

# FORHÅNDSTAKST

Matrikkel: **Gnr 24: Bnr 143**  
Kommune: **3417 GRUE KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig.**  
Adresse: **Gamle Rotnebergs veg 8 A, 2256 GRUE FINNSKOG**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 660 000**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **60 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **57 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 27.10.2021  
Dato befaring:

Oppdragsnr. 2017176  
Referansenr. eed61ac

## Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstmann Bent Sollie AS  
Raveien 343 C, 3220 SANDEFJORD  
Telefon: 915 92 970  
Organisasjonsnr: 916 381 182

### Sertifisert takstmann:

Takstmann / Tømrermester Bent Sollie Medlem Norsk takst.  
Telefon: 915 92 970  
E-post: bent.sollie@takstringen.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

## 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](http://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/45a14cc7-e336-42a9-965e-a367c71d56c2>

## Forutsetninger

Denne forhåndstakst baserer seg på de forutsetninger som er gitt i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt hvorvidt disse forutsetninger vil inntre, eller sannsynligheten for at de vil inntre, med mindre dette klart fremgår. Takstmannen tar ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt noen dokumentkontroll, med mindre annet uttrykkelig fremkommer. Eventuelle dokumenter som er gjennomgått og kontrollert er positivt angitt i rapporten.» Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten 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 befaringsdagen. 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 forhåndstakst 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

Forhånds takst av bolig i forbindelse med markedsverdi. Boligen er ikke bygget. Takst gjennomføres ut fra tenkninger, muntlig info fra oppdragsgiver og innhentet info, for å finne en ca markedspris. Ingen befaring på plassen.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 660 000</b>
---	------------	------------------

### Markedsvurdering

Ny bolig, som skal bygges. Boligen blir med normal god til høy standard over innredninger, overflater og utstyr. Nøkkelferdig bygg.

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. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Takst konklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale. Takst konklusjonen baserer seg på tegninger og info fra oppdragsgiver. Det er ikke foretatt noe befarings på selve plassen/tomten.

NB! Dette er en forhåndstakst etter planlagt ny bygg. kostnaden på bygget inkludert plate, rør og el , nøkkelferdig, samt også selve tomten er på ca, kr 1.380.000. Tomte kostnad utgjør ca kr 65 000,- Antatt markedsverdi etter ferdig ny bygg på ca. kr 1 660 000,- Men den verdien vil antatt stige noe etter at boligen og tomten er helt ferdigstilt. Opplyst at det skal bygge flere like nøkkelferdige bygg i samme område, så byggekost og markedsverdi blir ca. lik pr enhet.

Ny bolig, blir oppført i trekonstruksjoner over betongplate på grunn. En etasje, to soverom. Blir levert som et nøkkelferdig bygg. Eiendommen ligger i etablert landlig boligstrøk i Grue kommune, Finnskog. Boligen blir ny bygget etter dagens standard/tek i antatt 2021. Tekniske installasjoner etter dagens standard/tek.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

<b>Kunde:</b>	Olav Moen ved Addetto Eiendom AS
<b>Takstmann:</b>	Bent Sollie

### Eiendomsopplysninger

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig.
--------------------------	-----------

### Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3417 GRUE Gnr: 24 Bnr: 143
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	522 m <sup>2</sup> Arealkilde: Datat fra Eiendomsverdi.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Addetto Eiendom AS
<b>Adresse:</b>	Gamle Rotnebergs veg 8 A, 2256 Grue. Finnskogen.

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.10.2021	Vedlagt.	Innhentet	1	Ja
Tegninger	27.10.2021	Vedlagt.	Fremvist	1	Ja

### Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 10 000. Antatt årlig premie.
--------------------	---

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata



Byggeår: 2021 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Boligformål.

### Kommentar

Standard:	Boligen vil holder en alminnelig god standard fra byggeåret.
Vedlikehold:	Bygget skal/er under bygging. Ny bygg.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	65	60	57	3	Arealet er beregnet ut fra tegninger, og kan ha mindre avvik.
Sum bygning:	65	60	57	3	

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

### Kommentar areal

Arealene er ikke vurdert ut fra krav om rømningsveier etc.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Bod

