

# Verdi- og lånetakst

over

Fritidseiendom  
Golf Alpin  
3555 HEMSEDAL

Gnr. 51 Bnr. 165

HEMSEDAL KOMMUNE

Utført av:

**Vidar G. Sire**  
Takstmann MNTF

**Stian Hagen**  
Takstmann&Murmester

## Verdi- og lånetakst over

### Fritidseiendom

### Golf Alpin

3555 HEMSEDAL

Gnr. 51 Bnr. 165

HEMSEDAL KOMMUNE

#### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i hyttefelt (Golf Alpin) som er forholdsvis nyetablert ved Granheim/Eikredammen, på grensen mellom Hemsedal og Gol kommuner. Avstand til både Hemsedal og Gol sentrum er om lag 15 km. Det er god adkomst med helårsvei og god plass til parkering like ved hytten. Eiendommen har sol og utsikt. Hytten ligger inntil golfbanen og det er muligheter for fiske i Hemsila som ligger nedenfor.

Tomt er planert rundt hytte, naturtomt ellers beliggende i åpen barskog. Stor terrasse sør og vest på hytten. Med gruset adkomst og parkering.

Eiendommens bebyggelse består av fritidsbolig bygget i 2011. Den er oppført i stav/laft på fundament av betong. Takteking er torv. Grunnflate 129 m<sup>2</sup> BTA.

Hytten har en god standard på overflater. Det er innlagt strøm, vann og avløp.

Hytten var ikke ferdig på befaring, men i denne taksten er utstyr og gjennstående arbeider beregnet ferdig.

Godkjenning om bygging av uthus foreligger.

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Noen mindre arbeider gjensto ved befaringen, men siden disse vil være avsluttet i løpet av kort tid, fritidsbolig taksert som ferdig. Men forutsetter at tegninger og beskrivelse blir fulgt.

#### Markeds- og låneverdi

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

|   |           |                  |
|---|-----------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>          | <b>Kr</b> | <b>3 900 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr</b> | <b>3 400 000</b> |

Gol, 10.11.2011

*Vidar Sire*

Vidar G. Sire  
Takstmann MNTF

*Stian Hagen*

Stian Hagen  
Takstmann&Murmester

**Eiendom:** Gnr. 51 Bnr. 165 KOMMUNE HEMSEDAL  
**Adresse:** Fritidseiendom - Golf Alpin, 3555 HEMSEDAL

### Oppdrag og forutsetninger

Hallingdal Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer fritidseiendom 51/165 i Hemsedal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på stedet, samtale med eier og gjennomgang av dokumenter.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Egne forutsetninger

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Takstobjekt kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk kan over tid avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, som ikke kan oppdages ved visuell kontroll, men kun ved inngrep i bygningskonstruksjonen.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Geilo Laft AS v/ Trond Eidsnes Tlf.: 55611602/90129124

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 07.11.2011** Stian Hagen Takstmann Tlf.: 32 07 44 94

### Dokumentkontroll

|                             |                |                 |
|-----------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Dokumenter fremvist:</b> | Målebrev       |                 |
|                             | Situasjonskart | Dato 10.11.2011 |
|                             | Tegninger      |                 |
|                             | EDR            | Dato 10.11.2011 |
| <b>Andre dok./kilder:</b>   | Eier           |                 |

### Vedlegg

| Nr | Dokument/beskrivelse | Ant. sider |
|----|----------------------|------------|
| 1  | Eiendomsregisteret   |            |
| 2  | Situasjonskart       |            |

### Eiendomsdata

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr. 51 Bnr. 165   |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Geilo Laft AS  |
| <b>Tomt:</b>                 | Eiet tomt. Areal 1 304,2 m <sup>2</sup> Arealet er hentet fra målebrev.  |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei, i følge lov om konsesjon behøves normalt ikke konsesjon for bebyggt eiendom mindre enn 100.000 m <sup>2</sup> . |
| <b>Adkomst:</b>              | Helårsvei med parkering på eiendommen.   |
| <b>Vann:</b>                 | Tilkoblet privat vannverk.   |
| <b>Avløp:</b>                | Tilknyttet felles privat kloakkanlegg i området.   |
| <b>Regulering:</b>           | Fritidsbebyggelse.   |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 800 Stipulert beløp, renovasjon.  |

**Eiendom:** Gnr. 51 Bnr. 165 KOMMUNE HEMSEDAL  
**Adresse:** Fritidseiendom - Golf Alpin, 3555 HEMSEDAL

### Forsikringsforhold

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Premiebeløp:</b> | Kr 2 500         |
| <b>Kommentar:</b>   | Stipulert beløp. |

### Bygninger på eiendommen

#### Fritidsbolig

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Byggeår:</b> | 2011. Igangsettelsestillatelse foreligger. |
|-----------------|--|

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### 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.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

#### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### Fritidsbolig - arealer

| Etasje             | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse   |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|--|
|                    |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |  |
| 1. etasje          | 129                               | 112                           | 109             | 3                 | Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, wc/vaskerom, bad, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod |
| Loft               |                                   |                               |                 |                   | Oppfyller ikke krav om målbart areal. To rom som kan anvendes.                                       |
| <b>Sum bygning</b> | <b>129</b>                        | <b>112</b>                    | <b>109</b>      | <b>3</b>          |  |

