

eiendomsnøkkel



UVDAL

Fin tømmerhytte med flott utsikt mot snaufjellet -
retning Dagalifjellet



eiendomsnøkkel
eiendomsmegler mnef

Kjølbjerg gata 27C, 0569 Oslo
Alf Grønneflåta Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 975 18 975 Epost: alf@eiendomsnokkelen.no



Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-11
Eiendomsinformasjon	Side 12-15
Budskjema	Side 16
Forbrukerinfo. om budgivning	Side 17
Vedlegg til salgsoppgave	Side 18-

Sammendrag

Uvdal

Frygneroe 21 i Øvre Smådøl

Hytta ligger i et lite, skjermet hytteområde med kun 6 hytter ca. 960 meter over havet. Etter en gåtur opp til Dusehesten på ca. en halv time får du fantastisk utsikt mot Hardangerjøkulen, over mot Hallingskarvet og videre nord og øst mot Storefjell.

Uteområdet er solrikt med terrasse på 3 sider med utsikt mot vann og snaufjell.

Selv om det ikke er strøm innlagt så har hytta vanlig komfort med solcelleanlegg og aggregat.

Hovedpunkter:

- Byggeår 2011 / godt vedlikeholdt
- Bruksareal 117 kvm / innholdsrik
- Solcelleanlegg for TV, lys og vannpumpe
- Aggregat for bl.a. støvsuging
- Parafinovn som kan «fjerntennes» via telefon
- Balkong på 3 sider

Byggeår 2011

Boligens areal

Internt bruksareal (BRA-i): 108 m², Eksternt bruksareal (BRA-e): 9 m²,
Balkong/Terrasse (TBA): 35m²

Tomten Eiet tomt

Prisantydning Kr. 2.850.000,-

Omkostninger Kr. 72.490,-

Totalpris Kr. 2.922.490,-













Hovedpunkter:

- Byggeår 2011 / godt vedlikeholdt
- Bruksareal 117 kvm / innholdsrik
- Solcelleanlegg for TV, lys og vannpumpe
- Aggregat for bl.a. støvsuging
- Parafinovn som kan «fjerntennes» via telefon
- Balkong på 3 sider

ADRESSE

Frygneroe 21, 3632 UVDAL

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 39, bnr. 18 i Nore og Uvdal kommune

PRIS

Prisantydning Kr 2 850 000,-
Omkostninger Kr 72 490,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 922 490,-

OMKOSTNINGER

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 71 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 500,-
Tinglysning av pantedok.: kr 500,-
Grunnboksutskrift: kr 240,-
Sum omkostninger: kr 72 490,-
Eventuell tinglysning av pantedokument kommer i tillegg.
Det tas forbehold om endringer i avgifter/ gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og alle omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto før overtakelse.
Det forutsettes at kjøpte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppjøret. Dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering skal dette rapporteres. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det godtas kun inn- og utbetalinger via bank/ finansieringsinstitusjon.

OFFENTLIGE/ KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: I følge opplysninger fra kommunen er den årlige avgiften til renovasjon kr. 3 187,- og den årlige avgiften til feiing kr. 742,-.
Gebyret for tømning av septikk er for 2 kubikkmeter kr. 5 291,-; deretter kr. 1 322,- pr. kubikkmeter.

ANDRE UTGIFTER

Det er privat vann, privat avløp og privat vei inn til hytta. Den enkelte har ansvar for vedlikehold av ledninger og stikkvei.

For bruk av hovedveien, Smådølvegen, betales sommeravgift kr. 1 000,- og vinteravgift kr. 3 000,-; til sammen kr. 4 000,-.

AREAL

Tilstandsrapporten beskriver de forskjellige arealbetegnelsene:
BRA-i: Internt bruksareal. Se tilstandsrapport 108 kvm.
BRA-e: Eksternt bruksareal. Se tilstandsrapport 9 kvm (bod under

veranda).

BRA-b: Innglasset balkong, veranda m-m som er tilknyttet boenheten.

ANTALL SOVEROM

2 soverom

EIERFORM

Selveier

EIENDOMSTYPE

Fritidseiendom

PARKERING

Parkeringsplass på egen tomt.

TOMT

Eiendomstomt.
I henhold til matrikelopplysningene er tomten 1 013,7 kvm; altså litt over ett mål.

