

Verditakst

📍 Skitjønnvegen 121 , 2676 HEIDAL

📖 SEL kommune

Gnr. 188, Bnr. 59

Markedsverdi

1 750 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 77 m², Bod / "furtebu". 13 m²



Befaringsdato: 29.09.2021

Rapportdato: 07.10.2021

Oppdragsnr: 20314-1011

Referansennummer: VN5468

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert takstmann: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Traasdahl Takst & Consulting AS
2665 Lesja



Gyldig rapport
07.10.2021

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstmannen og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Takstmannen fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på takstmannens vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske takstmenn tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Traasdahl Takst & Consulting AS

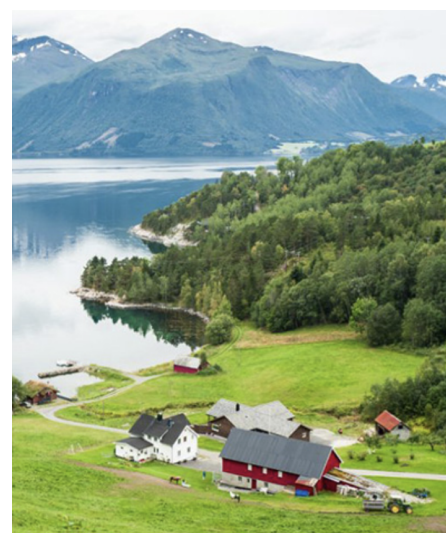
Takseringsfirma tilsluttet Norsk Takst.

Er sertifisert i følgende:

Verditaksering av bolig
Tilstandsanalyse av boligeiendom
Skasetaksering av byggverk
Skjønn
Naturtaksering (L.dir)
Naturskadetaksering (NP)
Landbrukstaksering
Innbo og løsøre



Traasdahl Takst & Consulting AS
2665 Lesja



Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstmann

07.10.2021 | LESJA

Traasdahl Takst & Consulting AS

Vestsideveien 468
917 07 477

Rapportansvarlig

Ole Romslo Traasdahl
Uavhengig Takstmann
ole.traa@gmail.com
917 07 477

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

90 m²

Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Stue,
2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 750 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 950 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader kun stipulert av takstmannen. Bomavgift, vedlikehold, forsikring, renovasjon, vedlikehold	Kr.	24 000
Eiendomsskatt	Kr.	1 428
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 640 000

Bod / "furtebu".

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod / "furtebu".	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	190 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 240 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	77	73	4	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Stue	Bod
Sum	77	73	4		

Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som fullt ut stemmer med dagens bruk

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Bod / "furtebu".

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	13	0	13		Bod
Sum	13	0	13		

Kommentar

Uisolert bod, men delvis kledd med panel innvendig. Benyttes som sommerstue/grillhytte.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Dette er en enkel utebod/sommerhytte/grillhytte på 1 plan.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
29.9.2021	Ole Romslo Traasdahl Advokatene i Vågå v/ Kåre Lund.	Takstmann Rekvirent	917 07 477 99025208

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	188	59		0	1078.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skitjønnevegen 121

Hjemmelshaver

Hermansen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til like ovenfor Øvre Skitjønna i Heidal, Sel kommune.

Området er preget av blandingskog av bjørk og grantrær.

Litt redusert utsikt ned mot Skitjønnevegen pga skog.

Flott utsikt opp mot Heidalsmuin.

Fint område for turer i skog og mark både sommer og vinter.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Heidalsvegen ved Harlaug bru i Heidal.

Følg skilting til Kvernbru/Stålane og kjør Kvernbruvegen 5,4 km.

Ta så av til høyre i krysset der det står skiltet Skitjønnevegen.

Følg denne veien 1,4 km fram til Øvre Skitjønnevegen.

Her tar en av til høyre igjen, og da ligger hytta som første på høyre side.

Grusvei, bomvei.

Helårsbrøytet langs Kvernbruvegen.

Videre brøyting opp til hytta kan sikkert avtales direkte med de som har brøyting på Kvernbruvegen. Mot betaling.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Gråvann fra dusj, servant og oppvaskbenk går til grunnen utenfor hytta.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Omliggende områder er LNF.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass og har ellers stort sett naturtomt med villgras, trær og busker.