### Fritidsbolig - romfordeling

| Etasje    | Primærrom   | Sekundærrom |
|-----------|---|-------------|
| 1. etasje | Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, wc/vaskerom, bad, badstue, soverom 2, soverom, soverom 3 | Utebod      |



**Eiendom:** Gnr. 51 Bnr. 165 KOMMUNE HEMSEDAL  
**Adresse:** Fritidseiendom - Golf Alpin, 3555 HEMSEDAL

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Fritidsbolig

| Lokalisering        | Bygningsdel/beskrivelse   |
|---------------------|---|
| <b>Fritidsbolig</b> | <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b><br/>Grunnmur med støpt dekke av betong, satt på kompimerte masser av stein. På antatt fast grunn.</p> <p><b>224 Frittstående dekker</b><br/>Støpt plate på grunn. Trebjelkelag i etasjeskille.</p> <p><b>225 Yttervegger</b><br/>Bygget i stav-/laft-konstruksjon med kraftige bunnstokker, søyler og laftet tømmer i gavler.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b><br/>Saltakkonstruksjon med sperrer og åser av tre.</p> <p><b>232 Takteking og membraner</b><br/>Taktekket med torv.<br/>Takrenner og torvstopper av impregnert treverk.<br/>Nedløp og beslag av kober.</p> <p><b>233 Vinduer</b><br/>To lags sidehengslet vinduer med sprosser.<br/>Listet utvendig.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b><br/>Hoved ytterdør med glass, adkomst til entre. Ytterdør med adkomst til utebod.<br/>Verandadører med vindu i stue og spisestue.</p> <p><b>244 Innvendige dører</b><br/>Heltre innerdører, en med glass.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister</b><br/>Tregulv av heltre eik og furu, fliser på bad og vaskerom, skifer i entre.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Noe tanning flisgulv på bad.</p> <p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b><br/>Vesentlig trepanel, laftet tømmer i gavler. På bad er det fliser i dusjnise.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b><br/>Trepanel i alle himlinger, med synlige åser.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b><br/>Trapp til loft av eiketre.</p> <p><b>262 Balkonger</b><br/>Stor terrasse fundamentert på mur av betong. Trebjelkelag og terrassebord av impregnert treverk. Rekkverk av tre. Overbygd inngang utenfor entre lagt med skifer på støpt plate av betong.<br/>Veranda mot sør/vest/nord. Adkomst fra spisestue og stue.</p> <p><b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b><br/>Pipe av lettklinker element.<br/>Ingen påkoblinger på pipe under befarings.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Synlig fukt og saltutslag på pipestamme.</p> |

**Eiendom:** Gnr. 51 Bnr. 165 KOMMUNE HEMSEDAL  
**Adresse:** Fritidseiendom - Golf Alpin, 3555 HEMSEDAL

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b><br/>Kjøkkeninnredning ikke montert på befaring.</p> <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b><br/>Bad: Dusj og klosett.<br/>Vaskerom: Klosett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.<br/>Vannrør er rør-i-rør med sentral på vaskerom.<br/>Ikke montert alt utstyr under befaring.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b><br/>Vedfyring og strøm.<br/>Ikke påkoblet vedovner under befaring.</p> <p><b>360 Luftbehandling, generelt</b><br/>Ventiler i yttervegg.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b><br/>Sikringsskap med vippesikringer.</p> <p><b>440 Lys, generelt</b><br/>Downlights og takhengt belysning.<br/>Utebelysning.</p> <p><b>450 Elvarme, generelt</b><br/>Varmekabler og panelovner.</p> |
|--|---|

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

|                         |   |       |       |
|-------------------------|---|-------|-------|
| <b>Årlige kostnader</b> | Off. utg./ev. eiend.skatt:  | 800   |       |
|                         | Forsikring:   | 2 500 |       |
|                         | Sum kostnader Kr:   |       | 3 300 |
|                         | Off. avgifter, forsikring og vedlikehold er stipulerte kostnader. |       |       |

### Kapitalisert verdi

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Kommentar:</b> | Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi. |
|-------------------|--|

### Teknisk verdi bygninger

|   |                  |
|---|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg): |                  |
| Fritidsbolig                                      | 3 100 000        |
| <b>Teknisk verdi bygninger:</b>                   | <b>3 100 000</b> |

### Tomteverdi

|   |                  |
|---|------------------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet. |                  |
| <b>Normal tomteverdi:</b>   | <b>1 000 000</b> |



**Eiendom:** Gnr. 51 Bnr. 165 KOMMUNE HEMSEDAL  
**Adresse:** Fritidseiendom - Golf Alpin, 3555 HEMSEDAL

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi**

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 4 100 000**

**Markeds- og låneverdi**

|                      |   |                  |
|----------------------|---|------------------|
| <b>Markedsverdi:</b> | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:          | <b>3 900 000</b> |
| <b>Låneverdi:</b>    | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | <b>3 400 000</b> |