

RAPPORTANSVARLIG:
ingeniør Jonny Bjørnstad
Jonny Bjørnstad
Bøkkervegen 4 F, 2618 LILLEHAMMER
Tlf: 61 25 00 60
Faks: 61 25 00 60
E-post: jonny-b@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Hytte Hafjell Fjellandsby Felt H 1, 2636 ØYER
Matrikelnr.	Gnr. 16 Bnr. 44
Kommune	Øyer
Hjemmelshaver(e)	Erik Hunder
Dato for befaring	30.11.2007
Boligareal:	338 m²
Tomteareal:	1 799 m²
Normal markedsverdi:	kr 15 000 000
Anbefalt låneverdi:	kr 12 000 000

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Hytte Hafjell Fjellandsby Felt H 1		Gnr. 16	Bnr. 44	Feste.nr.	Seksj.nr.
Postnr. 2636	Poststed ØYER	Kommune Øyer		Område/bydel Hafjell	
Rekvirent Snorre Berntsen					
Hjemmelshaver(e) Erik Hunder					
Tilstede/opplysninger gitt av Martin Walmann				Besiktigelsesdato 30.11.2007	

2. Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Denne taksten er basert på en visuell besiktigelse av eiendommen, det er ikke foretatt målinger eller undersøkelser av bygningen utover det som er nevnt i rapporten.

Pipe, ildsted og elektriske innstallasjoner krever kontroll av fagkyndige og er kun overfladisk besiktiget.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Et nyere hytteområde med beliggenhet ved "Kjusløypa" i den nordre og midtre delen av Hafjell Alpinanlegg, ovenfor mellomstasjonen. Denne delen er nå under utbygging, det er fremført infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp som er tilkoblet kommunalt nett. Området har adkomst via felles private grusveier uten bom eller avgifter. Takstobjektet ligger i den øvre delen av området som er utbygget med store og luksuriøse hytter på romslige tomter.

Populært hytteområde med høy "kjendisfaktor". Beliggenhet i glissen fjellskog ca 700 moh. Området har umiddelbar adgang til Hafjell alpinanlegg sine løypetraseer med ski inn, ski out løyper. I tillegg er det umiddelbar nærhet til store fjellvidder med merkede stier og preparerte skiløyper av meget god standard og til mange retninger. Ca 6 km ned til Øyer sentrum med butikker og servicetilbud, ca 15 km til Lillehammer. Ca 2,5 timer med bil fra Oslo. Hyttene i området har pliktig medlemskap i felles velforening. Meget gode lys og solforhold med helt unik og storslagen utsikt over dalen under og enorme omliggende fjellområder.

4. Reguleringsmessige forhold

Regulert hytteområde med helårsveier helt frem til den enkelte eiendom. Opparbeidet moderne infrastruktur med de fleste fasiliteter. Eiendommen har benevnelsen "Tomt 32, felt H1" i reguleringsplanen som er utarbeidet for Hafjell Fjellandsby. I gjeldende reguleringsplan er det planlagt en vei rett på nedsiden av hytten, det foreligger en revidert reguleringsplan som nå er til behandling i Øyer kommune hvor denne veien er fjernet fra reguleringsplanen. Det forventes at den nye reguleringsplanen blir godkjent i løpet av våren 2008.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1 799	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomtearealet er oppgitt i henhold til midlertidig kartforretning.

Vestvendt skrående naturtomt med gressareal og lav fjellvegetasjon av lyng og einer. Gruset adkomst direkte fra helårs hyttevei i slakk bakke ned mot tomt. Planert vei mot gårdsplass og inngangspartiet på plan med 1.etasje til hytta mot øst. Mot nord og delvis mot vest er terrenget planert på plan med underetasjen med stor gårdsplass, det er integrerte garasjer i underetasjen mot nord. Det er solide støttemurer av stablet gråstein av stor størrelse som danner de forskjellige nivåene på tomt samt bakkeskråningen mot veien. I forbindelse med inngangspartiet til underetasjen mot vest er det støttemurer av betong mot bakkeskråning. På fremsiden av hytta på plan med 1.etasje mot vest og mot syd er det bygget stor og skjermet terrasseplass. På grunn av snødekke er tomt begrenset besiktiget. Tomten grenser mot vest til åpent terreng som er regulering til friareal med alpinløype, god avstand til nabohytter. Fra tomt er det god overhøyde og lett tilkomst med ski direkte fra hyttedøra til alpinanlegget. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private ledninger. Elektrisk strøm er tilkoblet via lrdninger i jordkabel.

Terrengforhold

Vestvendt, bratt skrående. Tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

6. Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Fritidseiendom	2006	2007
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
	Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
	Ukjent		Ukjent

7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert med betongsåler på antatt fjell eller faste masser, gode grunnforhold. Betong grunnmur i underetasjen, grunnmuren er isolert med isopor på utsiden og dels forblendet med fasadeplater og dels med hugget kantskifer, kobberbeslag rundt vinduer er under montering. Støpt gulv i underetasjen.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygget er oppført av laftet tømmer i solide dimensjoner. Etasjeskille mot underetasjen er av betong huldekke, etasjeskille mot ramloft og hemser er av trebjelkelag. Over grunnmuren er hytta dels en og dels to etasjer.

