



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

LANDBRUKSTAKST

Sørli gård

Kjørkjevegen 75, 2820 NORDRE TOTEN

Gnr 138: Bnr 13, bnr 63

0528 ØSTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Siv.agr. Bjørn Ludvig Mehlum
Telefon: 996 41 154
E-post: blm@agri-service.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Agri-Service Bjørn Ludvig Mehlum
Klundbyvegen 712, 2836 BIRI
Telefon: 996 41 154
Organisasjonsnr: 887 952 582

Dato befaring: 04.07.2018
Utskriftsdato: 05.07.2018
Oppdrag nr: 693





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.ntf.no.

Oppdraget gjelder

Etter anmodning fra Advokatsekretær Lisbeth Byenstuen ble undertegnede sivilagronom Bjørn Ludvig Mehlum, 2836 Biri anmodet om å avholde verditakst over eiendommen Sørli på Nordlien, Østre Toten kommune, Oppland.

Oppdraget defineres til fastsettelse av eiendommens salgsverdi/markedsverdi.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting

For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi). For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdisettingsgrunnlag. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i hht gjeldende forskrifter.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdi det er kommet fram til bygger på egen befarings, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.



Verdisetting

Småbruk med usjenert og pen beliggenhet på Nordlia ved Nordlia kirke. Gårdens størrelse tilsier at eiendommen er egnet for hobbylandbruk. Kort avstand til Gjøvik by.

Våningshuset er løpende vedlikeholdt med varierende standard.
Driftsbygningen har god bruksverdi som lagerrom og garasje. Lite vedlikeholdsbehov.
Vognskjul med lav standard, men bruksverdi som bilgarasje.
Gammelt bevaringsverdig våningshus er nylig restaurert og fremstår som et kulturminne.

Dyrket mark er delvis tilplantet med frukttrær. Det er ellers grasproduksjon.
Skogen består av et lite areal med blandingsskog som grenser til kirken.

Med gården følger almenningsrett i Toten almenning lodd 1.

Markedsverdi: **Kr. 5 200 000**

BIRI, 05.07.2018

Bjørn Ludvig Mehlum

Siv.agr. Bjørn Ludvig Mehlum
Sivilagronom
Telefon: 996 41 154



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatene Storgata 2
Takstmann:	Bjørn Ludvig Mehlum
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.07.2018. - Bjørn Ludvig Mehlum. Sivilagronom. Tlf. 996 41 154 - Arvid Elvsborg. Eier. Tlf. 90561508

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Sørli gård
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et landbruksområde i Nordlia på Nordre Toten med kort avstand til større boligfelt. Eiendommen grenser til Nordlia kirke. Gården ligger vendt mot nordøst med utsikt til Mjøsa. Det er 8 km til Gjøvik sentrum og 6 km til Kapp.
Bebyggelsen:	Bygningsmassen består av våningshus, vognskjul, driftsbygning og gammelt våningshus.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er under arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom. Det er derfor ikke en eiendom med konsesjonsplikt. Eiendommen er også under arealgrensen for boplikt.
Kommuneplan:	I henhold til kommuneplan regulert til natur, landbruk og friluftsliv.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt anlegg.
Tilknytning avløp:	Privat anlegg med kummer og spredegrøfter. Gammelt anlegg renovert 2005.
Servitutter:	Opplysninger fra tinglysningen viser at det ikke synes å være tinglyste rettigheter eller heftelser som har betydning for verdivurderingen.
Eierskap	Gnr/bnr 138/13 står med Arvid Elvsborg som eier. Gnr/bnr 138/63 står med Arvid Elvsborg og Anne Lise Grubben som eiere. Takstmann har etter mandat vurdert eiendommene som en samlet enhet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN Gnr: 138 Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Arvid Elvsborg
Adresse:	Kjørkjevegen 73, 2820 NORDRE TOTEN
Matrikkel:	Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN Gnr: 138 Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Arvid Elvsborg 1/2 & Annelise Grubben 1/2
Adresse:	Kjørkjevegen 75, 2820 NORDRE TOTEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	03.07.2018	Gårdskart	Innhentet	3	Ja
Forsikringsavtale			Fremvist		
Grunnbokutskrift	03.07.2018		Innhentet		
Eier					

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 5 360 000. Våningshus. Selskap: Gjensidige. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 2 000 000. Driftsbygning. Selskap: Gjensidige. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 2 000 000. Gammelt våningshus.


Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	30,4
Skog av høy bonitet	daa	11,1
Uproduktiv skog	daa	6,9
Bebyggd, vann, bre	daa	4,5
Sum arealer:	daa	52,9

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er en landbrukseiendom. Gården er for liten til at en kan leve av tradisjonell landbruksdrift.
Produksjon	Hobbylandbruk med noe frukt og bærproduksjon. Det er plantet 110 frukttrær. Det er Saeuproduksjon med 15 vinterfora sau.
Odel	Eiendommen er under arealgrensen for odelseiendom. Det er derfor ikke odel på eiendommen. Eiendommen er samtidig under arealgrensen for boplikt. Det er derfor heller ikke boplikt på eiendommen.
Kår	Det er ingen kårforpliktelse eller borett på eiendommen
Arrondering	Eiendommen er samlet i en teig. En del av teigen er fradelt med eget gnr/bnr. Teigen ligger ca 250 m.o.h. og grenser inntil Nordlia kirke.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1920 Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig Tilbygg (i 1982) 75 m2 grunnflate

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 3 570 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	75	Gang, bad, wc, badstu, hobbyrom, lagerrom
1. etasje	134	Entre, mellomgang, stue, soverom, kjøkken, stue, trapperom
2. etasje	78	Trapperom, bad, 2 soverom, alkove, kott, kontor
Sum bygning:	287	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Konstruksjon/byggemåte: Våningshus er oppført i bindingsverk. Gammel del er oppført på steiner og mur. Tilbygg oppført på betongmur. Utvendig kledd med tømmermannspanel. Saltak tekket med takstein 1982. Isolerte vinduer fra 1982.	
Innvendige flater:	

Gulv har tregulv, gulvbelegg og parkett. Vegger har hovedsakelig panel. Himling har panel og takesplater.

Kjøkken:

Kjøkkenen renoverert og oppusset 2008 har tregulv med varmekabler. Vegger og himling kledd med panel. Innredning med integrert komfyr og plass for oppvaskmaskin. Gammel vedkomfyr.

Sanitærrom:

Kjeller: Bad har gulvfliser med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling kledd med panel. Servant og dusjhjørne. Eget toalettrom og badstu. Standard fra 1982.

2 etasje: Gammelt lite bad med gulvbelegg. Vegger kledd med tapet. Wc, badekar og servant.

Oppvarming:

Vedfyring og panelovner. Kjøkken i 1 etasje og bad i kjeller har varmekabler i gulv. Gang i kjeller har varmefolie i gulv.

Kjeller:

Innredet med gang/tørkerom, hobbyrom og sanitærrom. Gammel gråsteinskjeller under kjøkken med lav takhøyde.

Utendørs/gårdstun:

Enkel hage med bærbusker og frukttrær. Bygningen står i skrånet terreng med pen utsikt. Liten gårds plass med gammelt vognskjul som garasje.

Terrasseer:

Enkel terrasse ved entre.

Påkostninger:

Tilbygd 75 m2 1982. Samtidig nytt tak, nye vinduer, delvis ny utvendig kledning på gammel del. Kjøkken renoverert/oppusset 2008. Stue nytt gulv 2008 .

Vedlikeholdsbehov/standard:

Bygningen er løpende vedlikeholdt. Høy alder på flere bygningsdeler tilsier oppgraderingsbehov. Bygningen har varierende standard. Tilbygg har standard fra 1982. Kjøkken har en del standard fra 2008. Gammel del har varierende standard fra 1920-1982. Ønskes nærmere beskrivelser av tilstand på bygningen må det innhentes tilstandsrapport.

