eiendomsnøkkelen

UVDAL

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser.
Kort vei til snaufjellet med Hardangervidda rett utenfor døren.

eiendomsnøkkelen
eiendomsmegler mnef

Kjølberggata 27C, 0653 Oslo
Bente-Marie Nørgård Mobil: 915 58 045
Epost: bente@eiendomsnokkelen.no

Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-24
Tilstandsrapport	Side 25-35
Festekontrakt	Side 36-39
Egenerklæringsskjema	Side 40-42
Kommunal informasjon	Side 43-44
Notatside	Side 45
Eiendomsinformasjon	Side 46-48
Energiattest	Side 49
Budskjema	Side 50
Forbrukerinfo. om budgivning	Side 51

Sammendrag

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser.
Kort vei til snaufjellet med Hardangervidda rett utenfor døren.

Kort om eiendommen:

Beliggenhet:

•Hytta ligger fint og solrikt til i Brandsgårdlie, ca 980 m.o.h.
•Varierte fritidstilbud til alle årstider
•Flott turterreng.
•Gode muligheter for bærhøsting for den som liker slikt.
•Gåturer, sykkelturer, toppturer.
•Ca. 15 min til Uvdal Alpinpark

Standard:

•Hyggelig familehytte med enkel standard og lun atmosfære.
•Noe behov for oppgradering.
•Solcellepanel
Hytta inneholder vindfang med to boder hvorav biodo er plassert i den ene boden, entré, 3 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, baderom.

Byggeår	1974	Tomten	Festet tomt

Boligens areal
Primærrom: 64 kvm, Brutoareal: 68 kvm

Prisantydning	Kr. 1.500.000.-
Omkostninger	Kr. 38.842,-
Totalpris	Kr 1.538.842-

Inngangsparti

En hyggelig mellomgang ønsker deg velkommen.
Ett høyloftet oppholdrom med kjøkken, spiseplass og sofakrok.

