

VERDITAKST

over småbrukseiendommen

Bergum

gnr 68, bnr 42 og 54

i

Søndre Land Kommune

tilhørende : Øyvind Knudsen

REKVIRENT: Adv.firmaet Kalsnes v/Jens-Petter A. Nygaard
BEFARING: 12.10.2012
TAKSTMANN: Hans Olav Lie
TILSTEDE VED BEFARING: Øyvind Knudsen
Hans Olav Lie

TAKSTDOKUMENTET ER UTARBEIDET AV:

SWECO NORGE AS

V/

Hans Olav Lie

GJØVIK, 16.10.2012

1.0 OPPDRAG

Undertegnede takstmann er av advokatfirmaet Kalsnes v/adv. Jens-Petter Aaslund Nygaard anmodet om å avgi verditakst over eiendommen **gnr 68, bnr 42 og 54** i Søndre Land Kommune. Taksten avgis som teknisk verdi og normal markedsverdi.

2.0 FREMLAGTE DOKUMENTER/ KILDER

- Eiendomsdata pr. 16.10.12.
- Øyvind Knudsen påviste eiendommen og ga opplysninger.

3.0 HJEMMELSFORHOLD

Hjemmel til eiendommen Bergum **gnr 68, bnr 42 og 54** i Søndre Land Kommune har iflg. Eiendomsdata Øyvind Knudsen.

4.0 BELIGGENHET

Eiendommen har en usjenert fin beliggenhet høyt og fritt ca. 300 moh i landlige omgivelser rett ovenfor Nymoen golfbane i Skrukli a. 7 km syd for kommunesenteret Hov. Adkomst etter ca. 1.5 km kommunal veg fra F.v. 34 og videre ca. 600 m privat grendeveg. Dels bratt adkomst som vinterstid kan være vanskelig. Fin Randsfjordutsikt. Solrikt. Vestvendt.

5.0 GRUNNAREALER

Opplyst ca. 25 da hvorav ca. 19 da er dyrket og det resterende i hovedsak består av gårdsplass, intern veg og ellers krattskog med litt gran. Arealene er dels noe bratte.

NB. En hyttetomt og en boligtomt er fradelt eiendommen og har begge vegrett og er bebygde.

NB. Det opplyses at gnr. 68, bnr. 54 gjelder det beskrevne bolighuset med ca. 1.5 da tomt og at gnr. 68, bnr. 42 gjelder øvrig areal og bebyggelse (garasje og uthus).

6.0 VANN/AVLØP

Privat vannanlegg, felles brønn på egen grunn med en nabo, opplyses tilfredsstillende. Privat avløpsanlegg med kum og spredegrøft på egen grunn. Opplyses godkjent og tilfredsstillende.

7.0 BEBYGGELSE

På tomten er oppført følgende bebyggelse:

Bygning A: Bolighus, byggeår 1988 – 1993.

Bygning B: Garasje, byggeår 1987.

Bygning C: Uthus/låve/fjøs, byggeår 1889, ikke tillagt noen verdi, blir ikke nærmere beskrevet.

Kortfattet bygningsmessig beskrivelse:

Bygning A - Bolighus:

Enebolig i en etasje oppført i trekonstruksjoner fundamentert vesentlig på betong ringmur, ellers på betong kjeller (enkelt kjellerrom). Bygningen som er oppført i flere etapper har en enkel ordinær standard fra byggeårene. Vedlikeholdsarbeider er ikke utført. Stort hobbyrom/snekkerverksted med betong gulv på grunn er oppført som tilbygg.

Fundamentering:

Betong ringmur på antatt faste masser.

Yttervegger:

Trebindingsverk med mineralull isolasjon, utvendig stående panel, liggende panel i gavlsplisser.

Vinduer/ dører:

Trevinduer med 2 lags isolerglass.

Dekker:

Trebjelkelag med mineralull isolasjon.

Vegger:

Paneler, malt glassfiberstrie og tynnpanelplater. Baderomsplater på bad. Våtromstapet på vaskerom.

Gulv:

Laminater og vinyl. Våtromstapet på våtrom.

Himlinger:

Malte plater.

Yttertak:

Mønet tretak dels i vinkel, tekket med korrugerte plater. Renner i metall.

Vann, avløp, sanitærutstyr:

Inn- og utvendig avløpsrør antas i plast.

Innvendig vannledning i kobber, utvendig vannledning antas i plast.