Dører og vinduer

Solide og gode hoveddører til 1 etasje og 2 stk til underetasjen med malte dørblad og glassfelt. Innvendige dører har heltre furu fyllingsblad, dels beise. Tofløyede terrassedører i malt utførelse med sprosser i enkeltglass i tillegg til 2-lag isolerglass. Gode vinduer i malt utførelse med sprosser i enkeltglass i tillegg til 2-lag isolerglass. Garasjen har 2 stk isolerte leddporter i hvit utførelse, begge med fjernbetjent motorstyring. Fra garasjen til gang i underetasjen er det brannklassifisert A-60 dør med stålmantel.

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

Takkonstruksjon med yttertak

Salformede åstak med sperrer og synlige tømmeråser som er støttet mot innvendige bærevegger. Utvendig tak er tekket med torv. Takrenner av impregnert tre med endebeslag og nedløp av kobber. Beslag av kobber.

Piper og ildsteder

Murt elementpipe som innvendig dels er forblendet med hugget kantskifer, over tak er pipa forblendet med hugget kantskifer med skiferhelle på toppen. Stue har stor og gedigen åpen peis. Peis og brannmurer er forblendet med kleberstein og med hugget kantskifer.

Oppvarming

Vedfyring i peis. Det er elektriske varmekabler i gulvet til de fleste rommene i underetasjen samt til alle bad/wc, det er kun teknisk rom som ikke har gulvvarme. Gulvene i øvrige boligrom har elektrisk varmefolie. Det er opplyst at det er lagt utvendige rør til fremtidig gasspeis.

Bad og vaskerom

1.etasje har to bad. I forbindelse med hovedsoverrommet er det et stort bad/wc med plassbygget baderomsinnredning som er kledd med keramiske fliser med flotte dekorasjoner og detaljer. 2 nedfelte servanter i flislagt plate. Dusjhjørne med buet front av herdet glass, avansert dusjarmatur. Veggmontert wc med innebygget sisterner. Elektrisk avtrekksvifte på veggen. Meget god standard og mange flotte detaljer. I forbindelse med de andre soverommene er det bad med dusjkabinett med plastbunn og vegger av herdet glass. Baderomsinnredning med mørke trefronter og buet servantplate, integrert speil i flisveggen over innredningen. I tillegg er det separat wc med liten baderomsinnredning i samme stil som på badet. Veggmontert wc med innebygget sisterner. Loftet har bad/wc med veggmontert dusj i romslig nisje med fliser på veggene. Baderomsinnredning med mørke trefronter og 2 buede servantplater. Veggmontert wc med innebygget sisterner. Underetasjen har stort bad/wc under innredning med fliser på gulv og vegger, det gjenstår montering av innredninger. All armatur og garnityr er av solide og gode typer. 300 liters varmtvannsbeholder er plassert i teknisk rom i underetasjen.

Kjøkken

1.etasje har meget stort kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot hallen samt utgang til skjermet terrasse mot vest. Romslig og flott kjøkkeninnredning fra Marbodal med heltre fyllingsfronter av eik som er malt og lasert, noen sprosset glassfelt i overskap. Benkeplate av polert granitt med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjølfrys og oppvaskmaskin samt integrert komfyr i hjørne med keramisk topp, ventilator over komfyren. Innredningen med hvitevarer og utstyr er av høy standard.

Underetasjen har kjøkken i åpen løsning mot stue. Pen kjøkkeninnredning fra Sivesind med malte platefyllingsfronter, noen overskap med sprosset glassfelt. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri, fliser over benken. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin samt innebygget komfyr med keramisk topp, ventilator over komfyren. Hvitevarer av merket Miele.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er gjennomført i stil med solide materialer og god håndverkmessig utførelse. GULV: Underetasjen har fliser på alle gulvene, inklusiv garasjen. 1.etasje har skifergulv i vindfang og bod. Ellers for det meste flott skipsgulv i mørkoljet merbau med mørke fuger. De minste soverommene i 1.etasje samt loftstuen og soverommene i 2.etasje har heltre furugulv. Alle våtrommene har fliser. VEGGER: Underetasjen har for det meste malte panelvegger. Hallen og vaskerom/teknisk rom har malt puss. Trappegangen har naturell panel. Bad/wc har fliser. Garasjen har betongvegger. 1. og 2.etasje har for det meste flotte tømmervegger, noen delevegge har panel. Baderommene har fliser. HIMLINGER: Underetasjen har for det meste malte glatte platehimlinger. Trappegangen har panelhimling med integrert spotbelysning. Garasjen og vaskerom/teknisk rom har betonghimlinger. 1. og 2.etasje har panelhimlinger over det hele, for det meste åpne himlinger med synlige tømmeråser. Kjøkkenet har flat himling med panel og synlige bjelker.

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

Elektrisk anlegg

Elektriske skap med automatskringer og jordfeilbrytere er plassert på teknisk rom i underetasjen. Trefaset inntak med 63 amp hovedsikringer. Antatt godt dimensjonerte kurser i moderne anlegg. Rikelig utelys med fotosellestyring. Det er lagt opp et avansert og sonevis styringssystem for innvendig lys.

