



# VERDIVURDERING

**Eiendom:** Bjønnbekkmora Hytteområde 126, Trysil kommune

**Eier:** Tysland Eiendom AS

## Mandat:

Undertegnedes mandat er på vegne av hjemmelshaver å foreta en verdivurdering av eiendommen, **gnr 16 bnr 252**, Bjønnbekkmora Hytteområde 126 i **Trysil kommune**. Eiendommen er bebygd med ny hytte, ferdigstilt september 2022. Ferdigattest er utstedt og kontrollert.

## Generelt:

Verdivurdering er undertegnedes vurdering av markedsverdien på den aktuelle eiendommen.

Verdivurdering er gjort på bakgrunn av befaring av eiendommen og på opplysninger fra eier, befaring, samt fra kommunens GAB-register, sammenholdt med statistikker og egen oppfatning av markedssituasjonen.

Verdivurderingen er gjort på følgende grunnlag:

1. Beliggenhet.
2. Eiendommen med størrelse på hytte og tomt
3. Teknisk standard
4. Markedet og etterspørsel i Trysil
5. Annet som kan være relevant

## TYPE EIENDOM

Hytte på selveiertomt

## BYGGEÅR

2022

**BELIGGENHET:**

Hyttene ligger i område med fritidsbebyggelse i Bjønnbekkmora Hyttegrend. Hytta er tilknyttet strøm, vann og avløp, og med bilvei helt frem til hytta (egen innkjørsel). Det er bom inn til hytteområdet.

**BESKRIVELSE**

Hyttemodell: Tyslandhytta 4, nøkkelferdig.  
 4 soverom, 2 stuer, 2 bad, gang, teknisk rom.  
 Varmekabler i gulv: bad 1, bad 2, gang og teknisk rom.  
 TEK 17 standard.  
 Radonsperre

Stor selveiertomt på 1.876 m2.

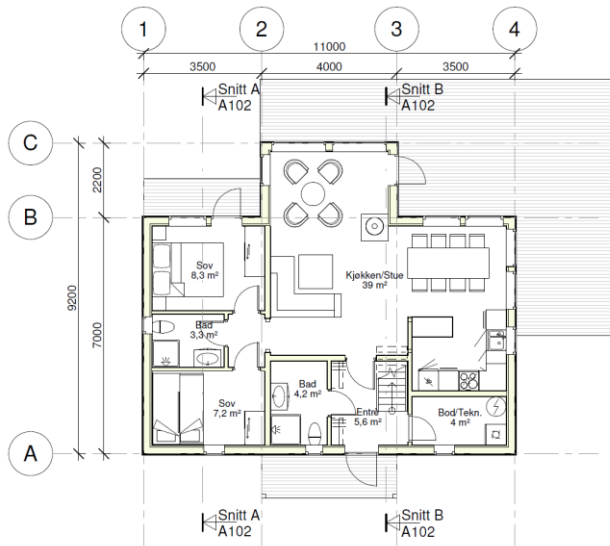
Ikea kjøkken med kjøkkenøy, induksjonstopp, stekovn med pyrolyse, kjølfrys, mikro, oppvaskmaskin  
 Downlights i stue, tv stue, bad 1  
 Lamper og panelovn i alle rom  
 Hvitlasert takpanel, beiset veggpanel, parkettlaminat i alle rom unntatt der det er fliser.  
 Peisovn med stålpipes  
 Stor terrasse (plattning – ikke målbar som terrasse) på ca 60m2, nesten 2 sider av hytta – sør & vest.

<b>BRA</b>	<b>75,6</b>	<b>m2</b>
<b>BYA</b>	<b>92,9</b>	<b>m2</b>

Ikke målbart loft, under 189,5 cm. Har tatt med gulvflate i beregningene:

