

13834/7	
27.10.17	
Arkiv kode P Eiger 17/21	
Arkiv kode S 610	
Ar/egakont. 17/2520	Dok.nr. 1



NITO Takst
- tryggere eiendomshandel

Verditakst - fast eiendom



Nordsinni 439
2870 DOKKA
Gnr. 17 Bnr. 21
Nordre Land kommune

Benevnelse
Skole / barnehage
Fyrhus
Pumpehus
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten
Tomteareal 2 239 m²

BRA 295 m²
Markedsverdi Kr. 1 800 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 421 533
Befaringsdato 15.06.2017
Rapportdato 21.06.2017
Rapportansvarlig Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør: Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf.: 41291275
E-post: morten@liebygg.no





Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Nordsinni 439	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2870 DOKKA	17	21			
Område/bydel	Nordsinni					
Kommune	Nordre Land					
Rekvirent	Nordre Land Kommune					
Hjemmelshaver(e)	Kolterud Skolekrets v/ Nordre Land Kommune					
Befaringsdato	15.06.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Anne Terningen og Takstmann Morten Lie					

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Taksten er utført etter Nito Taksts instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2015. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Opplysninger som er benyttet er gitt av rekvirent ved befarung. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig. Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris. Bygningene er ikke kontrollert opp mot kommunal godkjenning vedrørende arealer, inndeling/bruk eller annet. Det er en forutsetning for takst at bygget er godkjent slik det framstår ved befarung. Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst ved befarung. Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme. Bygningen var ved befarung møblert, så overflater som var tildekt av løssøre, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert. Taket er utvendig visuelt besiktiget fra bakkenivå. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Sammendrag

Skogvang var opprinnelig en bygdeskole med boligdel for lærer. Skoledriften ble nedlagt på 1950 tallet og eiendommen ble i mange år benyttet som bolig / barnehage. Etter ulmebrann i 2002 har bygningen i sin helhet vært benyttet som barnehage frem til dags dato. Bygningen er oppført i tømmer og bindingsverk. Tømmerdelen kan være eldre enn antatt byggeår 1898 og da trolig stått et annet sted tidligere. Østre del trolig oppført i grovt bindingsverk slik som inngangspartiet. Påbygd garderobe del i 2003 ved renovering av bygget for barnehagedrift. Eiendommen har eget fyranlegg fra 2003 hvor det er energivarmehull og oljefyr. Nytt vannhus fra 2016 hvor det er borrebrønn som forsyner eiendommen med vann. Tomt er delvis inngjerdet og det står et enkelt uthus på tomten som blir benyttet til lager for leker.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger på Nordsinni ca 4 km vest for Landsbyen Dokka syd for RV 33. Området er bebygd med boliger og landbrukseieendommer med god avstand. Det er fra eiendommen god utsikt og god solgang.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til næring / undervisning / barnehage. Forutsatt at eiendommen omreguleres til boligformål siden bygget tidligere har vært benyttet til dette formål.

Eiendommens tomt

Tomteareal	2 239,4 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--



Verditakst - fast eiendom

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

Stor romslig tomt som er delvis gjerdet inn.

Tomt er tilpasset dagens bruk i forhold til barnehage, men kan enkelt endres slik at det blir et hageanlegg.

Privat felles avkjørsel fra RV 33 og stor parkeringsplass på eiendommen med delvis asfaltert overflate.

Vann fra borrebrønn med dybde 120m. Egent vannhus med trykktank, sensesystem av vann og teknisk utstyr.

Opplyst at vannet holder god kvalitet.

Privat avløpsanlegg med antatt 4m³ 3-kamret glassfibertank. Høyt nivå i kum indikerer sviktende infiltrasjon / dårlige spredeareal.

Må derfor påregnes renovering av avløpsanlegget. Antatt at anlegget er fra 1980 tallet ut fra utførelse.

Terrengforhold

Tomt er tilnærmet flat.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Skole / barnehage	1898	2003
Varme / fyrhus	2003	
Brønnhus	2016	
Bod	Ukjent	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	Gjensidige	Type forsikring	Ikke oppgitt	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste løsmasser av grus / morene.

Grunnmur av naturstein som er spekket / pusset / påstøpt under den opprinnelige delen.

Påbygg har grunnmur av betong.

Antatt støpt plate under del av 1 etg.

Opplyst at det er kjeller under del av bygningen, men her er adkomst tettet slik at man ikke har adkomst dit.

Ventiler i grunnmur som er tilgjengelige er tettet inn mot bjelkelaget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningen er oppført i tømmer og bindingsverk.

Tømmerdelen er trolig eldre og flyttet til denne eiendom i 1898 når plassen ble etablert.