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig på ca. 60 kvm under bygging. Et nøkkelferdig bygg. Blir oppført i trekonstruksjon over betongplate på grunn.
Utvendig:	Blir oppført i trekonstruksjoner, utvendig trekledning. Yttertak tekket med pappshingel.
Innvendig:	Nøkkelferdig bolig, med hvitevarer. Overflater vil holde en normal god standard.
Tekniske installasjoner:	Tekniske installasjoner fra byggeåret, og iht TEK17. Bygget vil holde en alminnelig god standard.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Stipulert ca. kostnad. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Kommunale avgifter. Stipulert ca. kostnad. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert ca. kostnad. Ny bygg, så vedlikeholdskostnader vil variere etter noe tid. (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 590 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 590 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 590 000</b>

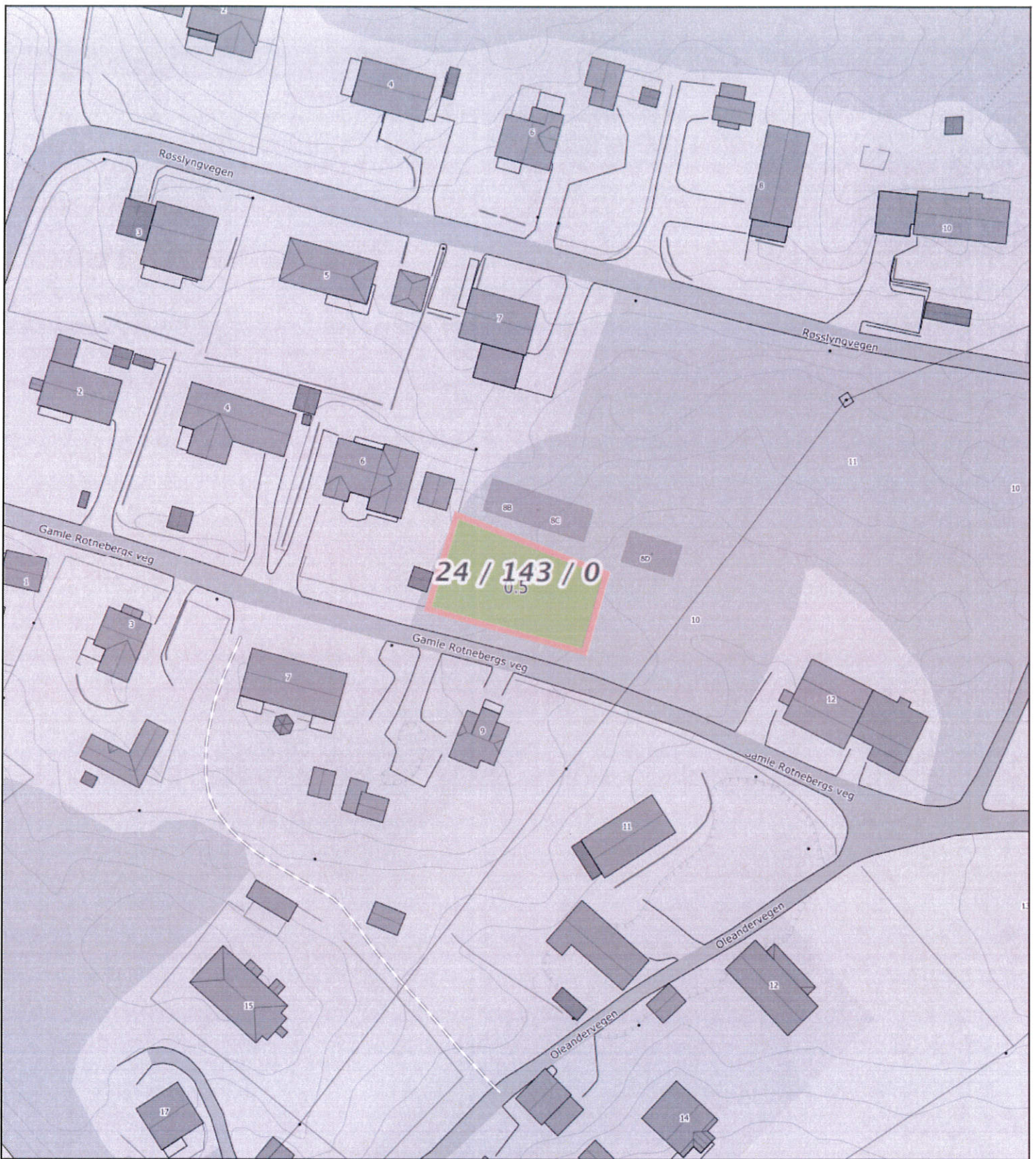
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	65 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>65 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 655 000</b>

SANDEFJORD, 27.10.2021



Takstmann / Tømrermester Bent Sollie Medlem Norsk takst.  
Telefon: 915 92 970



24 / 143 / 0  
U.5



Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 27.10.2021 10:40  
Eiendomsdata verifisert: 27.10.2021 10:40

GÅRDSKART 3417-24/143/0  
Tilknyttede grunneiendommer:  
24/143/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygg, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.5	0.5
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.5	0.5

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

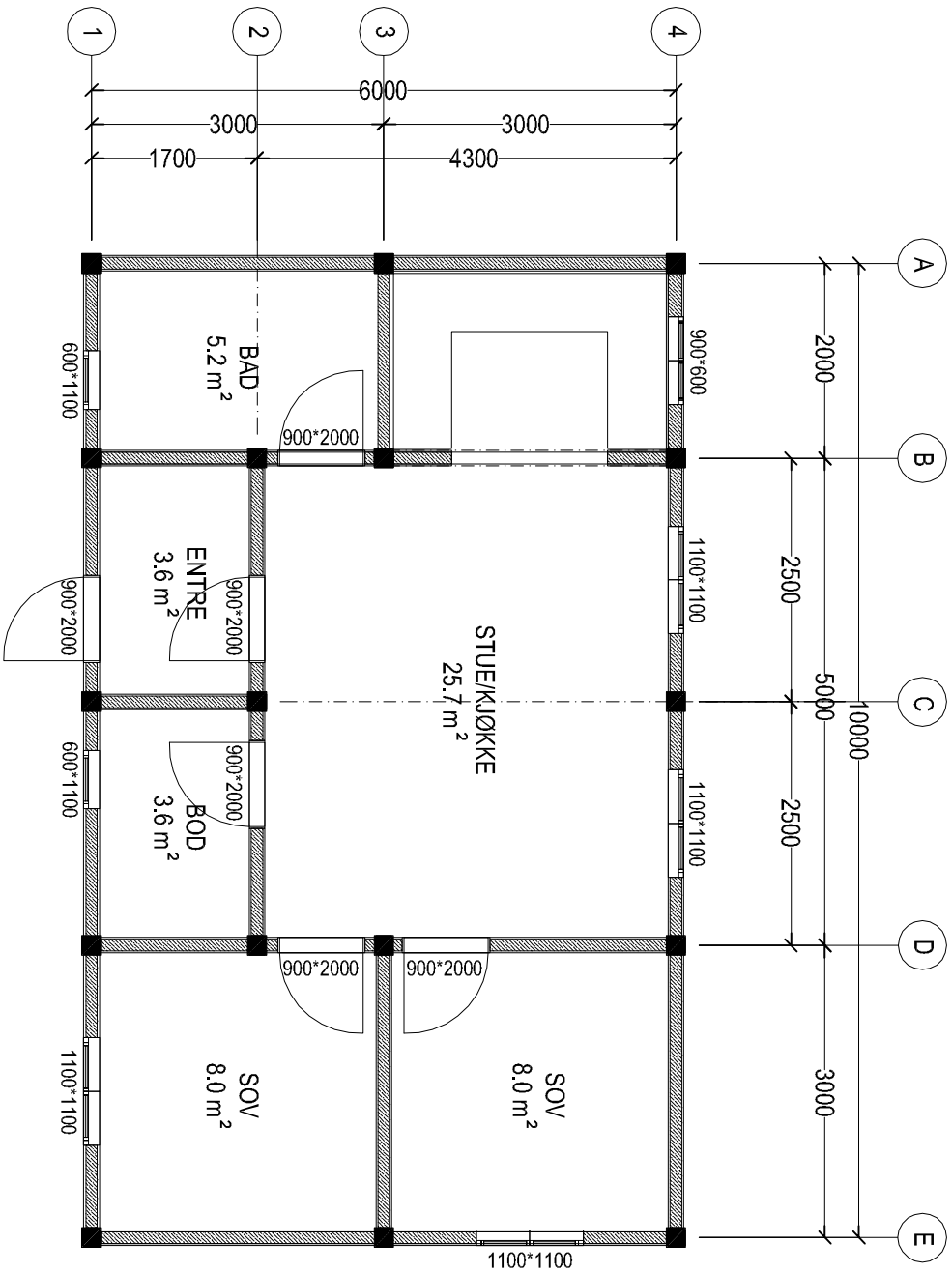
— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



Project: HYTTE " " Client: VALHALL TRADE OÜ

Address:

Drawing: GROUND FLOOR

Date: 10.2020 Scale: 1:75 Page: A4 No: 2020-102405-01