

# Verditakst - fast eiendom



**Nysetvegen 109**  
2890 ETNEDAL  
Gnr. 30 Bnr. 36  
Etnedal kommune

**Benevnelse**  
Uthus

**BRA**  
17 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**  
Kr. 150 000

**Tomteareal**

1 903 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 533358  
**Befaringsdato** 05.06.2020  
**Rapportdato** 22.06.2020

**Rapportansvarlig** Lie Bygg & Takst AS  
Takstingeniør: Morten Lie  
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA  
Tlf.: 41291275  
E-post: post@lietakst.no



# Verditakst - fast eiendom

## 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/personvernerklæring/>

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/533358>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Nysetvegen 109	Gnr.	30	Bnr.	36	Fn.		Sn.		Bolignr.	
Postnr./sted	2890 ETNEDAL										
Område/bydel	Steinsetbygda										
Kommune	Etnedal										
Rekvirent	Adv. Magnhild Claudius										
Hjemmelshaver(e)	Svend Øyvind Vold										
Befaringsdato	05.06.2020										
Tilstede/opplysninger gitt av	Adv. Magnhild Claudius og Takstingeniør Morten Lie										

## Premisser - generelle opplysninger

Takst gjelder tvangsalg og eier har ikke gitt noen informasjon om eiendommen.  
 Hytte her brent ned for noe år siden og rydding av tomt pågikk ved befaring.  
 Opplyst av forsikringsselskapets representant at eier fikk utbetalt et kontantoppgjør i stedet for gjenoppbygging av hytte.  
 Eiendommen er kun bebygd med et gammelt uthus som antas å være fra 1945 ut fra etableringsår for eiendommen.  
 Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger.  
 Taksten er utført etter Norsk Takst's instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014.  
 Opplysninger som er benyttet er det som ble observert ved befaring og innhentet fra andre enn eier.  
 Undertegnede takstmann er ikke fagmann på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig. Hvis rapporten er eldre enn seks-6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

## Sammendrag

Fritidseiendom beliggende i Steinsetbygda i nordre del av Etnedal i Valdres.  
 Stor romslig tomt som ligger i et område bebygd med fritidseiendommer, men nærhet til bygda.  
 Eiendommen ligger på ca 840moh der hytte tidligere var plassert og tomt er skrånende ned mot vest noe som gir meget gode solforhold og flott utsikt.  
 Det er en gammel vei ned til eiendommen, men denne må påregnes oppgradert da den er lite vedlikeholdt i senere tid og framstår som en traktorveg i dag.  
 Hyttetomt vest for denne og noen flere nord for denne som ikke er bebygd hvor tomt vest for denne antas å ha samme adkomstvei.  
 Hytte har brent ned og det legges til grunn at det tillates oppført ny hytte med BRA 114m<sup>2</sup>  
 Gammelt uthus på eiendommen antatt fra 1945 på 20m<sup>2</sup> er svært slitt bygning.

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Steinsetbygda i nordre del av Etnedal ca 2 mil nord-øst for Fagernes sentrum og ca 2,7 mil syd for Bruflat i Etnedal som er kommunesenteret i Etnedal kommune.  
 Tomt ligger på ca 835moh og ligger vestvendt noe som gir meget gode solforhold og flott utsikt til fjellene mot vest.  
 Nærområdet er spredt bebygd med hytter og det er flere ubebygde tomter.

## Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kjent, men eiendommen er registrert som fritidseiendom og det legges derfor til grunn at gjeldene plan er kommunedelsplan og at tomt kan bebygges med det areal som er registrert for tomt med BRA på 114m<sup>2</sup> for hytte og uthus på BRA 20m<sup>2</sup>

## Eiendommens tomt

Tomteareal	1 903,0 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	------------------------	-----------	------

