

# **VERDIVURDERING AV FRITIDSEIGEDOM.**



**3818 - Gnr. 45 bnr. 27 - Tinn kommune  
Myrbal – 3650 TINN AUSTBYGD.**

*Utført av: Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.  
Tlf. 970 26618*

## Verdivurdering av fritidseigedom

Knr. 3818 – gnr. 45 bnr. 27 – Myrbal i Sandsetdalen i Tinn kommune

Eigedom:

Tomas Lurås

Rekv. av:

**OVERSIKT:** Verdeninga er basert på eigen befaring, framlagte / innhenta dokument og eigars / lånesøkjars opplysningar

<b>Dato for befaring / besiktigelse:</b>	11.10.2020.			
<b>Takstmann:</b>	<b>Jon Lilleland, 3656 ATRÅ - tlf; 970 26618.</b>			
<b>Heimelshavar / fester:</b>	Tomas Lurås.			
<b>Til stades ved befaringen:</b>	Heimelshavar Tomas Lurås var til stades ved befaringa og gav relevante opplysningar om eigedommen.			
<b>Definisjon av oppdraget:</b>	Verdivurdering av eigedommens marknads- og låneverdi. Dette er ei enkel verdivurdering basert på visuell befaring og opplysningar fra eigar, men utan særleg detaljert beskrivelse. Det er innhenta nødvendige opplysningar og dokumentasjon for å kunne gjennomføre ei forsvarleg verdivurdering. Dette er ikkje ein fullverdig verditakst fordi beskrivelsen er noko mangelfull, men verdien er likevel den same her som i ein fullverdig verdi- og lånetakst.			
<b>Framlagte / innhenta dokument:</b>	Grunnboksopplysningar oppdat. pr. 09.01.2021, matrikkeleninfo. dat. 14.01.2021, målebrev dat. 03.09.2019, div. kart, flyfoto og bilerter.			
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>		
<b>Eigedommens reg. betegnelse:</b>	Knr. 3818 – gnr. 45 bnr. 27 – Tinn kommune.			
<b>Eigedommens adresse:</b>	Myrbal – 3650 Tinn Austbygd.			
<b>Tomtas areal:</b>	1.087,5 m <sup>2</sup> i.h.t. målebrev.			
<b>Årleg festeavgift:</b>	Eigedomstomt.			
<b>Området er:</b> LNF -område	Regulert <input type="checkbox"/>	Ikkje regulert <input checked="" type="checkbox"/>	Under regulering <input type="checkbox"/>	
<b>Avløp:</b> Ikkje avløp	Offentleg <input type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	Anna, utedo <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Vatn:</b> Ikkje innlagt vatn	Offentleg <input type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	Anna, elv /bekk <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Eigedommen ligg til:</b>	Off. veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Anna <input type="checkbox"/>	
<b>Oppl. om vegar og parkering:</b>	Frå offentleg veg er det ca. 6,5 km. privat bomveg med grusdekke gjennom Sandsetdalen. Vegen vart opprusta for nokre år sidan og er i dag godt vedlikehalden og i god stand forøvrig. Vegen vert vinterbrøytt. Frå Sandsetdalvegen til tomta er det ein enkel grusveg på ca. 80 meter. Adkomstvegen er felles med to naboeigedommar og vegen går delvis over denne tomta til den eine naboen. «Adkomstvegen» vert ikkje vinterbrøytt. Det er gode parkeringsmoglegheitar på tomta med plass til fleire bilar sommarstid. Bomvegen er org. i Sandsetdalen veglag. Det vert bet. ca. kr. 2000,- ( 2020 ) pr. år i vegavgift for Myrbal som skal dekke vedlikehald og brøyting.			
<b>Tomtas beliggenheit:</b>	Myrbal ligg fint og usjenert til ca. 880 m.o.h. i eit flott og solrikt område nær Tessungåe i Sandsetdalen i Tinn kommune. Tessungåe er forøvrig eit varig verna vassdrag. Eigedommen ligg i flatt terren med lett adkomst via ein privat vegstubb på ca. 80 meter frå Sandsetdalvegen. Sandsetdalen er ein gammal seterdal med spreidd hyttebebyggelse og er ein av dei mange innfallsportane til Hardangervidda. Dalbotnen er flat med relativt bratte liar på sud- og nordsida opp mot snaufjellet / Hardangervidda. Området er definert som LNF – område - ( landbruk-, natur og friluftsområder ). Eigedommen ligg nær snaufjellet og det er svært gode turmoglegheitar rett utanfor hyttedøra både sommar og vinter. Beliggenheten og nærlieken til Hardangervidda gjev også gode moglegheitar for jakt og fiske. Det er for øvrig småaure i Tessungåe som ligg kun 8 – 10 meter frå hytteveggen. Ca. 10 km til nærmaste daglegvarebutikk og bensinstasjon. Ca. 55 km. til Rjukan som nærmaste by, ca. 3 timars køyring til Oslo samt kort veg til andre sentrale delar av austlandet. Ca. 60 - 65 km. til Gaustaområdet som har svært godt utbygde alpinanlegg. Det er elles ca. 25 km til nærmaste bygdesenter som er Tinn Austbygd. Om sommaren er vegen over Imingfjell open. Då er det også kort veg over fjellet til Numedal og Geilo / Hallingdal.			

