

VERDIVURDERING
HJARTDAL FJELLSTOGE
GNR 32 BNR 6 OG 10
I
4023 HJARTDAL KOMMUNE
BREIVASSVEGEN 3, 3690 HJARTDAL



EIER: ARILD FLATLAND

Mai 2026

Sertifisert takstmann for Verdi, Lån, Skade, Skjønn. Bolig og Næring

Postadr.: Postboks 187 sentrum, 3701 Skien. Tlf.: 90059038. e-post: rolfoles@online.no

OPPDRAGET

Takstopdraget er gitt av Arild Flatland for å vurdere eiendommens markedsverdi. Eiendommen ble etter avtale besiktiget av takstmann Rolf Ole Sætre 19.05.2026. Tilstede var Arild Flatland, som påviste eiendommen og gav opplysninger.

GENERELT:

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. Rapporten er skrevet i fritekst og kvalitets- og kontrollfunksjon er etter takstmannens egne rutiner.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Rapporten er en ren verditakst og 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.

FORUTSETNINGER

Opplysninger vedr. tomteareal er basert på en kombinasjon av opplysninger i Nibio – Gårdskart og opplysninger fra Hjordal kommune.

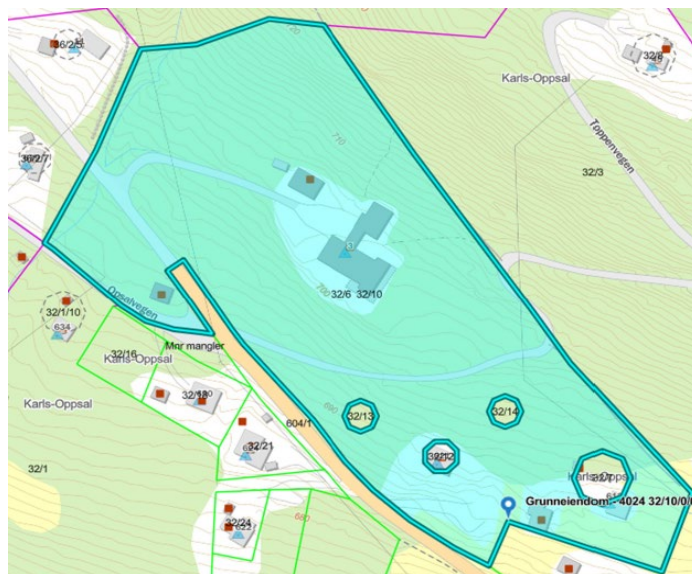
DOKUMENTKONTROLL

Følgende dokumenter ble framlagt/vedlegges:

1. Tidligere takst
2. Ambita Norges Eiendommer
3. Nibio - Gårdskart
4. Oppstilling over leieinntekter.
5. Egne observasjoner.

EIENDOMSDATA:

1. Hjemmelshaver: Arild Flatland.
2. Tomt: Eiendomstomt. Areal ca 24,4 da. Arealet er ikke målt og er opplysninger hentet fra Nibio-Gårdskart.
3. Konesjonsplikt: Nei.
4. Adkomst/veg: Privat veg, tilknyttet offentlig veg.
5. Vann/avløp: Vann: Privat borehull. Avløp: Septiktank med infiltrasjon.
6. Regulering: Området er regulert dels til næringsvirksomhet, dels til hytter



BEBYGGELSEN

Det er oppført en fjellstue, et service/overnattingshus og en gammel ”Sekretærstue”. Fjellstua er oppført 1948, renovert og tilbygget i 1962 og i 1983. Servicebygg oppført ca 1962, ombygget/renovert i 1983 og 1999/2000. Innvendig malt i 2024. Byggeår for ”Sekretærstue” er ukjent..

FJELLSTUE

Oppført 1948

Renovert/tilbygget 1962 og 1983. Ombygget og innvendig renovert i 1999. Etter dette er de fleste rommene malt. I 2021 ble det bygget veranda mot syd og vest. I 2021 ble kjøkkenet renovert, samt at soverom og gangene ble malt.

BYGGEBSKRIVELSE I GROVE TREKK

Såler i betong på fjell og leire.

Ringmur/grunnmur i betong og lettklinker.

Yttervegger isolert bindingsverk med utvendig trepanel.

Innvendig kledd trepanel. Laminatplater på kjøkken. På bad er det keramiske fliser.

Etasjeskiller i tre, isolert med mineralull.

Saltak i tre. Tekket med pappshingel og isolert med mineralull.

Vinduer i tre med isolerglass og doble glassruter. Terrassedører av malt tre, med isolerglass.

Veranda er oppført av impregnerte trematerialer

Gulvene har lakkerte tregulv i furu. Belegg på kjøkken. Fliser på bad.

Veggene har furupanel med lutet overflate.

Himlingene har panelhimlinger og bjelketak med panel. Takessplater på kjøkken.

På kjøkkenet er det komplett utstyrt storkjøkken. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021.

Sanitæranlegg, med dusj, klosett, servant m/innredning. Servant m/skap på samtlige tre overnattingsrom. Vv bereder til kjøkken og separat Vv bereder til gjesterom

Oppvarming med peis og vedfyring, samt el. panelovner. Parafinkamin er ikke i bruk.,

Varmekabel i garderobe og bad. Peis, pipe og brannmur er renovert og har fått natursteinsforblending. Det er forblending i stue og resepsjon.

På overnattingsrommene er det plassbygde senger i heltre furu, i stil tilpasset omgivelsene.

Brannvarslingsanlegget er oppgradert.

AREAL/PLANLØSNING

Kjeller:	54 m2 bta	Kjellerrom og kjeller med lav høyde. Blindkjeller.
1.etg.	237 m2 bta	Resepsjon m/garderobe, kjøkken, bøttekott, stue/salong gang, 3 overnattingsrom, bad, lager/rom
Loft. Ca	70 m2 bta	Et gulvet rom med trappeadkomst. Lav takhøyde.

Bruttoareal = bta.

VEDLIKEHOLD MV

Bygningen er tilnærmet helrenovert innvendig i 1. etasje. Kjøkkenet er noe oppgradert..

Bygningen har etter innvendig renovering og ombygging fått tidsmessig planløsning, men har en enkel standard

Utvendig er det gravd og lagt ned ny drenering rundt bygningen, samt at taknedløp er lagt om. Pappshingel fornyet på store deler av taket i 2000.

SERVICEBYGG

Areal/planløsning:

U etg.: 72 m2 bta.: Gang, m/trapp, vindfang, 2 garderober m/ dusjanlegg, toaletter og adgang til 2 bastuer. Teknisk rom, badstue.

1 etg.: 77 m2 bta.: Trappegang, gang, 4 soverom m/ hems, Det er 20 faste sengeplasser, og 8 soveplasser.

BYGGEBESKRIVELSE I GROVE TREKK

Betong fundament på leire/morene.

Grunnmur i betong. Gulv i u. etg. i betong.

Vegger i bindingsverk med utv. trepanel. Isolert med min.ull.

Etasjeskiller i tre og betong.

Saltak i tre tekket med pappshingel. Isolert med min.ull mot 2. etasje.

Vinduer i tre med isolerglass og doble glassruter.

Gulvene har lakkerte tregulv. Dusj/toalettanlegg, har flislagte gulv.

Veggene og himlingene har malt panel. I dusj/toalett avd. er det flislagte vegger og prefabrikerte skillevegger.

Sanitæranlegget er i sin helhet oppgradert med dusjer, toaletter, servanter mv. Ny trykktank og 2 stk Vv beredere

Oppvarming i bygningen med el. panelovner. I dusj/toalett avd. er det varmekabler.

GENERELT:

Bygningen er i de senere år blitt oppusset, oppgradert og innvendig malt. Den er i vanlig god vedlikeholdsmessig stand. Pappshingel ble skiftet i 2000.

SEKRETÆRSTUE

Areal/planløsning:

1 etg.: 42 m2: Gang, stue, 2 soverom.
28 m2: Vedskjul.

BYGGEBSKRIVELSE I GROVE TREKK

Punktfundament i naturstein og lettklinker.
 Vegger i bindingsverk med utv. listepanel.
 Saltak i tre tekket med korrugerte stålplater.
 Etasjeskiller i tre.
 Gulvene har lakkerte tregulv. Jordgulv i skjul.
 Veggene har malt panel i innredet del.
 Himlingene i innredet del har panel og malte plater.
 Enkel kjøkkeninnredning med malte dører.
 Oppvarming med el. panelovner.

Bygningen arr store skjevheter og har stort behov for oppgradering og vedlikehold.
 Innredet del er malt i senere tid.

TEKNISK VERDIBEREGNINGNormale byggekostnader:

Fjellstue	237 m ²	kr 8 900 000	
Fradrag for utidsmessighet, påbud, mangler og elde/slitasje		<u>kr 3 500 000</u>	kr 5 400 000
Servicebygg	149 m ²	kr 3 800 000	
Fradrag for utidsmessighet, påbud, mangler og elde/slitasje		<u>kr 1 800 000</u>	kr 2 000 000
Sekretærstue	70 m ²	kr 1 900 000	
Fradrag for utidsmessighet, påbud, mangler og elde/slitasje ca		<u>kr 1 650 000</u>	<u>kr 250.000</u>

TEKNISK VERDI UTEN TOMTEKOSTNADER: kr 7 650 000

TOMT

Normale tomtkostnader inkl. opparbeidelse kr 950 000

TEKNISK VERDI AV TAKSTOBJEKTET: kr 8 600 000

LEIEBEREGNING**FJELLSTUE MED ØVRIGE BYGNINGER:**

Utleie er i sin helhet basert på korttidsuteleie, utleie til selskaper mv. det er derfor ingen fast helårsdrift.

Regnskapene viser at det stort sett har vært jevn omsetning, og gjenommsnitttleien i de siste 5 årene er kr 647 000 kr. Det er sannsynlig at dette er et leienivå som kan forventes i årene som kommer

SUM BRUTTO BEREGNET LEIE kr 650 000

FASTE UTGIFTER

Eiendomsskatt	kr 17 430	
Forsikringer	kr 32 133	
Vedlikehold	kr 14 829	
Avskrivninger	kr 56 679	
<u>Administrasjon</u>	<u>kr</u>	<u>kr 121 071</u>

SUM NETTO BEREGNET LEIE kr 528 929

med en kapitaliseringsrente på 8,7 % gir dette en kapitalisert verdi på:

~ **kr 6 080 000**

Kapitaliseringsrente er valgt på bakgrunn av gjeldende markedsrente, korrigert for renteusikkerhet, inflasjon og eiendommens muligheter til alternativ bruk.

KONKLUSJON:

Eiendommen har solrik beliggenhet, med fin utsikt.
Terrenget i nærområdet er spennende, og er godt egnet til turer i naturen hele året.
Eiendommen er regulert til næringsvirksomhet, og det er derfor mulighet for å utvikle eiendommen ytterligere, og dermed verdien.

Fjellstua og annekset har enkel standard, men er funksjonelle sitt formål.
Sekretærstue har meget enkel standard.

På bakgrunn av befaring, foranstående beskrivelse, mulighet for ytterligere utvikling, samt ovenstående beregninger, settes eiendommens

Markedsverdi til

kr. 6 300.000 kroner (seksmillionertrehundretusen kroner 00/100)

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Skien 27.05.2026



ROLF OLE SÆTRE
BYGN.ING. MNT



68000

