



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Sunnmørstakst AS

E.post: post@sunnmorstakst.no

Telefon 701.45771

Mobil 952.08827

Org.nr: 986591281

Verdi- og lånetakst

over

Hytte

Fjellsetra

6230 SYKKYLVEN

Gnr. 29 Bnr. 33

SYKKYLVEN KOMMUNE



Utført av:

Paul Magne Honningdal

Sunnmørstakst AS



Verdi- og lånetakst over

Hytte
Fjellsetra
6230 SYKKYLVEN
Gnr. 29 Bnr. 33
SYKKYLVEN KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verdi og lånetakst over fritidseiendom/hytte med beliggenhet på Fjellsetra i Sykkylven kommune.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser eller lignenede som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi. Hytten var møblert på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører. Møbler, innredninger, løsøre, o.l. er ikke flyttet på.

Sammenfattet beskrivelse

Hytten er beliggende på Fjellsetra, litt syd for skitrekke ved Sunnmøralspane Skiarena. Området har også fine oppkjørte turløyper for langrenn. Til Aure sentrum og fergekai Aursnes ca 20-25 min med bil. Fra riksvei ved krysset mot Fjellsetra og opp til hytten er det ca 2,5 km.

Stor naturtomt rundt hytten med fin utsikt mot bl. annet Sætrevatnet og Nysætervatnet. Gode solforhold. Gruset vei opp til hytten (brøytes). Stølen/området er vernet ifølge eier.

På tomten er oppført hytte med bruksareal på 1 plan. Området forøvrig bebygget med hytter.

Hytten nyoppført 2002 (opprinnelig byggeår 1962, og noe gjenstående i konstruksjon på soverom mot nord fra nevnte år). Bra standard på overflater/innredninger. Normal bruksslitasje. Se konstruksjoner for mer informasjon om standard etc.

Det bemerkes at denne takst ikke er en tilstandsrapport. Se forutsetninger side 2 i rapporten.



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Sunnmørstakst AS

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN
Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 850 000

24.02.2014

Paul M Honningdal

.....
Paul Magne Honningdal
Sunnmørstakst AS





Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN
Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

Rekvirent

Rekvirert av: Dag Frode Hjelle v/Privatmegleren v/Trine Chruickshank Tlf.: 910.00777

Besiktigelse, tilstede

Dato: 31.01.2014
- Dag Frode Hjelle Hjemmelshaver Tlf.: 926.15333
- Paul Magne Honningdal Takstmann Tlf.: 952.08827

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte Skylddelingsforretning Tegninger Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Samsvarserklæring	Dagbokført 03.01.2001 Dagboknr: 66 Dato 07.08.1958 Dato 26.04.2004
Andre dok./kilder:	Eier EDR	

Kildehenvisninger

Eier: Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, tomteareal, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., konsesjonsforhold, regulering, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysn., offentlige avgifter

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 29 Bnr. 33
Hjemmelshaver:	Dag Frode Hjelle
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 095 m ² Ca tomteareal i forhold til grensemål på skylddeling.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat felles vei m/veirett
Vann:	Felles privat brønn
Avløp:	Privat avløp/kloakk til septiktank. Kommunal tømning.
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 304 Opplyst av hjemmelshaver.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 79673747
Forsikringssum:	Kr 1 197 968
Premiebeløp:	Kr 4 000
Kommentar:	Opplyst av hjemmelshaver.

Bygninger på eiendommen

Fritidseiendom

Byggeår:	1962. Opplyst av eier.
Ombygd:	Nybygg oppført 2002. Ifølge eier kun gulv på soverom nordøst som er av eldre dato.





Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN
Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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 horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taksmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Fritidseiendom - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Krypkjeller					Kryprom med adkomst fra luke i mur utenfor ytterdør/overbygd parti, samt lite kryprom med adkomst fra luke på ene soverom.
1. etasje	107	96	96		Entre/gang, stue/kjøkken, bad/wc, 3 soverom
Sum bygning	107	96	96		

Fritidseiendom - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entre/gang, stue/kjøkken, bad/wc, 3 soverom	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Fritidseiendom

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Fritidseiendom	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Antas dels støpte såler/gråsteinsfundamenter.</p> <p>212 Drenering Dels synlig vortepapp. "Antas" drenert på baksiden hvor det er synlig vortepapp. Synlige perforerte plastrør.</p> <p>221 Gulv på grunn Støpte gulv i kryprommene. Ukjent forhold i øvrig del av hytten (ikke adkomst).</p>



Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN
Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

225 Yttervegger

Grunnmurer er i naturstein/dels støpte. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Bindingsverk, isolering og bordkledning hovedsaklig ny 2003 ifølge eier. Mulig noe eldre bindingsverk på soverom.

227 Takkonstruksjoner

Yttertak konstruert med limtretragere/tresperrer.

232 Taktekning og membraner

Yttertaket er teknet med Planja stålpanner. Aluminiumstakrenner/nedløp. Taktekking ny 2003.

Vedlikehold ol:

Denne type taktekking har lett for å få rustdannelse. Noe synlig avskalling på nederste plater observert. Viktig at denne type taktekking får jevnlig ettersyn/vedlikehold.

233 Vinduer

2-lags vinduer med isolerglass/gjennomgående sprosser. Koblet uisolert vindu på ene soverommet. Heve/skyvedør stue med 2-lags isolerglass/gjennomgående sprosser og vedlikeholdsrie karmer. Hovedsaklig vinduer fra 2003.

Vedlikehold ol:

Koblet vindu på soverommet trenger vedlikehold/overflatebehandling.

235 Ytterdører og porter

Treytterdør med glassfelt.

242 Gulvsystemer

Etasjeskillere av trebjelkelag. Isolert ifølge eier

Påkostninger:

Nytt trebjelkelag 2003 ifølge eier. Noe uvisst om det er nytt på ene soverommet, eller om det kun er forsterket.

244 Innvendige dører

Trefyllingsdører i hytten. Skyvedør mellom entre og stue.

253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Innvendige gulvflater i hytten er belagt med furugulv, flis, laminatgulv og skifer.

254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Innvendige vegger er overflatebehandlet med panel. Noe flis på badet.

255 Overflater på innvendig himling

Himlinger med panel i hytten.

Vedlikehold ol:

Ikke listet himling på baderommet.

261 Trapper og ramper

Enkel liten tretrapp fra entre/gang opp til stuen.

262 Balkonger

Syd/vestvendt veranda på ca 36 m2 med terrassebord. Trapp ned til terreng.

265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpiper i hytten (teglsteinspipe/sotluke i kryprommet). Vedovn på skiferplate i stuen.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN

Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

272 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med følgende:

- Lyse profilerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Keramisk topp og integrert stekovn.

Ingen tegn til fukt/lekkasjer i kjøkkenbenk på befaringsdagen.

310 Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad/wc med følgende:

- Skap med overliggende servant/2-greps kran. Speil/belysning. Romslig dusj m/2 flislagte vegger, og glassbyggerstein. Vegghengt wc. Det er ikke dusjansheng i dusjen.

Kryprom: Heat injection bereder på 115 liter. Rør i rør opplegg og stoppekran.

Tett septiktank i glassfiber, ca 4 m3 volum ifølge eier.

320 Varme, generelt

Varmekabler i entre/gang og på baderommet, samt på vannledning/inntak.

330 Brannslukking, generelt

Brannslukningsapparat i hytten.

400 Elkraft, generelt

Montert sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter, og overbelastningsvern. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanse/autorisasjonsområde.

442 Belysningsutstyr

Eventuelle monterte spottlamper følger med.

700 Utendørs, generelt

Overbygd parti utenfor ytterdør til hytten. Gulv med skiferfliser.



Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 33 KOMMUNE SYKKYLVEN
Adresse: Hytte - Fjellsetra, 6230 SYKKYLVEN

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	2 304	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		11 304

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Fritidseiendom	2 444 150
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	180 000
Teknisk verdi bygninger:	2 264 150

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 tomteverdi:	850 000
---------------------------	----------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	3 114 150
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 850 000