**BYGNINGAR PÅ EIGEDOMMEN :****Bygning A:** Fritidshus / hytte**Byggår:** Ukjent, men flytta hit på 1950 -talet**Bygning B:****Byggår:****Bygning A – fritidshus / hytte:**

Byggår er ukjent, men ant. opprinnelag bygd midt på 1800 -talet i Austbygde og flytta til Myrbal siste halvdel av 50 -talet. Oppført i to etasjer over ringmur. Hovuddelen av bygningen er fundamentert med ringmur av betong, tilbygg mot sud og nord er fundam. med holdsteinar av naturstein.. Veggane i hovuddelen er oppført i lafta tømmer kledd utv. med ståande tømmermannskledning - bortsett frå ein mindre del

av sudveggen som fortsatt har synleg tømmervegg. Tilbygg mot nord er oppført i bindingsverk kledd utv. m/ tømmermannskledning. Tilbygg mot sud, som inneheld utedo og vedskjul, har kun eit enkelt bindingsverk kledd med «låvekledning».

Plassbygd takkonstruksjon m/ bærande åsar av tømmer, trepanel på åsar, ant. plast, sperrer, ant. 10 – 15 cm. isolasjon, taktro, papp, sløyfer, lekter og tekt med cementstein. Nytt tak i 2015. Wc og skjul har kun eit enkelt pulttak med sperrer, enkel taktro og tekt med gamle stålplater. I golv 1. etg. og etasjeskiller er det trebjelkelag m/ stubbloft ant. isolert med sagflis.

Stort sett måla tregolv i både 1. og 2. etg.

Det er i all hovudsak måla tømmerveggar innvendig i hovuddelen av huset, medan tilbygg mot nord (gang) har måla faspanel. Wc og skjul er ikkje kledd innv.

Tretrapp i gang mellom 1. og 2. etg.

Hovudsakeleg dobbelte ut- og innadslåande vindaugear av eldre årgang, men det er 3 nye vindaugear i 1. etg., 2 mot aust og eitt mot nord.

Enkel kjøkkeninnredning av eldre årgang i brukbar stand. Oppvarming med Jøkul 602 vedovn på kjøkken, open peis i stoge og ein vedovn i kvart rom i 2. etg.

El. -anlegget er av eldre årgang, men ser ut til å vera i grei stand. El. -skåp med skrusikringar.

Pipe er ny over tak, men bør ant. renoveras / foras innvendig for å tilfrdsstille dagens forskrifter. Bygningen ber preg av elde og har låg standard etter dagens forhold, men er likevel i relativt grei stand. Bygningen treng nok ei oppgradering / renovering, men er i dag fullt bruukeleg.

**AREAL OG ANVENDELSE - FRITIDS BOLIG**

Kjellar og etasjar:	BTA Bruttoareal:	BRA Bruksareal:	P -rom Primærrom:	S -rom Sekundærrom:	Anvendelse av rom og lokaler:
Kjellar 1. etg.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Ingen kjellar. Gang m/ trapp til 2.etg., kjøkken og stoge, utedo og vedskjul.
	48 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	Gang og 2 soverom.
2. etg.	39 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Sum areal:</b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>	<b>4 m<sup>2</sup></b>	Arealer er målt direkte på bygning.

**ROMFORDELING - FRITIDS BOLIG**

Etasjar:	Primærrom ( P -rom )	Sekundærrom ( S -rom )
Kjellar	Ingen	Ingen.
1. etg.	Gang m/ trapp til 2.etg., kjøkken og stoge.	utedo og vedskjul.
2. etg.	Gang og 2 soverom.	Ingen.

Tilleggsareal: Kjellar:

1. etg.: 0 m<sup>2</sup>

2. etg.: 0 m<sup>2</sup>

2. etg.: Arealer i som ikkje er måleverdige p.g.a. takh. m.m.

Tilleggsarealer som ikkje er måleverdige i.h.t. NS 3940: 5 m<sup>2</sup>

5 m<sup>2</sup>

## Side 4 av 12

Knr. 3818 - Gnr. 45 bnr. 27 – Myrbal i Tinn kommune

### **UTLEIGEVURDERING:** ( noværende faktiske årsleiger eks. oppvarming og møblering ).

Bygning ABC o.s.b.	Etasje Kjellar = 0	Utleigbart bruttoareal	Noværende fakt. årsleige	Takstmannens vurdering av normal årsleige v/ utleige pr. m <sup>2</sup>	pr. år	Anmerkningar
A	Fritids- bolig/hytte	87 m <sup>2</sup>		345,-	30.000,-	Marknadsleige for Myrbal ( vurdert som åremålsleige )
Tillegg for rentebærande obligasjon(ar):						
				<u>Sum Kr.:</u>	<u>Sum kr.:</u>	<u>30.000,-</u>
<u>Frådrag i brutto leigeinntekter:</u>						
Evt. årleg festeavgift:				kr.: 0,-		
Off. avg. og egedomsskatt:	Renovasjon			kr.: 2.245,- ( Pr. dato ikkje eige- Forsikring: Anslått; kr.: 4.000,- domsskatt i Tinn )		
Administrasjon og diverse:				kr.: 1.500,-		
Anslåtte vedlikehaldsutgifter:				kr.: 5.000,-		
<u>Andre utgifter:</u>	Vegavgift:			kr.: 2.000,-		
<u>Sum:</u>				kr.: 14.745,-	kr.: 14.745,-	
<u>Egedommens netto årlege leigeinntekter:</u>						
				<u>kr.:</u>	<u>15.255,-</u>	

### **FORRENTNINGSVERDI:**

**Forrentningsverdi etter 6 % kapitalisering av netto leigeinntekter, avr., kr.: 254.250,-**

Kapitalisert verdi er berekna med bakgrunn i takstmannens anslag av netto årleg leige oppnåleg i dagens marknad.  
Evt. utleige av egedommen vurderast som kurant.

Kapitaliseringsrente på 6 % kan virke noko høgt i.f.t. dagens låge rentenivå, men denne renta skal gje eit uttrykk for langsigthet og svingningar i marknaden over tid. I tillegg ligg det risiko i evt. ledighet ved utleige.

### **TEKNISK VERDI:** Normale byggjekostnadar, ( utrekna for kvart bygg som for nybygg ).

A. Fritidsolig / hytte	kr.: 1.500.000,-
B.	kr.: 0,-
C.	kr.: 0,-
D.	kr.: 0,-
<b>Sum normale byggjekostnadar:</b>	<b>kr.: 1.500.000,-</b>
<b>Frådrag, ( utidmessigheit - elde - slitasje - vedlikehaldsmanglar )</b>	<b>kr.: 750.000,-</b>
<b>Normale byggjekostnadar etter frådrag.</b>	<b>kr.: 750.000,-</b>
<b>Normale tomtekostnadar, ( tomt klar til bygging )</b>	<b>kr.: 450.000,-</b>
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>kr.: 1.200.000,-</b>
	<b>Kr.: 1.200.000,-</b>

### **KONKLUSJON** på grunlag av framforståande oppgåver, vurderinger og skjønn, ansetjas:

Egedomstomt:

Festetomt:

**EIGEDOMMENS NORMALE SALGSVERDI / MARKNADSVERDI:** Kr.: 950.000,-  
( Markedsvurdering på takseringstidspunktet ).

**EIGEDOMMENS LÅNEVERDI:** Kr.: 820.000,-

Dersom tomta er festa, er dette teke omsyn til i verdiansettelsane.

**SPESIELLE FORHOLD:**

Bygningen er eit gammalt tømmerhus som tidlegare har stått i Tinn Austbygd. Huset har vore nytta til næringsverksemd, men det er usikkert kva verksemd som har vore drive der. Iflg. opplysningar frå eigar kan det ha vore både landhanddleri, bakeri, postkontor m.m. På slutten av 1950 -talet vart bygningen «rulla ned» og flytta til Myrbal der den står i dag. Tomta har tidlegare vore del av ein større parsell, men vart oppmålt og frådelt hausten 2019.

Ut over at det har blitt lagt inn el. -straum, er det iflg. eigar ikkje gjennomført større påkostningar på huset utover vanleg vedlikehald gjennom tida. I 2014, 2015 og 2016 vart det imidlertid gjennomført betydelege påkostningar utvendig.

2014 - Fasadeendring med utskifting av 2 nye vindauge på austveggen og eitt på nordveggen i 1. etg. m.m.; Kr. 61.186,-  
2015 - Komplett nytt utv. tak m/ renner og beslag m.m.; Kr. 139.501,-  
2016 – Renovering av pipe over tak m/ nytt pipebeslag; Kr. 45.529,-  
Totale påkostningar i seinare år; **Kr. 246.216,-**

Alle arbeidene er utført av solid lokal byggmester med godt omdømme.

Vegen til naboeigedommen går over denne tomta. Iflg. eigar, som også eig området omkring, skal det vera mogleg å leggje om denne vegen noko dersom den er til sjenanse.

Bygningen er av eldre årgang og tilfredsstiller nok ikkje dagens krav til standard, men huset har «sjel» og står på ei flott tomt med lett adkomst nær Tessungåe.

Det ikkje registrert spesielle forhold av betydning ut over det som går fram av taksten.

**KONKLUSJON:**

Meget kurant fritidseigedom på eigedomstomt med lett adkomst og flott beliggenheit i eit roleg og usjenert område ved foten av Hardangervidda i Sandsetdalen i Tinn kommune.

