

Verditakst over eiendommen

gnr. 84, bnr. 45 i Nord-aurdal kommune



"Strandheim Hyttetun" Lovegen 9
Kongsvegen 691-693
2920 LEIRA I VALDRES
Gnr. 84 Bnr. 45 m.fl.
3451 Nord-aurdal kommune

Benevnelse	BTA
Admin.bygg / Hytte	40 m ²
Sanitærbygg	45 m ²
Hytte 1-4	60 m ²
<i>Se rapport for fullstendig oversikt</i>	
Tomteareal	18 920 m ²

Normal markedsverdi
Kr. 3 750 000



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

Oppdragsnr. 586 383
Rapportdato 26.10.2023

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

Sammendrag

Strandheim hyttetun ligger i Valdres, på syd-siden av Strondafjorden med adkomst over bru fra Leira.
Etablert som selvstendig eiendom i 1950 og har egen fiskerett i Strondafjorden som eiendommen grenser til.
Fiskerett har iht opplyst eget Gnr/Bnr som er 84/88 og tilhører denne eiendom.
Eier har tilkjøpt tomt 84/74 slik at eiendommen har et samlet areal på ca 19 daa.
Eiendommen er bebygd med Administrasjonbygg / hytte som antas å være fra 1970. Denne benyttes som resepsjon for gjester, ellers benyttes resterende som privat hytte for eier.
Servicebygg / sanitærbygg fra 1982 med dusj og toalettanlegg samt et kjøkken hvor gjester kan lage mat etter behov.
10 stk enkle utleiehytter som er byg i perioden 1973 til 1977.
Gapahuk ned mot vannet og en gammelt grisehus som er flyttet til eiendommen.
Gammelt uthus med utedo av ukjent alder.
Eiendommen har ca 200m strandlinje til Strondafjorden hvor det er etablert strand og badebrygge.
Mot øst er det etablert en plass for parkering eller lagring.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 750 000,-

Sted og dato
Dokka, 26.10.2023



Morten Lie

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	"Strandheim Hyttetun" Lovegen 9Kongsvegen 691-693	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2920 LEIRA I VALDRES	3451	Nord-aurdal	84	45		
Område / bydel		3451	Nord-aurdal	84	74		
Verdisettingsformål	Salg	3451	Nord-aurdal	84	88		
Type eiendom	Administrasjonsbygg						
Rekvirent	Svein Edvard Løken Stensrud						
Hjemmelshaver	Svein Edvard L. Stensrud						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	16.10.2023	
Tilstede	Lars C. Stensrud og Takstingeniør Morten Lie	
Kommentar	Ved befaring var det oppholdsvær og +gr.	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Regnskap 2022	17.10.2023	☐	Oversendt av oppdragsgiver
Årsregnskap 2021	17.10.2023	☐	Oversendt av oppdragsgiver

Premisser - generell opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger.

Bygning ble målt innvendig ved befaring av undertegnede

Ved befaring var det bart og oppholdsvær.

Verditakst er utført etter regler for takstbransjen.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Opplysninger om tomteareal er iht opplysninger hentet digitalt fra kommunalt kart på nett/eiendomsverdi den dagen rapport er skrevet.

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.

Utvendige fasader og tak ble vurdert fra bakkeplan og det som var synlig.

Opplyste byggeår og bygningsmessige endringer ved befaring er benyttet for rapport uten at dette er kontrollert nærmere.

Det er lagt til grunn at eiendommen er godkjent slik den fremstår ved befaring og ut fra gitte opplysninger uten at dette er nærmere undersøkt av undertegnede.

Det er ikke utarbeidet kalkyler i forhold til faktiske inntekter som danner grunnlag for verdi da det er store muligheter for eiendommen for inntekter, men det er helt avhengig av drifts som drives. Verdi som er satt er vurdert av undertegnede opp mot kapasitet, faktiske inntekter og generell tilstand sammen med hva undertegnede mener at det er oppnålig å kunne få for eiendommen i dagens marked.

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.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	18 920,0	Kilde	Kommunalt kart / eiendomsverdi.
-----------	------	-------	----------	-------	---------------------------------

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen har en stor tomt på nesten 19 mål hvor det er ca 200m med strandlinje til Strondafjorden. Det er ved vannet strand og etablert brygge for bading evt legge til med båt.

Eiendommen ligger i skrånende terreng som skrår fra syd-øst og nedover mot nord-vest til vannet.

Det er på tomten etablert gang- og kjørearealer og plass for sosialt samvær og noe naturtomt.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann hvor det iht opplyst er lagt ny ledning i fjorden i senere år.

Privat avløpsanlegg opplyst fra 1982 med kapasitet på 10m³ + kum for gråvann hvor det er 5 spredegrøfter som ble renoveret i 2015.

Opplyst at eiendommen har fiskerett i Strondafjorden og er medlem i Strandefjoren Grunneierlag.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på syd-siden av Strondafjorden ca 1 km syd for sentrum av Leira hvor det i nærområdet er kjøpesenter, butikker og flere campingplasser. Fagernes sentrum ligger ca 4 km fra eiendommen etter bilvei, men kortere over vannet er det med båt. Denne eiendom ligger meget flott plassert ned mot fjorden.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt da det ikke ligger noe digitalt på nett.

Det er lagt til grunn at hele eiendommen med alle Gnr/Bnr er regulert til det formål den benyttes til i dag siden det har vært drift som hyttetun / caravanplass for utleie siden 1970 tallet, men kan også være tidligere tider uten at det er kjent.

Det er for eiendommen lagt til grunn regulert til Næring ut fr adagens bruk

Del av eiendommen ligger innefor flomsone og sone avsatt for offentlig vei slik at disse arealer ikke kan bebygges, men kan ha annen bruk i forhold til drift slik det er i dag.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Admin.bygg / Hytte	1970	1990
B	Sanitærbygg	1982	
C	Hytte 1-4	1973	
D	Hytte 5-6	1977	
E	Hytte 7-8	1973	
F	Hytte 9-10	1973	
G	Grisehuset (Bod)	Ukjent	
H	Bod-utedo	Ukjent	

Vernestatus

Ingen kjent vernestatus for eiendommen eller bygninger.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Admin.bygg / Hytte

Beskrivelse av bygningen

Bygning oppført i bindingsverk rundt 1970 og eier har tilbygd hytte på sider og bak rundt 1990. Senere vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Bygningen er fundamentert med pkt på terreng ut fra det som var mulig å vurdere.

Platting i front.

Treverk står stedvis ned i terrenget.

Taket er tekt med torv.

Innlagt vann og avløp hvor det innevdig er et lite toalettrom med vaskekum på vegg.

Bygningen er inndelt med resepsjon / kontor, kjøkken, stue, soverom og toalettrom. I bakkant er det en bod.

Bygningen har delvis lav innvendig høyde, men areal målt på gulv er på 34m² uavhengig av faktisk høyde da del av areal har lav høyde.

Generelt vedlikeholdsbehov.



Resepsjon - Hytte

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Sanitærbygg

Beskrivelse av bygningen

Sanitærbygget er oppført i 1982 og har et samlet areal på 40m²

Bindingsverkskonstruksjon kledd med behandlet trepanel. Bygningen er tilbygd noe i front ut mot tunet og delvis lagt ny taktekkning samt noe ytterkledning.

Inndelt i avdeling for damer og herrer hvor det er toaletter, dusjareal og omkleddningsareal. I front er det rom med kjøkken og vaskemuligheter.

På dameavdelingen er det en luke i gulvet for tilkomst til kloakkanlegget som er plassert under bygningen, det er også en kum ute.

Bygningen framstår i generelt god stand etter alder, men noe oppgraderingsbehov er det.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg C: Hytte 1-4

Beskrivelse av bygningen

Hytter 1 + 2 + 3 + 4 ligger øverst på eiendommen på nedsiden av adkomstveien og er 4 hytter opprinnelig bygd i ca 1973.

Enkle hytter som hver er på 12m² og innredet med køyesenger, kjøkkenbenk og bord med stoler. 4 sengeplasser pr hytte.

Bygningene har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp.

Alle bygningene er pkt fundamentert på terreng og tak tekt med papp.

Ytterkledning med behandlet trepanel.

Generelt framstår hytter fra byggeår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov.



Bygningmessig beskrivelse

Bygg D: Hytte 5-6

Beskrivelse av bygningen

Hytter 5 + 6 ligger på midtre øvre del av eiendommen og er opprinnelig bygd i ca 1977. Enkle hytter som hver er på 15m² og innredet med køyesenger, kjøkkenbenk og bord med stoler. 4 sengeplasser pr hytte. Bygningene har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp. Alle bygningene er pkt fundamentert på terreng og tak tekt med papp. Ytterkledning med behandlet trepanel. Generelt framstår hytter fra byggeår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov.



Hytte 6



Innvendig std.

Bygningmessig beskrivelse

Bygg E: Hytte 7-8

Beskrivelse av bygningen

Hytter 7 + 8 ligger på midtre nedre del av eiendommen og er opprinnelig bygd i ca 1973. Enkle hytter som hver er på 12m² og innredet med køyesenger, kjøkkenbenk og bord med stoler. 4 sengeplasser pr hytte. Bygningene har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp. Alle bygningene er pkt fundamentert på terreng og tak tekt med papp. Ytterkledning med behandlet trepanel. Generelt framstår hytter fra byggeår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov.



Hytte 8



Innvendig std

Bygningmessig beskrivelse

Bygg F: Hytte 9-10

Beskrivelse av bygningen

Hytter 9 + 10 ligger på nedre del av eiendommen og er opprinnelig bygd i ca 1973.
 Enkle hytter som hver er på 12m² og innredet med køyesenger, kjøkkenbenk og bord med stoler. 4 sengeplasser pr hytte.
 Bygningene har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp.
 Alle bygningene er pkt fundamentert på terreng og tak tekt med papp.
 Ytterkledning med behandlet trepanel.
 Generelt framstår hytter fra byggeår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov.



Hytte 9



Hytte 10

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg G: Grisehuset (Bod)

Beskrivelse av bygningen

Gammel bygning oppført i laftet tømmer som opprinnelig var et grisehus, men er flyttet til denne eiendom og benyttes som lager / bod.
 Pkt fundamentert og tak er tekt med torv.
 Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.
 Arealmålt for gulv til 7m² men lav innvendig høyde.



Grisehus

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg H: Bod-utedo

Beskrivelse av bygningen

Gammelt uthus med utedo av ukjent alder, men antas å være fra opprinnelsen da eiendommen ble etablert.
 Bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel.
 Bygningen er ikke i bruk utover til lagring.
 Generelt enkelt bygg med begrenset bruksbehov og vedlikeholdsbehov.



Uthus-utedo

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen har et stort potensiale for utvikling i forhold til aktivitetsnivå i området og eiendommens beliggenhet. Eier har kun hatt drift i sommerhalvåret senere tid, men det er et godt potensiale for økt drift noe som også vil kunne gi god inntjening. Dagens utleiehytter har enkel std og vnoe vedlikeholdsetterslep og disse bør vurderes erstattet med hytter hvor det etableres egne våtrom. Tomt kan vurderes omregulert til annen utnyttelse evt seksjonert / delt opp.

Arealdisponering

Bygg A: Admin.bygg / Hytte

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	40	36	Kontor/resepsjon, kjøkken, stue, soverom, toalettrom og bod. Delvis lav høyde så areal er oppgitt målt på gulv uavhengig av høyde.
Sum	40	36	

Bygg B: Sanitærbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	45	40	Toaletter, dusjer, omkleddingsrom og kjøkken/vaskerom.
Sum	45	40	

Bygg C: Hytte 1-4

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	60	48	1 oppholdsrom pr hytte på 12m²
Sum	60	48	

Bygg D: Hytte 5-6

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	34	30	1 oppholdsrom pr hytte på 15m²
Sum	34	30	

Bygg E: Hytte 7-8

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	28	24	1 oppholdsrom pr hytte på 12m²
Sum	28	24	

Bygg F: Hytte 9-10

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	28	24	1 oppholdsrom pr hytte på 12m²
Sum	28	24	

Bygg G: Grisehuset (Bod)

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	9	7	1 rom benyttes som lager/bod. Lav høyde slik at areal er opplyst som grunnflate uavhengig av høyde.
Sum	9	7	

Bygg H: Bod-utedo

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan	5	4	Bod-utedo med grunnflate 4m² fordelt på 2 rom.
Sum	5	4	

Sum	Areal	Leieinntekt	Markedsleie
	0 m²	Kr. 0,-	Kr. 0,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	0,00 %
--------------------	--------

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 0
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 0
- Ledighet				Kr. 0
= Netto leieinntekt			Kr. 0	Kr. 0
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	0,00 %	Kr. 0	Kr. 0

Ledighet

Generell ledighet	0,00 %
-------------------	--------

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Ingen kjente eller opplyste opplysninger om det foreligger forkjøpsrett.
Eiendommen er under konsesjonsgrense.

