



RAPPORTANSVARLIG:
Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie
Nordsinni 671, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
Faks:
E-post: morten@liebygg.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Øverliervegen 110, 2870 DOKKA
Matrikelnr.	Gnr. 26 Bnr. 11
Kommune	Nordre Land
Hjemmelshaver(e)	Arvid Øverlier's bo
Dato for befaring	24.04.2010
Bruksareal:	32 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	32 m²
Tomteareal:	545,5 m²
Normal markedsverdi:	kr 80 000
Anbefalt låneverdi:	kr 70 000

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Øverliervegen 110		Gnr. 26	Bnr. 11	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 2870	Poststed DOKKA	Kommune Nordre Land		Område/bydel Leppdalen		
Rekvirent Adv Gjermund Kalsnes						
Hjemmelshaver(e) Arvid Øverlier's bo						
Tilstede/opplysninger gitt av Lyder Øverlier				Besiktigelsesdato 24.04.2010		

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Ved befaring var det bart og oppholdsvær. Verditakst er utført etter regler utarbeidet av NITO Takst AS og arealer er iht Takstbransjens rettningslinjer for boliger av 2009. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Taksten gjelder et dødsbo, og ingen ved befaring var godt kjent med eiendommen så opplysninger kan være mangelfulle.

Ved befaring var det snødekt mark og oppholdsvær. Derfor er utvendige konstruksjoner og flater som er dekt med snø ikke befart.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig.

Sammendrag

Fritidseiendom beliggende i Leppdalen etter Øverliervegen, ca 600 m.o.h. Naturtomt hvor skogen rundt delvis er hogd i senere tid. Hytte og uthus er eldre og i dårlig forfatning. Må påregnes totalrenovering eller riving.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Hytta har beliggende i Leppdalen i Nordre Land kommune. Landsbyen Dokka er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter som helse, skole, bank, kommuneadm. og butikker, ligger ca 18 km fra hytte. Hytte ligger i skogsterreng langs med Øverliervegen og det er avkjørsel fra denne. Noe spredt hyttebebyggelse og fraflyttede landbrukseiendommer i området.

Reguleringsmessige forhold

Eiendom er i henhold til elektronisk grunnbok regulert til hytte / fritidseiendom.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 545,5	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

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

Arealer for tomt er iht beregnet areal fra Nordre Land Kommune sin web tjeneste. Arealer må ansees som retningsgivende da det ikke foreligger målebrev for eiendommen som undertegnede er kjent med og større avvik kan forekomme. Det er avkjørsel fra Øverliervegen og bort til hyttetomt. Snødekt mark ved befarings så tilstanden til denne vegen er ukjent. Det er ikke innlagt vann eller avløp på eiendommen.

Terrengforhold

Hytte og uthus ligger på et skrånende platå i et ellers bratt terreng. Det er bratt ned fra hytte. Området rundt hytte er delvis hogd i senere tid.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Hytte	Ukjent	ca 1945
B	Uthus/stall	Ukjent	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap		Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmuren er støpt rett på bakken og den er i ferd med å gå i oppløsning. Ingen adkomst til kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Opplyst at hytte opprinnelig sto på en gård i nærheten og at den ble flyttet hit i ca 1945. Det er synlig tømmer under panel på hjørnet, men lafteknuter er skåret av. Hytte er utvendig panelert og det var synlig glassvatt bak denne. Det er usikkert om hele hytta er av tømmer siden den også er panelert innvendig. Utvendige fasader er meget slitt og det må påregnes totalrenovering/riving av hele hytta.

Dører og vinduer

Enkel malt ytterdør som ikke lot seg åpne. Vinduer fra byggeår med enkelt glass. Varavinduer innvendig. Noe knuste glass.

Takkonstruksjon med yttertak

Det var ingen adkomst til loft. Trolig sperretak uten undertak. Taket er tekket med stålplater som er malt. Slitte og skadede plater som delvis er løse. Takrenner og beslag er ikke montert. Åpent hull i gavelvegg.

Piper og ildsteder

Piper er sentrer i hytte slik at det er mulighet for ovner i alle rom. Pipe og brannmur er sprukket. Ildsted i stue var ikke tilkoblet. Pipegjennomføringer er ikke tette iht gjeldene forskrifter. Pipe over tak er pusset. Det må påregnes at hele pipe med brannmurer må totalrenoveres.

Oppvarming

Hytte varmes opp med ved.

Bad og vaskerom

Hytte har ikke bad eller vaskerom.

Kjøkken

Kjøkkenet er det største rommet i hytten. Enkel plassbygd innredning i det ene hjørnet som er malt. Tregulv og panel på vegger og i himling som er malt.

Innvendige overflater

Tregulv og panel på vegger og i himling hvor alle overflater er malt. Maling er slitt og utidsmessig.

Elektrisk anlegg

Det er innlagt strøm, men dette er ikke testet eller vurdert. Anbefales full kontroll før dette evt benyttes.

Annet

Veranda utvendig er skjev og slitt samt at den er i ferd med å kollapse. Det må påregnes at hytte må totalrenoveres evt rives.

Generelt om andre bygg

Uthus oppført i reisverk og utvendig kledd med stående trepanel som er malt. Innredet i 3 rom. 2 rom med jordgulv som benyttes til lager og ved. Stall/fjøs i det tredje rommet hvor det er tregulv. Bygningen trenger totalrenovering evt rives.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens 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 "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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 måleregler.

Bygg A: Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	40	32	32	0
Sum bygning	40	32	32	0

Bygg A: Hytte - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Kjøkken, stue og soverom	

Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	30	0	0	0
Sum bygning	30	0	0	0

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		2 boder og stall.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	70	32	32	0

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede takstingeniør med Leica A5 lasermåler.

Kommentarer til planløsningen

Hytte har en planløsning som er vanlig for den tiden dette ble bygd.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

Servitutter:

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:

Kommunale avgifter iht gjeldene satser for Nordre Land kommune.

Utgifter forbundet med vedlikehold av vei og brøyting antas å være på kr 3000,- pr år, men avhengig av snømengde.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 539 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	95 %	kr 512 050
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 26 950
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 158 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	95 %	kr 150 100
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 7 900
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 34 850
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 50 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 85 000

Markedsanalyse

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

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 80 000


Anbefalt låneverdi: kr 70 000

Underskrifter

Sted og dato

Dokka / 27.04.2010

Takstingeniør



Morten Lie

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt:

Hjemmelsinfo(EDR) og situasjonskart

Spesielle forhold

Bygninger som det må påregnes totalrenovering eller riving.