Enkel og praktisk kjøkken

Oppholdsrommet er lyst og trivelig med fint utstyn i flere himmelretninger

Detaljbilde fra kjøkken

Hyggelig spiseplass ved siden av peisen

Rommet gir mange innredningsmuligheter

Hytta har god planløsning

Perfekt sted for en lun stemning

Hytta har tre soverom / Soverom 1

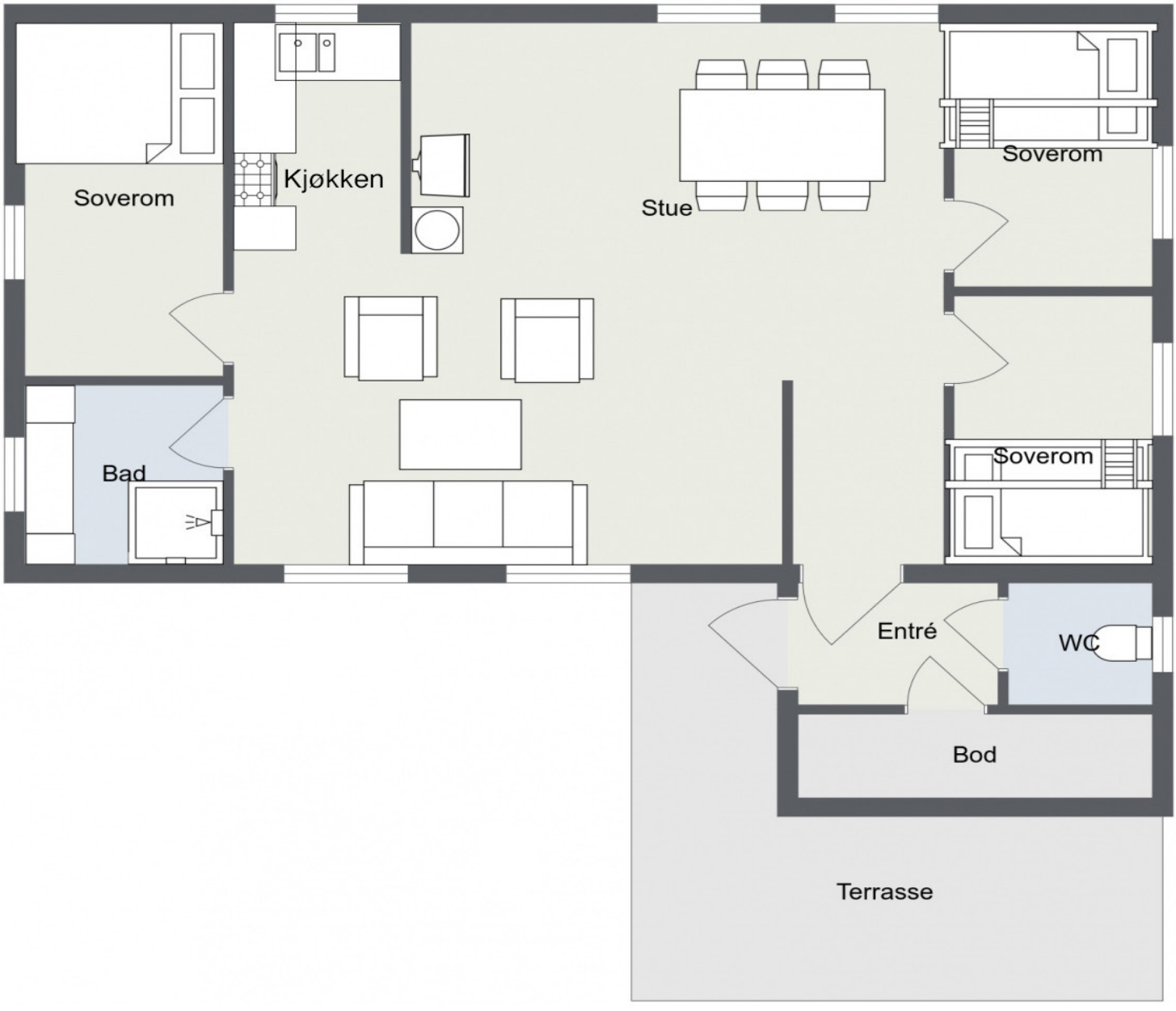
Soverom 2

Soverom 3

Utedo (biodo) er plasser i en bod innenfor vindfanget

Bad/vaskerom har dusjkabinett med pumpe

Fra plattingen er det vidstrakt utsikt over dalen


Soverom
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad
Soverom
Entré
WC
Bod
Terrasse

Dronebilder av hytta og området

Fasade og områdebilde

Dronebilde

Dronebilde

Dronebilde

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Brandsgardlie 537, 3632 UVDAL

Gnr 35: Bnr 2 (fnr: 1)
3052 NORE OG UVDAL KOMMUNE
Fritidseiendom

SERTIFISERT TAKSTMANN
Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 95154786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32074494
Organisasjonsnr: 980 869 466

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Dato befaring: 03.09.2021
Utskriftsdato: 14.09.2021
Oppdragsnr: 2021429

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32074494

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/957eae9e-f29c-47f0-bf77-d2e8c597685a

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygning på eiendommen 35/2 feste nummer 1 i Nore og Uvdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk med større belastning kan føre til svikt på bygningsdeler og dermed redusert gjenværende levetid. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32074494

Norsk takst

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Hytta er oppført i 1974 og er bygget med kjente konstruksjoner materialer som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Generelt har bygningsdeler og materialer begrenset levetid og må over tid vedlikeholdes, eventuelt erstattes. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje. Den er normalt godt vedlikeholdt og tilstand som er grei med utgangspunkt i byggemetode, standard og bruk. Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger bortsett fra taktekking som var ny i 2014. Innvendig er det fuktskjolder og misfarging hvorav de fleste fuktskjoldene skyldes kondens, f.eks. ved oppvarming etter den har stått kald vinterstid. Enkelte fuktskjolder har en mørkere farge som anbefales å undersøke nærmere i bakenforliggende konstruksjoner.