Markedstillegg/boverdi:

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til Gjøvik. Takstmann har derfor etter gårdens beskaffenhet, beliggenhet og attraktivitet som småbruk i markedet gitt våningshuset et markedstillegg på kr 1.000.000,-.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1986

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Lagerhus


Verdivurdering

Verdi:		Kr.	620 000
--------	--	-----	---------

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	200	Lagerrom/garasje
Låve	120	Lagerrom
Sum bygning:	320	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
1 etasje oppført med betongvegger. Overbygg med låve er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med tømmermannspanel. Saltak tekket med stålplater.	
Låve 120 m2 med kjørbart tregulv. Adkomst er en slagport. God bruksverdi som lagerrom.	
1 etasje Redskapshus/garasje med betonggulv. Stålbjelker og limtredragere som bæring for låvegulv. Takhøyde 3,5 m. Adkomst er 2 skyvedører i trekonstruksjon. God bruksverdi som redskapshus og garasje. Det er oppført et enkelt honningkjøkken i redskapshuset med benker og skap. Innlagt strøm, men ikke vann.	
Bygningen fremstår som solid oppført med lite vedlikeholdsbehov.	

Vognskjul

Bygningsdata	
	Byggeår: 1920 Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Garasje, bod

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 30 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	57	Garasje, bod
Sum bygning:	57	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vognskjul	
Bygning, generelt	
Vognskjul oppført i reisverk på steiner og delvis rett på bakken,. Kledd med tømmermannspanel. Saltak tekket med gammel teglstein. Jordgulv. Lav standard. Plass til 2 biler og boder.	

Gammelt våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1750

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Kulturminne

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	620 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	60	Entre, stue, kjøkken
2. etasje	60	Stue, sovesal
Sum bygning:	120	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gammelt våningshus

Bygning, generelt

Gammelt våningshus oppført i laft på gråsteinsmur. Saltak tekket med teglstein. Nye kobla vinduer.

Bygningen fremstår som et godt bevart kulturminne og er bevaringsverdig. Bygningen er restaurert og oppusset.

Bygningen er tilkoblet strøm med nytt el-anlegg. Det er ikke innlagt vann.



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket mark består av i følge gårdskart 30,4 daa fordelt på 2 jordteiger. Teig 1 på 29 daa ligger vendt mot nordøst med svak helling. På denne teigen har det siste årene vært dyrket gras. Teig 2 på 1,4 daa ligger ovenfor gårdstunet og er tilplantet med 110 frukttrær. Jordsmonnet er morene på kalkgrunn. Stedvis dominert av høyt sandinnhold, men ellers en del leirinnhold. Eiendommens beliggenhet og jordkvalitet tilsier at det er mulig med forskjellige kulturvekster også frukt og bær dyrking.	300 000
Skog	Det er på eiendommen i følge gårdskart 10,8 daa skog som ligger inntil kirkens eiendom. Arealet er bevokst med blandingsskog, Arealet er skjønnsmessig vurdert til kr 20000,-.	20 000
Almenningsrett	Eiendommen har almenning Tøten almenning lodd nr 1. Dette gir bruksrettsrabatt på blant annet trelast og beiterett.	40 000
Sum andre verdikomponenter:		360 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	3 570 000
	Driftsbygning	Kr.	620 000
	Vognskjul	Kr.	30 000
	Gammelt våningshus	Kr.	620 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	300 000
	Skog	Kr.	20 000
	Almenningsrett	Kr.	40 000
Samlet verdi:		Kr.	5 200 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Teig 1 dyrket mark