Eigedommen vurderast som kurant for salg i dagens marknad og bør vera mogeleg å omsetje til den vurderte salgs- / marknadsverdi.

Utleige er også kurant, men ikkje til ein pris som kan forrente låneverdien.

**Vedlegg:** Grunnboksopplysningar oppdat. pr. 09.01.2021, eigedomsinformasjon dat. 13.01.2021, div. kart, flyfoto og bilder.

Verdivurderinga er utført med bakgrunn i visuell befaring utan inngrep i bygningane konstruksjonar, opplysningar, innhenta dokument og etter beste skjønn.

Heftelesanmerkingar er ikkje vurdert med mindre dei er angjevne ovanfor. Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne eller burde ha sett / oppdagat etter å ha undersøkt eigedommen slik god skikk tilseier.

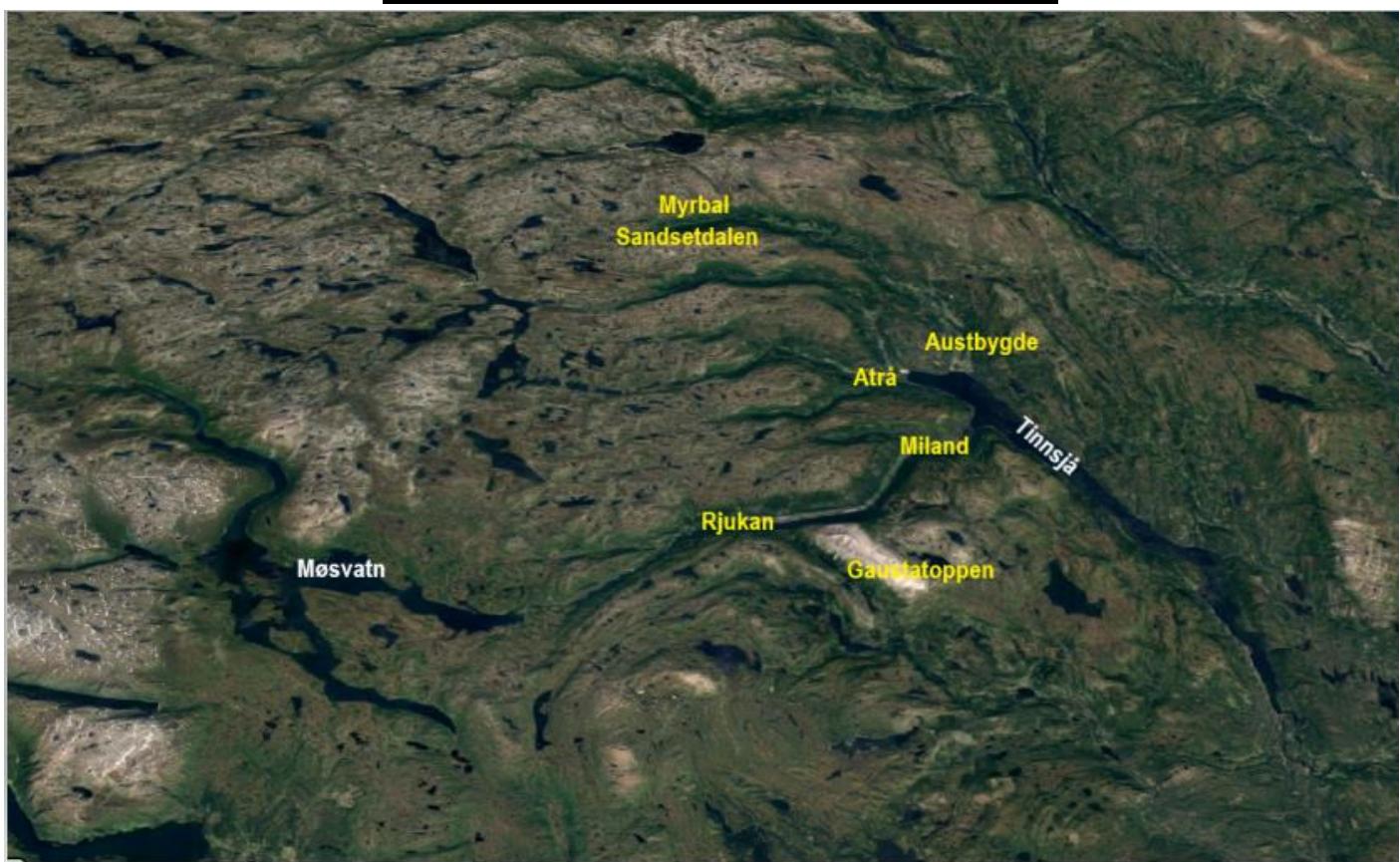
ATRÅ den, 13.01.2021  
Sted / dato

Jon Lilleland

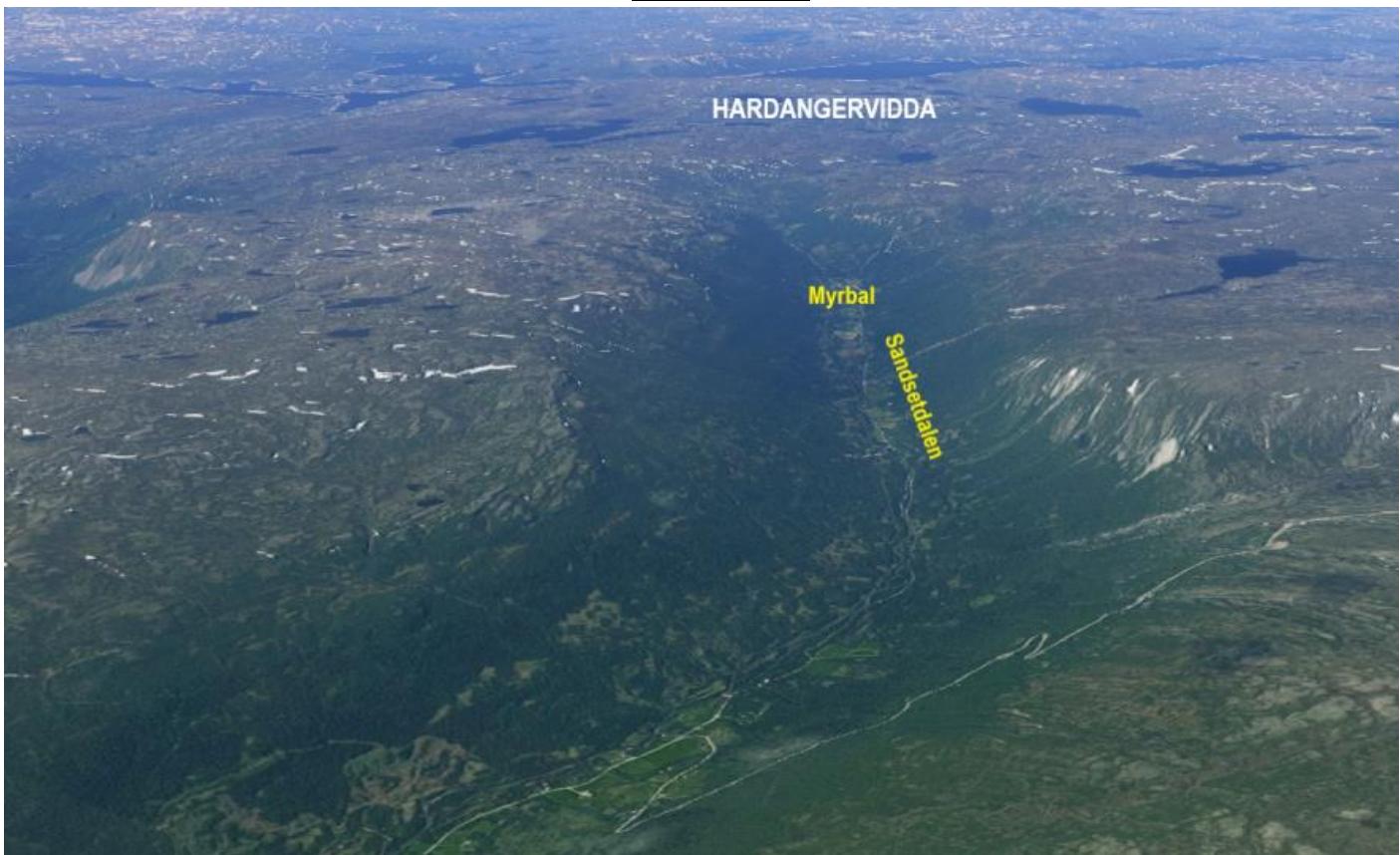
Underskrift

Underskrift

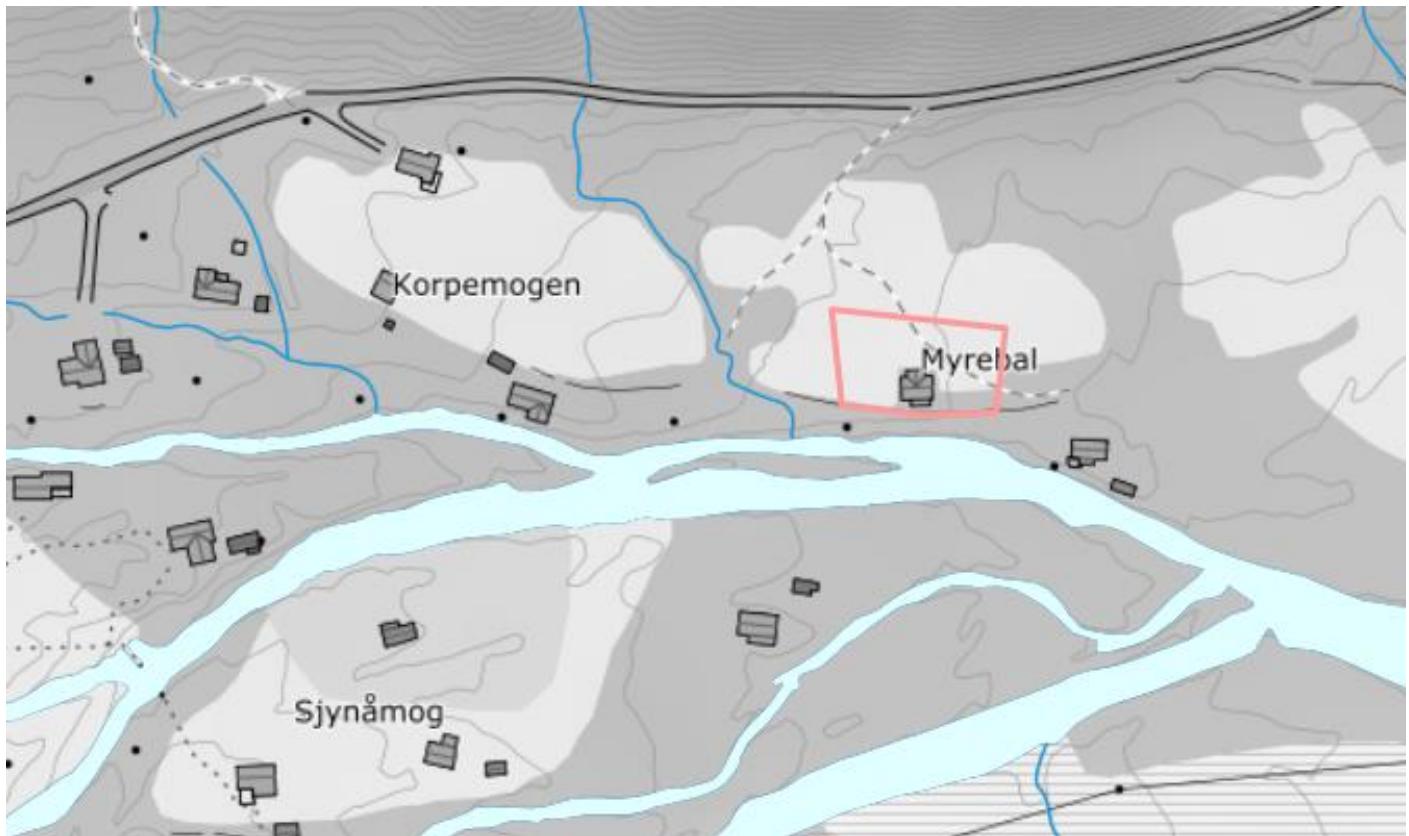
## **Oversikt over beliggenheit i Tinn**