GOL, 14.09.2021

Vidar Sire

Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 32074494

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32074494

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne Sitje
Takstmann:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.09.2021. - Vidar G. Sire.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger øverst i Brandsgårdlie, nord for Uvdal i Nore og Uvdal kommune. Det er adkomst med privateid helårsvei med avkjørsel fra RV40, 5 km fra eiendommen. Om vinteren er det parkering om lag 200 meter fra eiendommen. Avstand til Uvdal sentrum er 9 km, til kommunesenteret Rødberg 20 km, og til alpinsenteret i Uvdal er det 17 km. Eiendommen ligger i et lite ubygd område med kort avstand til snaufjellet. Fra eiendommen er det vid utsikt utover dalen og det er gode solforhold.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av en tradisjonell hytte med enkel standard oppført i 1974. Den er bygget av bindingsverk med fundamenter av lettklinkerblokker satt på grunn. Innvendige overflater er tregulv, trepanel på vegger og himlinger.
Om tomten:	Tomten er naturtomt beliggende i svakt skrånende terreng med glissen blandingsskog, om lag 980 m.o.h.
Konsesjonsplikt:	Ja, i følge lov om konsesjon behøves normalt konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar.
Kommuneplan:	Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I "kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest" er området avsatt som eksisterende fritidsbebyggelse.
Tilknytning vann:	Vann hentes i bekk eller medbringes.
Tilknytning avløp:	Do er biodo/utedo plassert i eget rom inne i hytta.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3052 NORE OG UVDAL Gnr: 35 Bnr: 2 Festenr: 1
Eiet/festet:	Festet
Areal:	0 m² Arealkilde: Tomt er punktfeste.
Hjemmelshaver:	Hjemmel til feste: Anne Sitje Bortfester/hjemmel til grunn: Hans Wilhelm Ro
Adresse:	Brandsgardlie 537, 3632 UVDAL
Kommentar:	Fremlagt festeavtale gikk ut i 2014 (ifølge kontraktens punkt 4). Kontrakt er forlenget med årlig festeavgift kr. 5.700,- (2021).
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1974 Utløper år: 2014

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring					
Matrikkelopplysninger (ambita.com)					
Kommunale kart/planer	13.09.2021				
Festekontrakt	06.09.1974				
Eier					

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Takstmann har ingen kommentarer til eiers egenerklæring.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Storebrand. Avtalenr: 2579669.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Opplyst av eier.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	68	64	64		Bod tilfredsstiller ikke krav til målbart areal iht. NS 3940:2012 pga. lav takhøyde.
Sum bygning:	68	64	64	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom, dorom	Bod

Konstruksjoner

Fritidsbolig

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er satt på lettklinker som står på grunn.	
	Fundamentert med lettklinkerblokker satt på terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På øvre langside er det planavvik som sannsynligvis skyldes telehiv pga. enkel fundamentering.	TG: 2

Drenering - Fritidsbolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke utført tiltak mht. drenering. Det er delvis fall bort fra bygningen.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

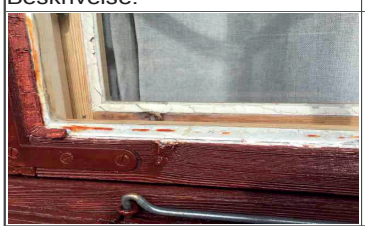
Yttervegger

Beskrivelse:	Bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning.		
	Glipper mellom under- og overligger		Senteravstand lekter/ innfestning av kledningsbord er 120 cm
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er generelt naturlig værslitt, men er nylig overflatebehandlet. Enkelte bord kurver feil vei som medfører glipper som gir tilgang for mus bak kledningsbord. Medvirkende årsak til glippene er at kledningsbordene er festet til lekter med avstand 120 cm.		TG: 2

Vinduer og dører - Fritidsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Doble inn- og utadslående vinduer med sprosser i ytre ramme.		
	Eksempel på glassruter med lite kitt.		Fuktskjolder mellom rammer
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er fra byggeåret og er værslitt. Enkelte glass har lite dekning med kitt. Fuktskjolder mellom rammene og stedvis på innervegg nedenfor. Dette kan skyldes at bygningen står kald når den ikke brukes, og ved oppvarming oppstår det kondens på overflater.		TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Uisolert dør av tre, med glassfelt med et lag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk i glass.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Tredører med speil av finér.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltakkonstruksjon med sperrer lagt på mønebjelke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er etablert luftespalte med fluenetting. Innenfor fluenetting er det synlig mineralull som indikere at det ikke er lagt vindsperre mellom isolasjon og undertak. Dette fører til utskiftning av luft i isolasjonslaget og følgelig nedsatt isolasjonsevne.	TG: 2

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

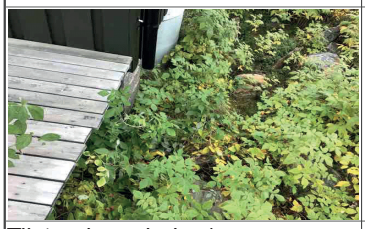
Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekking er asfaltshingel som ble lagt i 2014. Beslag, takrenner og nedløp av stål.	
	Takrenne mangler endelokk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Et nedløp er avsluttet i vegghøyde. Takrenne på samme sted mangler endelokk.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse ved inngang med gulv av impregnerte furubord som er lagt på bjelkelag. Kantbjelke/ bjelkelag er lagt på stedlig grunn/stein ytterst og festet med bjelkesko til overligger på kledning.	
	Rekkverk mangler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel fundamentering har ført til planavvik. Det er ikke montert rekkverk. Det er krav til rekkverk hvis høyde fra veranda til terreng er over 50 cm.	TG: 2

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe av ettklinkerelementer med pipefotbeslag av stål. Pusset overflate inne i bygningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe har ubehandlet overflate over tak. Dette kan ført til at pipen trekker til seg fukt ved nedbør. Det anbefales å pusse pipe eller montere heldekkende beslag. Det er fuktskjolder i himling rundt pipegjennomføring. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser/tilsyn av det lokale brannvesen eller feier.	TG: 2

Etasjeskillere - Fritidsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bjelkelag av tre med stubbloft av trebord over åpent kryprom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er svikt i bjelkelag. Bjelkelaget er antatt utført med 48 x 148 mm bjelker og svikt skyldes sannsynligvis langt spenn sett i forhold til dimensjonering. Ved pipe er det planavvik på gulv/bjelkelag med årsak beskrevet under "grunn og fundamenter".	TG: 2

Kjøkken - Fritidsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Enkel innredning av folierte plater med overskap og benkeskap. Foliert benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

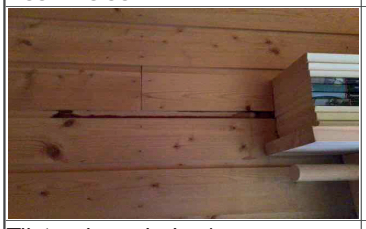
Innvendige overflater - Fritidsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

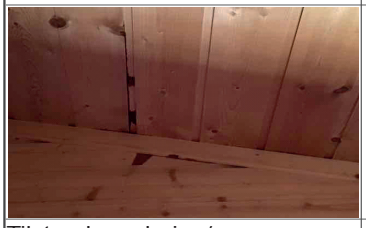
Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulv av heltre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv har slitt overflate.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Bindingsverksvegger kledd med trepanel.	
	Vegg på soverom med fuktskjolder med mørk farge.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere steder er det fuktskjolder med mørk farge. Dette kan være en indikasjon på mus i konstruksjonene, og det anbefales nærmere undersøkelser av dette, f.eks. ved å åpne konstruksjon for kontroll. Det ble ikke registrert spor etter mus inne i bygningen.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Trepanel i alle himlinger.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere steder er det fuktskjolder med mørk farge, jfr. beskrivelse av vegger. I himlinger er det stedvis svakere fuktskjolder som sannsynligvis skyldes kondens.	TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Dusjkabinett med 12 volt pumpe fra forvarmet vann i bøtte. Skap og benkeplate på vaskerom. Utedo i eget rom inne i hytta.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med vedfyring.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon med veggventiler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Belysningsutstyr

Beskrivelse:	Det er lagt opp solcelleanlegg med stikkontakter og belysning. Nytt batteri og regulator i 2021. Det er ikke strøm i området.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Diverse utstyr - Fritidsbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar

Beskrivelse:	To familiekøyesenger og en dobbeltseng er plassbygde.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

SB - aurli. bn. 10 -

ARGB NR | DATO.
03662 25.9.74
KONGSBERG
SØRØMRÅDETS

KONTRAKT OM LEIE AV HYTTETOMTER

Mellom undertegnede Hans Ro Urdal

nedenfor kalt eier

og Pål Sitje, Grønsundveien 55, 1360 Nesbru

nedenfor kalt leier

er d.d. inngått følgende kontrakt:

Jeg Hans Ro

leier til Pål Sitje

ei hyttetomt nr. 2 av min eiendom Brandsgard

gnr. 35 bnr. 2-3 i ~~Buskerud~~ NORE OG UVDAL herred

på følgende vilkår:

1. Leieretten omfatter bare den grunn som bebyggelsen står på.

2. Uthus til klosett og vedbod skal bygges i forbindelse med hytta eller etter kommunens vedtekter.

3. Den årlige leie settes til kr. 700,- pr. kalenderår for inntil 70 kvadratmeter bebygget grunnflate, utover 70 kvadratmeter kr. ..... pr. kvadratmeter pr. år.
   Hyttens minstemål må ikke være under 40 kvadratmeter.
   Den årlige leie betales forskottsvis og upåkrevd i januar hvert kalenderår.
   Første gang 1 januar 1975
   Av leien utgjør 2/5 leie for grunn, resten er årlig erstatning for ulemper og arbeide bortleien påfører utleieren.

