

Verditakst - fast eiendom

**Elgstien 12**

2260 KIRKENÆR
Gnr. 28 Bnr. 37
Grue kommune

Benevnelse

Hytte

BRA

74 m²

Markedsverdi

Kr. 2 050 000

Tomteareal

1 768 m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 383608

Befaringsdato 03.02.2020

Rapportdato 08.03.2021

Rapportansvarlig

Øystein Opås Takstforretning AS
Takstingeniør: Øystein Opås
Solørvegen 1096, 2260 KIRKENÆR
Tlf.: 95811040
E-post: oystein@opastakst.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/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/383608>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Elgstien 12	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2260 KIRKENÆR	28	37			
Område/bydel	Skasberget.					
Kommune	Grue					
Rekvirent	Kjell Ivar Solberg					
Hjemmelshaver(e)	Tcbil AS, Trollåsveien 36, 1414 Trollåsen.					
Befaringsdato	03.02.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	Ingen tilstede, Kjell Ivar Solberg var tilstede 2016.					

Premisser - generelle opplysninger

Hytten ble besiktiget og eier gav opplysninger om skjulte konstruksjoner fra beskrivelse fra byggefirma, Familiehytten ved befaring 2016. Beskrivelser ble fremlagt. Hytten ble besiktiget utvendig som innvendig ved begge befaringer. Taksten skal avspeile en gjennomsnittlig salgspris, sammenlignet med sammenlignbare salg i området i den senere tid. Hytten er forholdsvis ny og således med ubetydelig bruksslitasje. Taksten er ikke befart etter befaring 2020, kun oppdatert til dagens nivå.

Sammendrag

Hytte i en og en halv etasje med ikke målbar annen etasje, men innredet for bruk/soverom og oppholdsrom på dette plan. Hytten har parkering/adkomst på ett høyre plan en hyttens byggeplan.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger oppe i Skasberget, nyere hyttefelt som er bebygget med mange flotte hyttebygg, ligger kort fra Skasenden i Grue kommune, i et område med mye hyttebygging og aktivitet, senter med mye aktivitet i deler av året. Hytten ligger ca. 1 km fra RV 201.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger inne i et regulert hytteområde, kort avstand til bade- og fiskemuligheter i Skasen. Flott område for naturinteresserte ved inngangen til Finnskogen mot Svenskegrensen. Det er ca. 16 km til Kirkenær som er nærmeste tettsted med de fleste servicetilbud, Svullrya har forretninger og bensinstasjon, ca. 9 km.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 768,4 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Tomten er skrånende og opparbeidet med oppgruset areal rundt hytten. Adkomst ovenfor hytten på et areal som er oppgruset for parkering og med mulighet for bygging av garasje/uthus etter byggemelding. Hoveddelen av tomtearealet, vest for hytten er naturtomt. Hytten er tilknyttet privat vann- og avløpssystem. Vann sammen med nabo.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hytte	2015	

Likningsverdi (år)						
Kjøpsår						
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	10652094	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Ringmursfundament og med støpt isolert plate på komprimerte masser.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag mellom etasjene. Tregulv og fliser i første etasje og lakkerte tregulv i annen etasje. Yttervegger i bindingsverkvegger med utvendig stående villmarkspanel, isolert med 15 +5 cm mineralull isolasjon, liggende villmarkspanel i gavler. Det er bygget impregnert balkong i vinkel utenfor stuen.

Dører og vinduer

Kompakte malte tredører med glassfelt i yttervegger, trevinduer med isolerglass, sprossevinduer. Furu speildører innvendig.

Takkonstruksjon med yttertak

Selvbærende sperretak er tekket med undertak og torv. Skråhimling i annen etasje opplyses isolert med 20 cm mineralull isolasjon. Det er montert metalltakrenner på begge sider med nedløp. Takutstikk med underkledning. Viktig å kontrollere at lufting under utvendig tekking fungerer, slik at kondens unngås.

Piper, ildsteder og oppvarming

Ett løps stålpiper er montert og tilknyttet vedovn i stue, helbeslått over yttertak. Kombinert oppvarming med ved og elektrisk, gulvvarme i entre og våtrom.

Bad og vaskerom

Våtrom er innredet med klosett, dusjplass med glassvegger og servant med skap. Mekanisk avtrekk fra rommet. Inntil dette rom badstue med ovn og plassbygde sittekrakker. Bereder er plassert i teknisk rom ved inngang.

Kjøkken

Stedstilpasset skapinnredning i kjøkkenhjørne med malte speilfronter. Integreerte elektriske komponenter.

Innvendige overflater

Fliser og tregulver. Panelte vegger og himlinger. Fliser på vegger i våtrom og panelte himlinger. Enklere standard i utvendig bod.

Elektrisk anlegg

Det er innlagt elektrisk kraft til hytten via jordkabel og hovedsakelig skjult opplegg ut til byggets rom og utvendig. Gulvvarme i to rom. Spotter i himlinger i enkelte rom. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre, her er overspenningsvern montert. Elektrisk måler er utvendig montert i skap.

VVS-installasjoner

Rør i rør opplegg fra skap i teknisk rom ved entre.

Annet

Deler av balkong ved stue og inngang er overbygget.

Bratt lakkert furutrapp mellom etasjene.

Utvendig bod med hyller.

For detaljert beskrivelse av hytten kan selger fremlegge beskrivelser for en kjøper om ønskelig.

Verditakst - fast eiendom

Generelt om andre bygg

Ingen andre bygg på eiendommen.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Første etasje	86	74	68	6	Hovedplan med entre/trapperom, gang, våtrom, to soverom og stue med kjøkkenhjørne. Utgang fra stue til delvis overbygget balkong.	Teknisk rom og utvendig bod.
Annen etasje	0	0	0	0	Her er innredet to soverom og trapperom, men takhøyde er 0,5 cm for lav for å være måleverdig. Dette er areal på 19 m ² .	
Sum	86	74	68	6		

Sum alle bygninger	86	74	68	6		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Areal utifra innvendig oppmåling og fremlagte tegninger.

Kommentarer til planløsningen

Hytte i en etasje med loftsløsning, planløsning godt tilpasset de flestes ønsker og krav. Hytten er nybygget.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ingen ble opplyst

Servitutter

Ingen tinglyste servitutter av betydning for verdsettelsen er kjent for takstmann. Eierforhold er kontrollert ved grunnbokskontroll.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunal kostnader og driftskostnader for vann og kloakkanlegg må påregnes.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hytte	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 400 000
	Verdireduksjon	10% - Kr.	240 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 160 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 160 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	400 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 560 000

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Noe etterspørsel etter fritidseiendommer i området, men fortsatt forskjell mellom teknisk verdi og salgsverdi, enkelte eiendommer har ligget lenge ute og solgt under takst. Dette er hensyntatt ved verdsettelsen. Verdsettelsen er gjort utifra sammenligning med omsetninger i Skasberget i senere tid.

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
Kr. 2 050 000,-

Sted og dato
Kirkenær 08.03.2021



Øystein Opås

Dokumentkontroll

Fremlagt

Kartverk.
Tegning.
Forsikringspolise.
Fremlagt ved befarng 2016.

Vedlagt

Ingen.

Spesielle forhold

Intet å bemerke utover tidligere omtalte forhold, men det anbefales alltid at kjøper skal samarbeide med bygningskyndig før budgivning.