🚗 |
| Post i butikk      | 15.4 km  |

## Varer/Tjenester

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🏪 Apotek 1 Drangedal   | 26 min 🚗 |
| 🍷 Drangedal Vinmonopol | 26 min 🚗 |



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 Sørmeqleren 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



# 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 100  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 400  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 500 |

## 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 kontraktsgenering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](https://help.no)

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

**Tunringen 12, 3750 Drangedal**

Gnr. 44 Bnr. 442 i Drangedal kommune

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.

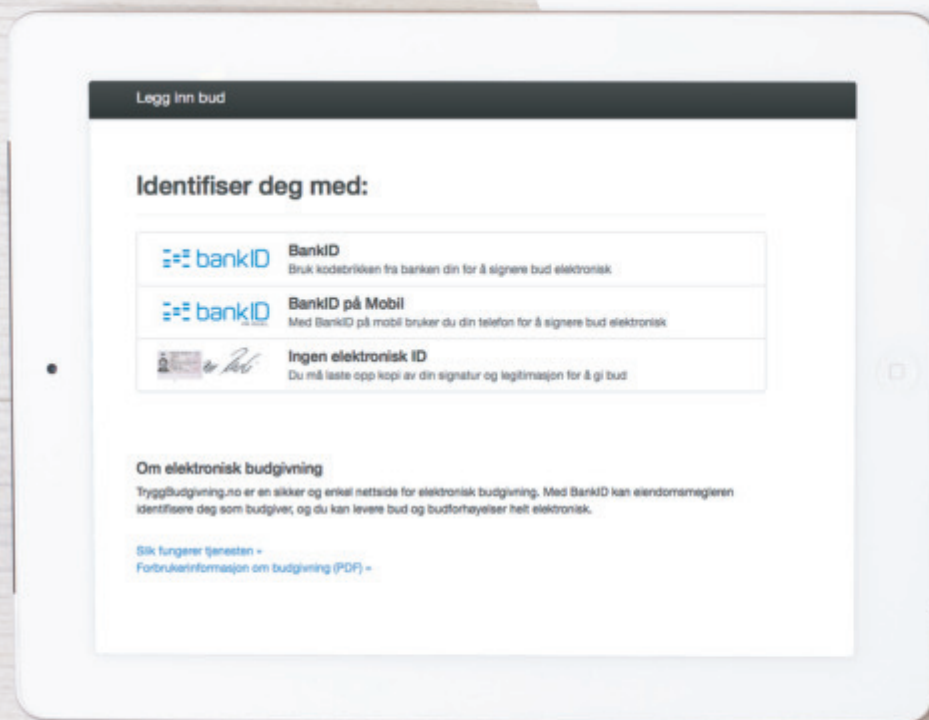
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

**sormegleren.no**



**SØRMEGLEREN**

**GURO HANA** | Eiendomsmegler | **94 25 46 52** | **guro@sormegleren.no** | **KRAGERØ**  
| Storgata 16 | 35 98 11 00