

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 142: Bnr 23**
Kommune: **3050 FLESBERG KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidseiendom/hytte**
Adresse: **Dyrebu Fjellgrend 37, 3622 SVENE**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 5 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 4 500 000

Fritidbolig/hytte:

112 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

104 m²

Bod:

10 m²

0 m²

Utskriftsdato: 23.12.2020

Oppdragsnr. 20483

Dato befaring: 22.12.2020

Referansenr. ef0e9b2

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggmester Håvard Jensen AS
Goddokk 9, 3610 KONGSBERG
Telefon: 958 78 091
Organisasjonsnr: 893 505 172

Sertifisert takstmann:

Håvard Jensen
Telefon: 958 78 091
E-post: post@byggmesterhaavard.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/2f87e173-1120-4087-b490-f370bdb8818d>

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 befaringsdagen. 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

Oppdatering av tidligere verdi og lånetakst over eiendommen gnr. 142, bnr. 23 i Flesberg kommune. Taksten ble utført etter besiktigelse, opplysninger fra Eiendomsverdi og opplysninger fra eieren. Arealet ble målt på stedet. Det forutsettes at søknadsppliktige arbeider er byggesøkt og godkjent av kommunen. Ny enkel befaring på eiendommen 21.12.2020. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	5 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 500 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tom Arthur Abrahamsen
Takstmann:	Håvard Jensen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.12.2020. - Håvard Jensen. Tlf. 958 78 091

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom/hytte
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og fint til med fin utsikt i et område med forholdsvis tett hyttebebyggelse på Nipeto. Området rundt har flott helårs turterreng med oppkjørte skiløyper, turstier og fiskemuligheter. Butikk og kafe på Blefjell Lodge.
Bebyggelsen:	Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Feil/mangler som er lett synlig, og forårsaket av normal bruk/slitasje er ikke påpekt.
Om tomten:	Lett skrånende naturtomt, bevokst med glissen skog. Skigard på siden av innkjøringen. Vei frem og parkering på eiendommen. Gressbevokst rundt hytta, skiferheller foran inngangen. Uteområdet var dekket med snø.
Regulering:	Reguleringsplan for Nipeto-Gampeflå med bestemmelser.
Kommuneplan:	Kommuneplanens arealdel for Flesberg med bestemmelser.
Adkomstvei:	Privat vei.
Tilknytning vann:	Privat vannforsyning (fellesanlegg).
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg (fellesanlegg).
Andre forhold:	Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3050 FLESBERG Gnr: 142 Bnr: 23
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 524,1 m ² Arealkilde: Arealopplysninger hentet elektronisk fra Eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	Tom Arthur Abrahamsen, Sylvi Anita Strømseth
Adresse:	Dyrebu Fjellgrend 37, 3622 SVENE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	22.12.2020	Hentet fra Kommunens nettside	Innhentet		
Eiendomsverdi	22.12.2020	Data fra Eiendomsverdi.	Innhentet		
Eier	22.12.2020	Opplysninger om eiendommen fra eier på telefon på befaringsdagen.			

Andre forhold

Forsikring: Det tas forbehold om at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Bygninger på eiendommen

Fritidbolig/hytte

Bygningsdata

Byggeår: 2008 Kilde: Kilde Eiendomsverdi

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	122	112	104	8	
Sum bygning:	122	112	104	8	

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

Kommentar areal

Bruksarealet er målt, bruttoarealet er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken med spiseplass, 3 soverom, 2 bad, badstue, gang	Bod, teknisk rom/bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidbolig/hytte

Bygning, generelt

Hytta inneholder stue, kjøkken med spiseplass og utgang til terrasse, 3 soverom, 2 bad, badstue, gang, bod og teknisk rom/bod. Teknisk rom/bod har inngang utenfra.
Hems over deler av hytta.

Direkte fundamentering

Ringmur, pusset.

Yttervegger

Yttervegger i maskinlftet tømmer (Norske Fjellhus).

Takkonstruksjoner

Saltak tekket med torv. Tretakrenner.

Taket var dekket med snø, tekkingen ble ikke besiktiget. Lekkasje fra noen av takrennene.

På befaringen 31.01.2020 ble det registrert ising på deler av taket. Dette kom av varierende temperatur i følge tidligere eier.

Vinduer

Trevinduer med 2 lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser.

Ytterdører og porter

Malt 2 fløyet ytterdører med glassfelt.

Balkongdør på kjøkkenet.

Dør med glassfelt til teknisk rom/bod.

Gulvsystemer

Støpt dekke.

Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Overflater på innvendige gulv

Parkett, fliser i gangen.