Ganske flat tomt frem til og med hytta, men ganske skrånende fra denne og nedover mot Skitjønnevegen

Tinglyste/andre forhold

Påtegning til hjemmelsdokumenter:

2021/1054203-1/200 Tvangssalg besluttet.

Gjelder Rune Hermansen, F.nr. 11.09.58.

Eiendommen har heftelser, se vedlagte grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
510 000	2019	Info hentet fra perm i hytta

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Annet

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Byggeår

2009

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Hytte i bindingsverk, oppført på ringmurselementer og støpt plate mot grunnen.

Utvendige forhold

Ringmur av prefabrikerte og isolerte ringmurselementer.
Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående tømmermannspanel utvendig.
Doble vindskier av tre, isbord teknet med beslag.
Saltakskonstruksjon med taktro, utvendig teknet med shingeltak.
Pipe er utvendig kledd med pipebeslag, heldekkende.
Renner og nedløpsrør av stål.
Liten veranda utenfor kjøkken/stue mot sør/øst.
Markise over vindu til kjøkken på verandaen.

Innvendige forhold

GULV:

Vinyl på badrom, med oppbrett til vegg.
Furugulv på soverom
Vinyl i bod
Laminatgulv i de øvrige rom.

VEGGER:

Malte MF-plater i soverom.
6" skyggepanel på bad og gang/kjøkken/spisestue.
Liggende Krokskog-panel i peisestue

HIMLINGER:

Trepanel i alle himlinger

DØRER:

Furu fyllingsdører.
Isolert hytte ytterdør
Terrassedør med glass

VINDUER:

3-punkts Nordan vinduer, hvitmalt.
Isolerglass med utvendige sprosser.

PIPE/ILDSTED:

Elementpipe og grunnmur kledd med flisplater (skifer).

Tilsluttet en plassbygget peis med innsats i peisestua, og en peisovn i spisestua.

OPPVARMING:

Vedfyring/gassovner.

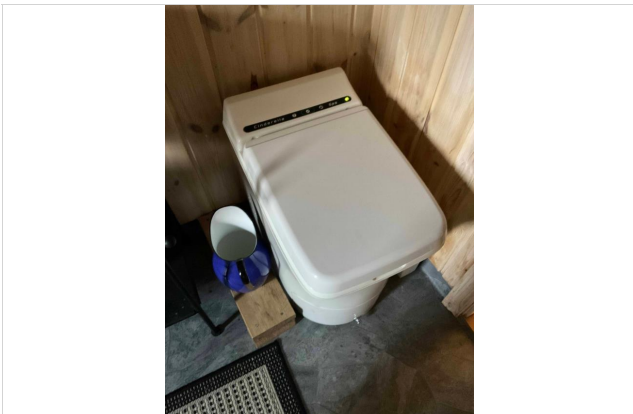
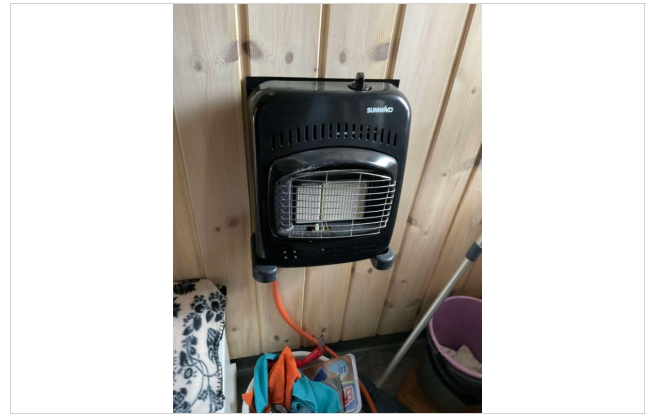
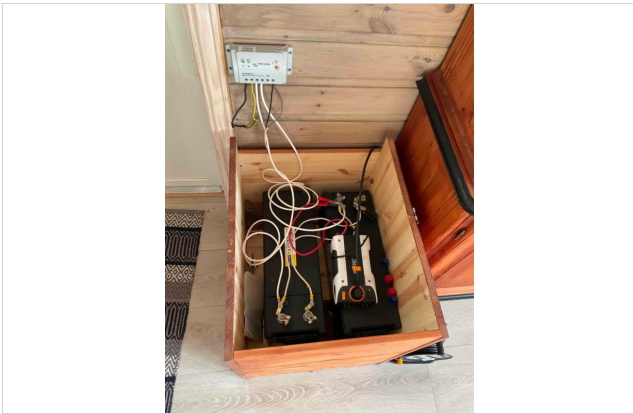
Tekniske installasjoner