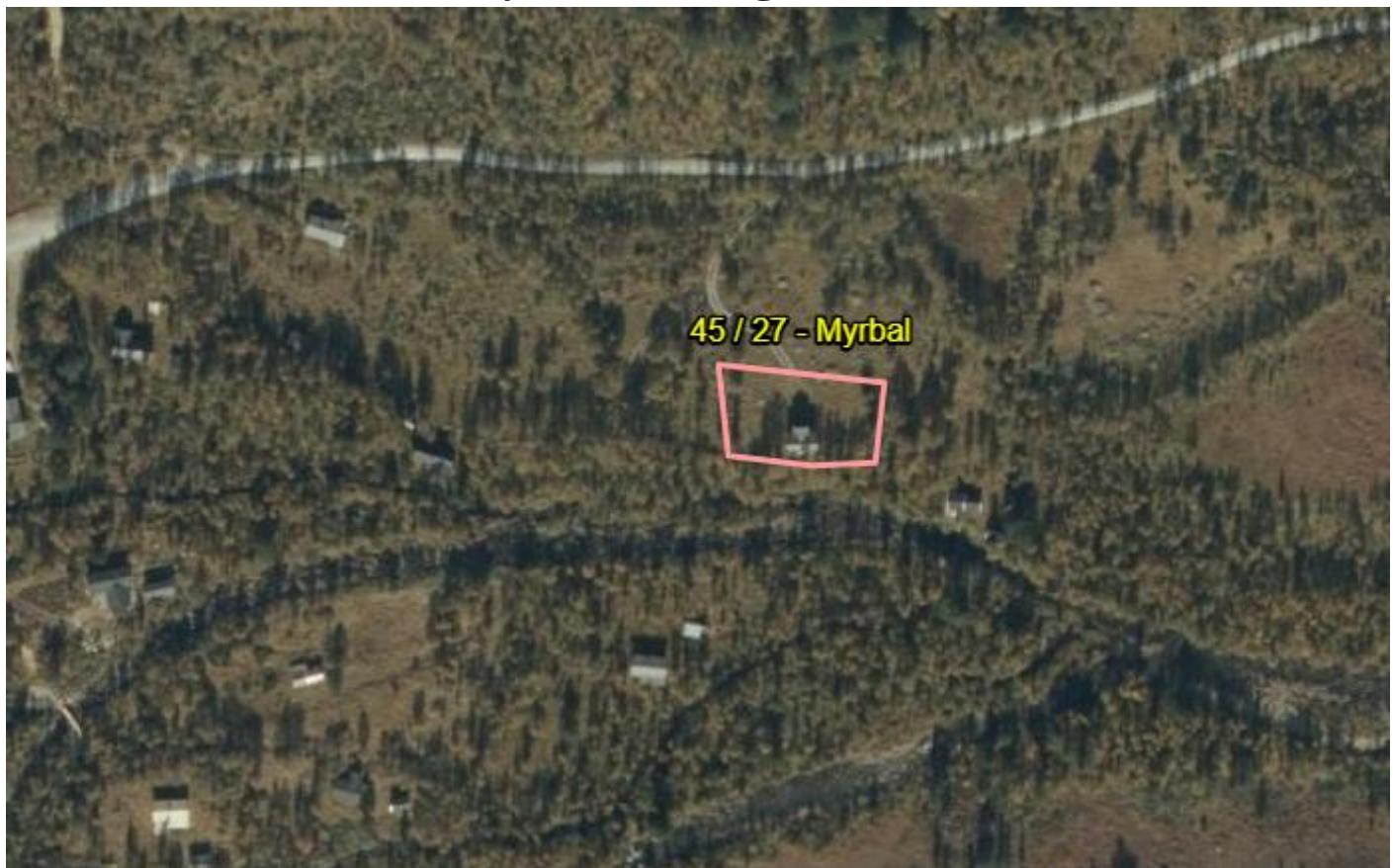
## **Oversikt**



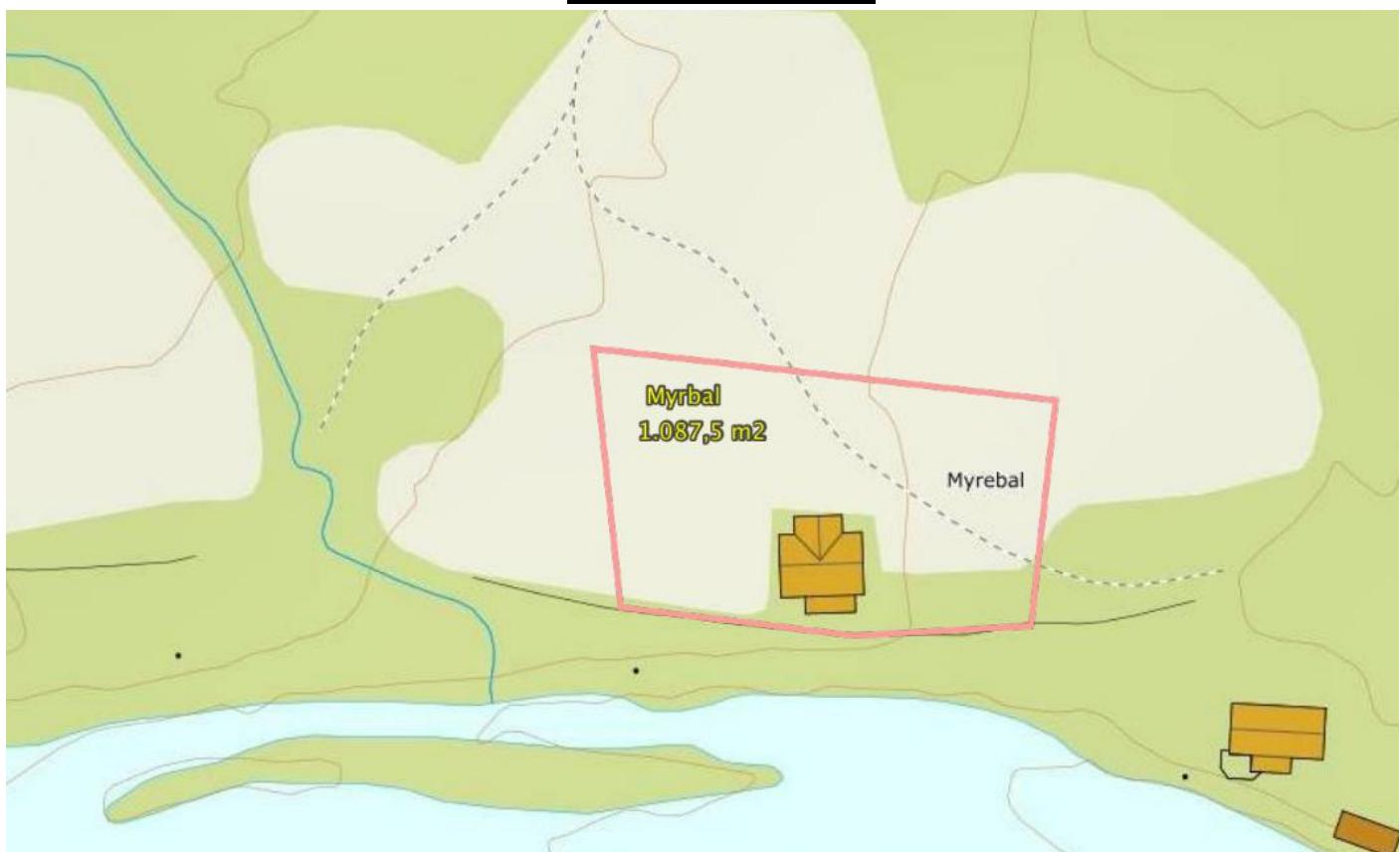
## **Kart over eideommen**



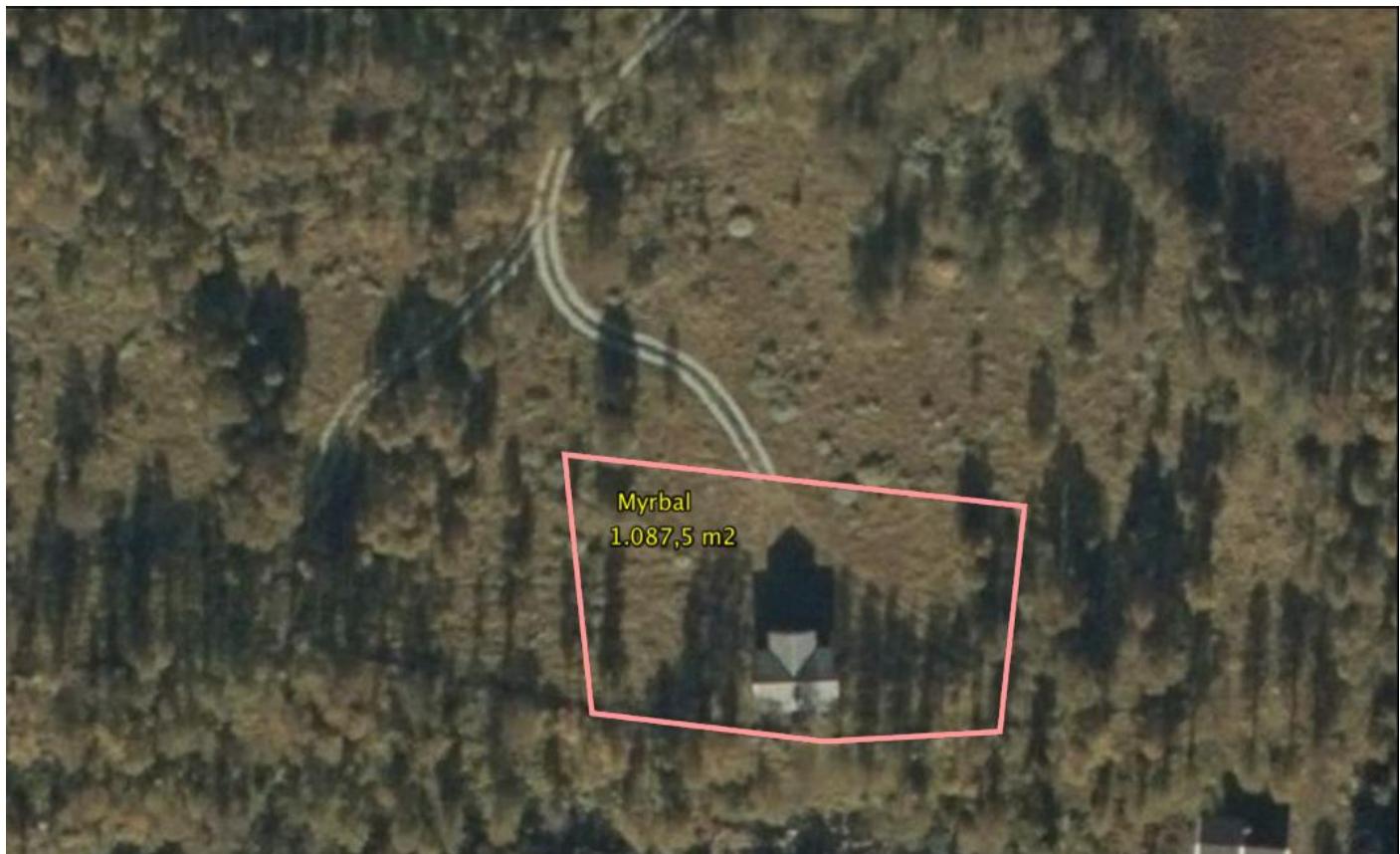
## **Flyfoto over eideommen**



## **Kart over tomt**



## **Flyfoto over tomt**



### **Fasade mot nordvest**



### **Fasade mot sudvest**



**Fasade mot nordaust**



**Fasade mot sudaust**



## **Stoge m/ peis**



## **Stoge**



## **Kjøkken**



## **Soverom / oppholdsrom i 2. etasje**