1. etg.: 1 dusjkabinett, 1 WC, 1 servant i benk med skap. 1 stålkum. Opplegg vaskemaskin. 200 l bereder.

El. anlegg:

3 x 50 A overbelastningsvern, 10 kurser, automatsikringer. Jordfeilbryter og varsler.

Pipe/ ildsteder:

2 elementpiper pusset over tak. Vedovner og peis.
Varmekabler på bad.

Kjøkkeninnredning:

Ordinær laminatinnredning.

Diverse:

Forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsapparat forutsettes montert.

Areal/planløsning:

Etasje	Bruttoareal m ² BTA	Anvendelse
0	40	Bod (antatt areal).
1	140	Vf, entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse, vaskerom, bad, 3 soverom hvorav et med utgang til terrasse.
1	9	Bod med innvendig og utvendig adkomst.
1	80	Snekkerverksted med lagerrom.
Sum		Oppmålte ca. arealer i 1. etg.

Standard/ vedlikehold/ påkostninger:

Normalt vedlikehold er ikke utført. Generell oppussing bør utføres. Ved befaringen var huset fullt møblert og det var i tillegg lagret mye utstyr overalt. Overflatene er derfor kun delvis besiktiget.

Blant annet påpekes forbehold om fuktskade på trebjelkelag over terreng i kjellerløs del, en del dårlige vinduer og terrassedører, dårlig og dels revet terrassegulv, her har vært betydelig vanninntrengning i kjeller, rekkverk mangler i kjellertrapp.

Spesielt påpekes:

- Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg (sanitær/ elektrisk samt pipe/ ildsteder). Her henvises til evt. gjennomgang/tilstandsvurdering fra fagpersonell.

Bygning B: Garasje.

Enkel bygning oppført i panelt trebindingsverk fundamentert på betong ringmur. Mønet platetekket tak. Kultet gulv. Ikke port, ellers noe uferdig.

Areal/planløsning:

Etasje	Bruttoareal m ² BTA	Anvendelse
1	35	1 bilplass, 1 bod.
Sum		Arealet er oppmålt.

8.0 GENERELT

Trivelig småbrukseiendom med usjenert fin beliggenhet i landlige omgivelser.

9.0 FORSIKRINGSFORHOLD

Boligen opplyses forsikret i lf.

10.0 KONSESJON

Nei.

11.0 ODEL

Nei.

12.0 TEKNISK VERDI

Definisjon:

Bygningsmassens nyverdi med fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Hertil kommer verdi av tomt med grunnlagsinvesteringer.

Nyverdi bygning A	kr	2.800.000.-
Nyverdi bygning B	kr	120.000.-
Sum normale byggekostnader	kr	2.920.000.-
Frادrag	kr	1.000.000.-
Sum teknisk verdi uten tomte kostnader	kr	1.920.000.-
Dyrket mark, gårdstun med hage, utmark	kr	300.000.-
Teknisk verdi	kr	2.220.000.-

13.0 KONKLUSJON

Basert på ovenstående settes følgende verdi:

Normal markedsverdi **kr 1.200.000.-**

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takseringsskikk tilsier.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, og evt heftelser eller servitutter som kan ha betydning for verdsettelse av eiendommen er således ikke hensyntatt.

Gjøvik, 22.10.2012

Sweco Norge AS



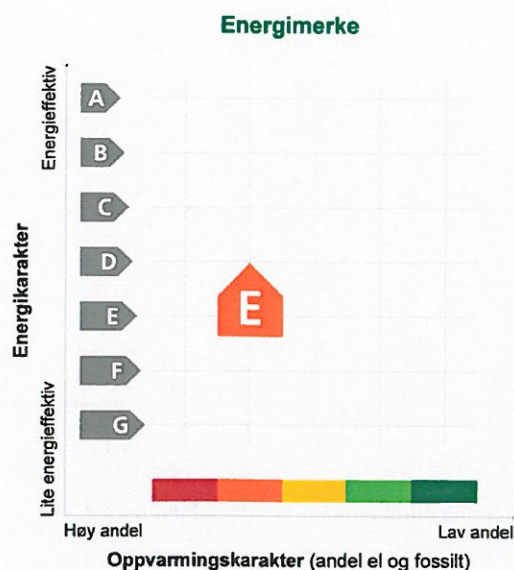
Hans Olav Lie

ENERGIATTEST

Adresse	Skrukliveien 152
Postnr	2864
Sted	Fall
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	68
Bnr.	54
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2013-288808
Dato	30.01.2013