4. Leietiden utløper 20 år etter kontraktens utstedelse. Etter denne tid har leier rett til å fornye leien for ytterligere 20 år, men slik at leieavgiften da fastsettes til det som pr 1 januar 1995 er vanlig leieavgift for tilsvarende leiemuligheter i tilsvarende terreng.
   Dette spørsmål avgjøres i mangel av enighet, ved voldgift etter tvistemålslovens regler. Voldgiften betales av den part som får avgjørelsen mot seg.
   Den fastsatte leieavgift indeksreguleres opp og ned etter konsumprisindeksen eller lignende indeks pr 1 januar 1975 og siden hvert 3. år. Denne kontrakt er gyldig i 40 år og etter den tid må eventuelt opprettes helt ny kontrakt. Hvis det da ikke opprettes ny kontrakt, vedtar leieren uten søksmål plikt til å rydddiggjøre tomten fullstendig.

Kesjum

169.-

Jane Marie 24.1.05

ben

5. Trær må ikke felles uten eierens samtykke.

6. Leien av tomta gir ikke fiskerett, jaktrett eller andre rettigheter.

7. Leieren har ikke rett til å disponere tomta til andre formål enn forutsatt i denne kontrakt. Det kan således ikke drives kafé, herberge, feriehjem e.l. eller utsalgsboder, handel m.v. Det kan kun oppføres ei hytte på tomta. Hytten kan kun disponeres av leieren eller hans nærmeste familie. Den kan således ikke leies ut til andre.

8. Kloakk, søppel, avfall o.l. skal plasseres etter grunneierens anvisning, slik at det ikke generer naboer og omgivelsene forøvrig, eller forurenser felles vannforsyning eller fiskevann. Avfall som kan være til skade for husdyr må fjernes. Leieren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området - fastsatt av kommunen.

9. Før graving og byggearbeidet påbegynnes må såvel situasjonsplan som fasadetegninger og utvendig fargeforslag forelegges og godkjennes av eieren. Hytten skal vedlikeholdes ordentlig.

10. Leieren har rett til å nytte de idag eksisterende veger mot å betale den til enhver tid fastsatte avgifter fram til sin hytte. Nye veger kan bare anlegges etter samtykke fra eieren. På slike veger skal grunneieren ha den fulle bestemmelsesrett.

11. Hvis det av helsemessige hensyn blir påkrevd med anlegg av felles vann- og kloakkanlegg i det område hvor tomta er beliggende, plikter leieren å delta med sin del i anleggsutgiftene. Eieren plikter å avstå gratis grunn for disse ledninger og dertil hørende innretninger. Fordelingen av anleggs- og vedlikeholdsutgiftene mellom hytteeierne skjer i mangel av minnelig overenskomst, ved lensmannsskjønn.

12. Gjerde kan ikke oppsettes.

13. Det skal ikke holdes hund eller andre husdyr.

14. Ved leietidens utløp, eller hvis leieren misligholder denne kontrakt ved ikke å betale den avtalte leie i rett tid, eller på annen måte, har eieren valget mellom å overta bebyggelsen etter takst, eller kreve bebyggelsen fjernet uten søksmål, jfr. tvangsfulldyrdelseslovens § 3, nr. 9. Eventuell takst avhjemles etter reglene for lansmannsskjønn.

15. Omkostningene ved de i denne kontrakt nevnte lensmannsskjønn bæres av leieren, likeledes tinglysing av leieavtalen.

16. Snøscooter eller andre snøgående motorkjøretøy er ikke tillatt brukt av hytteeierne i grunneierens terreng.

17. Ved eventuelt salg av den oppførte hytte til personer utenom hytteeierens nærmeste familie, har grunneieren forkjøpsrett, oppnås ikke minnelig overenskomst må det holdes takst som avhjemles etter reglene for lensmannsskjønn. Salg til andre personer som foran nevnt, skal godkjennes av eieren.

18. Grunneieren har førsteretten til all transport til og fra hytten samt førsteretten til levering av ved til hyttens forbruk.

19. Særbestemmelser.....

.....

.....

Denne kontrakt kan tinglyses på gnr. 35 bnr. 2-3

i ~~Buskerud~~ NORE OG UVDAL herred.

Urdal den 6/7 1974

Som eier: Hans Ro

Som leier: Pål Sæter

Det attesteres at denne kontrakt er underskrevet av eier og leier og at disse er myndige.

1. vitne: Harald Flaata

2. vitne: Ammund Ammundsen

Kontrakten fornyet for andre 20 års periode den...../....

.....

.....

.....

Som eier:.....