Påbygg garderobe er oppført i bindingsverk og er bygd i 2003 da bygget ble renoveret etter en ulmebrann.

Etasjeskiller av tre hvor det ene rommet i 2 etg har et mye høyere gulvnivå.

Yttervegger er kledd med malt trepanel som fremstår i god stand.

Antatt at konstruksjonen er etterisolert ved renovering.

Stor veranda på sydvegg med adkomst fra stue og trapper ned til terreng.

Overflater er noe slitte.

Overbygg adkomst med rampe og trapp.

Dører og vinduer

Bygningen har dører og vinduer fra forskjellige tider.

Det er vinduer med isolerglass fra 2003, men også gamle vinduer med koblede glass.

Observert noe slitasje på overflater.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte dører og vinduer så fungerte lukke og låsmekanismen tilfredsstillende.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med loft over del med flat himling.

Taket er tekt med plater av metall og her er det observert noe slitasje.

Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere er montert. Observert noe slitasje og lekkasje.

Over inngangspartiet er det takstein som antas å være fra 1980 tallet.

Taktekking på hovedtaket antas å være fra 1970 tallet.

Det er påkrevd med vedlikehold av taktekking med tilhørende beslag, renner og nedløp.

Loft er etterisolert mot varm sone.

Observert fuktskader i undertak ved pipe, men det var ingen fukt ved befaring så det antas at dette er eldre skader.

Musefeller på loft indikerer at bygningen er noe utsatt for mus som kommer inn i konstruksjonen.

Del av loftet er ombygd til teknisk og her er ventilasjonsanlegget montert.

Adkomst loft via bratt trapp opp fra 2 etg.



Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

Bygningen har 2 murte piper som er centrert i bygningen.
Mursteinsoverflater over tak uten beslag mot tak.
Noe fukt / bekkutslag på pipe hvor overflate er synlig på loft.
Fuktskader i undertak ved pipe indikerer at det kommer inn no fukt i perioder.
Elementpeis i stue med innsats og en vedovn i 2 etg. Det er bare den ene pipe som har tilknyttet ildsted.
Bygningen varmes hovedsaklig med varmeanlegg hvor det er nedlagt vannrør i de fleste rom på hovedplan.
Opplyst at det er noen sløyfer som ikke lenger fungerer og at det er noen gulv uten varme.
Radiatorene i 2 etg som varmekild.
Det er i enkelte rom også montert panelovner som varmekile.

Bad og vaskerom

Bygningen har flere våtrom.

Våtrom 1 etg er stort og romslig og benyttes som stellerom / vaskerom.
Belegg på gulv hvor det er gulvvarme.
Vegger med plater og tømmer.
Rommet er innredet med vaskekum, vaskerenne, dusj på vegg, wc og plass til vaskemaskin.
Teknisk rom / bøttekott i hjørne av rommet hvor bereder er montert og her er det vaskekum på vegg og sluk i gulv.

WC-rom 1, 1 etg fra 2003 ved inngang hvor det er vask på vegg.
Belegg på gulv og plater på vegger.

WC-rom 2, 1 etg ved lekerom / kjøkken som benyttes av personalet.
Belegg på gulv og plater på vegger.

Under trapp er det koblingspunkt for vann og her er det sluk i gulv.

Våtrom / bad i 2 etg fra 2003
Belegg på gulv og plater/tapet på vegger.
Radiator som varmekilde.
WC, servant, vaskerener er montert og det er dusj på vegg.
Sluk i gulv.

Bøttekott i 2 etg under trapp til loft hvor det er stålvaske på vegg.
Ikke sluk i dette rommet og her har det etter opplyst tidligere vært en lekasje.

Kjøkken

Stort romslig kjøkken på hovedplan fra 2003.
Innredning noe slitt, så det er vedlikeholdsbehov.
Fliser montert på vegg over benkeplate.
Hjørnemontert komfyr med platetopp og ventilator over.
Oppvaskmaskin montert i innredning.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er hovedsaklig etter renovering i 2003.
Belegg på gulv og heltre.
Vegger med malte / tapetserte overflater.
Noen vegger med tømmer hvor enkelte av disse ikke er overflatebehandlet.
Himlinger er kledd med malte plater og panel.
Noe lokal slitasje påvist.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er oppgradert og er godt dimensjonert etter dagens bruk.
Sikringskap med automatsikringer.

VVS-installasjoner

Vann og avløpsrør i bygget av plast og metall.
Bereder montert i 1 etg.
Ventilasjonsanlegg montert på loft hvor det trolig er varmegjenvinner / tilføres varme til anlegget.

