

Verditakst

📍 Stæringsåsen 34, 2233 VESTMARKA

📖 EIDSKOG kommune

gnr. 15, bnr. 126

Markedsverdi

4 150 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 108 m², Garasje 29 m²



Befaringsdato: 08.05.2023

Rapportdato: 11.05.2023

Oppdragsnr.: 22034-1001

Referansenummer: DJ2995

Autorisert foretak: Kløver Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

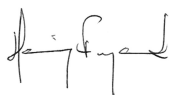
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kløver rådgivning AS

Kløver Rådgivning leverer tjenester innen taksering, bygg- og prosjektledelse, arkitektur og juridiske tjenester. Virksomheten har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Vi dekker store deler av Østlandet.



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
11.05.2023 | BJØRKELANGEN

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
11.05.2023 | BJØRKELANGEN

Kløver Rådgivning AS

Nordre Blikrudvei 4
00 00 00 00

Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@klover.no
920 57 576

Medansvarlig

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
mathias@klover.no
472 31 036



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

108 m²/102 m²

Fritidsbolig: Bad, Bad/vaskerom, Stue, Stue/kjøkken,
3 Soverom, Entré, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 150 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 150 000

Konklusjon markedsverdi

4 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Eiendommen er også sammenlignet med tilsvarende eiendommer i nærområdet på eiendomsverdi.no.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	14 200
Vedlikehold og tømning av privat minirensanlegg. (ca. beløp)	Kr.	4 000
Hyttevel. (Info gitt av megler)	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 740 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	108	102	6	Bad , Bad/vaskerom , Stue , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré	Bod
Sum	108	102	6		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Fritidsboligen har i tillegg store terrasse arealer med gode solforhold.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger har ikke vaskerom/bad som oppført bygning, men teknisk rom.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er påvist avvik i dagslysflate som skal utgjøre minst 10% av rommets areal på et av soverommene, avviket er dog ikke betydelig stort.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	29	0	29		
Sum	29	0	29		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist tegninger av garasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2023	Mathias Ottosson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	15	126		0	1607.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stæringsåsen 34							
Hjemmelshaver Ombre AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Stangnessætra hyttefelt på Vestmarka i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er uvisst om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat brønn med hyttevellet .

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat renseanlegg.

Regulering

201501 - Kommuneplan - Kommuneplanens arealdel

54 - Stangnessætra hyttefelt - Fritidsbebyggelse

Om tomten

Flat og skrånet tomt på 1608m² er opparbeidet med gruset gårdsplass. Hagens arealer er ikke opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent med tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

God standard med alt på et plan. Fritidsboligen har 3 soverom og 2 bad. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vedlikehold

Nylig oppført.

Bygningsstruktur

Nylig oppført fritidsbolig på ett plan i tradisjonell stil med tilhørende garasje i tilsvarende stil.

Utvendige forhold

Fritidsbolig på ett plan er fundamentert på plate på mark. Vegger i trekonstruksjoner med stående kledning. Saltak er tekket med shingel. Vinduer og dører er hvitmalt med 3-lagsglass. Fritidsboligen er satt opp av ferdig elementer.

I tillegg er det store terrassearealer med gode solforhold.

Innvendige forhold

Innvendig består fritidsboligen av stue, kjøkken/spisestue, bad, bad/vaskerom og tre soverom. Det er også en påbygget bod med utvendig tilgang.

Gulv består i hovedsak av fliser og parkett.

Vegger består i hovedsak av panel.

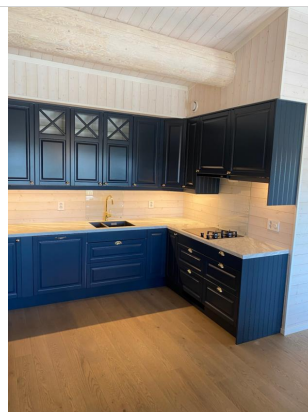
Himling består i hovedsak av panel med synlig takåser.

Tekniske installasjoner

Hytten er utstyrt med balansert ventilasjon, elektriske varmekabler i alle rom utenom soverom, elbillader, 120L varmtvannsbereder, rør i rør system med fordelerskap og der er lagt opp for montering av sentralstøvsuger.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue. Kjøkken har profilerte fronter med over og underskap. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og platetopp. Platetopp har mulighet for påkobling av gass. Opplegg for stekeovn og kjøleskap.



Våtrom

Hytten har to våtrom. Et bad og et kombinert bad og vaskerom.

BAD

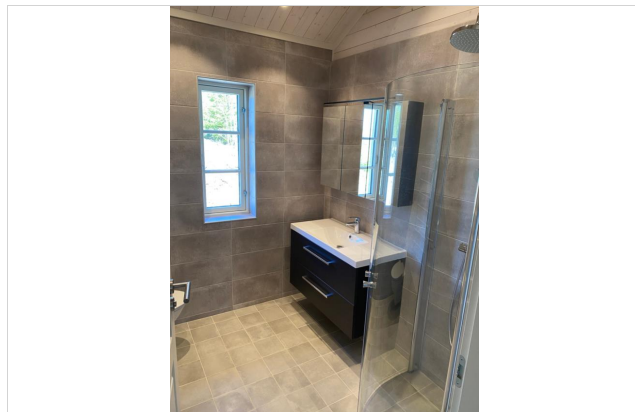
Bad har fliser på vegger og gulv, samt trepanel i himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantinnredning med skuffer og speilskap. Bad har elektriske varmekabler.

BAD/VASKEROM

Rommet har fliser på gulv og fliser/panel på vegger, samt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, enkelt servantskap og dusjhjørne. I tillegg har rommet opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert under arbeidsbenk.



Bad/Vaskerom



Bad

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Uisolert garasje med leddport og elektrisk portåpner.

Vedlikehold

Nylig oppført.

Beskrivelse

Uisolert garasje fundamentert på plate på mark. Garasjen er bygget i trekonstruksjoner med salttak tekket med shingel. Garasjen har stående kledning utvendig og klargjort for isolering innvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.05.2023	Ikke tilstede på befaring.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	05.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.05.2023	Ferdigattest foreligger.	Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Mandatet er verditakst av fritidsbolig.

Arealer er målt med avstandslaser og er kontrollert mot byggetegninger.

For beregning av teknisk verdi er det benyttet byggekost.no.

Sammenlignbare salg via eiendomsverdi.no.

Eier var ikke til stede på befaring, men stedfortreder har opplyst om informasjon etter beste evne.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for

takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra taktrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.