

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 308: Bnr 1 (fnr: 266)**
Kommune: **3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Svartungen hyttefelt 81, 2847 KOLBU**



BRUKSAREAL (BRA): **70 m²** AREAL, P-ROM: **66 m²**

Hytte:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 500 000

Utskriftsdato: 04.05.2021

Oppdragsnr. 2021169

Dato befaring: 29.04.2021

Referansenr. e13a73c

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstcon AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 913 190 572

Sertifisert takstmann:

Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@takstcon.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/921773cb-4fcf-4242-8ebf-e74e4b453fe2>

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/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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmann er ikke fagmann på VVS og EL derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Dokumentet er bare ment brukt i forbindelse med lån/finansiering/regnskap og frarådes brukt ved salg. Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 500 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med TakstCon AS sine interne verktøy. Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Totenhytta AS
Takstmann:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.04.2021. - Amund Forset. Takstmann. Tlf. 90 11 09 38


Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende på Svartungen hyttefelt i Kolbu som grenser mot Hurdal. Til Kolbu sentrum er ca. 20 km.
Bebyggelsen:	Hytte med primærareal på 66 m ² over 1 plan og hems.
Standard:	Hytta er fra 2021, ny. Normalt god standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og diesel. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg. Solcelleanlegg.
Om tomten:	Punktfestet tomt på som hovedsakelig er bestående av naturtomt. Bygningsmassen er plassert utenfor sirkel på punkt feste, jeg har ikke kontrollert byggesak eller plassering.
Adkomstvei:	Eiendommen har adkomst via privat veg. Bomveg.
Tilknytning vann:	Ikke innlagt vann, det er vannposter på feltet.
Tilknytning avløp	Eiendommen har privat avløp, gråvann slippes ut i grunne. Det er Cinderella forbrenningstolett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 308 Bnr: 1 Festenr: 266
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Totenhytta AS
Adresse:	Svartungen hyttefelt 81, 2847 KOLBU
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Eiendommen er punkt feste og har ikke areal oppgitt.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt		Ikke vedlagt taksten, dette er et avvik frarutinen.	Ikke fremvist		
Situasjonskart over eiendommen	28.04.2021		Innhentet		
Eiendomsverdi.no/ Statens kartverk	28.04.2021	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata	
	Byggeår: 2021 Kilde: Opplyst på befaringsdagen Anvendelse: Hytte. (Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen)

Kommentar	
Vedlikehold:	Bygningen er ny og vesentlig vedlikehold har ikke vært nødvendig. Dette må etterhvert påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	75	70	66	4	Bad, kjøkken/stue, teknisk rom, vindfang, bod, 3 soverom
Hems					Hems
Sum bygning:	75	70	66	4	

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

Kommentar areal	
Oppmålt med lasermåler. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende men målt 2,30 - 3,45m. Hems har ikke måleverdi areal på grunn av lav takhøyde. Utvendig bod er medtatt i bruksarealet og beskrevet som s-rom.	
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Bta. er skjønnsmessig beregnet.	

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, kjøkken/stue, vindfang, 3 soverom	Teknisk rom, bod
Hems	Hems	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Bygning, generelt

Hytte oppsatt på støpt/murt grunnmur oppsatt på komprimerte og drenerende masser.
Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, isolert, luftet og kledd med malt trepanel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med tretak/bord, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Gulv på grunn

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn. Tilfarergulv.

Frittstående dekker

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Yttervegger

Yttervegger i isolert bindingsverk.

Takkonstruksjoner

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Mønedrager.

Utvendig komplettering, vegg

Stående utvendig trekledning.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med bord i treverk.

Vinduer

Trevinduer med 2 lags isolerglass.

Ytterdører og porter

Ytterdør i treverk med 2 lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2 lags isolerglass.

Utvendige beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

Overflater på innvendige gulv

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.

Overflater på innvendige vegger

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Trepanel.

Overflater på innvendig himling

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Trepanel.

Trapper og ramper

Trapp til hems var ikke montert på befaringdagen. Det er gjort plass for stige.

Balkonger, terrasser ol.

Overbygget inngangsparti. Gulv/tram var ikke bygget.
Verandadør i stue, veranda var ikke bygget.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpipe. Ildsted er montert.

VVS-installasjoner, generelt

Synlig avløpsrør i: Plast.
Synlige vannrør i: Plast, rør i rør.
Vannpumpe med sistene.
Varmtvannsbereider på gass, gjennomstrømningsvarmer.

Varme, generelt

Oppvarming består av: Vedfyring og "Webasto" dieselvarmer, denne er plassert utvendig i skap på vegg. Det er muligheter for å "ringe hytta varm".

Luftbehandling, generelt

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Elkraft, generelt

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Solcelleanlegg, det er montert 3 paneler utvendig og batterier med inverter på teknisk rom..

Annet

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Gassalarm

Overflater, generelt - 1. etasje/bad

Gulv: Heltre på tilfarere. Belegg i dusjhjørne.
Vegg: Panel. Baderomsplater i dusjhjørne.
Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, laminert plate med servant. Dushjørne. Cinderella forbrenningstolett.
Badet er ikke bygget etter TEK17.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til integrert: Stekeovn og koketopp. Plass til frittstående: Kjøleskap. Hvitevarer på gass. Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, estimert. (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Festeavgift, estimert (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling og utbedringer i hele byggets levetid fordelt over flere år) (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. fyring/brensel, nett, innbo forsikring, driftm.m.		
Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.		
Sum årlige kostnader	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger		
Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Sum teknisk verdi – Hytte	Kr.	2 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000

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.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 500 000

SKREIA, 04.05.2021



Amund Forset
Takstmann
Telefon: 90 11 09 38