Annet

Bygningen har fyranlegg som er plassert i egen bygning.
Bygget varmes derfor hovedsaklig opp med varmt vann, men ved kalde dager så benyttes det også ved og strøm.
Fyranlegg varmes med vannvarme fra energihull og eget fryngsanlegg med oljebrenner.
Nedgravd tank på 3 evt 6 m³ på eiendommen.
Denne tank er trolig fra 2003.
Utvendig ståltrapp / sklie fra gymsal.



Verditakst - fast eiendom

Generelt om andre bygg

Varmehus / fyranlegg fra 2003.

Bygning oppført i bindingsverk på støpt plate.

Treverk står stedvis tett ned til grunn.

Innvendig er det montert fyranlegg med stålpipe over tak og varmeveksler som er tilknyttet energihull.

Bygget er innvendig kledd med trefiberplater.

Taket er tekt med takstein som er noe mosegrodd.

Taket er dratt ut over adkomst slik at det her er en liten platting.

Nedgravd oljetank i forbindelse med bygning som antas å være på 3 evt 6m³

Brønnehus / Vannpumpehus fra 2016 er oppført i bindingsverk på støpt plate med ringmur.

Sluk i gulv antas å lede vann til grunn.

Bygningen er oppført rundt borrehullet.

Innvendig er det platekleddede vegger.

Det er montert nødvendig teknisk utstyr i forhold til rensing av vann og drift.

Vannmåler montert.

Frittstående uthus / bod er en enkel trekonstruksjon som antas å være oppført tidlig på 1990 tallet.

Treverk er tett ned til terreng og det antas at det er pkt fundamenter.

Bygget er enkelt og har noe slitasje / mangler.

Gapahuk som står i hagen er ikke vurdert.



Varmehus / fyranlegg



Brønnehus



Uthus

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst - fast eiendom

Skole / barnehage	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
1 etg	165	151	148	3	Vindfang med garderobe og trappegang, Gang / garderobe, lekerom/stue, kjøkken, peisestue, Stellerom/vaskerom/bad, 2 wc rom og soverom.	Bøttekott
2 etg	145	131	128	3	Gang, Bad, 3 soverom / hvilerom/kontor og gymsal.	Bøttekott
Loft	19	13	0	13		Teknisk rom
Sum	329	295	276	19		

Fyrhus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Plan	7	5	0	5		Fyr-rom.
Sum	7	5	0	5		

Pumpehus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Plan	7	6	0	6		Pumperom / teknisk.
Sum	7	6	0	6		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Plan	12	10	0	10		Lager.
Sum	12	10	0	10		

Sum alle bygninger	355	316,6	276	40,6		
---------------------------	------------	--------------	------------	-------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig i bygninger og tillagt areal iht veggtykkelse.

Det er bruken av rom ved befaring som gir grunnlag for om det er P eller S rom. Dette uavhengig av gjeldende PBL byggeår og evt dagslys/rømningsveier.

Arealer med takhøyde < 1,9m er ikke medtatt. Dette gjelder da deler av 3 etg mot yttervegg og loftsdelene hvor det ikke er fast gulv.

Kommentarer til planløsningen

Bygningen har en god planløsning og et godt potensiale for endring til 2 romslige leiligheter.

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 forbruk og gjeldene satser for Nordre Land kommune.

Eiendommen er/vil være belagt med eiendomsskatt.



Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Skole / barnehage	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 780 000
	Verdireduksjon	34% - Kr.	1 625 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 154 800
Bygg B: Varme / fyrhus	Beregnete byggekostnader	Kr.	320 000
	Verdireduksjon	19% - Kr.	60 800
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	259 200
Bygg C: Brønns hus	Beregnete byggekostnader	Kr.	240 000
	Verdireduksjon	3% - Kr.	7 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	232 800
Bygg D: Bod	Beregnete byggekostnader	Kr.	50 000
	Verdireduksjon	42% - Kr.	21 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	29 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	3 675 800
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	320 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 996 000

Markedsanalyse

Eiendom med et godt potensiale for ombygging til flere utleieenheter på grunn av teknisk anlegg og bad/våtrom på begge plan. Beliggende ca 4 km fra Landsbyen Dokka trekker ned potensielt gode leieinntekter og eiendommen vil være noe tungsolgt til høy pris. Teknisk verdi er meget høy i forhold til det markedet kan være villig til å gi for denne type eiendommen. Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard, potensiale 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:

Markedsverdi
Kr. 1 800 000,-

Sted og dato
Dokka, 20.06.2017

Morten Lie

Dokumentkontroll

Fremlagt

Tegninger, diverse relevant informasjon vedrørende teknisk og avløpsanlegg.

Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.