Annet

Fra de to minste soverommene er det stiger til hemser. Det er elektriske varmekabler i gulvet til alle rom i underetasjen, unntatt teknisk rom, samt til alle bad/wc. Gulvene i øvrige boligrom har elektrisk varmefolie. Det er montert alarmanlegg med innvendige detektorer og varsling til vakselskap.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Diverse listing, fuging og finish i forbindelse med innredning av underetasjen, samt montering av sanitærutstyr og innredninger på bad/wc i underetasjen.

8. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	BOA (m ²)	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
A	Underetasje	189	165	117	Hall, stue/kjøkken med utgang terreng, garasje, trappegang, bad/wc, vaskerom/teknisk rom og 2 soverom.
A	1.etasje	189	176	174	Bod, vindfang, hall med utgang til terrasse, trappegang, 2 soveromsganger, 3 soverom, bad/wc, bad, wc, stue, kjøkken med utgang terrasse.
A	2.etasje	53	47	47	Trappegang/loftstue/kontor, soverom, bad/wc.
Sum bygg A		431	388	338	

Kommentarer til planløsningen

Meget romslig og innholdsrik planløsning. Hovedadkomst til 1.etasje mot øst fra overbygget inngangsparti med dør til bod og hovedinngang. Vindfang med dør til stor hall. Hall har utgang til terrasse mot vest og åpne løsninger mot stue, kjøkken, trappegang og soveromsgang. Fra trappeganger er det åpne trapper opp og ned samt dør til en liten gang mot hovedsoverommet, fra gangen er det dører til bad/wc og til soverommet. De andre soverommene har adkomst via en gang i den andre enden av hytta, fra den gangen er det også dører til bad og til wc. Åpne hemser over soverommene. 2.etasje har trappegang i åpen løsning mot loftstue/kontor og dører til soverom og til bad/wc.

Underetasjen har adkomst fra terreng mot vest til stor hall med dører til stue, soverom, garasje og trappegang. Stua har åpen kjøkkenløsning og utgang til terreng mot nord. Garasjen har 2 bilplasser med porter. Fra trappegangen er det åpen trapp opp og dører til bad/wc, vaskerom/teknisk rom og soverom.

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

9. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ingen tinglyst eller kjent borett.

Konsesjon:

Eiendommen er regulert som fritidsbolig og er ikke konsesjonspliktig.

Forkjøpsrett:

Det er ingen tinglyst eller kjent forkjøpsrett.

Heftelser:

Hjemmelsforholdet er kontrollert ved ubekreftet utskrift fra Statens Kartverk, ajour pr 30.11.2007. Den opprinnelige grunneieren står fortsatt som hjemmelshaver, det antas at nytt skjøte ikke er tinglyst.

Servitutter:

Det er ingen tinglyste heftelser eller servitutter som har betydning for eiendommens verdi.

10. Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Der er ikke noe utleieforhold.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Medlemskap i velforening som blant annet dekker vedlikehold av veier og ledninger inklusiv snøbrøyting.

11. Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 12 546 800
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	0 %	kr 0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 12 546 800
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 12 546 800
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 4 759 600
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 17 306 000

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

ingeniør Jonny
Bjørnestad
Jonny Bjørnestad

12. Markedsanalyse

Hafjell er et av Norges mest populære hytteområder med beliggenhet ca 15 km nord for Lillehammer, ca 2,5 timer med bil fra Oslo. Området er opparbeidet med moderne infrastruktur og helårsveier helt frem til den enkelte eiendommen. Et av landets største alpinanlegg med mange heiser og løyper med varierte vanskelighetsgrader.

Området har høy "kjendisfaktor" og ved salg oppnås det vanligvis gode priser og rask respons. Det er mange gode og etterspurte servicetilbud i forbindelse med Hafjell alpinanlegg. Området har førsteklasses turmuligheter både sommer og vinter.

Eiendommen har en meget god beliggenhet innenfor området med overhøyde og lett adkomst med ski til alpinanlegget. Meget gode solforhold og særdeles flott utsikt mot Gudbrandsdalen og enorme omliggende fjellområder. Innenfor det aktuelle området er det friere reguleringsbestemmelser enn andre områder av Hafjell hvor det blant annet er strenge begrensninger på utnyttelsesgrad og størrelse på bebyggelse.

Takstobjektet er en ny, stor og flott tømmerhytte med innholdsrik planløsning og meget god standard. Tømmerbygget er produsert og levert av det norske firmaet Malmlaft som nyter god anerkjennelse innen fagmiljøet.

Eiendommen vurderes som et godt pantobjekt innenfor anbefalt låneverdi.

13. Verdikonklusjon

**Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:**

Dagens normale salgsverdi:	kr 15 000 000
Anbefalt låneverdi:	kr 12 000 000

14. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Lillehammer 04.12.2007

Jonny Bjørnestad

15. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Plan- og fasadetegninger av hytta.

Vedlagt:

Ingen dokument er vedlagt.