Som leier:.....

1. vitne:.....

2. vitne:.....

Godkjent av
Buskerud Fylkeslandbruksstyre
sak nr. 71/1973
Buskerud landbruksselskap, den 19/7-1974

Inge Tallier.

Som Hans Ro's ektefelle og medkjennelsesmannen til gm 35 km 2-3; Nore og Uvdal, samtykker jeg herved i denne henvisning.

Uvdal 18. sept. 1974.

Berit Ro (s)

Det bekreftes at Berit Ro egenhendig har undertegnet ovenstående påtegning og at hun er over 20 år.

Nils Ro (s.) Adr. Åsker født 27/6-42

Beate Ro (s) Adr. Åsker, født 30/4-43.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1210016

Adresse	Brandsgårdlie 537		
Postnummer	3632	**Poststed**	UVDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1996	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	25 år5 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	2579669
Selger 1 fornavn	Anne	**Selger 1 etternavn**	Sitje

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Fritidsbolig uten vann, det finnes ikke våtrom i hytta.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Se kommentar over

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Fritidsbolig har ikke kjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det har vært mus i ett soverom, kom inn gjennom lufteventil i vegg, så det har vært i bjelkelaget. Lufteventilen ble tettet så det har ikke vært mus inne etter dette. Hvorvidt det fortsatt er mus i veggen vites ikke. Jeg har for sikkerhets skyld holdt lufteventilen stengt etter dette. Skal blitt utbedret i forbindelse med nytt tak i 2014.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2021

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Finnes ikke garasje på eiendommen.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Gammel papp demontert, ny shingel type Isola skrå sort, pipebeslag, nye israfter og takrenner med nedløp, 2014

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny regulator og batteri til solcellepanel, 2021.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Har ikke innlagt strøm

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2021

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24
av

☒

Kc

SF

25

☐

26

☐

27
m

☐

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2021

Sitje, Anne

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2021

Besøksadress: Sentrum 16, 3630 Rødberg

Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg

Telefon: 31 02 40 00 kl. 09:00 - kl. 15:00

Epost: post@nore-og-uvdal.kommune.no

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3052	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse:									

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Årsbeløp	Kommentar	
Avløp	0		
Eiendomsskatt	0		
Feiing	766		
Renovasjon	1617,50		
Septiktømming		pris pr. m3 X størrelse på tank. Faktureres etter tømming Ikke innlagt vann eller avløp.	
Vann	0	Vannmåler ☐	Tilknyttet privat vannverk☐

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune

Adresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg

Telefon: 31 02 40 00

E-post: mbka@noreuvdal.no

Utskriftsdato:
07.09.2021

Brukstillatelse og ferdigattest

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

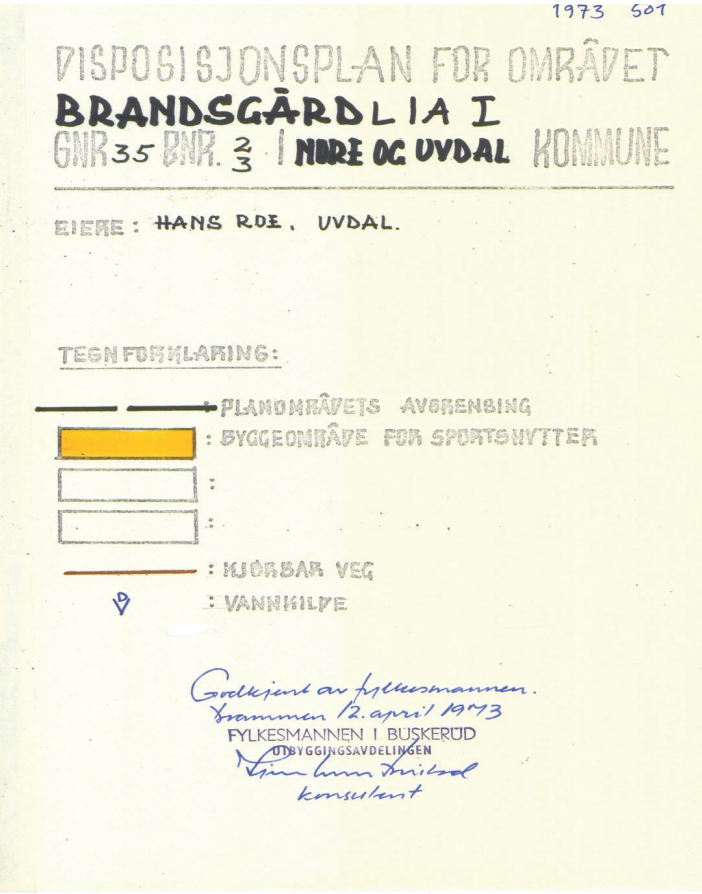
Kommunenr.	3052	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brandsgardslie 537								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver. Hytten er bygget på begynnelsen av 1970 tallet, før kravet om ferdigattest.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



NOTATER

ADRESSE

Brandsgardlie 537
3632 Uvdal

MATRIKKEL

Gnr.35, Bnr.2, Fnr 1 i Nore og Uvdal kommune
Eier : Anne Sitje

BELIGGENHET, ADKOMST

Enkel og fin hytte oppført i 1974 med flott beliggenhet i Uvdal. Hytta ligger på ca 980 m.o.h.

Uvdal er lett tilgjengelig fra øst, sør og vest. Ca. 3 timers kjøring fra Oslo, Moss, Sandefjord og ca. 4 timer fra Bergen.

NÆROMRÅDET

Hytta ligger lunt til med kort vei til snaufjellet og Hardangervidda, med naturen rett utenfor døren. Det er ca. 17 km til Uvdal Alpinsenter, som er kjent for å være et familievennlig skisenter. Det er ca. 20 km til kommunesenteret Rødberg.

Uvdal har et stort tilbud av aktiviteter for store og små, både i vinter- og sommerhalvåret. På www.uvdal.no finner du oversikt over alle aktivitetene i kommunen.

Uvdal Miljøring har satset mye på å tilrettelegge tur- og løypenettet. Se vedlagte kart som viser deg løypenettet i nærområdet.

BYGNINGER

Hytte Selveier, oppført i 1974.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Hytta er oppført i bindingsverk, med fundamenter av lettklinkeblokker satt på grunn. Innvendige overflater er tregulv, trepanel på vegger og himlinger.

Hytta har enkel standard og er bygget med kjente materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet. Se detaljer i vedlagte tilstandsrapport.

Hytta har en fin planløsning og er lett å møblere/innrede.

Hytta selges med alt av inventar og løsøre, med unntak av private gjenstander som har affeksjonsverdi.

ANTALL ROM (EVT. SENGER)

Oppholdsrom: stue/åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, 2 boder hvorav en er installert med biodo.

MØBLERING / UTSTYR

Enkel kjøkkeninnredning av folierte plater med overskap og benkeskap. Foliert benkeplate. Gasskomfyr.

Støpejernspeis, vedfyrt sørger for oppvarming av hytta.

Solcelleanlegg med stikkontakter og belysning.

OPPVARMING

Vedfyring.

PARKERING

På egen tomt sommerstid. Om vinteren er det parkering ca. 200 meter fra eiendommen.

TOMT

Festetomt/punktfeste. Pen naturtomt i lett skrånende terreng med flott utsikt over dalen.
Festeavgift kr. 5 700,- pr. år. Sist regulert i 2019.

VEI, VANN OG AVLØP

Vann hentes i bekken like ved hytta, evt. medbrakt.

Det er biodo i den ene boden innenfor entréen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i LNF område. I kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest er området avsatt som eksisterende fritidsbebyggelse.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest. Hytta er oppført på begynnelsen av 1970-tallet, før kravet om ferdigattest.

ØKONOMISKE FORHOLD

Prisantydning: 1.500.000

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
37 500,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi kr 1.500.000,-)

38 842,- (Omkostninger totalt)

1.538.842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Se vedlagte energiattest

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE

Brøyteavgift: kr 2.000 pr år. Sist regulert i 2019.

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG

Panterett med urådighet – Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon: 37.500 inkl. mva
Totalt kr. 38.085

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til eiendomsmegler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Alle punkter i budskjema må fylles ut før innsendelse. Det bes også opplyst navn og direkte telefonnummer til saksbehandler i budgivers bank/ finansieringsinstitusjon som kan bekrefte at finansiering er i orden. 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 til: bente@eiendomsnokkelen.no og/eller SMS til: +47 915 58 045, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Bud kan innsendes elektronisk via annonse for eiendommen på Finn.no, Finn-kode: 197205183, eller vedlagte budskjema i salgsoppgave kan benyttes og sendes på e-post til: bente@eiendomsnokkelen.no.

For øvrig vises det til vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning» inntatt i salgsoppgaven.

HVITVASKINGSLOVEN
Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

PERSONVERNOPPPLYSNINGSLOVEN
I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND / SOLGT 'AS IS' / SALGSBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var i ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9.
Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.

Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt endringer i avhendingslova den 17.2.2020, men at disse endringene enda ikke er vedtatt av Kongen i statsråd og derfor ikke trådt i kraft pr. 05.11.2020.

OPPDRAG
1-21-0016 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392
Kontaktperson : Bente-Marie Nørgård, Advokat/Megler
e-postadresse: bente@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 91558045

Alf Grønneflåta, Eiendomsmegler
e-postadresse: alf@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 97518975

OVERTAGELSE
Etter nærmere avtale

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN
Tilstandsrapport fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Budskjema
Energiattest
Ferdigattest/brukstillatelse ?????
Reguleringsplaner og bestemmelser

FASTE LØPENDE KOSTNADER
Renovasjonsavgift 2021: kr 1617.50- pr. år.
Brannforebyggende avgift (tilsyns-/feieavgift) 2020: kr. 766 pr.år.
Veiavgift (brøyting og vedlikehold): kr 2000 pr år

ENERGIMERKING
F-oransje

LIKNINGSVERDI
Kr 250.152 pr 31.12.20

KONSESJON / ODEL
Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysing kan finne sted og oppgjør kan utbetales til selger.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har mulighet for å tegne boligkjøperforsikring gjennom HELP forsikring. Tegning av forsikring må skje senest på kontraktsmøte. Informasjon om pris og tegning av kjøpsforsikring fås ved henvendelse eiendomsmegler.

LEDIG/OVERTAGELSE
Eiendommen er ledig for overtakelse etter avtale med eier

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

SALGSBETINGELSER
Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

EIENDOMSMEGLERFORETAK
Eiendomsnøkkelen AS,
Foretaksregisteret org.nr 860 744 392
Akersgata 73B, 0180 Oslo

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt endringer i avhendingslova den 7.6.2019. Endringene trer i kraft fra og med 01.01.22.

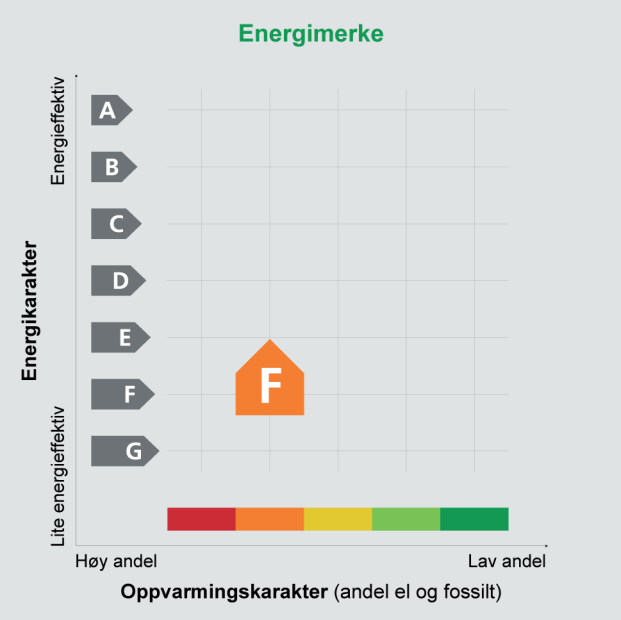
OPPDRAG
1-21-0016 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392

Kontaktperson : Bente-Marie Nørgård, Advokat/Megler
e-postadresse: bente@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 91558045

Alf Grønneflåta, Eiendomsmegler MNEF
e-postadresse: alf@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 97518975

ENERGIATTEST

Adresse	Brandsgardlie 537
Postnr	3632
Sted	UVDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	1
Bygn. nr.	161430617
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1316535
Dato	24.09.2021



Innmeldt av	Alen Putes

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brandsgårdlia
Gnr. 35 Bnr. 2 Fnr. 1 i Nore og uvdal kommune

Oppdragsnummer:
1-21-0016

Meglerforetak: Eiendomsnøkkelen AS
Saksbehandler: Bente-Marie Nørgård
Telefon/Faks: 21 06 33 60
E-post: bente@eiendomsnokkelen.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eigendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene ovenfor benytter 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, eksept 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, eksaktfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel vedrører finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli eksaktet 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 eksaktfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere eksaktfrist 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 fordele budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det aktuelle 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 disse 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 eksaktfristens utløp, med mindre budet for 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 eksaktere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å eksaktere høyeste bud.

4. Når en eksept av et bud har kommet frem til budgiver innen eksaktfristens 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 eksaktes av kjøper.

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no