

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 140: Bnr 1**
Kommune: **0534 GRAN KOMMUNE**
Adresse: **Jorstadlinna 110-112, 2760 BRANDBU**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 800 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 500 000**

Våningshus:
"Kårbolig":
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

165 m²

160 m²

144 m²

0 m²

Utskriftsdato: 11.03.2019 Oppdrag nr: 6525

Dato befaring: 20.02.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing. Jacob Reme AS
Pb. 74, 2716 HARESTUA
Telefon: 90176642
Organisasjonsnr: 979803796

Sertifisert takstmann:

Jacob Reme MNTF
Telefon: 90176642
E-post: jacob.reme@hebb.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 800 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 500 000

Markedsvurdering

Småbruket har fin beliggenhet i landlige omgivelser. Bebyggelsen er i tildels dårlig stand og det er generelt behov for betydelig oppgradering og rehabilitering av de fleste bygninger. Foreliggende takst må ikke forveksles med en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en mer inngående beskrivelse av den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand bygninger har. Alle tak er besiktiget fra bakken og tildels svært begrenset innvendig besiktigelse av bygninger på grunn av vanskelig tilkomst og mye lagret innbo/løsøre.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Helge Heggen Brørby
Takstmann:	Jacob Reme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.06.2018. - Jacob Reme. Takstmann. Tlf. 90176642 - Herman Stavehaug. Eier.
	Befaringsdato: 29.08.2018. - Adv. Helge Heggen Brørby. Rekvirent. Tlf. 90585696 - Jacob Reme. Takstmann. Tlf. 90176642 - Herman Stavehaug. Eier.
	Befaringsdato: 06.11.2018. - Adv. Helge Heggen Brørby. Rekvirent. Tlf. 90585696 - Jacob Reme. Takstmann. Tlf. 90176642
	Befaringsdato: 20.02.2019. - Herman Stavehaug. Eier. - Jacob Reme. Takstmann.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Vestre Tingelstad. Adkomst fra offentlig vei. Ca. 7 km til Brandbu sentrum. Ca. 1 time med bil til Oslo, ca. 45 min. til Gjøvik og ca. 50 min til Gardermoen.
Om tomten:	Eiendommen består av 1 stor teig, beliggende rundt gårdstun. Dyrket mark er oppgitt til 25,3 dekar og arealet ligger ved bebyggelsen. Jorda er forholdsvis lettdrevet med 1 teig. Det antas at jordsmonnet er av tildels god kvalitet. Brukes til gressproduksjon Skogsareal er i gårdskart oppgitt til 0,3 dekar og ligger i nærheten av bebyggelsen. Innmarksbeite er i gårdskart oppgitt til 7,5 dekar. Bebygd areal og gårdstun mm. er oppgitt til 5,1 dekar. Totalt 38,2 dekar. =====
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonsfri i henhold til endringer i konsesjonsloven fra 1. september 2017, hvor det fremkommer at konsesjonsgrensen er endret til 35 dekar dyrket mark eller produktivt skogsareal til 500 dekar.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i LNF-område.
Adkomstvei:	Privat adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen har vann fra privat vannkilde. Ikke kontrollert av takstmann
Tilknytning avløp:	Eiendommen har avløp for kloakk til privat septiktank. Ikke kontrollert av takstmann.
Heftelser:	Heftelser og evt. odelsrett er ikke vurdert av takstmann.
Andre forhold	Odelsrett er ikke vurdert av takstmann. Eiendommen har per i dag ikke allmeningsrett. Eiendommen hadde tidligere del i felleseter på Helgedalen. Eier opplyser at den per i dag er overført til andre andelseiere. Dette er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0534 GRAN Gnr: 140 Bnr: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	38 261,1 m ² Arealkilde: Areal iht. opplysninger fra Eiendomsverdi. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk.
Hjemmelshaver:	Herman Stavehaug
Adresse:	Jorstadlinna 110 -112, 2760 Brandbu

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no					
Eier					
Rekvirent					

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt.
-------------	------------------------

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1968 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Anvendelse: Brukes av eier.

Kommentar


Standard:	Normal standard fra byggeår.
Vedlikehold:	Boligen er generelt i behov av vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	80	70	65	5	Vindfang, vaskerom, gang, bad, "kjøkken", trapperom, kjellerstue, 2 soverom, liten bod.
1. etasje	110	95	95		Vindfang, entre, bad, stue, kjøkken, gang, 1 soverom.
Sum bygning:	190	165	160	5	


Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, "kjøkken"/gang, trapperom, kjellerstue, soverom	Bod
1. etasje	Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, gang, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt
Foreliggende takst må ikke forveksles med en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en mer inngående beskrivelse av den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand bygningen har. Boligen er generelt i behov av betydelig oppgradering og vedlikehold. Svært begrenset besiktigelse på grunn av mye innbo og løsøre.

Grunn og fundamenter, generelt
Antar støpt såle på stabil grunn.
Gulv på grunn
Støpt gulv på grunn. Det foreligger ikke rapport på radonmåling. Men det er montert radonavtrekk med avsug gjennom yttervegg i trapperom.
Vegger mot grunn
Lecamur som er pusset.
Frittbærende dekker
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Yttervegger
Bindingsverk, antatt isolert med byggeårets standard. Fasader kledd med trepanel som er malt.
Takkonstruksjoner
Saltak i trekonstruksjon, tekket med taksteinsplater. Betydelig avskalling på taksteinsplater. Tak besiktiget fra bakken.
Vinduer
Trevinduer med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører og porter
Isolert inngangsdør i tre. Inngang til kjeller fra utvendig kjellertrapp (i tillegg til innvendig trapp).
Utvendige beslag
Takrenner og beslag hovedsakelig lakkert stål.
Utvendig solavskjerming
Vindusmarkiser på stuevinduer.
Overflater på innvendige gulv
Hovedsakelig teppe, vinylbelegg og fliser.
Overflater på innvendige vegger
Hovedsakelig panel i oppholdsrom. Våtromsplater i bad.
Overflater på innvendig himling

Takess.
Trapper og ramper
Svingtrapp i tre til kjeller. Utvendig trapp av tre ved hovedinngang. Støpt trapp i terreng til utvendig kjellerinngang.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Elementpipe med feieluke i kjeller.
Monteringsferdige ildsteder
Vedovn i stue og kjellerstue.
Kjøkkeninnredning
Laminat innredning med profilerte fronter/dører. Ventilator over komfyr med avtrekk til yttervegg. Laminat benkeplate. Enkel innredning i kjellergang.
Skap og reoler
Normalt utstyrt med garderobeskap.
Sanitærinstallasjoner, generelt
1. etg.: Bad med klosett, servanter, dusjkabinett. Kjeller: Bad med klosett, servant og dusjkabinett. Vaskerom med varmtvannsbereder, dobbel skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Luftbehandling, generelt
Hovedsakelig naturlig ventilasjon.
Elkraft, generelt
Sikringsskap i trapperom med 13 kurser. Skrusikringer.
Elvarme, generelt
Panelovner og varmekabler.
Alarm- og signalsystemer, generelt
Røykvarslere og opplegg for TV.

"Kårbolig"

Bygningsdata	
	Byggeår: 1918 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Kommentar

Standard:	Generelt enkel standard.
Vedlikehold:	Se konstruksjonsbeskrivelse.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	80	72		72	Vindfang/trapperom, kjøkken, stuer.
2. etasje	80	72		72	Trapperom, 3 soverom.
Sum bygning:	160	144	0	144	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal målt utvendig. Innvendig mål skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		
2. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - "Kårbolig"

Bygning, generelt

Oppført i tømmer på natursteinsmur. Saltak i trekonstruksjon, tekket med teglstein.

Innvendig hovedsakelig malte tregulv og malt panel på vegger og himling.

Bygningen er generelt i meget dårlig stand og må totalrenoveres. Det er i hovedsak "tomteverdi" som er lagt til grunn i taksten.



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1974 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Kommentar

Standard:	Vanlig god standard i forhold til byggår.
Vedlikehold:	Generelt i behov av en del vedlikehold. Svært begrenset besiktigelse på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	100	90		90	Gjødselkjeller. Areal anslått.
Underetasje	70	64		64	Redskapsgarasje.
1. etasje	200	190		190	Fjøs, gang og låvedel.
Sum bygning:	370	344	0	344	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal er noe skjønsmessig beregnet.

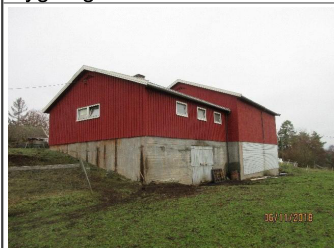
Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
Underetasje		
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Bygningen er de senere år vært brukt som fjøs for ungdyrdrift.



Yttervegger

Støpte vegger i gjødselkjeller og redskapsrom i underetasje.
Vegger i 1. etasje av bindingsverk, kledd utvendig med låvepanel.
Fjøsdel panelt innvendig

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med korrugerte stålplater.

Vinduer

Vinduer med trerammer.

Ytterdører og porter

Hovedsakelig labankdører i tre.
Isolert tredør til fjøs.

Garasje/redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1983 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Kommentar

Standard:	Vanlig god standard i forhold til byggår.
Vedlikehold:	Generelt i behov av vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	106				Garasje/redskapsrom, isolert rom, ca. 20 m ² .
Sum bygning:	106	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje/redskapshus

Bygning, generelt

Oppført i bindingsverk på støpt plate på mark.

Svært begrenset besiktigelse på grunn av mye lagret redskap og løsøre.



Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon, tekket med korrugerte stålplater.

Ytterdører og porter

Skyveport i tre, to-fløyet labankdør i tre og gangdør i tre.

Elkraft, generelt

Innlagt strøm/lys.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Kommentar

Vedlikehold: Bygningen er generelt i behov av vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	19				Lager m/hems over.
Sum bygning:	19	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur er oppført i laftet plank på støpte pilarer. Tak tekket med teglstein. Innlagt lys/strøm ifølge eier.

Ikke besiktiget innvendig og begrenset utvendig besiktigelse på grunn av mye lagret løsøre rundt bygningen.



"Bihus"

Bygningsdata



Byggeår: 1952 Kilde: Opplysning gitt av eier.

Kommentar

Standard:	Svært enkel standard.
Vedlikehold:	Generelt i meget dårlig stand. Ikke besiktiget innvendig av taksmann.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	59				Har de senere år vært brukt i forbindelse med biehold.
Sum bygning:	59	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - "Bihus"

Bygning, generelt

Oppført i bindingsverk på støpt grunnmur. Saltak i trekonstruksjon, tekket med flate betongtakstein (jarenstein). Enkle vinduer. Teglsteinspipe. Innlagt strøm/lys.

Generelt i meget dårlig stand og har liten bruksverdi.



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring anslått til (pr. mnd. Kr. 2 083)	Kr.	25 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt anslått til (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 267)	Kr.	3 200
Normale vedlikeholdskostnader anslått til (pr. mnd. Kr. 4 167)	Kr.	50 000
Sum årlige kostnader	Kr.	88 200

Teknisk verdi bygninger		
Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 168 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi – Våningshus	Kr.	1 068 000
"Kårbolig"		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 530 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi – "Kårbolig"	Kr.	30 000
Driftsbygning		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 408 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi – Driftsbygning	Kr.	708 000
Garasje/redskapshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	424 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi – Garasje/redskapshus	Kr.	224 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi – Stabbur	Kr.	40 000
"Bihus"		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	295 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi – "Bihus"	Kr.	45 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 115 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	1 500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 615 000
--	------------	------------------

HARESTUA, 11.03.2019



Jacob Reme MNTF
Takstmann
Telefon: 90176642