Bakside våningshus



Epleåker teig 2 dyrket mark



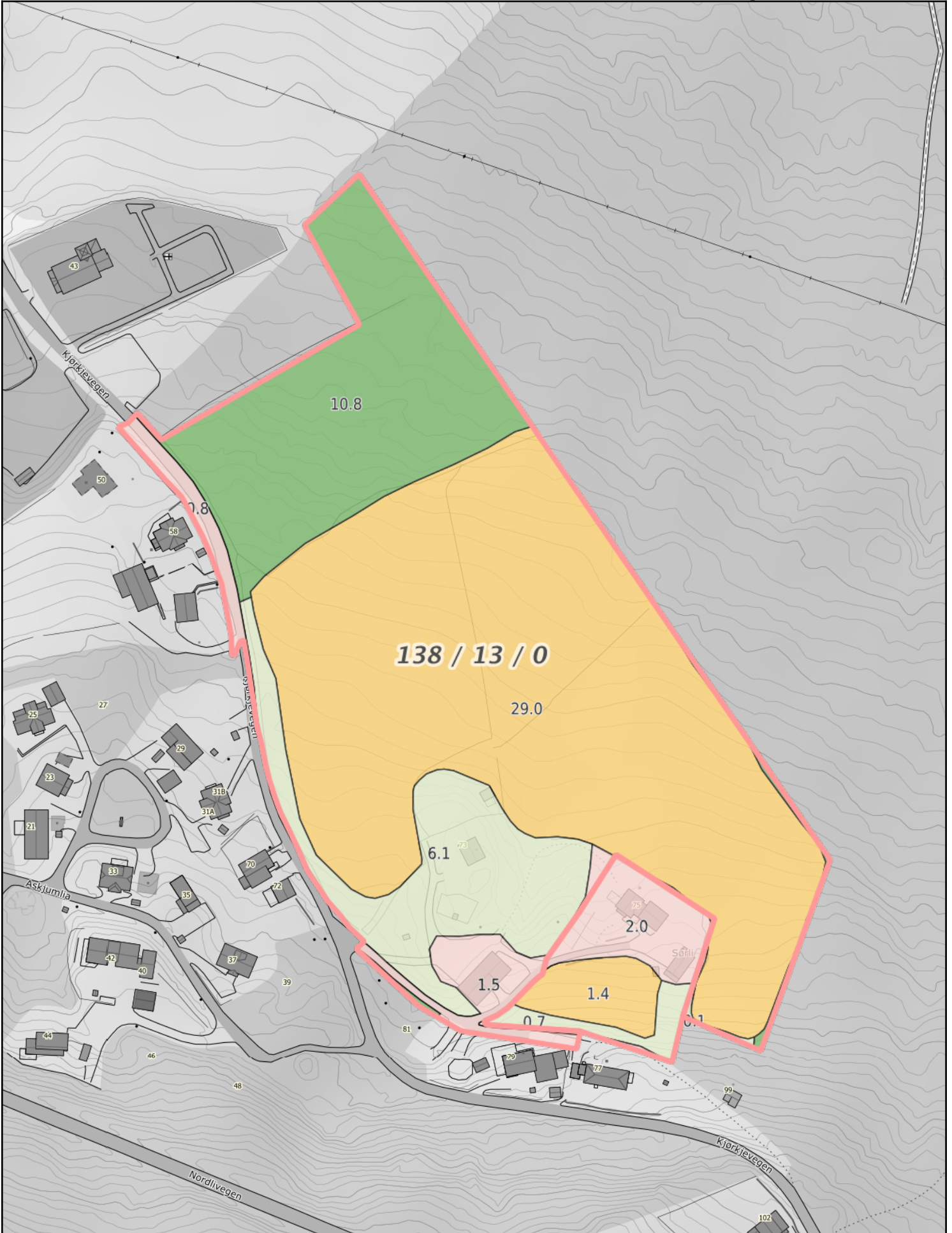
Driftsbygning med innkjøring til låve

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 13, bnr 63
Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Kjørkjevegen 75, 2820 NORDRE TOTEN

Agri-Service Bjørn Ludvig Mehlum
Klundbyvegen 712, 2836 BIRI
Telefon: 996 41 154



Gavlende driftsbygning



Målestokk 1:2000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for grunneiendom 528-138/13/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag AR5 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Del av landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 0528-138/13/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog særs høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
528-138/13/0 Grunneiendom															
138/13/0	1	29,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,0	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	48,8
Sum	1	29,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,0	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	48,8

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog særs høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
0528-138/63/0 Grunneiendom															
138/63/0	1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	4,1
Sum	1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	4,1

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog særs høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunn-eiendom
-----------------	---------------	----------------	----------------------	----------------	-----------------------	------------------	----------------------	------------------	-----------------	-----	-------------------	-----------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet