

**KLADD (mangler romangivelser)**

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 65: Bnr 38**
 Kommune: **0626 LIER KOMMUNE**
 Adresse: **65.38, 3404 (Hytte ved Garsjø, Eiksetra), 3404 LIER**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Hytte:	35 m²	35 m²
Uthus uisolert:	5 m²	0 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **500 000**

LÅNEVERDI:

KR. **425 000**

Utskriftsdato: 12.06.2015 Oppdrag nr: 2014799

Dato befaring: 28.05.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Jan Rype AS
 Gamle Drammensvei 45, 3420 LIERSKOGEN
 Telefon: 90523340
 Organisasjonsnr: 985 010 102

Sertifisert takstmann:

Jan Rype
 Telefon: 90523340
 E-post: jan@rypetakst.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
 TAKSERINGS
 FORBUND**



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.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten 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 befarings og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

Oppdragets formål er å avholde verdivurdering over eiendommen.

Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplet tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befarings. Rapporten er basert på visuell befarings og opplysninger gitt av eier/leilighetens bruker.



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	425 000

Markedsvurdering
<p>Hytta er et restaureringsobjekt som må totalrenoveres og utbedres i nødvendig omfang. Besiktigelse ble foretatt med de begrensninger som følger av at hytta var fullt møblert og bebodd. Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid. Aldersfradraget omfatter generell bruks og aldersslitasje, samt beregnet utbedring av de forhold som er nevnt i rapporten, fradraget omfatter ikke standardheving. I sum for fradrag er også vurdert relativt lang strekning det er nødvendig med manuell frakt av materialer.</p> <p>Eiendommen selges i den stand og stilling den var ved besiktigelsen.</p> <p>Dokumentet er ikke/må ikke forveksles med boligsalgsrapport.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gilhus Knut
Takstmann:	Jan Rype
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.05.2015. - Jan Rype. Takstmann. Tlf. 90523340 - Gilhus Knut og hans bror. Tlf. 900 33 359

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	<p>Hytta ligger i LNFR- område langs nordsiden av Garsjø nær Eiksetra.</p> <p>I skylddelingsforretning fra 1928 står følgende: Den her fraskildte parcel tar sin begyndelse ved korshugget sten ved Garsjøens nordre strand og følger delegrensen langs sælgerens eiendom i en avstand av ca. 30 m. til korshugget sten, vinkler her og går ca. 30 m. til korshugget sten, vinkler her og går ret ned til Garsjøens strand, og følger samme tilbake til korshugget sten (utgangspunktet).</p> <p>Skylddelingsbeskrivelsen overstyrer de grenser som er markert på Lier kommunes Web-kart. I flg. Fredriksen i Lier kommune viser 8-kant på kartet at eiendommen ikke er digitalt oppmålt.</p> <p>Det er ikke lovlig med motorisert ferdsel på Grasje, heller ikke elektrisk motor kan brukes uten spesiell brukstillatelse-/dispensasjon. I praksis kan det kun brukes robåt.</p>
Bebyggelsen:	<p>Boligen er noe endret i forhold til opprinnelige tegninger, det er oppført et tilbygg med soverom ca. midt på 50-tallet. Hytta er preget av slitasje og manglende vedlikehold over lang tid.</p>
Om tomten:	Naturtomt med skogbunn på overflater.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen antas ikke å være konsesjonspliktig.
Regulering:	Endommen ligger i LNF- område i følge kommuneplanen. På Lier kommunes web-kart er eiendomsgrense trukket et stykke opp fra vannkant, se vedlegg.
Adkomstvei:	Må parkere på felles parkeringsplass langs Eiksetraveien, ca. 750 gangvei/sti frem til hytta.
Tilknytning vann:	Ikke innlagt vann.
Tilknytning avløp:	Det er finnes ikke dokumentert tillatelse for utslipp av kloakk eller gråvann fra hytta. "Utedass" i kobinert uthus.
Andre forhold:	Ønskes opplysninger vedr. heftelser, servitutter eller andre typer bestemmelser, ta kontakt med eier.



