

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 178: Bnr 18**
Kommune: **4618 ULLENSVANG KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidseiendom**
Adresse: **Ullensvangvegen 1407, 5773 HOVLAND**



BRUKSAREAL (BRA): **57 m²** AREAL, P-ROM: **53 m²**

Hytte:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 800 000

Utskriftsdato: 29.07.2021
Dato befaring: 12.07.2021
Revidert dato: 29.07.2021

Oppdragsnr. 799
Referansenr. e52e814

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Steinar Tokheim
Tjøreskarv 22, 5763 SKARE
Telefon: 53 64 52 70
Organisasjonsnr: 970 355 286

Sertifisert takstmann:

Steinar Tokheim
Telefon: 958 71 277
E-post: stokheim@online.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/3c838dac-141c-4634-b265-397aca33d0cf>

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/rekvirenten 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

Til å registrere eventuell fuktighet er det brukt PROTIMETER SURVEYMASTER fuktindikator.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

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 rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 800 000

Markedsvurdering
Eiendom med unik beliggenhet helt nede med Sørfjorden. Fint svaberg mellom hytta og fjorden. Forholdsvis enkel hytte.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lunde Hallgeir
Takstmann:	Steinar Tokheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.07.2021. - Steinar Tokheim. Takstmann. Tlf. 958 71 277 - Hallgeir Lunde. Tlf. 91595311
Revisjoner:	Dato: 29.07.2021 Rettet opp byggeår med mer.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i sjøkanten nord for Børve mellom Odda og Lofthus. Vestvendt og solrik beliggenhet.
Bebyggelsen:	Fritidseiendommen ligger i et område med spredde bolighus og spredde hytter, samt noen gårdsbruk.
Om tomten:	Stor tomt som i stor grad er bratt naturtomt. Opparbeidet gressbakke og beplantet med frukttre mellom vegen og hytta. Terrasse mot sjøen. Skiferplattning ved hovedinngangen. Svaberg. Uisolert utedo på ca. 4 m2 bygd ved hytta. Parkering langs riksvegen like over hytta.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen ligger ikke i regulert område.
Adkomstvei:	Offentlig. Bratt gangveg ned til hytta.
Tilknytning vann:	Privat. Ikke innlagt vann.
Tilknytning avløp:	Privat. Forbrenningstolett. Gråvann til terreng.
Andre forhold:	Det har vært en del plage av maur og mus utvendig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4618 ULLENSVANG Gnr: 178 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10 830,3 m ² Arealkilde: I henhold til Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Hallgeir Lunde (Valhallveien 7 D, 3518 Hønefoss)
Adresse:	Ullensvangvegen 1407, 5773 Hovland

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	21.07.2021		Innhentet	1	Ja
Eiendomsverdi.no	Ajour pr.: 20.07.2021		Innhentet	2	Ja
Eier					

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Byggeår er oppgitt av eier. Bygd opp av en gammel tømra stue.

Tilbygg (i 2007) Tilbygg rundt 2007.

Kommentar

Standard:	Normal enkel hyttestandard.
Vedlikehold:	Hytta er normalt godt vedlikeholdt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	15	12	8	4	Gjesterom, bod
1. etasje	50	45	45		Yttergang, gang, kjøkken, stue, bad, do, soverom
Sum bygning:	65	57	53	4	

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

Kommentar areal

Arealer er beregnet ut fra innvendige mål.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gjesterom	Bod
1. etasje	Yttergang, gang, kjøkken, stue, bad, do, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Bygning, generelt

Opprinnelig hytte i 1 etasje + kjeller. Påbygd i 1. etasje.
Opprinnelig hytte er ei eldre tømra stue som er utvendig og innvendig kledd.
Romhøyden i alle rom utenom stue har romhøyde på ca. 2 meter.

Grunn og fundamenter, generelt

Betongplate/grunnmur på utsprenget og planert fjellgrunn. Tilbygg fundamentert på søyler.

Gulv på grunn

Støpt betonggulv, uisolert.

Frittstående dekker

Trebjelkelag. Isolert i påbygg. Noe isolert i stue.

Yttervegger

Delvis tømra, delvis bindingsverk. Noe isolert.

Takkonstruksjoner

Sperretak med takteking av pappshingel. Noe isolert.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2014.
Doble glass i vinduer i kjeller.

Innvendige dører

Delvis furu heltredører, delvis malte speildører.

Overflater på innvendige gulv

Parkett på soverom. Furugulv i yttergang, kjøkken og stue. Betong i bod. Ellers belegg.

Overflater på innvendige vegger

Malt panel i yttergang og gjesterom. Malte, slette overflater i kjøkken og stue. Betong i bod. Ellers malte panelplater.

Overflater på innvendig himling

Panel i bod. Malt panel i yttergang, stue og gjesterom. Ellers malte himlingsplater. Skrå himling i stue.

Trapper og ramper

Utvendig betongtrapp til kjeller.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse av trykkimpregnerte materialer mot vest.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpipe. Nyere vedovn (fra 2017).

Kjøkkeninnredning

Malt, plassbygd kjøkkeninnredning.

Innredning og garnityr for våtrom

Malt servantskap på bad.

Andre sanitærinstallasjoner

Bad: Innfelt servant, samt dusjkabinett. Vifte på bad.

Pumpe + enkelt opplegg til dusj.

Elektrisk toalett, "Cinderella".

Elkraft, generelt

Sikringskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Alt elektrisk opplegg er nytt, inkl. ny inntakskabel.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, oppgitte kostnader (pr. mnd. Kr. 209)	Kr.	2 510
Kommunale avgifter, oppgitte kostnader (pr. mnd. Kr. 257)	Kr.	3 084
Anslåtte vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Sum årlige kostnader	Kr.	11 594

Teknisk verdi bygninger		
Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi – Hytte	Kr.	1 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	Kr.	750 000
Sum tomteverdi:	Kr.	950 000

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

SKARE, 29.07.2021



Steinar Tokheim
Takstmann
Telefon: 958 71 277