Sprekk i endeskjøter på noen av parkettbordene ved balkongdøra på kjøkkenet.

Hulrom under noen av flisene. Sprekker i noen av flisfugene, sprekk i en av flisene i boden. Skadet flis i boden.

Overflater på innvendige vegger

Beisede tømmervegger.

Overflater på innvendig himling

Beiset panel i himlingene, skråhimling med åser.

Trapper og ramper

Malt tretrapp med repo til hemsen. Lav høyde på rekkverket.

Balkonger, terrasser ol.

Ca. 15 m2 svalgang mellom hytta og uthuset.

Ca. 41 m2 terrasse foran inngangen og på siden av inngangen.

Ca 50 m2 sammenhengende terrasse langs hytta ut for kjøkkenet. Deler av terrassen er overbygget og delvis innbygget. Utepeis.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe Pipa er forblendet med skiferstein.

Elementpeis med innsats.

Pipe og ildsted ble ikke kontrollert/funksjonstestet på befaringdagen.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.

Heltre benkeplater, nedfelt oppvaskkum. Glass på veggen bak komfyren.

Integrert vinskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med kanal ut i yttervegg.

Innredning og garnityr for våtrom

Det største badet inneholder gulvmontert klosett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Flislagt gulv. Sluk under dusjkabinettet og i badstua. Tømmervegger.

Mekanisk avtrekk.

Det er forholdsvis flatt gulv og ikke oppkant ved dører. Det er fuget i overgang gulv-vegg, stedvis lav fuge, stedvis sprekker i fuge, ikke tilstrekkelig oppkant. Hulrom under noen av flisene.

Ikke synlig membran, ukjent membranløsning.

Innredning og garnityr for våtrom

Det minste badet inneholder gulvmontert klosett, dusjkabinett, og servant med underskap. Speil og belysning over servanten.

Flislagt gulv. Tømmervegger.

Mekanisk avtrekk.

Det er forholdsvis flatt gulv og ikke oppkant ved døra. Det er fuget i overgang gulv-vegg, lav fuge, ikke tilstrekkelig oppkant. Hulrom under noen av flisene.

Ikke synlig membran, ukjent membranløsning.

Skap og reoler

Garderobeskap på det ene soverommet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vanninntak og stoppekran i teknisk rom.

Vannrør i plast, opplegg med plastrør i varerør fra samlestocker på teknisk rom.

Utekran.

Røranlegget ble ikke besiktiget/kontrollert.

Varme, generelt

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og peis.

Anlegget ble ikke besiktiget/kontrollert.

Luftbehandling, generelt

Ventiler i vinduene.

Elkraft, generelt

Sikringssskap med automatsikringer.

Anlegget ble ikke besiktiget/kontrollert.

Vannvarmere og elektrokjeler

198/120 liter varmtvannsbereder. Kombinert bereder for oppvarming og tappevann.

Berederen ble ikke besiktiget/kontrollert.

Annet

Badstue på innsiden av badet. Badstua er innredet med benker og elektrisk badstueovn. Flislagt gulv.

Det er furutømmer på vegger. Kvaeutslag. Sprekker i noen av flisfugene.

Bod

Bygningsdata

Byggeår: 2010 Kilde: Opplyst av tidligere eier.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	11	10		10	
Sum bygning:	11	10	0	10	

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

Kommentar areal

Bruksarealet er målt, bruttoarealet er beregnet.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bod

Bygning, generelt

Boden er fundamentert på piler, oppført i maskinlftet tømmer, taket er tekket med torv, tretakrenner.
Ytterdør med glassfelt, vindu med isolerglass.
Innvendig er det lakkert furugulv, panelt skråhimling med ås.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (2019) (pr. mnd. Kr. 639)	Kr.	7 672
Vedlikeholdskostnader (stipulert) (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Forsikring (stipulert) (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Vann og avløp (2019) (opplyst av tidligere eier) (pr. mnd. Kr. 655)	Kr.	7 856
Nipeto vel (årsavgift, veivedlikehold, skiløyper) (2019) (opplyst av tidligere eier) (pr. mnd. Kr. 123)	Kr.	1 476
Ble Fjellskog AS (brøyteavgift, adm. strøing, veivedlikehold 2019-2020) (opplyst av tidligere eier) (pr. mnd. Kr. 382)	Kr.	4 583
Sum årlige kostnader	Kr.	31 587

Teknisk verdi bygninger		
Fritidbolig/hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 584 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi – Fritidbolig/hytte	Kr.	3 194 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 16 000
Sum teknisk verdi – Bod	Kr.	134 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 328 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	5 028 000

KONGSBERG, 23.12.2020



Håvard Jensen
Telefon: 958 78 091