# Verditakst - fast eiendom

## Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Arealer for tomt er iht målebrev av 30.01.2006 med bruksnavn "Guribo"  
 Eiendommen har ikke vann eller avløp, så dette må etableres på tomt ved oppføring av hytte.  
 Privat adkomstvei hvor det betales for bruk ved elektrisk bom ved Hagaset.  
 Felles avkjørsel ved Nysetvegen hvor vei ned til denne tomt og nabo er lite vedlikeholdt og har begynt å gro igjen slik at denne har oppgraderingsbehov.  
 Veien ned til tomt er avmerket som traktorvei på situasjonskart, men det gikk greit å kjøre ned ved befaring med en høy bil.  
 Lagt til grunn at eiendommen har veirett ned til tomt siden dette er en gammel tomt hvor vei er etablert ned til 2 fradelte tomter.  
 Tomt fremstår som naturtomt hvor det der hytte tidligere sto er ryddet etter brann.  
 Eiendommen med nabogrunn er bevokst med lau og grantrær noe som kan begrense utsikt om det får vokse mye opp.  
 Eiendommen ligger i bygda nær bolig- landbruksbebyggelse, men det er også endel hytter i området.

## Terrengforhold

Tomten er skrånende fra ca 830moh og opp til 840moh iht situasjonskart.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Uthus	1945	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer	

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Uthuset er antatt fundamentert rett på terreng hvor det er plassert pkt på terreng.  
 Ustabiler grunnforhold, så bevegelse av bygning er påregnelig.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Uthuset er oppført i grovt bindingsverk som er kledd utvendig med behandlet trepanel.  
 Konstruksjonen er ikke isolert.  
 Bygningen er avdelt emd et bod rom / lager og en utedo.  
 Bygningen har stor slitasje og bør vurderes revet for å føre opp en ny bygning.

### Dører og vinduer

Plassbygde enkle tredører med slitasje.

### Takkonstruksjon med yttertak

Trekonstruksjon som er tekt med plater av metall.  
 Stor slitasje på taket og mye skjevheter i konstruksjonen og tekking.  
 Må påregnes oppretting og nytt tak.

### Innvendige overflater

Bygningen har stor slitasje.

### Elektrisk anlegg

Ikke innlagt strøm.

### VVS-installasjoner

Ikke innlagt vann eller avløp.  
 Utedo tømmes etter behov.

### Annet

Bygningen er å anse som renoveringsobjekt og bør vurderes revet for å føres opp ny.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Verditakst - fast eiendom

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Pan	20	17	0	17		Utedo og lager-bod
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>		
---------------------------	-----------	-----------	----------	-----------	--	--

## Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt utvnedige (BTA) av undertegnede ved befaring.

## Kommentarer til planløsningen

Bygningen har en planløsning som var vanlig for eldre tid med god høyde for god lagerplass.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

### Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

## Økonomi

### Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter iht forbruk og gjeldene satser for Etnedal kommune.

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt.

Kostnader med adkomstvei vil variere etter behov og bruk samt om naboer bebygger tomten sin slik at fler ekan dele kostnader med veien ned til tomter.

Elektrisk bom for adkomst Nysetvegen hvor det betales kr 50,- pr tur, men det antas at man kan løse årskort.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	90 000
	Verdireduksjon	100% - Kr.	90 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	0
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	0
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	150 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>150 000</b>

## Markedsanalyse

Eiendom som ha rvært bebygd med fritidsbolig som har brent og tomt er ryddet av forsikringsselskapet slik at tomt er å anse som renset.

Gammelt uthus på eiendommen er å anse som rivningsobjekt.

Tomtens beliggenhet med nærhet til bygda uten nærhet til så mange fasiliteter som man gjerne ønsker i fritidsområder medfører at tomt har en lav markedsverdi.

Det er ikke synlig strøm til tomten, men det er strøm i bygda lenger ned så det er mulig å koble seg til om man bekoster dette.

Tomten fremstår som gjengrodd med unntak av der fritidsbolg tidligere sto, så det er behov for rydding av tomt.

Adkomstvei i dårlig forfatning så den trenger opprusting.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

### Markedsverdi

## Verditakst - fast eiendom

**Sted og dato**  
Dokka, 22.06.2020

Kr. 150 000,-



---

Morten Lie

### Dokumentkontroll