

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 97: Bnr 39**
Kommune: **3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Gukilveien 43, 1970 HEMNES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **600 000**

LÅNEVERDI:

KR. **510 000**

Fritidsbolig:

33 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

33 m²

Anneks:

15 m²

0 m²

Utskriftsdato: 14.05.2020

Oppdragsnr. 20044

Dato befaring: 06.05.2020

Referansenr. ef575e9

Revidert dato: 14.05.2020

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kåre Anders Fossum Orderud
Torpeveien 34, 1866 BÅSTAD
Telefon: 91 62 00 97
Organisasjonsnr: 991 693 564

Sertifisert takstmann:

Kåre Anders Fossum Orderud
Telefon: 916 20 097

E-post: andeorde@online.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.

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/eccf4f6d-c676-488e-81c2-87cc6e629800>

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/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

Verditakst av fritidsbolig beliggende i Gukilveien 43. Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Oppdraget gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert.

Det er ikke gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp innvendig i bygget på stedet, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen er ikke undersøkt av takstmannen.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	510 000

Markedsvurdering
<p>Fritidsbolig beliggende i Gukilveien 43. Hemnes i Aurskog-Høland kommune.</p> <p>Eiendommen har eiet tomt på ca. 1335,8 iht. Norsk eiendomsinformasjon.</p> <p>Fritidsbolig over 1. plan som består av: 1.etg: Vindfang/soverom, stue, kjøkken og soverom.</p> <p>Fra stue og entredør er det tilgang til romslig terrasse på ca. 27m². Ca. 13m² overbygget med tak.</p> <p>Boligen beliggende på en fjellkule. Trapper opp til terrasse og entre. Stor terrasse mellom trapp til hytte og anneks. Det bemerkes manglende rekkverk på terrasse mellom trapp til hytte og anneks, samt på trapper opp til hytte.</p> <p>Fritidsbolig oppført i 1966. Ukjent alder på anneks. Nåværende eier har utført vanlig vedlikehold. - Takshingel på hytte lagt nytt i ca. 2007/08. - Lagt platetak på anneks. - Malt vegger og himlinger innvendig i hytte. - Overflatebehandlet utvendig bygningsdeler. Vegger/vinduer og terrasser i 2018.</p> <p>Utvendige bygningsdeler fremstår med normalt godt vedlikehold. Dog ble det observert noe råteskader og hull etter, antatt, hakkespett i vegger med gammel trekledning. Entredør og vinduer antatt fra byggeår med værslitasje. Bør påregnes utskifting/renovering av dette.</p> <p>Innvendig fremstår hytte med planløsning med beboelsesrom fordelt på 1 plan.</p> <p>Forøvrig overflater og innredninger fremstår med standard hovedsakelig fra byggeår. El-anlegg er godkjent etter kontroll av anlegg i senere år. Det bemerkes dog at det må opprettes tilfredsstillende jording på El-anlegg ved eventuell innleggelse av vann i hytte.</p> <p>Det er mulighet for tilkobling til privat avløp på hyttefeltet. Må eventuelt påregnes utgifter til dette.</p> <p>Kjøkkeninnredning består av plassbygget benk- og overskap med sponplate benkeplate belagt med folie/duk. Plass til kjøleskap og komfyr. Bemerkes manglende avtrekk over komfyr.</p> <p>Gode oppvarmingsmuligheter: Ved/peisovn i stue. Eventuelt El-oppvarming. Det bemerkes at det er fyringsforbud i pipe og ildsted.</p> <p>Det ble observert noe fuktmerker i skap ved pipe i soverom. Ukjent årsak. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.</p> <p>Se konstruksjons beskrivelser for hver bygning for nærmere informasjon.</p> <p>Eiendommen gir et godt helhetsinntrykk og antas å være attraktiv i dagens marked</p> <p>Taksten er avholdt etter beste skjønn.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bjørn Skjæggenæs
Takstmann:	Kåre Anders Fossum Orderud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.05.2020. - Bjørn Skjæggenæs. Hjemmelshaver. Tlf. 920 53 940 - Kåre Anders Fossum Orderud. Tømrermester/Takstmann. Tlf. 916 20 097
Revisjoner:	Dato: 14.05.2020 Endret beskrivelse av vanntilførsel til einendommen.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	<p>Fritidsbolig beliggende i Gukilveien 43, Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Eiendom beliggende i etablert fritidsbolig- felt på vestsiden av Hemnessjøen. Nærområde består av fritidsbolig bebyggelse og jord/skogbruk.</p> <p>På Hemnes, ca. 8km fra fritidsboligen, er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk. Det er ca. 29 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.</p> <p>På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn. Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.</p> <p>Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng. Kort vei til Hemnessjøen med muligheter for bading, fiske og vannsportaktiviteter.</p> <p>Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes gård ca. 6km fra fritidsboligen. Det er ca. 44km til Lillestrøm og ca. 64km til Oslo.</p>
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med fritidsbolig og anneks.
Om tomten:	<p>Eiendommen har eiet tomt på ca. 1335,8 m² iht. Norsk eiendomsinformasjon.</p> <p>Tomten består hovedsakelig av naturtomt. Parkering på egen eiendom. Jord/gressbakke på parkering.</p> <p>Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.</p>
Adkomstvei:	Privat vei.
Tilknytning vann:	<p>Privat tilknytning til offentlig tilknyttet. Kun sommervann på hytte med vannpost på hyttevegg utvendig. Kostnader for vann beløper seg til ca. 1000,- pr. år. Grunneier ved hyttefeltet har bygget ut vanntilførsler og avgift betales til grunneier.</p>
Tilknytning avløp:	<p>Ingen tilknytning. Utedo i uthus/anneks. Det er mulig og tilknytte avløp til privat, felles avløpsanlegg på hyttefeltet.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND Gnr: 97 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 335,8 m ² Arealkilde: Norsk eiendomsinformasjon.
Hjemmelshaver:	Bjørn Skjæggenæs
Adresse:	Gukilveien 43, 1970 HEMNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
3D planskisse		Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra boligen.		1	Ja
Eier	06.05.2020	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.			
Norges Eiendommer		Matrikkel utskrift 04.05.2020			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1966 Kilde: Eier
Anvendelse:	Rekreasjon/fritid.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	35	33	33		
Sum bygning:	35	33	33	0	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang/soverom, stue, kjøkken, soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Utvendig:	<p>Utvendig: Grunn og fundamentering: Bygningen er fundamentert på støpte pilarer satt til fjell.</p> <p>Frittstående dekker: Trebjelkelag utover pilarer. Stubbloft løsning med åpent rom/kryprom under hele hytte.</p> <p>Yttervegger: Vegger utover bjelkelag er oppført i trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Værslitt kledning med noe sprekker og stedvis begynnende råteskader i eldste panel. Hakkespett har hakket hull i kledning flere steder.</p> <p>Takkonstruksjon: Saltak konstruksjon i tre med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstmann. Yttertaket er tekkt med sort takshingel. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse. Bemerk manglende forbordbeslag/takfotbeslag ned i takrenner.</p> <p>Vinduer, dører: Alle vinduer i trerammer med enkelt glass. Vinduer antatt fra byggeår. Entredør med slett innside, panel utside og lite glassfelt. Terrassedør med lav brystning og glassfelt. Ukjent alder. Vinduer og entredør med stor værslitasje. Entredør med treg funksjonalitet.</p>
Innvendig:	<p>Rombehandling/overflatebehandling: Gulv: Lakkerte heltre furu gulv. Vegger: Malt trepanel. Himling: Malt/umalt trepanel.</p> <p>Kjøkkeninnredning består av: Plassbygget benk- og ett overskap i heltre. 1- speil dører på benkeskap. Sponplate i benkeplate</p>

