

**FORHÅNDS VERDI-VURDERING
AV
NÆRINGSEIENDOMMEN**

**«GJESTEHYTTER» VED ATNASJØ KAFE
RONDEVEGEN 1132, 2477 SOLLIA**

**PARSELL AV GNR 54 BNR 104
I STOR-ELVDAL KOMMUNE**



1. Generelt
2. Dokumenter/opplysninger
3. Hjemmelsforhold/bruk/historikk
4. Beliggenhet/tomteforhold/regulering
5. Bebyggelsen
6. Forsikringsforhold/ligningsverdi/eiendomsskatt
7. Leieinntekter
8. Forutsetninger for verdivurderingen
9. Kapitalisert verdi/utbyggingspotensiale
10. Teknisk verdi
11. Konklusjon

Utarbeidet i juli 2025 av:
Ydalir Eiendom AS – Takstrådet
Terje Chr. Svenkerud
Korsbakkvegen 21, 2408 Elverum
Mobil 97076984
E-post: terje@takstraadet.no
Ordre nr. 2025031

1. GENERELT

Rekvirent av verdivurderingen er Ole-Christian Linstad.

Befaring ble avholdt 30.04.2025. Befaringen foregikk utendørs og innendørs i alle bygninger på eiendommen. Ole-Christian Linstad var til stede utenom takstmannen. Takstmannens mandat er å ansette eiendommens markedsverdi. Takstdokument er utarbeidet som en ”brevtakst”, da dette er hensiktsmessig og godt lesbart for brukerne.

Jeg, uavhengig takstingeniør, er utdannet i Norges Takseringsforbund (nå Norsk takst), har taksert eiendommer siden 1986 og var godkjent for verdivurdering og tilstandsvurdering av boliger og fritidsboliger samt verdivurdering av næringseiendommer frem til 2018 da jeg sa opp mine sertifikater. Jeg fortsatt medlem i Norsk Takst og er aktiv takstingeniør.

2. DOKUMENTER/OPPLYSNINGER

- situasjonskart
- skisser av bygningene
- oversikt over kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt
- reguleringsplaner/-bestemmelser
- opplysninger om byggeår og påkostninger
- tidligere verdivurderinger, senest i 2022.

3. HJEMMELSFORHOLD/BRUK/HISTORIKK

Hjemmel til eiendommen har Atnasjø Kafe AS.

Bebyggelsen som er medtatt i dette dokumentet består i dag av seks hytter for utleie med tilhørende tomt.

Atnasjø kafe har historie tilbake til 1951 – da kun med kafedrift. I dag er det kafedrift for tilfeldig besøkende, bestilt arrangement og utleie av overnatting i seks utleiehytter. Kafeen har til sammen ca. 100 sitteplasser

4. BELIGGENHET/TOMTEFORHOLD/REGULERING

Eiendommen ligger strategisk til ved Atnasjøen i Sollia langs Rv. 19. Nasjonal Turistveg like ved Sohlbergs Plass som er en rasteplass og et utsiktspunkt mot Rondane i vest. Det er ca. 50 km til Atna ved Rv. 3 mellom Elverum og Trondheim og ca. 78 km til Koppang som er det nærmeste handelssenteret. Landsbyen Ringebu med diverse butikker ligger ca. 50 km vest for Atnasjø kafe. Eiendommen ligger ca. 775 moh.

Tomten som er medtatt i denne verditaksten omfatter de seks utleiehyttene. Tomtens størrelse er ca. 2 700 m² i hht reguleringsplanen. Eier opplyser at Stor-Elvdal kommune har godkjent at grensen mellom BUH1 og BUH2 flyttes noe nordover slik at tomtens størrelse øker med ca. 380 m² til ca. 3 080 m².

Tomten er noe kupert, skrånende mot sørvest og er solrik. Flott utsikt mot Rondane. Del av tomten er naturtomt med påstående trær/vegetasjon.

Det er ikke gjort spesielle undersøkelser som gjelder grunnforhold og fundamentering. Grunnen består sannsynligvis av normalt gode morenemasser.

Adkomstveger, parkeringsareal og gangveger med grus/singel.

Hyttene er tilkoblet vann fra kafeen og det forutsettes at denne ordningen fortsetter. Avløp fra hyttene til egne septiktanker med spredegrøfter.

Regulering:

Reguleringsplan for Atnasjø kafe med plan ID 43020150300 ble vedtatt 15.02.2017.

