



RAPPORTANSVARLIG:  
Lie Bygg & Takst AS  
Morten Lie  
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA  
Tlf: 41291275  
E-post: post@lietakst.no

# VERDITAKST

## TOMT



<b>Adresse</b>	<b>Slalåmbakken 16, 2880 NORD-TORPA</b>
<b>Matrikelnr.</b>	<b>Gnr. 148 Bnr. 1 Fnr. 157</b>
<b>Kommune</b>	<b>Nordre Land</b>
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	<b>FPG AS</b>
<b>Dato for befaring</b>	<b>09.09.2020</b>

<b>Tomteareal:</b>	<b>927 m<sup>2</sup></b>
<b>Normal markedsverdi:</b>	<b>kr 650 000</b>



**Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?**  
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

# VERDITAKST TOMT



## 1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Slalåmbakken 16		<b>Gnr.</b> 148	<b>Bnr.</b> 1	<b>Fnr.</b> 157
<b>Postnr.</b> 2880	<b>Poststed</b> NORD-TORPA	<b>Kommune</b> Nordre Land		<b>Område/bydel</b> Spåtind
<b>Rekvirent</b> Advokatfirmaet Johnsrud & Co AS V. Lene Bergum Pettersson				
<b>Hjemmelshaver(e)</b> FPG AS				
<b>Tilstede/opplysninger gitt av</b> Takstingeniør Morten Lie var alene ved befaring				<b>Besiktigelsesdato</b> 09.09.2020

## 2. Premisser - Generelle opplysninger

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflattisk visuell vurdering. .  
Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.  
Undertegnede har innhentet festeavtale for tomt inkl festeavgift fra bortfester.  
Kommunale opplysninger iht gjeldene reguleringsplan for området er innhentet fra Nordre Land kommune.  
Hjemmelshaver var ikke til stede ved befaring eller har gitt noen opplysninger.  
Det som er benyttet i takst er observert ved befaring.  
Ved befaring var det oppholdsvær og +8gr.

## 3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Eiendommen ligger i Synnfjellet ved Spåtind Hotell og alpinbakke.  
Området er kjent som snøikkert område i vinterhalvåret og det er et meget godt skiløypenett i Synnfjellet. Alpinbakke ligger bare noen hundre meter fra denne eiendom.

## 4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Gjeldene plan er kommunedelsplan for Synnfjell øst fram til ny reguleringsplan for området er vedtatt da det er krav om felles planlegging for området.  
Se pkt 3.2 B40 i vedlagt plan som gjelder pr i dag.  
Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m2 BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 160 m2 BYA.  
Uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m2 BYA for hver bygning. Maksimal mønehøyde/største gesimshøyde for anneks, uthus eller garasje er 4,5 meter. Anneks skal ikke ligger mer enn 8 m fra hovedhytta. For tomter over 1 daa kan annekset være inntil 50 m2 BYA og for tomter under 1 daa kan annekset være inntil 30m2 BYA. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.  
For hovedhytta skal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,8 og 4,8 meter.  
I terreng slakere enn 1:6 skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.  
Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling med unntak av bygg med sokkel i terreng med helning mellom 1:6 og 1:4.  
Ytterligere informasjon om reguleringsbestemmelser iht vedlagt plan.

## 5. Tomten

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 926,9		<b>Type tomt</b> <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input type="radio"/> Eiet
<b>Festetidens utløpsår</b>	<b>Årlig festeavgift</b> kr 5912	<b>Bortfesteres navn</b> Statskog SF

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

Festekontrakt gjeldene fra 01.06.2009 er oversendt av bortfester.

Festeavgift gjeldene for 2020 er opplyst av bortfester.

Kontrakt vedligger denne mail.

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

Tomt framstår som naturtomt beliggende på nedsiden av veien Slalåmbakken.

Situasjonskart på nett viser at tomt ligger fra kote 880 moh og opp til 886 moh. Tomt framstår ikke som bratt, men skrånende og det er en bratt skråning opp til vei. Tomt framstår som tørr ved befaring og det antas å være morenegrunn med torvlag over.

Situasjonskart fra kommunen for vann og avløpsledninger viser at disse går over denne eiendom. Skulle evt n bebyggelse berøre ledninger, så må disse påregnes lagt om.

Det er tegnet inn kum i tomtgrense på situasjonskart hvor det antas å være mulighet for tilkobling av kommunalt vann og avløp.

Gjeldene tilkoblingsgebyr for vann og avløp er opplyst av kommunen til å være kr 162'500,- inkl mva. Slalåmbakken er en privat felles adkomstvei som det betales for årlig bruk fordelt på de enkelte eiendommer. Brøyting av plasser og avkjørsler tilkommer.

## 6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Forkjøpsrett:

Bortfester skal godkjenne overdragelse iht kontrakt.

### Festekontrakt:

Festekontrakt datert 15.06.2009 er oversendt fra bortfester og vedligger denne takst.

### Heftelser:

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

### Servitutter:

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

### Felles utgifter:

Felleskostnader er ikke kjent, men det er kostnader forbundet med felles adkomstvei, skiløypeavgift, kommunale kostnader inkl eiendomskatt som vil bli regulert når eiendommen er bebygd.

## 7. Markedsanalyse

Fritidseiendom med fin beliggenhet på nedsiden av veien Slalåmbakken i Synnfjellet ved Spåtind hotellet. Det er fra tomten utsikt til Synnfjorden og fjellområdene i området. Meget gode turmuligheter og skiløyper i området vinterstid. Nærhet til alpinanlegget og hotellet med de fasiliteter dette gir. Det er i området muligheter for å løse jakt på småvilt og fiskekort i de forskjellige vann.

Vann og avløpsnett over tomt medfører noen begrensninger for plassering av bygg og utnyttelse.

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

## 8. Verdikonklusjon

Normal markedsverdi: kr 650 000

## 9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Dokka / 10.09.2020



## 10. Dokumentkontroll

Gjeldene reguleringsbestemmelser, kommunalt kart for VA i grunn, festekontrakt og festeavgift er innhentet.