med folie/duk. Benkebeslag med 2 stk kummer i rustfritt stål.
Plass til komfyr og kjøleskap. Bemerk manglende ventilator for avtrekk over komfyr.

Oppvarming: Med vedovn/peisovn montert i stue.

Det er enkeltløpet elementpipe i boligen.

Det foreligger fyringsforbud på pipe/ildsted grunnet mangler og pålegg om rehabilitering av pipe. Det er også gitt pålegg om montering av plattform på yttertak grunnet pipens høyde.

Luftbehandling: Naturlig ventilasjon med lufting med vinduer. Det anbefales opprettelse av ventiler i vegger.

Noe overflatebehandling ved overtakelse må påregnes.

Det ble observert hull i yttervegg på kjøkken. Noe råteskader i utvendig og innvendig trepanel. Antatt etter tidligere lekkasje i yttertak.

Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

Anneks

Bygningsdata

Byggeår:	Kilde: Ukjent
Anvendelse:	Lagring

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	17	15		15	
Sum bygning:	17	15	0	15	

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

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Utvendig: Grunn og fundamentering: Bygningen er fundamentert på støpte pilarer satt til fjell.</p> <p>Frittstående dekker: Bjelkelag med stubbloft. Åpent under anneks.</p> <p>Yttervegger: Vegger utover bjelkelag er oppført i trebindingsverk. Utvendig kledd med stående trekledning.</p> <p>Takkonstruksjon: Pulttak konstruksjon i tre med skrå himling innvendig. Yttertaket er tekket med sorte profilerte takplater. Bemerk at takplater har stort utstikk fra tak. Det er ikke montert takrenner/nedløp på bygning.</p> <p>Vinduer, dører: Vinduer i tremmer med enkelt glass. Ukjent alder. Entredør i tett utførelse med trepanel innvendig/utvendig. Ukjent alder.</p> <p>Innvendig er yttervegger isolert og kledd med liggende trepanel. Anneks er avdelt med lite rom med utedo.</p>
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Kommunale avgifter/hytterrenovasjon (pr. mnd. Kr. 115)	Kr.	1 380
Kostnader vei/velforening (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Vann og avløp (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 292)	Kr.	3 500
Sum årlige kostnader	Kr.	9 880

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	520 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	270 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi – Anneks	Kr.	65 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	335 000

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.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	300 000
Sum tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	635 000

BÅSTAD, 14.05.2020



Kåre Anders Fossum Orderud
Tømremester/Takstmann
Telefon: 916 20 097