Gassbeholder i rom under terrassen ved inngangen.

Kobberrør leder gass fra denne frem til de respektive punkt i hytta.

Gassovn på badet, Cindarella toalett, komfyr på kjøkkenet.

Hytta har eget solcelleanlegg med 2 batterier i kasse i stua.



Kjøkken

Furukjøkken med beisede fronter.

Laminat benkeplate, oppvaskkum.

Gasskomfyr og gasskjøleskap.

Bra med både benke- og skap plass på kjøkkenet.

Liten spise plass for 2 ved vinduet.



Våtrom

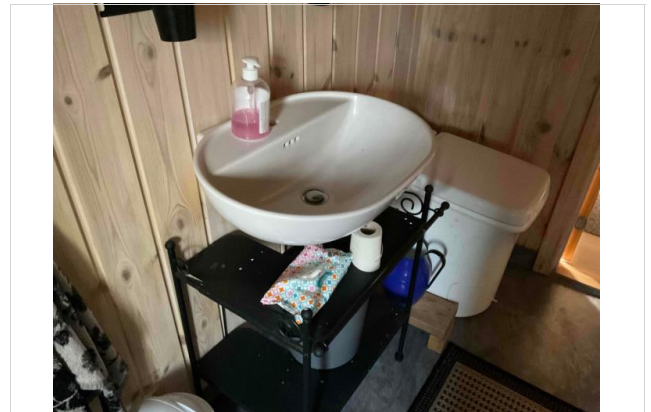
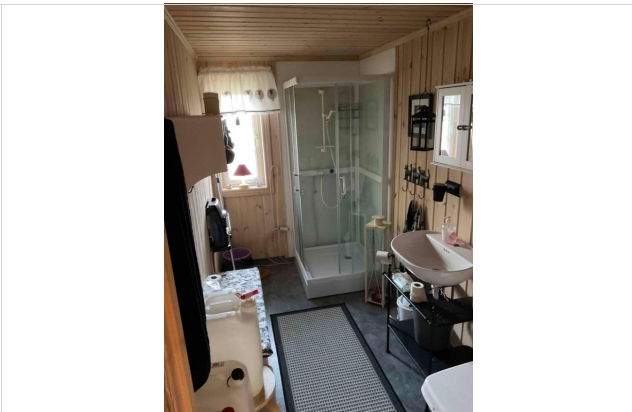
Baderom med vinylbelegg og oppbrett til vegg.

Panel vegger.

Rommet inneholder Gass Cindarella forbrenningstolett, dusjkabinett, servant og gassovn.

Ikke innlagt vann. Vann må derfor tilføres via kanner/bøtter. Solcelle pumpe til dusjen.

Avløp går til grunnen.



Bod / "furtebu".



Byggeår

2018

Kommentar

Bygningsinformasjon fra kommunen

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus oppført på støpte søylepunkter mot grunnen.

Trebjelkelag oppført på dette.

Bindingsverkskonstruksjon med stående tømmermannspanel utvendig.

Saltak teknet med shingel.

Enkelt tregulv med nålefilt-teppe over

Vegger er kledd med beiset trepanel i etasjehøyde.

Over disse synes takstoler og taktro

Overbygget inngangsparti.

Isolert inngangsdør med glass, 2 vindu.

Innredet for bruk som sommerstue, men også lagerplass.

Noe kosmetisk arbeid gjenstår fortsatt.



Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er

måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/{report-ref-no}

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.