BYGGEÅR

2011

BYGGEMÅTE

Bebyggelsen består av en håndlafta hytte med torvtak oppført med 1 etasje og kjeller. Vedørende avvik se vedlagte Tilstandsrapport. Innredet kjeller med blant annet kjellerstue som ikke er byggesøkt / godkjent som boligareal.

Bygningen står på støpt helarmert plate, isolert med 10 cm isopor. For øvrig er det detaljerte beskrivelser i Tilstandsrapporten.

INNHold

Første etasje: Entre, bod / garderobe, 2 soverom, rom med dusjabinett / wc . Det er gassvarmer for vann som tenner når en tapper varmt vann i alle kraner på bad og kjøkken. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Alle gulv har furugulv med unntak av badrommet som har belegg. Det er synlige tømmervegger og takåser og det gir et koselig preg (hyttepreg).

Kjeller: Gang, teknisk rom, stor bod og kjellerstue. Gulvene har støpt betong.

STANDARD

Hytta er velholdt og i god stand. Se også her detaljert beskrivelse i Tilstandsrapport.

Hytta er nybeiset i 2023-2024. Det er innvendig adkomst fra kjeller til første etasje via trapp og luke i gulvet.

KJØKKEN / HVITEVARER

Innredningen er i heltre med malte profilerte fronter. Det er gassfyrte hvitevarer og ventilator med trekk ut; se bilder.

INNBO OG LOSORE

Hytta selges møblert med blant annet spisebord, sofahjørne, tv (12 volt), hyller m.m. Det er derfor bare å flytte rett inn.

OPPVARMING

Peis i stue. I tillegg er det montert en parafinovn som kan tennes med telefonen slik at hytta er varm når en kommer frem. Det er 3 seriekoblede røykvarslere.

VEI, VANN OG AVLOP

Både vann, avløp og vei er privat og vi gjør oppmerksom på at

private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

NYTTIG INFORMASJON OM BRUKT BOLIG/ FRITIDSBOLIG

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger påvirker bygningsmassen.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og innen rimelig tid overfor selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eventuell mangel.

BELIGGENHET

Hytta ligger nydelig til ca. 960 m.o.h. i Øvre Smådøl, med utrolig vid og flott utsikt utover fjellheimen. Dette er ved foten av Hardangervidda, Nord-Europas største høyfjellsplatå.

Dersom en ønsker en tur til Uvdal Alpinanlegg, Dagali Fjellpark eller Geilo så er det bare en liten kjøretur unna – før en returnerer til rolige Smådøl.

Det er flotte turmuligheter sommer og vinter. Det er også kort kjøreavstand til Langedrag Naturpark som er kjent i hele Norge som et flott utfartssted; særlig dersom barn / barnebarn er på besøk.

ADKOMST

Kjøreavstander er:

Oslo - ca. 3 timer

Drammen - ca. 2,5 timer

Kongsberg - ca. 2 timer

Skien / Porsgrunn: ca. 3 timer

FERDIGATTEST

Fra 2012.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Set tilstandsrapport og salgsoppgave.

KONSESJON

Nei

ADGANG TIL UTLEIE

Fritidsboligen kan fritt leies ut i sin helhet.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

Ingen spesielle

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/ eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

DIVERSE

Arealer er beregnet fra vedlagte tegninger. Det tas forbehold om at

mindre avvik kan forekomme.

MEGLERS VEDERLAG

Det er mellom selger og megler inngått avtale om provisjonshonorar på 1,5 % eks. mva av salgssum, minimum kr. 40 000,- eks. mva. I tillegg dekkes direkte utlegg av oppdragsgiver som beløper seg til ca. kr. 25 000,-.

ENERGIMERKING

Bokstav: D

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på finn.no eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

BUDGIVNING

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger.

Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt som mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper kan tegne Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Om nødvendig spør megler om mer informasjon.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger og bygnings sakkyndig har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale

OPPDRAK

1-24-0017 Eiendomsnøkkel AS, Org.nr.860744392

Alf Grønneflåta, Eiendomsmelger

e-postadresse: alf@eiendomsnokkelen.no

tlf.: 97518975

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frygneroe 21
Gnr. 39 Bnr. 18 i Nore og uvdal kommune
Oppdragsnummer:
1-24-0017

Meglerforetak: Eiendomsnøkkel AS
Saksbehandler: Alf Grønneflåta
Telefon / Mobil: 21 06 33 60 / 97 51 89 75
E-post: alf@eiendomsnokkelen.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

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 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 for 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 meglere 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 meglere 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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.

Vedlegg til salgsoppgave

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no