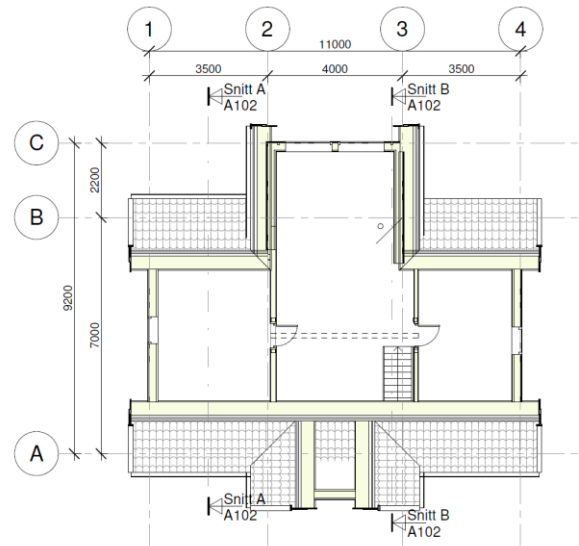
**P-rom/gulvflate m2:**

Gang	7,1
Bad 1	5,4
Teknisk rom	3,2
Stue/kjøkken	37,2
Sov 1	8,1
Sov 2	7,6
Bad 2	3,7
<b>Sum 1 etg</b>	<b>72,3</b>
Tv stue	25
Sov 3	12,71
Sov 4	12,86
<b>Sum loft</b>	<b>50,57</b>
<b>Totalt</b>	<b>122,87</b>



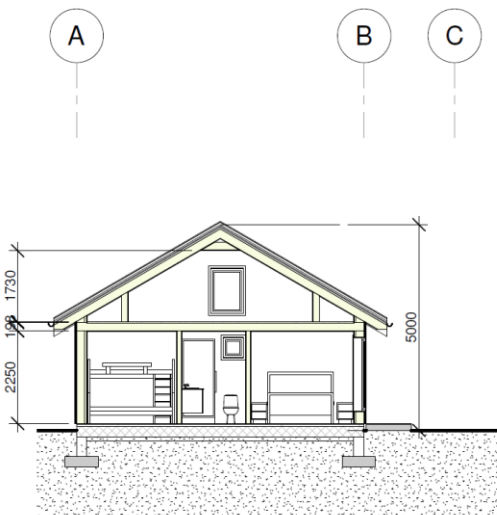
**Hovedplan 1-100**  
1 : 100

75,6m<sup>2</sup> BRA  
92,9m<sup>2</sup> BYA

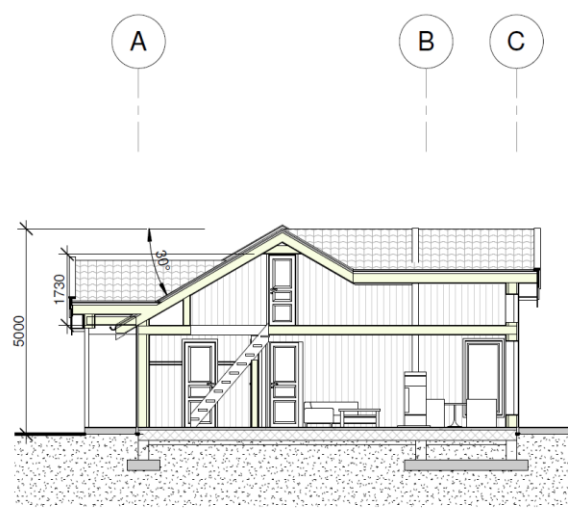


**Plan Loft 1-100**  
1 : 100

0m<sup>2</sup> BRA (ikke måleverdig)



**Snitt A**  
1 : 100



**Snitt B**  
1 : 100







**Markedet og etterspørsel i Trysil:**

Etterspørselen etter hytter og svært god i Trysil. Den aktuelle eiendommen må antas å være kurant å omsette med sin beliggenhet og tidsriktig standard. Det er for tiden lite nye hytter ute i markedet og dette har bidratt til en relativt markert prisoppgang de siste 12 måneder. Omsetningstiden er nå relativt lav.

**Annet:**

Hytta vil være svært attraktiv i utleiemarkedet og denne vil ha en høy beleggsprosent gjennom vintersesongen. Etterspørselen etter utleieobjekter er også raskt økende for sommer- og høstsesongen.

**Verdivurdering:**

Ut fra forelagte opplysninger og basert på vedlagte tegninger settes en verdi på hytta med en markedsverdi på **kr 4.400.000.-**

Trysil, 30. september 2022



Jostein Morønning  
Advokat