Eier	Øyvind Knudsen
Innmeldt av	JENS PETTER NYGAARD

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme
- Montering av peisinnsats i åpen peis

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)



NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012



Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

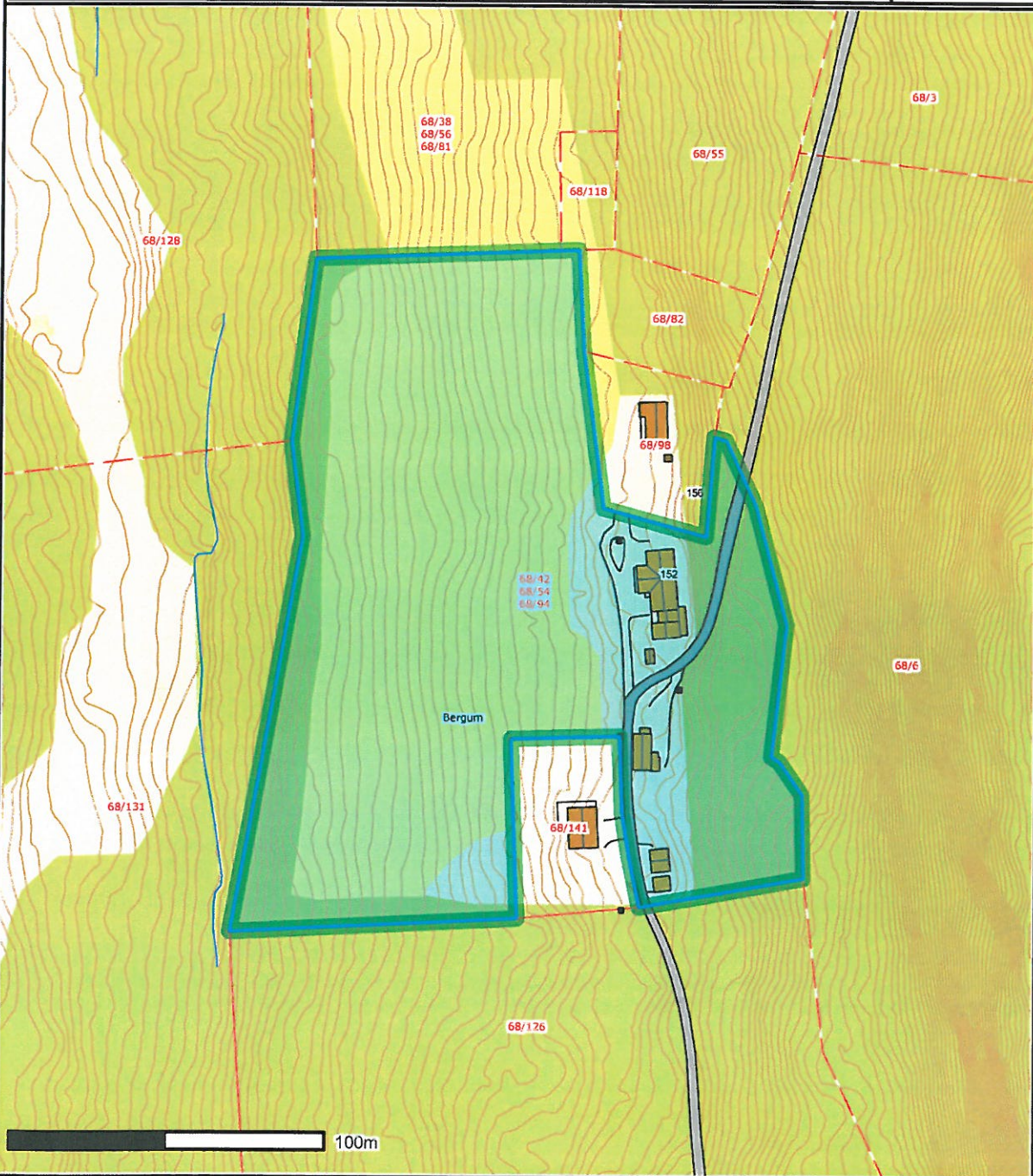
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 54	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:		KNUDSEN ØYVIND, SKRUKLI, 2864 FALL				
SØNDRE LAND KOMMUNE	Dato: 19/9-2012 Sign:				Målestokk 1:15000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 54	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:		KNUDSEN ØYVIND, SKRUKLI, 2864 FALL				
SØNDRE LAND KOMMUNE	Dato: 19/9-2012 Sign:				Målestokk 1:2000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.