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0626 LIER Gnr: 65 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	999,3 m ² Arealkilde: Beregnet areal i flg. Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Gilhus Rudolf (eier har vært død i lang tid)
Adresse:	65.38, 3404 Lier (Hytte ved Garsjø)

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere rep.	28.05.2015				
Infoland.no	28.05.2015				

Andre forhold	
Forsikring:	Taksten forutsetter at eiendommens bebyggelse er tilstrekkelig forsikret.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	1928 Kilde: Opplyst ved befaring
Anvendelse:	Fritidsopphold.
Tilbygg:	År: 1955 Tilbygg soverom ca. midt på 1950- tallet.

Kommentar	
Standard:	Hytta har enkel standard.
Vedlikehold:	Hytta er dårlig vedlikeholdt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	38	35	35		
Sum bygning:	38	35	35	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Hytta er oppført av laftet tømmer, hovedtak er saltak med åser og bortak med under-/overliggere utvendig tekket med takstein På tilbygg er det pulttak tekket bølgeblikkplater. Gulv i 1. etg. er bjelkelag med bordgulv, i yttervegg i soverom er det tydelige tegn på luftlekkasjer/vanninntrenging som har ført til fukt-/vannskader. På hyttas bakside er nedre stakk i laftet "syllstokken" lagt helt ned mot/på terreng, det er noe tiltagende råte i denne delen av bygget.
Utvendig:	Naturstein og stablesteinsmur med lavt kryprom under gulv i hyttas 1. etg. hyttas eldste del er det laftet tømmer som er kledd med panel på innvendig side. Saltak tekke med gammel flat sementstein på hyttas saltak, pulttak/tilbygg er tekket med bølgeblikkplater. Konklusjon: Tømmervergger må sjekkes nøye og utbedres i nødv. omfang, det må påregnes utskifting råteskadet tømmer. Taktekke på fjernes, det må legges nytt taktekke hele takoverflaten. Det bør også legges nytt undertekke, slik at man får en to-trinns tekking. Vinduer og dører må skrapes, etterkittes og males/vedlikeholdes. Pipe må totalrenoveres/fornyes.
Innvendig:	Gulv har en del retningsavvik i overflater, det skyldes sannsynligvis at det er noe kondens-/råteskader i opplegg på grunnmur grunnet mangel av ventilasjon i lav krypkjeller. Spesielt gjelder dette under tilbygg der treverk sannsynligvis ligger tett ned mot terreng. Peis i stue har behov for omfattende utbedring, grunnet plassbesparelse og peisens tilstand bør det vurderes å fjerne den og erstatte med ny rentbrennende vedovn.
Tekniske installasjoner:	Det er ingen tekniske installasjoner i hytta ut over peis og ovner.

Uthus uisolert

Bygningsdata

Byggeår:	Kilde: Byggeår ukjent.
Anvendelse:	Uthus/"utedass"

Kommentar

Vedlikehold:	Huset er i dårlig stand, det må totalrenoveres/saneres og gjenoppbygges.
--------------	--

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	5		5	
Sum bygning:	5	5	0	5	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		



Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader	Kr.	7 500
Sum årlige kostnader	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger		
Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	665 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi – Hytte	Kr.	215 000
Uthus uisolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Uthus uisolert	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	215 000

LIERSKOGEN, 12.06.2015

Jan Rype
Takstmann
Telefon: 90523340

Andre bilder



Utvendig taktekke med takstein.



Utvendig taktekke med bølgeblekkplater



Utvendig treverk på bakvegg er utsatt for fukt-/råteskader.



Pipe er i dårlig stand.



"Utedass"/vedskjul



Peis i stue må utbedres i nødv. omfang, bør vurdere å fjerne den.



"Kjøkkeninnredning"



Tydelige tegn på fukt/vannskader i soverom.