



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Hovde prosjektering as
Rådgivende ingeniører / Aut. takseringsfirma MNTF
Postboks 105, 3371 Vikersund
Tlf.: 32 78 81 33 Fax: 32 78 82 07
E-post: odd.hovde@hovdeprosjektering.no



BYGGETEKNIKK - BYGGELEDELSE
TAKSERING AV BOLIG - NÆRINGSBYGG - LANDBRUK - SKJØNN

Verdi- og lånetakst

over

Skareseter

3359 EGGEDAL

Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131

SIGDAL KOMMUNE



Utført av:

Odd Øverby Hovde

Sert. takstmann MNTF

Befaringsdato: 05.05.2009

Verdi- og lånetakst over

Skareseter
3359 EGGEDAL
Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131
SIGDAL KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Takstmannen har fått i oppdrag å vurdere eiendommens markeds- og låneverdi.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks.

Vurderingen av eiendommens markedsverdi bygger på det kjennskapet takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.

Låneverdien er takstmannens skjønnsmessige vurdering av en forsiktig fastsatt markedsverdi på lang sikt.

Sammenfattet beskrivelse

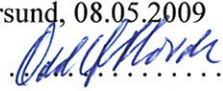
Eiendommen ligger ved Skareseter. Fra parkeringen i enden av Skareseterveien er det 10-15 min. gange på en sti ned til hytta. Denne stien er bratt. Skareseterveien er en bomvei. Årsavgiften er fortiden kr. 1020,-. Avgiften i bommen på hovedveien er kr. 40,- pr. passering. Til denne bommen kan en kjøpe årskort. Fra parkeringsplassen er det 5,7 km frem til bomstasjonen og 8 km ned til riksveien. Avstanden til Eggedal sentrum er 16,6 km.

Naturtomt. Solrik med utsikt mot syd og vest. Tomta er omgitt av småskog.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	480 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	410 000

Vikersund, 08.05.2009


.....
Odd Øverby Hovde
Sert. takstmann MNTF

Eiendom: Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131 KOMMUNE SIGDAL
Adresse: Skareseter, 3359 EGGEDAL

Rekvirent

Rekvirert av: Hege Marie Nilsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.05.2009

- Hege Marie Nilsen Eier
- Odd Øverby Hovde Sert. takstmann MNTF

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte Forsikringsavtale EDR	Dagbokført 08.05.2006
Andre dok./kilder:	Eier	

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Eiendomsdata	1

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Hege Marie Nilsen og Hugo Kjellemo.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 500 m ²
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Adkomst:	Eiendommen har privat fellesvei til Skareseter. 10-15 min gange. Opplysning gitt av eier.
Vann:	Ikke innlagt vann. Kun sommervann. Opplysning gitt av eier.
Avløp:	Ikke anlagt avløp. Opplysning gitt av eier.
Regulering:	Eiendommen ligger i et ikke regulert område.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Sparebank 1 Skadeforsikring. Avtalenummer: 748383/4
Forsikringssum:	Kr 1 225 810

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår:	1969. Opplysning gitt av eier.
Ombygd:	Hytta er ombygd i 1985.

Uthus

Byggeår:	1969. Opplysning gitt av eier.
-----------------	--------------------------------

Eiendom: Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131 KOMMUNE SIGDAL
Adresse: Skareseter, 3359 EGGEDAL

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

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

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	65	61	54	7	Vindfang, 3 soverom, bod, stue m/kjøkken, utvendig bod Arealet er beregnet på grunnlag av oppmåling utført av takstmannen.
Sum bygning	65	61	54	7	

Hytte - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, 3 soverom, stue m/kjøkken	Bod, utvendig bod

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	9	8		8	Bod, utedo Arealet er beregnet på grunnlag av oppmåling utført av takstmannen.
Sum bygning	9	8		8	

Uthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Bod, utedo

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Bef.dato:
05.05.2009

Initialer:



Side:
4 av 7

Eiendom: Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131 KOMMUNE SIGDAL
Adresse: Skareseter, 3359 EGGEDAL

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Hytte

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hytte	<p>200 Bygning, generelt Det er spor av muggsopp langs mønet på loftet. Dette skyldes trolig kondens.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Hytta er fundamentert på pilarer til fjell.</p> <p>220 Primære bygningsdeler, generelt Trebjelkelag i dekket over kryperommet.</p> <p>225 Yttervegger Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig panel.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Taket har en bærende konstruksjon av tre som er tekket med Shingel, nylagt i 2007.</p> <p>233 Vinduer Vinduer med doble glass.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Lakket gulvplank i alle gulv.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Alle vegger er panelte.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Panelte himlinger. <i>Vedlikehold ol:</i> Spor i himlingen over kjøkkenbenk og ved pipa etter fukt.</p> <p>262 Balkonger Overbygget terrasse i forbindelse med inngang.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Lecapipa. Til pipa er det knyttet en vedovn.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Normal hytteinnredning.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Vann og avløp er ikke anlagt. Hytta har kun sommervann utvendig. Vannet kommer fra en bekk nær hytta Utedo i uthuset.</p> <p>320 Varme, generelt Hytta fyres med ved.</p> <p>449 Andre installasjoner til lys Det er installert solcellepanel for belysning. I tillegg benyttes aggregat til stømforsyning.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131 KOMMUNE SIGDAL
Adresse: Skareseter, 3359 EGGEDAL

Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus	<p>200 Bygning, generelt Uthuset står på terreng. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Taket er av tre og tekket med papp. Innvendig tregulv.</p> <p>Taket er dårlig.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

	Ingen Årlige kostnader er ikke vurdert.
--	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Hytte	640 000
	Uthus	30 000
	Sum normale byggekostnader:	670 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	250 000
	Teknisk verdi uten tomt :	420 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	820 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	480 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	410 000



Eiendom: Gårdsnr. 160 Bruksnr. 131 KOMMUNE SIGDAL
Adresse: Skareseter, 3359 EGGEDAL



Uthus

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 08.05.2009

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

EIENDOMSDATA

Kommunenr/navn:	0621 SIGDAL
Gnr/bnr:	160/131
Eiendomstype:	Best. grunneiendom
Areal:	1 500,0
Arealkilde:	Midlertidig forretning
Etablert dato:	11.09.2003
Omsetningsdato:	08.05.2006
Kjøpesum:	390 000
Omsatt:	Fritt salg
GAB-registrert:	Ja
Tinglyst:	Ja

BYGNINGSDATA

Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Status:	Tatt i bruk
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	14.03.2008

ADRESSE

Adresse:	
Tettbebyggd:	Nei
Postnr/sted:	3359 Eggedal
Valgkrets:	Eggedal
Kirkekrets:	Eggedal
Grunnkrets:	Hollerud

HJEMMELSFORHOLD

Navn:	Kjellemo Hugo
Født:	17.03.1971
Rolle:	Hjemmelshaver
Adresse:	Kleiver terrasse 24
Postnr/sted:	3440 Røyken
Andel:	1/2

Navn:	Nilsen Hege Marie
Født:	29.08.1974
Rolle:	Hjemmelshaver
Adresse:	Skofterudveien 19 b
Postnr/sted:	3474 Åros
Andel:	1/2

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.