

Verditakst - fast eiendom

**Øverbygdsvegen 1049**

2676 NEDRE HEIDAL
Gnr. 187 Bnr. 15 Fnr. 0 Snr. 0
Sel kommune

Benevnelse

Hytta
Uthuset
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

37 m²
24 m²

Markedsverdi

Kr. 1 100 000

**Tomteareal**

378 789 m²

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

Oppdragsnr./Ref.nr. 557876

Befaringsdato 17.03.2021

Rapportdato 07.04.2021

Rapportansvarlig

Traasdahl Takst & Consulting AS
Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl
Vestsideveien 468, 2665 LESJA
Tlf.: 91707477
E-post: ole.traa@gmail.com



Traasdahl Takst & Consulting AS

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/557876>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Øverbygdsvegen 1049	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2676 NEDRE HEIDAL	187	15	0	0	
Område/bydel						
Kommune	Sel					
Rekvirent	Advokatane i Vågå, v/Anders Bjørnsen					
Hjemmelshaver(e)	Anne Lise Hansen					
Befaringsdato	17.03.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Gry Sletta og Janne K Skogum fra politiet, låsesmed Jon Arild Øien. Advokat Anders Gustav Bjørnsen og takstmann Ole Romslo Traasdahl.					

Verditakst - fast eiendom

Premisser - generelle opplysninger

Eiendommen er visuelt besiktiget av takstmann, etter oppdrag mottatt fra advokat Anders Gustav Bjørnsen i Vågå. Det er ikke gjort søk etter skjulte feil eller mangler, kun visuell registrering. Synlige mangler eller skader som ble observert beskrives i neste avsnitt. Alder og slitasje virker også inn på verdisettingen.

Verdien settes til en normal omsetningsverdi på det åpne marked. Denne verdien bygger på eiendommens tekniske verdi, standard, beliggenhet og infrastruktur i området.

Takstmannen har ingen direkte opplysninger fra eier i saken, og taksten baserer seg derfor kun på visuelle inntrykk fra befaringen.

Byggeår er kun omtrentlig ut ifra årstall i vindusrute, og grunnbokskrift.

Takstmann er ikke fagmann på tekniske anlegg som el-anlegg, røranlegg, ventilasjon, piper, ildsteder og andre eventuelle tekniske anlegg. For nevnte områder henvises det til eventuelle kontroller med rapporter fra nevnte faggrupper.

Kryperom under hytta ble ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Det var ca 1 m snø rundt bygningen på befaringsdagen.

Taksten skal brukes som grunnlag for pris i forbindelse med salg i det frie marked.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Oppdraget omfatter: Hytte og uthus.

Dette er en konsesjonspliktig eiendom (uten priskontroll) da den samlet har mer enn 100 daa.

Ved et fritt salg kan boplikt pålegges eiendom som er konsesjonspliktig dvs enten ubebygd, bebygd og større enn samlet 100 daa, eller større enn 35 daa full-/overflatedyrka. (Konsesjonsloven §11.)

Befaringen ble gjennomført: Tirsdag 17.03.2021, kl. 10.00.

Vær og lysforhold ved befaring: Lettskyet oppholdsver.

Det var godt med snø på mark og tak på befaringsdagen, noe som begrenset vurderingen av fundamenter, uteområde og tak.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at hytta var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Eier/rekvirent plikter å lese igjennom taksten og gi takstmannen tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler i denne, slik at dette kan bli rettet opp før taksten brukes offentlig.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

En eldre fritidseiendom med enkel standard, men i normalt godt vedlikeholdt stand.
 Fin beliggenhet i egen skogteig på nord/øst siden av dalføret i Heidal, Sel kommune.
 Kun få andre hytter i området.
 Normalt vedlikehold gjennom årene.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i egen skogteig i et LNF område.
 Det er ikke undersøkt om det vil kunne fradeles flere tomter/fester på eiendommen.
 Området er preget av blandingskog og har noen få andre fritidseiendommer i nærheten.
 Sommer-vei med veirett frem til eiendommen.
 Om vinteren er det mulig å få brøytta veien helt frem, mot betaling, da avhengig av snøforholdene.
 Eiendommen ligger 1,6 km veilengde ovenfor gården Slåen i Heidal.
 Bra med solgang på tomta, og tynnes det litt av egen skog nedenfor hytta vil utsikten bli fantastisk.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert som LNF i kommuneplanen.
 Eiendommen er registrert som en landbrukseiendom.
 I konsesjonssammenheng defineres eiendommen som konsesjonspliktig, men uten priskontroll. (samlet mer enn 100 daa)

Eiendommens tomt

Tomteareal	378 789,2 m ²	Type tomt	Eiet
------------	--------------------------	-----------	------

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

Eiendommen har tinglyst bestemmelse om vannrett.
 Dette er kun sommervann fra nærliggende kilde.
 Tinglyst bestemmelse om veg sammen med flere andre.
 Kort veistubb inn på tomta fra felles grusvei.
 Gråvann går til terreng utenfor hytta.

Terrengforhold

Skrånende tomt.
 Fjelltomt med lyng og kratt, fjellbjørk og litt skrinns barskog.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidseiendom	1975?	1978 og senere.
Uthus/utedo	Ukjent	

Likningsverdi (år)		
Kjøpsår	2017	
Kjøpesum / kostpris	Kr.	0
Forsikringsselskap	Type forsikring	Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Verditakst - fast eiendom

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Pga mye snø var det vanskelig å inspisere og vurdere fundamenteringen.
Det som var synlig var litt gråsteinsmur samt endel punktfundamenter av lecablokker.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bindingsverks-konstruksjon der en antar det er isolert med 10 cm mineralull.
Utvendig kledd med stående villmarkspanel som er beiset.
Overbygget inngangsparti med en liten veranda.

Dører og vinduer

Soverom ved inngang har isolerglassrute datert 1978.
De øvrige vinduene er koblavinduer av 2 typer:

- Eldre koblavinduer med inn- og utadslående rammer
- Noe nyere koblavinduer med utadslående rammer.

Furu fyllingsdører som innerdører.
Ytterdør er fyllingsdør med pålagt trepanel utvendig.

Takkonstruksjon med yttertak

Sal-taks konstruksjon med rundstokker (åser) pålagt taksperrer, tekket med A-profil stålplater utvendig.
Innvendig himling av panel over åsene. Takrenner av stål.
Taket var dekket av et tykt snølag på befaringsdagen.

Piper, ildsteder og oppvarming

Muret pipe, pusset innvendig og over tak. Pipetoppbeslag.
Tilsluttet en Jøtul 502 vedovn i stue.

Bad og vaskerom

Ingen slike rom i hytta.
Kun en vaske-servant i vindfanget.

Kjøkken

Enkel og liten kjøkkenkrok med åpning mot stue.
Tregulv, og vegger av trepanel.
Furuinnredning på 2 sider av rommet.
Inneholder oppvaskbenk, der avløp går til grunn.
Gass kjøleskap og komfyr.
Over og underskap i furu. Deler av innredningen er malt.

Innvendige overflater

Lakkerte tregulv i alle rom.
Ubehandlet trepanel av type skyggepanel på vegger og i himlinger.
I hovedhytta ligger det slettpanel i himlingen over åsene.

Elektrisk anlegg

Svært enkelt opplegg for solcelle/aggregat.

VVS-installasjoner

Ingen slike i hytta, utover avløp fra servant og oppvaskbenk.
Dette går til grunnen under hytta.

Verditakst - fast eiendom

Annet

Slik det ser ut er det opprinnelig en hovedhytte som er blitt tilbygget vindfang og soverom. Dette tilbygget ligger noe lavere enn hovedhytta. Enkel trapp forbinder vindfang og stue.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Vanlig vedlikehold.

Generelt om andre bygg

Uthus som ett stort rom, uisolert.

Tilbygget et tilleggs-rom nedenfor.

I den ene gavlenden finnes en enkel utedo.

Bygningen er oppført på punktfundamenter, og har overbygg i enkelt uisolert bindingsverk.

Undertak av duk, utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

Brukes som bod/lager/vedskjul.

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 "Taksteringsbransjens 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.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hytta	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Hovedplan	42	37	37	0	Vindfang, soverom1, stue, kjøkken og soverom2.	
Sum	42	37	37	0		

Uthuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Hovedplan	27	24	0	24		2 boder samt en utedo.
Sum	27	24	0	24		

Sum alle bygninger	69	61	37	24		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

BTA- utvendige areal (ofte bare stipulert ut ifra veggtykkelse og innvendige mål)

BRA- bruksareal. Sum av alle S-rom og P-rom i bygningen.

S-rom, sekundærrom slik som kott, boder, uinnredet kjellerrom, garasje etc...

P-rom, bruksrom som brukes jevnlig (stue, soverom, kjøkken, gang etc..)

Kommentarer til planløsningen

Helt normal og grei planløsning.

Typisk for hytte med enkel standard.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon

Ja, dette er en landbrukseiendom. Konsesjonspliktig, men uten priskontroll.

Eiendommer som har 35 daa full-/overflatedyrka eller mindre, men samlet mer enn 100 daa.

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbrøk

Hjemmel til eiendomsrett:

- Hansen, Anne Lise. F.nr: 29.10.1960.
- Tinglyst 06.09.2017.

Heftelser

Eiendommen har heftelser.
Tvangssalg besluttet 07.03.2019.
Se vedlagte grunnboksutskrift.

Servitutter

Bestemmelse om vannrett.
Bestemmelse om veg.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Her inngår kommunale avgifter som renovasjon, eiendomsskatt, feiing etc., forsikring og vanlig vedlikehold.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Fritidseiendom	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 084 324
	Verdireduksjon	35% - Kr.	379 513
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	704 811
Bygg B: Uthus/utedo	Beregnete byggekostnader	Kr.	101 825
	Verdireduksjon	42% - Kr.	42 766
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	59 059
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	763 870
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	250 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 014 000

Markedsanalyse

Markedet for hyttetomter i Heidal, Sel kommune er ikke så stort utenfor regulerte hytteområder.
Denne eiendommen er dessuten konsesjonsbelagt pga eiendommens størrelse.

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. 1 100 000,-

Verditakst - fast eiendom

Sted og dato

Lesja, 07.04.2021



Ole Romslo Traasdahl

Dokumentkontroll

Vedlagt

Kart over eiendommen.
Grunnboksutskrift.
Utskrift fra Se Eiendom.