

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 179: Bnr 2 (fnr: 14)**
Kommune: **0622 KRØDSHERAD KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Fyrranvannet, 3535 KRØDEREN**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 950 000

fritidsbolig:
Uthus:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
35 m²	35 m²
0 m²	0 m²

Utskriftsdato: 03.09.2018 Oppdrag nr: 22556
Dato befaring: 31.08.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22, 3024 DRAMMEN
Telefon: 32 20 00 90
Organisasjonsnr: 989 396 153

Sertifisert takstmann:

Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 901 94 501
E-post: jan-erik@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.

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 befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger 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/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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst 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

Eier av eiendommen har rekvirert en låne- og verditakst på besiktiget eiendom.

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

950 000

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt en erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ned i mot et tjern.

Tomteverdi er ihht NTF's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kai Solberg
Takstmann:	Jan Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.08.2018. - Jan Erik Mikarlsen. Tlf. 32 20 00 90 - Svein Gunnar Bråtner.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Beliggende i populært hytteområde ved Fyrranvannet. Bilvei til hyttedøra, og et lite steinkast fra egen brygge! Ligger mellom Krødsherad og Sigdal. Kun en liten times kjøring fra Drammen, og kun 10 min til butikken. Det er ca 20 min til Norefjell skisenter.
Standard:	Frittliggende koselig hytte på et plan, bygget i 1962. Hytten har en enkel standard har en god planløsning og normal god standard på flater. Hytten er bygget i -62 og noe oppgradering og vedlikehold må påregnes over tid. Det er lagt nytt tak, antatt på -90 tallet. frittliggende enkelt uthus må påregnes oppgradering og vedlikehold.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet rundt hytten og det er sti ned til vannet med en enkel brygge. Naturtomt med skog rundt.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Reg plan innhentes.
Adkomstvei:	Privat fram til offentlig
Tilknytning vann:	Ikke innlagt vann
Tilknytning avløp:	Snurredo
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0622 KRØDSHERAD Gnr: 179 Bnr: 2 Festen: 14
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Kai Solberg
Adresse:	Fyrranvannet, 3535 Krøderen
Kommentar:	Festekontrakt ikke fremlagt

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift		Ikke innhentet			
Reguleringsplaner		Ikke fremlagt, blir innhentet			
Festekontrakt		Ikke fremlagt			
Eier		Var tilstede og ga informasjon			
Eiendomsverdi		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi			

Bygninger på eiendommen

fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1962
Anvendelse:	Fritidsbolig på et plan

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	38	35	35		
Sum bygning:	38	35	35	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - fritidsbolig	
Bygning, generelt	
Eiendommen består av en fritidsbolig fra -62 og et enkelt uthus fra -62.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Fritidsboligen er fundamentert på antatt stabile masser med søylefundament.	
Yttervegger	
Yttervegger består av tre/bindingsverk og utvendig kledd med panel. Vites ikke noe om isolering av vegger.	
Taktekking og membraner	
Takkonstruksjonen er av typen saltak, utvendig tekket med stålplater Tak er lagt om og dette er antatt på -90 tallet.	
Vinduer	
Vinduer består av tre med enkle glass.	
Ytterdører og porter	
Inngangsdør av tre.	
Innvendige dører	

Det er behandlede innvendig dører.

Overflater på innvendige gulv

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulv er tekket med behandlede gulvbord, belegg/laminat

Overflater på innvendige vegger

Innvendig vegger har malte plater og malt panel.

Overflater på innvendig himling

Himling har malt panel.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse ved inngang til hytten er på 17 kvm og består av bjelker og gulvbord av imp / behandlet treverk. Rekkverk av tre. Terrassen har enkelt fundament med jordspyd ned i grunn.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe består av teglstein.

Montert vedovn på kjøkken og åpen peis i stuen.

VVS-installasjoner, generelt

Ikke vann/ avløp.

Montert snurredo.

Varme, generelt

Oppvarming består vedfyring.

Elkraft, generelt

Montert enkelt solcelleanlegg.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken

Kjøkken inneholder behandlet profilert innredning.

Overflater, generelt - 1. etasje/toalettrom

Gulv er tekket med belegg/laminat.

Vegger er tekket med malte plater

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/toalettrom

Montert snurredo.

Uthus

Bygningsdata

Byggeår: 1962

Kommentar

Standard: Enkelt uthus som må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					
Sum bygning:	0	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring og off avgifter innhentes ved avhending		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – fritidsbolig	Kr.	400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	400 000

Tomteverdi

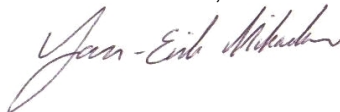
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi:	Kr.	550 000
-------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	950 000
--	------------	----------------

DRAMMEN, 03.09.2018



Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 32 20 00 90