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnbok i forhold til hjemmelshaver er innhentet digitalt for alle Gnr/Bnr.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Admin.bygg / Hytte	Beregnete byggekostnader		Kr.	712 000	Kr./m ²	17 800
	Verdireduksjon	59%	-	Kr. 420 080	Kr./m ²	10 502
	Teknisk verdi	=		Kr. 291 920	Kr./m ²	7 298
Bygg B: Sanitærbygg	Beregnete byggekostnader		Kr.	1 057 500	Kr./m ²	23 500
	Verdireduksjon	68%	-	Kr. 719 100	Kr./m ²	15 980
	Teknisk verdi	=		Kr. 338 400	Kr./m ²	7 520
Bygg C: Hytte 1-4	Beregnete byggekostnader		Kr.	828 000	Kr./m ²	13 800
	Verdireduksjon	83%	-	Kr. 687 240	Kr./m ²	11 454
	Teknisk verdi	=		Kr. 140 760	Kr./m ²	2 346
Bygg D: Hytte 5-6	Beregnete byggekostnader		Kr.	469 200	Kr./m ²	13 800
	Verdireduksjon	78%	-	Kr. 365 976	Kr./m ²	10 764
	Teknisk verdi	=		Kr. 103 224	Kr./m ²	3 036
Bygg E: Hytte 7-8	Beregnete byggekostnader		Kr.	386 400	Kr./m ²	13 800
	Verdireduksjon	83%	-	Kr. 320 712	Kr./m ²	11 454
	Teknisk verdi	=		Kr. 65 688	Kr./m ²	2 346
Bygg F: Hytte 9-10	Beregnete byggekostnader		Kr.	386 400	Kr./m ²	13 800
	Verdireduksjon	83%	-	Kr. 320 712	Kr./m ²	11 454
	Teknisk verdi	=		Kr. 65 688	Kr./m ²	2 346
Bygg G: Grisehuset (Bod)	Beregnete byggekostnader		Kr.	153 900	Kr./m ²	17 100
	Verdireduksjon	71%	-	Kr. 109 269	Kr./m ²	12 141
	Teknisk verdi	=		Kr. 44 631	Kr./m ²	4 959
Bygg H: Bod-utedo	Beregnete byggekostnader		Kr.	41 000	Kr./m ²	8 200
	Verdireduksjon	92%	-	Kr. 37 720	Kr./m ²	7 544
	Teknisk verdi	=		Kr. 3 280	Kr./m ²	656
Sum teknisk verdi uten tomt		=		Kr. 1 053 591	Kr./m ²	4 231
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+		Kr. 3 405 600	Kr./m ²	180
Sum beregnet teknisk verdi		=		Kr. 4 459 191		

Kommentar

Det er for verdiberegningen benyttet normale byggekostnader for denne type bygg med slik konstruksjon etter dagens krav. Fradrag for elde, slitasje og ukurans i forhold til dagens krav er hensyntatt.

Tomteverdi er vurdert ut fra beliggenhet og fasiliteter som er på eiendommen ut fra størrelse og beliggenhet samt med tilgjengelig areal.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		0,00 %	Generell ledighet		0,00 %	Startdato		26.10.2023
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Netto leieinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nåverdi av kontantstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
								Yield, terminalverdi	0,00%		
								Terminalverdi	0		
								Nåverdi av terminalverdi	0		
								Nåverdi av kontantstrøm	0		
								Tilsvarende yield i dag på	0,00%		

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	-1,00 %	-0,75 %	-0,50 %	-0,25 %	0,00 %	0,25 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kapitalisert verdi	-0	-0	-0	-0	0	0	0	0	0	

Andre verdifaktorer

Eiendommen har et meget godt potensiale for økte inntekter ved større omsetning om man legger mer trykk på utleie og nyttiggjør seg mer av årstider.

Det bør vurderes oppgradering og endringer av bygninger for bedre driftsøkonomi og lengre sesong.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen har forholdsvis lave inntekter og derfor er dette ikke hensyntatt.

Vurdert markedsverdi er bassert på potensiale for eiendommen og teknisk stand ut fra dagens bebyggelse og eiendommens beliggenhet med de mulighete rdette kan gi i framtiden. Fiskerett er medtatt i tomteverdi.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 750 000,-