Området med hyttene er betegnet BUH1 Utleiehytter.

Feltet skal benyttes til utleiehytter med tilhørende anlegg. Det tillates en total arealutnyttelse på 40% BYA innenfor feltet. Hyttene skal være i en etasje, eventuelt med hems.

Det tillates hyttestørrelse inntil 75 m² BYA for hver utleieenhet. Maksimal gesimshøyde er 6,5 m for flate tak og maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 6,0 m for saltak.

Innenfor feltet skal det opparbeides to parkeringsplasser for hver utleiehytte.

Deler av tomten der den sydligste hytta ligger er merket som flomfarsone i reguleringsplanen.

Ifølge bestemmelsene er tomten lite utnyttet med de seks eksisterende hyttene og garasjen. Eter den godkjente flyttingen av grensen mellom BUH1 og BUH2 vurderes det mulighet for å bygge 3 tilsvarende hytter på tomten uten å rive eksisterende hytter.

5. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen på eiendommen som er medtatt i denne verditaksten består av seks utleiehytter:

- A. Rallarbua.
 - B. Veidebua
 - C. Rypa
 - D. Røya
 - E. Ljugarbua
 - F. Velta
- og en garasje (G.)

A. Rallarbua



Gjestehytta er opplyst å være oppført, i 1993/94, i stavlaft på pilarer Vegger i utfyllende, isolert bindingsverk med utvendig malt panel. Laftet tømmer i gavlspisser. Koblede vinduer. Mønt tank med sperrer, bordtak, papp, Platon og tekket med torv.

Forhånds-verditakst av næringseiendommen «Gjestehytter» ved Atnasjø Kafe, Rondevegen 1132, 2477 Sollia. Parsell av gnr. 54 bnr 104 i Stor-Elvdal kommune

Oppholdsrom med senger samt bad. Gulv i isolert trebjelkelag med overflater av malt tregulv. Panel på innvendige vegger og himling. Oppholdsrom med vedovn og elementpipe, enkel kjøkkeninnredning med kum og 3-4 sengeplasser. Panelovn. Bad med dusjkabinett, servant, klosett og varmtvannsbereder. Direkteavløp fra dusjkabinett. Varmekabel på vannledning. Sikringssskap med tre kurser.

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Veranda på ca. 16 m² ved inngangsparti med gulv av impregnerte bord,

Vedlikehold: Pusset opp gulv mm innvendig i senere tid. Generelt vedlikeholdsbehov utvendig. Mangler spalte i dør til bad.

Mye mose i torvtaket. Ingen takrenner.

Arealer: BTA = 19 m² BRA = 16 m²

B. Veidebua



Gjestehytta er opplyst å være oppført, i 1993/94, i stavlaft på pilarer. Vegger i utfyllende, isolert bindingsverk med utvendig malt panel. Lallet tømmer i gavlspisser. Koblede vinduer. Mønt tak med sperrer, bordtak, papp, Platon og tekket med torv.

Oppholdsrom med senger samt bad. Gulv i isolert trebjelkelag med overflater av laminat. Belegg med oppbrett på bad. Malt panel på innvendige vegger og himling.

Oppholdsrom med vedovn og elementpipe, ny kjøkkeninnredning med minikjøkken mm. i 2024 og 3-4 sengeplasser. Sikringssskap med 3 kurser. Flyttbar oljefylt el. ovn.

Renoverert bad med dusjkabinett, servant, klosett og varmtvannsbereder i 2024.

Varmekabel på vannledning Brannslukningsapparat og røykvarsler. Veranda på ca. 15 m² ved inngangsparti med nytt gulv av impregnerte bord.

Vedlikehold: : Generelt vedlikeholdsbehov utvendig. Mangler ventil og spalte i dør til bad. Mye mose i torvtaket. Ingen takrenner.

Arealer: BTA = 19 m² BRA = 16 m²

C. Rypa



Gjestehytta er opplyst å være oppført, i 1993/94, i stavlaft på pilarer av Lecablokker. Vegger i utfyllende, isolert bindingsverk med utvendig malt panel. Laftet tømmer i gavlspisser. Koblede vinduer. Mønt tak med sperrer, bordtak, papp, Platon og teknet med torv. Oppholdsrom/stue, to soverom og bad. Gulv i isolert trebjelkelag med overflater av lakkert tregulv. Panel på innvendige vegger og himling. Oppholdsrom med vedovn og elementpipe, enkel kjøkkeninnredning med kum og 2 soverom innredet med køyesenger. Liten lagringshems. Bad med dusjkabinett, servant, klosett og varmtvannsbereder. Direkteavløp fra dusjkabinett. Varmekabel på vannledning. Sikringsskap med tre kurser. Flyttbar oljefylte el. ovn. Brannslukningsapparat og røykvarslere Veranda ved inngangsparti med rekkverk i tre og gulv av impregnerte bord.

Vedlikehold: Generelt vedlikeholdsbehov utvendig. Fuktskader i gulv på bad og oppholdsrom. Mangler spalte i dør til bad. Fuktskader etter kondens på vinduer. Mye mose i torvtaket. Ingen takrenner.

Arealer: BTA = 29 m² BRA = 25 m²

D. Røya



Gjestehytta er opplyst å være oppført, i 1993/94, i stavlaft på pilarer av Lecablokker. Vegger i utfyllende, isolert bindingsverk med utvendig malt panel. Laftet tømmer i gavlspisser. Koblede vinduer. Mønt tak med sperrer, bordtak, papp, Platon og teknet

Forhånds-verditakst av næringseiendommen «Gjestehytter» ved Atnasjø Kafe, Rondevegen 1132, 2477 Sollia. Parsell av gnr. 54 bnr 104 i Stor-Elvdal kommune

med torv. Oppholdsrom/stue, to soverom og bad. Gulv i isolert trebjelkelag med overflater av laminatgulv i oppholdsrom, belegg på bad og lakkerte tregulv på soverom. Panel på innvendige vegger og himling. Oppholdsrom med vedovn og elementpipe, enkel kjøkkeninnredning med kum og 3-4 sengeplasser. Panelovn. Bad med dusjkabinett, servant, klosett og ny varmtvannsbereder (2024).. Direkteavløp fra dusjkabinett. Varmekabel på vannledning. Sikringskap med tre kurser. Flyttbar oljefylte el. ovn. Brannslukningsapparat og røykvarsler. Gruset areal ved inngangsparti. Ny verandaplatting i 2024.

Vedlikehold: Generelt vedlikeholdsbehov utvendig. Mangler spalte i dør til bad.

Mye mose i torvtaket. Ingen takrenner.

Arealer: BTA = 29 m² BRA = 25 m²

E. Ljugarbua



Gjestehytte oppført, i 1982, i laftet tømmer på pukk og plater av isolasjon. Vinduer av tre med enkle glass og med varevindu. Mønt tak med åser, bordtak og tekket med asfalt takshingel. Takrenner av plast. Overbygget inngangsparti på ca. 2 m².

Oppholdsrom med senger samt bad. Gulv i trebjelkelag, sannsynligvis isolert og med overflate av lakkert furugulv. Belegg med oppbrett på bad. Innvendig tømmervegger.

Himling med panel. En ås. Oppholdsrom med 3-4 sengeplasser, vedovn, utenpåliggende pipe og nyere kjøkkeninnredning med minikjøkken med

varmtvannsbereder samt benk med underskap. Bad med dusjkabinett med direkte avløp. klosett og servant. Varmekabel på vannledning. Innvendig sikringskap med hovedsikring og 3 kurser (automater). Panelovn. Brannslukningsapparat og røykvarsler. El.skap plassert utvendig og med 3 fas inntak, 63 amp hovedsikring, 6 kurser (en til hver av hyttene). Et utvendig 3-fas, 25 amp. stikk

Vedlikehold: Mangler ventil og spalte i dør til bad. Ingen veggventiler i tørre rom. .

Noe fuktskade etter kondens på vinduer. Fukt/råteskader på isbord. Noe mosegrodd takshingel. Yttervegger står dels lavt i terrenget med fare for fuktskader

Arealer: BTA = 22 m² BRA = 19 m²

F. Velta



Gjestehytte oppført, i ca. 1985, i laftet tømmer på pukk og plater av isolasjon. Malt utvendig i 2024. Vinduer av tre med enkle glass og med varevinduer. Mønt tak med åser, bordtak og tekket med asfalt takshingel. Takrenner av metall. Noe overbygget inngangsparti med gulv av heller.

Entre, oppholdsrom med senger samt bad. Gulv i trebjelkelag, sannsynligvis isolert og med overflate av nytt laminatgulv (2024). Belegg på bad. Innvendig tømmervegger. Himlinger av malt panel. Entre, oppholdsrom med 3-4 sengeplasser, vedovn. pipe og nyere kjøkkeninnredning. Bad med nyere innredning av dusjkabinett, klosett, servant, varmtvannsbereider, elektrisk avtrekksvifte i vegg og uttak for vaskemaskin.

Peisovn og stålpipes. Brannslukningsapparat og røykvarsler. Innvendig sikringskap. Vedlikehold: Ingen veggventil i oppholdsrom. Vedlikeholdsbehov på takrenner.

Arealer: BTA = 28 m² BRA = 25 m²

G. Garasje



Dobbel garasje oppført, i ca. 1977, i uisolert bindingsverk på pilarer. Utvendig malt panel. Nymalt i 2024. Mønt tak med sperrer og tekket med bølgeblikkplater. Trebjelkelag og tregulv. To vippeporter. Innlagt el. Vedlikehold: Fukt og råteskader i isbord.
Arealer: BTA = 30 m²

6. FORSIKRINGSFORHOLD/LIGNINGSVERDI/EIENDOMSSKATT

Hyttene og garasjen er forsikret i Fremtind med forsikringsnummer 17062868. Fullverdisum er kr. 3 067 620. Grunnlag for eiendomsskatt i 2025 er stipulert til ca. kr. 700 000. Formuesverdi for objektet er ikke oppgitt.

7. LEIEINNTEKTER

Oppdragsgiver opplyste at brutto leieinntekter for hyttene i 2024 var ca. kr. 190 000. Med de utbedringer som er utført i 2024 og økte leiepriser generelt vurderer eier at bruttoleien i 2025 vil være i størrelsesorden kr. 250 000,-. Dette tilsvarer, med ca. 50 % belegg, gjennomsnittlig leie på ca. kr. 1 000 pr. hytte pr. døgn i sesongen. Dette er lagt til grunn i den videre beregningen.

Sum vurdert oppnåelig brutto markedsleie for eiendommen **kr. 250 000,-**

8. FORUTSETNINGER FOR VERDITAKSTEN

Verditaksten er utarbeidet med følgende forutsetninger:

- Verditaksten omfatter den del av eiendommen av gnr. 54 bnr 104 som hyttene står på (justert til ca. 3 080 m² i hht flytting av grense i, - se pkt. 4). Kartutsnitt er vedlagt.
- Eiendommen vurderes som en næringseiendom, det vil si kapitalisering av netto leieinntekter ut fra vurdert markedsleie for objektet med tillegg av eventuelt utbyggingspotensiale.
- Det er tatt hensyn til reguleringsbestemmelsene.
- Ifølge reguleringsbestemmelsene er det mulig å foreta en vesentlig utbygging på denne parsellen. Når tomten forlenges nordover, vil det være mulig å bygge flere hytter på denne parsellen. Skjønnsmessig er i denne verditaksten vurdert at det kan settes opp tre hytter, tilsvarende de eksisterende hyttene, på nordre del av tomten og uten å rive noen av de eksisterende hyttene.
- Markedsverdien (den normale salgsverdi) er regnet etter prisnivå pr. dags dato.
- Oppdragsgiver har opplyst at det er tilleggsisolert over vannledning og rundt hytter. Dette er hensyntatt i denne verdivurderingen.

9. KAPITALISERT VERDI/ UTBYGGINGSPOTENSIALE

Sum vurdert markedsleier for eiendommen		<u>kr. 250 000,-</u>
<u>Fradrag i leieinntekter:</u>		
Forsikringspremie,	kr. 19 550,-	
Eiendomsskatt, stipulert	kr. 2 000,-	
Kommunale avgifter, stipulert	kr. 1 000,-	
Strøm, stipulert	kr. 10 000,-	
Forvaltning- og driftskostnader	kr. 15 000,-	
<u>Avsetning til løpende vedlikehold</u>	<u>kr. 17 000,-</u>	
Sum årlige utgifter	kr. 64 550,-	<u>kr. 64 550,-</u>
<u>Eiendommens vurderte inntektsoverskudd</u>		<u>kr. 185 450,-</u>

Kapitaliseringsrenten velges med basis i beliggenhet, standard og dagens rentenivå og med hensyn tatt til risiko, for bl.a. endring av rentenivået og for framtidig omsetning. Kapitaliseringsrenten er vurdert og velges her til 9 % basert på dagens normale rentenivå.

Kapitalisert verdi kr. $\frac{185\,450 \times 100}{9} =$ kr. 2 050 000,- (avrundet)

Verdien av utbyggingspotensiale for tre hytter på tomten er skjønnsmessig vurdert til kr. 50 000 pr. hytte, dvs. kr. 150 000.

10. TEKNISK VERDI

Normale bygge-kostnader som nytt:	
Alle seks hytter inkl. garasje	kr. 4 000 000,-
Fradrag (elde, slitasje, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler)	<u>kr. 500 000,-</u>
Normale bygge-kostnader etter fradrag,	kr. 2 500 000,-
Tomteverdi inkl. opparbeidelse	<u>kr. 600 000,-</u>
<u>Teknisk verdi av takstobjektet</u>	<u>kr. 3 100 000,-</u>

11. KONKLUSJON

a. Generelt

Eiendom med seks utleiehytter oppført på 1980 og 1990 tallet. Fin beliggenhet ved Atnasjøen i Sollia i Stor-Elvdal kommune. Eiendommen er vurdert med alt nødvendig fast driftstilbehør inkludert i summene. Innredninger og løst inventar som senger, møbler, tepper, gardiner etc. er ikke beskrevet og er ikke med i verdiene. Verdien av løst inventar og innredninger som skal følge eiendommen ved et eventuelt salg bør vedsettes for seg og legges til i den totale salgsverdien for eiendommen. Generell normal standard i forhold til byggeår og senere oppdateringer. Bygningene vurderes til å ha noe vedlikeholdsbehov i tillegg til at de er relativt nymalt.

b. Verdivurdering

Eiendom med spesiell beliggenhet og karakter. Kapitalisert verdi av eiendommen tar hensyn til en moderat beleggsprosent på hyttene. En aktiv utleier har mulighet til å øke belegget og dette er hensyntatt til konklusjonen. Det er medtatt et

Forhånds-verditakst av næringseiendommen «Gjestehytter» ved Atnasjø Kafe, Rondevegen 1132, 2477 Sollia. Parsell av gnr. 54 bnr 104 i Stor-Elvdal kommune

utbyggingspotensiale på eiendommen, - kr. 150 000, som beskrevet i pkt. 8 og 9 ovenfor. Det er ikke sammenlignbare eiendommer i området.

Markedsverdien er vurdert tilsvarende kapitalisert verdi med tillegg av vurdert utbyggingspotensiale, og med basis i befarings, de framlagte dokumenter og gitte opplysninger om eiendommen.

Vurdert kapitalisert verdi av utleiehyttene	kr. 2 050 000,-
<u>Vurdert utbyggingspotensiale</u>	<u>kr. 150 000,-</u>
Sum	<u>kr. 2 200 000,-</u>

Verditaksten er utarbeidet som en forhåndstakst fordi tomten ikke er fradelt. Alle verdier forutsetter at eiendommen kan fradeles og anvendes som i denne rapporten. Markedsverdien er vurdert tilsvarende kapitalisert verdi med tillegg av vurdert utbyggingspotensiale, og med basis i befarings, de framlagte dokumenter, vernebestemmelser, gitte opplysning og forutsetninger er eiendommen, (parsell av gnr 54 bnr 104 i Stor-Elvdal kommune)

Markedsverdi (normal salgsverdi):

kr. 2 200 000,- skriverkronertomiliontohundretusen00/100

Markedsverdien er ekskl. inventar/løsøre.

---- o 0 o ----

Verditaksten er utarbeidet som en forhåndstakst fordi tomten ikke er fradelt. Alle verdier forutsetter at eiendommen kan fradeles og anvendes som i denne rapporten.

Verditaksten er utført etter beste skjønn.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

På forespørsel har eier opplyst at det ikke foreligger offentlige pålegg på eiendommen, og at han ikke kjenner til mangler/feil ved eiendommen, utover det som framgår av dette dokumentet. Verditakstens rekvirent har plikt til å lese gjennom dette dokumentet før bruk, og det skal gis tilbakemelding til takstmannen hvis det oppdages feil eller mangler i beskrivelser, som da skal rettes opp av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at dette dokument er en verdi-forhåndstakst og ikke en tilstandsrapport som mer uttømmende beskriver eiendommens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand.

Elverum, 23.07.2025

Ydalir Eiendom AS - Takstrådet

Terje Chr. Svenkerud

Vedlegg: Skisse av tomt for gjestehyttene