

Fritidsbolig

VERDI- OG LÅNETAKST

Ingebjørgs Veg 29
3697 TUDDAL
HJARTDAL kommune

Besiktningsdato 28.03.2022



Takstmann
Olav Øyen

Heddalsveien 41
3674 NOTODDEN

busy-bee@online.no
Tlf: 90012125

TEKNISK VERDI:

Normale byggekostander (som nybygg):	3 850 000,-
Fradrag (alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.):	- 0,-
TEKNISK VERDI (Bolig):	3 850 000,-

Normale byggekostander (Garasje/uthus):
- Fradrag (alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.):

TEKNISK VERDI (Garasje/uthus):

TEKNISK VERDI (Bygninger):

NORMAL TOMTEVERDI:	1 400 000,- inkl. opparbeidelse
--------------------	------------------------------------

MARKEDSVERDI(normal salgsverdi):	5 000 000,-
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	4 000 000,-

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Opplysninger er gitt av rekvirent. Verditaksten er basert på visuell befaring og på eiers/rekvirent sine opplysninger. Pris er sammenlignet i nærområdet. (Eiendomspriser). Verdi-lånetakst angir ikke bygningens tilstand. Verdi er basert på at takstobjektet har alle formelle godkjenninger i orden, at utførelse er i samsvar med gjeldende teknisk forskrift og fagmessig utført. Det er Reguleringsplan Måsafjell 97/7 som er gjeldende for eiendommen. Det er fremlagt tegninger som er i samsvar med bygningen.

EGEN KOMPETANSE:

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 39 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

NOTODDEN, den 01/04/2022

Olav Øyen



BEFARINGEN:

Rekvirent:	Stefan Langfors
Tilstede:	Rekvirent og takstmann.
Dokumenter:	Se eiendom, grunnbok, fremlagt beskrivelse og tegninger.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97 ,Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Tardigrada AS
Tomtestørrelse:	1137,8 m ²
Vann:	Offentlig vann
Adkomst:	Privat
Avløp:	Offentlig avløp
Offentl. avg. pr. år:	21 991,- årlig
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Fullforsikret
Byggeår:	2022
Kilder:	Se eiendom, grunnbok, fremlagt beskrivelse og tegninger., rekvirent sine opplysninger, eiendomspriser.
Regulering	Fritidsbebyggelse med høy sanitær std. Måsafjell, gnr/bnr, 97/77

FORUTSETNINGER:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i markedet. Verditaksten er utført i henhold til gjeldende normer og regler når det gjelder arealmåling etter NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring om ikke annet er oppgitt. Rekvirenten av denne takstrapporten skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemeldinger for å rette opp eventuelle mangler eller feil. Denne verditaksten beskriver ikke den tekniske tilstanden på boligen, ønskes en grundigere undersøkelse av eiendommen, anbefales det en Eierskifterapport fra BMTF. Eierskifterapport er en grundig teknisk undersøkelse av takstobjektet i tråd med ny forskrift i avhendingsloven. Denne fritidsboligen selges etter bustadoppføringslova.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Nyoppført fritidsbolig på ett plan med 2 bad. Høy standard. Oppført etter gjeldende teknisk forskrift (tek 17). Beliggende i nyere veletablert område for frittliggende fritidsboliger Måsafjell Tuddal.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

AREAL - BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1 etg.	110	10	120	134
Sum bygning:	110	10	120	134

ANVENDELSE:

P-ROM: 1 etg: Tv-stue, stue/kjøkken, vindfang, 2 bad med wc/dusj, gang, 3 soverom.

S-ROM: 1 etg: Bod/teknisk, sportsbod/teknisk.

OM AREALET: Sportsbod/teknisk har kun tilgang fra utvendig dør. Hems i stue er ikke målbar. Hemsene har en gulvflate på ca 12 m² med tilgang fra trappestige i stue. Som høyest 1,8 m i møne. Areal S-rom har medtatt arealet av tilstøtende vegger. Deler av stue har røstet tak med takhøyde ca 4,3 m.

AREAL GARASJE/UTHUS:

Bygning:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning				

GARASJE:

Ingen garasje.

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Fundamentert på stedlig grunn, oppfylt med sprengstein. Plate på mark. Jackon ringmur med støpt gulv på grunn.

YTTERVEGGER:

Bindingsverk med liggende dobbeltfalset ytterkledning. Mørkbeiset.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltak av sperrer og limtrekonstruksjon hvor det er røstet tak. Saltak av w-takstoler ellers. Taktro av tre teknet med sort Shingel. Inspeksjonsluker i soverom og i bod.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Trevinduer. Faste og åpningsvinduer. Sortmalte med hvite foringer. Hoveddør, boddør og terrassedør er sortmalt som vindu.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Terrasse av tre delvis overbygget i forbindelse med hovedinngang og inngang til sportsbod. Terrassedør i stue med utgang hvor det er muligheter for terrasseplattning på bakkenivå.

ETASJESKILLERE:

Det er ingen etasjeskiller. Det er isolerte undergurer på takkonstruksjon med w-takstoler som har flat himling.

ANDRE BYGNINGER:

Ingen andre bygninger.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

INNVENDIGE DØRER:

Heltre innerdører. Hvitmalte med tre speil.

INNVENDIGE GULVFLATER:

Flis på badegulv. Parkett lys eik i alle rom med profilerte hvitmalte gulvlister. Det er varme i gulv med unntak av boder og soverom.

INNVENDIGE VEGGFLATER:

Flis på bad. Beiset 145 mm stående skyggepanel av furu i alle rom. Profilerte hvitmalte gerikter og hvite utforinger.

INNVENDIGE HIMLINGER:

Hvitlasert faspanel i alle rom med profilerte hvitmalte taklister. Hjørneklosser hvor taklist.

INNVENDIGE TRAPPER:

Ingen innvendige trapper. Trappestige til hems.

VVS:

Det er ingen varmesentral og balansert ventilasjon i fritidsboligenboligen. Avtrekksvifter på bad. 200 l varmtvannsbereder. Det er varmekabel på vannledning inn til hytta. Rør i rør system.

ELKRAFT, GENERELT:

Nytt el-anlegg etter gjeldende NEK. Varme i alle gulv. Lysstyring av rom på app.

ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:

Ingen alarm. Mulighet for fiber.

KJØKKENINNREDNING:

Lokalt bygget heltrekjøkken fra Bondal kjøkken. Malt innredning med hvitevarer.

BAD OG SANITÆRUTSTYR:

Fritidsboligen har to bad med innredninger, wc på gulv og dusjvegger av glass. Varmekabler i gulv.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Mulighet for fiber. Sportsbod har sluk og epoxy på gulv. Uttak for utekran inne i sportsboden. Reguleringsplanen tillater anneks/garasje på inntil 30kvm BYA. Området har mange nye hytter som ikke er omsatt med annet enn tomt. Det er derfor tatt sammenligning i fritidsboligene rundt som er til salg og stipulert i Eiendomspriser. I området er det solgt mindre hytter på 55 m2 til over kr 60 000,- pr m2, men mindre hytter får høyere arealpris. Satt pris ansees å være i tråd med dagens marked.

BILDER

BOLIG INNVENDIG 1

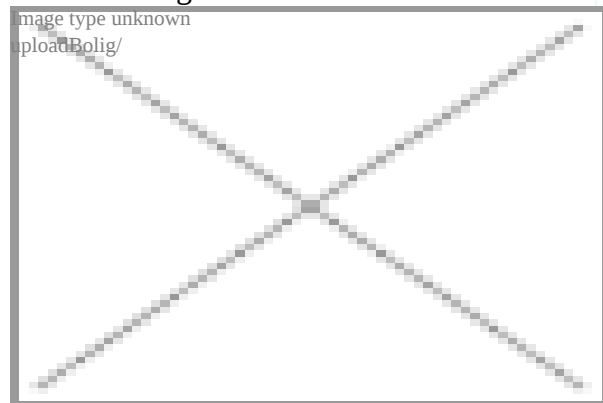
BOLIG INNVENDIG 2

SAMMENLIGNBARE SALG

Bolig: 1

Adresse: Ingebjørgs veg 33	Postnummer: 3697
Poststed: Tuddal	Kommune: Hjartdal
BNR: 85	GNR: 97
SNR: 0	ANR: 0
Salgspris: 6 390 000,-	Salgsdato: Under salg
BRA: 144	P-ROM: 144
Kvm-Pris: 44 375,-	Megler: Stine
Kilde: DNB Eiendom	

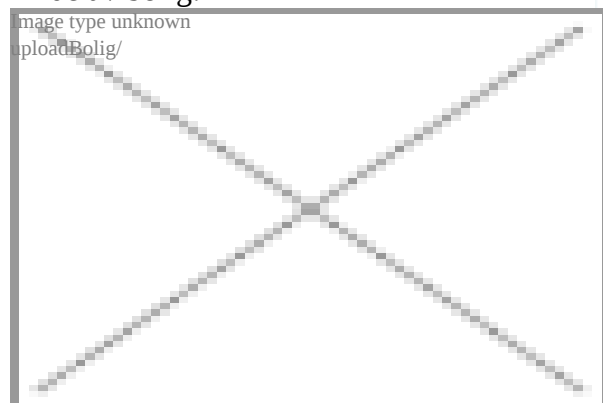
Bilde av bolig:



Bolig: 2

Adresse: Måsafjellvegen 47	Postnummer: 3697
Poststed: Tuddal	Kommune: Hjartdal
BNR: 105	GNR: 97
SNR: 0	ANR: 0
Salgspris: 3 800 000,-	Salgsdato: 2016
BRA: 93	P-ROM: 90
Kvm-Pris: 40 752,-	Megler: Eiendomspriser
Kilde: Eiendomspriser	

Bilde av bolig:



Bolig: 3

Adresse: INGEBJØRGS VEG 5	Postnummer: 3697
Poststed: Tuddal	Kommune: Hjartdal
BNR: 99	GNR: 97
SNR: 0	ANR: 0
Salgspris: 4 000 000,-	Salgsdato: 2016
BRA: 96	P-ROM: 90
Kvm-Pris: 41 354,-	Megler: Eiendomspriser
Kilde: Eiendomspriser	

Bilde av bolig:

