

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 1: Bnr 36, bnr 39**  
Kommune: **0528 ØSTRE TOTEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **Fritidsbygg**  
Adresse: **Skytefeltvegen 123, 2848 SKREIA**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **320 000**

LÅNEVERDI:

KR **270 000**

Hytte:

0 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

Uthus:

0 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Utskriftsdato: 26.06.2019

Oppdragsnr. 20190874

Dato befaring: 26.06.2019

Referansenr. e188254

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Takstgruppen AS  
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK  
Telefon: 459 03 839  
Organisasjonsnr: 995 705 400

**Sertifisert takstmann:**

Sindre Illøkken Eriksen Takstmann/byggmester  
Telefon: 459 64 141

E-post: [Sindre@takstgruppen.as](mailto:Sindre@takstgruppen.as)

**Rolle: Uavhengig takstmann**





**Takstgruppen AS har utført denne rapporten.**

**Vårt hovedfokus er tillit, trygghet og troverdighet.**

**Takstgruppen AS jobber med byggelånsoppfølging, boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn, reklamasjon ved eierskifte og uavhengig kontroll.**

**Vi er 12 ansatte i firmaet samtidig som vi samarbeider med 16 frittstående firmaer. Hovedkontoret vårt ligger i Strandgata 13c, 2815 Gjøvik.**

**Vi har bakgrunn fra byggebransjen innen byggeledelse, prosjektering, kalkulasjon og som utførende, både i næring og privatmarked, nybygg, rehabilitering og skadeutbedring.**

**Vårt hovedfokus er tillit, trygghet og troverdighet. Vi jobber i store deler av Oppland, Hedmark og Akershus. Takstgruppen AS har utført til sammen over 15 000 takster i disse områdene.**

**Håper på å høre fra dere/deg ved evt. andre tjenester vi kan utføre!**



[www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as)

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

TLF: 45 90 38 39



## 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](http://www.norsktakst.no).

## 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/e188254>

## 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 stikktaginger 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 befaringdagen. 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 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. I dette tilfellet har ikke undertegnede fått opplysninger om noe, da hjemmelshaver ikke var tilstede på befaringdagen. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Dokumentet er bare ment brukt i forbindelse med lån/finansiering/regnskap og frarådes ved salg. Det gjøres oppmerksom på at fritidsboligen kun er besiktiget utvendig da det ikke var tilkomst for innvendig inspeksjon på befaringdagen.

Det anbefales TILSTANDSRAPPORT ved omsetning av bolig, dette er kun en verditakst og ingen teknisk kontroll av boligen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	320 000
Anbefalt låneverdi	kr	270 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Johnsrud & Co AS
Takstmann:	Sindre Illøkken Eriksen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.06.2019. - Advokatfirmaet Johnsrud & Co AS v/Lene Bergum Pettersson. Rekvirent. Tlf. 62550200 - Sindre Illøkken Eriksen. Takstmann. Tlf. 45964141

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbygg
Beliggenhet:	Skytefeltvegen 123 ligger i et området med spredt fritidsbebyggelse i Østre Toten kommune på Totenåsen. Det er ca. 20 km til Skreia og ca. 10 km til Hurdal. Til alpinsenter i Hurdal er det ca. 7 km.
Bebyggelsen:	Hytte. Uthus.
Standard:	Hytten og uthuset har enkel standard. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger og utskiftninger.
Om tomten:	Eiet tomt med to gårds- og bruksnummer på tilsammen 1134,2 m <sup>2</sup> som er skrånende. Naturtomt. Gruset innkjørsel.
Adkomstvei:	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Tilknytning vann:	Ikke tilknyttet vann.
Tilknytning avløp:	Ikke tilknyttet avløpsanlegg.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN Gnr: 1 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	383,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	HAAKON GRAM ENERSEN INSTE HOLEN 55 B 6011 ÅLESUND 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	0528-1/39/0/0 2848 SKREIA
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.
Matrikkel:	Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN Gnr: 1 Bnr: 36
Eiet/festet:	Eiet

Areal:	750,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Statens Kartverk
Hjemmelshaver:	HAAKON GRAM ENERSEN INSTE HOLEN 55 B 6011 ÅLESUND 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	SKYTEFELTVEGEN 123 2848 SKREIA
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	25.06.2019	Diverse opplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Situasjonskart	25.06.2019		Innhentet		

## Bygninger på eiendommen

### Hytte

#### Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: Hytte

(Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen)

#### Kommentar

Standard:	(Se beskrivelse under befarings- og eiendomsopplysninger lenger frem i taksten)
Vedlikehold:	Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en TILSTANDSRAPPORT, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette medfører at det er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	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.

#### Kommentar areal

Det var ikke tilkomst til innvendig befaringsdag i hytten på befaringsdagen. Arealer og rom-inndeling er derfor ikke kommentert. Det er foretatt en enkelt oppmåling utvendig, bruksarealet på hytten er ca. 34 m<sup>2</sup>.

## Romfordeling

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

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

### Bygning, generelt

Fundamentert direkte på grunn med blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre.

### Drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

### Direkte fundamentering

Punktfundamentert med blokker direkte på grunn.

### Frittbærende dekker

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

### Yttervegger

Yttervegg i trekonstruksjoner.

### Takkonstruksjoner

Mønet skråtak i tre. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft.

### Utvendig komplettering, vegg

Liggende utvendig trekledning.

### Taktekking og membraner

Taket er tekket med asfaltshingel.

### Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass.

### Ytterdører og porter

Ytterdør i tre.

### Utvendige beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

### Balkonger, terrasser ol.

Terrasse foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

## Uthus

### Bygningsdata



Byggeår:

## Kommentar

Vedlikehold: (Verditakst, se tekst under vedlikehold bolig)

## Arealer

Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	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.

## Kommentar areal

Det var ikke tilkomst til innvendig befaring i uthuset på befaringsdagen. Arealer og rom-inndeling er derfor ikke kommentert. Det er foretatt en enkelt oppmåling utvendig, bruksarealet på uthuset er ca. 15 m<sup>2</sup>.

## Romfordeling

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

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

### Bygning, generelt

Fundamentert direkte på grunn med blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Treporter/dører.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader, estimert (pr. mnd. kr 1 250)	kr	15 000
Forsikring, estimert (pr. mnd. kr 167)	kr	2 000
Kostnader vei, estimert (pr. mnd. kr 167)	kr	2 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert. (pr. mnd. kr 250)	kr	3 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.		
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>22 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Hytte</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 050 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 730 000
<b>Sum teknisk verdi – Hytte</b>	<b>kr</b>	<b>320 000</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	90 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 72 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>kr</b>	<b>18 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>338 000</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.		
Tomteverdi:	kr	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>488 000</b>

GJØVIK, 26.06.2019

*Sindre T. Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen Takstmann/byggmester  
Telefon: 459 03 839



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget

