



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 62: Bnr 447**  
Kommune: **0502 GJØVIK KOMMUNE**  
Betegnelse: **BOLIGTOMT**  
Adresse: **Sigurd Solheimsveg 4 B BOLIGTOMT, 2815 GJØVIK**



BRUKSAREAL (BRA): **0 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **0 m<sup>2</sup>**

Tomt:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 2 850 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 2 850 000**

Utskriftsdato: 17.04.2020

Dato befaring: 03.04.2020

Oppdragsnr. 80025493

Referansenr. e80b5d5

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

ICON Takst AS

Østre Bergsveg 2, 2340 LØTEN

Telefon: 404 16 350

Organisasjonsnr: 899 504 062

**Sertifisert takstmann:**

ICON TAKST AS Rune Kirkerud

Telefon: 404 16 350

E-post: [post@icontakst.no](mailto:post@icontakst.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](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8f7cb7a2-2729-42cf-bfa0-b1ed3e5c962a>

## 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 befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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 befarings 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.

## Egne forutsetninger

Verditaksering av råtomt for bolig.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Hefelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/bygggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 850 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 850 000

Markedsvurdering
<p>Svært sjelden mulighet til å kjøpe en stor eneboligtomt på attraktive Kallerud, som ligger midt i hjertet av Gjøvik mellom sentrum og NTNU.</p> <p>Tilsvarende boligtomter finnes ikke for salg i dette området. Utifra opplysninger med meglere og observasjoner i området er det om ikke ingen, svært få boliger med mulighet for fradeling av tomt i området. Området er allerede tettbygget og eksisterende boliger har mindre tomter.</p> <p>Denne tomten anses derfor som svært attraktiv og lettomsettelig, sett i sammenheng med den sjeldne forekomsten av boligtomter i området, områdets attraktivitet, beliggenheten, tomtens størrelse, Mjøsutsikt og gode solforhold, nærhet til NTNU og etterspørsel etter eneboligtomter.</p> <p>Det er lite sammenligningsgrunnlag for tilsvarende tomter, da dette er en sjeldenhet.</p> <p>Det er registrert en del salg av tomter i Gjøvik på <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>, men disse har en betydeligere desentralisert plassering.</p> <p>Eiendommer i området tomten er plassert er svært attraktive og er lett omsettelige.</p> <p>Tomte vurdering som råtomt for oppføring av enebolig.</p> <p>Tomt i meget attraktivt boligområde på Kallerud i Gjøvik kommune.</p> <p>Tomten er fradelt fra eksisterende vernet enebolig/kulturminne i Gjøvik, og det er i vedtaksbrev fra Gjøvik kommune gitt tillatelse til oppføring av enebolig på tomten ihht vedlagte situasjonsplan.</p> <p>Tomten er taksert som råtomt med behov for opparbeidelse, fjerning av beplantning, etablering av vann/avløpssystem og el-tilførsel inn til tomten.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lene Kristine Eikeland
Takstmann:	Rune Kirkerud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2020. - Rune Kirkerud. Takstmann Bygg- og Tømrermester. Tlf. 40 41 63 50

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	BOLIGTOMT
Hjemmelsovergang:	2018 Fradelt hovedeiendom 62/5 i 2019

<b>Beliggenhet:</b>	<p>Tomtens beliggenhet er i et attraktivt bolig-villaområde på Kallerud, Gjøvik kommune. Det er kort avstand til bla: NTNU, dagligvarebutikker og andre butikker i senteret på Kallerud. Gjøvik sentrum, CC Gjøvik og jernbanen ligger ca 1,5 km unna.</p> <p>Buss-stopp vis a vis eiendommen i Vestre Toten veg med offentlig kommunikasjon til både sentrum og feks Øverby, med tilhørende fine turmuligheter mm.</p> <p>Det er også kort avstand til barneskole og barnehage.</p> <p>Tomten har svært gode lys-og solforhold. Beliggende i rolig vei uten gjennomgangstrafikk, og området må betraktes som meget barnevennlig.</p> <p>Det er flott utsikt mot Mjøsa fra tomten.</p>
<b>Bebyggelsen:</b>	<p>Tomten/Eiendommen er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av tomten/eiendommen.</p>
<b>Standard:</b>	<p>Tomt beliggende i et utviklet boligområde på Kallerud med eksisterende eneboliger og småhusbebyggelse, samt noe bebyggelse med flermannsboliger/rekkehus.</p> <p>I følge vedtak fra Gjøvik kommune er tomten fradelt fra hovedeiendommen med forutsetning om at krav innenfor vedlagte situasjonsplan i vedtaksbrev imøtekommes. Tomten er regulert til en enebolig med evt en utleieenhet ihht gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Det er gode solforhold på tomten, og fint utsyn mot Mjøsa.</p>
<b>Om tomten:</b>	<p>Tomtener i dag pent opparbeidet med parkemessig standard. Tomten er svakt skrånende i retning Mjøsa. Det er diverse frukttrær på eiendommen, samt busker/beplantning og gressplen.</p> <p>Det antas å være jord-steinmasser, morenemasser i grunnen.</p> <p>Dybde/avstand til eventuelt fjell er ukjent.</p> <p>Fradelt tomt er for enebolig.</p>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Regulering:</b>	Beliggende i regulert boligområde.
<b>Adkomstvei:</b>	Direkte adkomst til eiendommen fra kommunal vei
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig tilknytning i nrområdet. Kort vei for tilkobling av offentlig vann i Vestre Toten vei.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig tilknytning i nrområdet. Det er relativ kort vei for tilkobling av avløp i Vestre Toten vei.
<b>Andre forhold:</b>	Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold ifm befaringsrapport.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0502 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 447
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	846,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelrapport Gjøvik kommune 14.10.19
Hjemmelshaver:	Lene Kristine Eikeland
Adresse:	Sigurd Solheimsveg 4B, 2815 GJØVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart ifm fradeling	03.04.2020				Ja
Målebrev	03.04.2020				
Matrikkelrapport	03.04.2020				Ja
Infoland.no	03.04.2020	Eiendommens Dataregister (Infoland).			

## Andre forhold

Forsikring: Ikke relevant.

# Bygninger på eiendommen

## Tomt

### Bygningsdata

Byggeår:  
Anvendelse: Det er ingen bygninger på planlagt fradelt tomt.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Tomt					
Sum bygning:	0	0	0	0	

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

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Tomt		Tomt

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomt

#### Andre deler av grunn og fundamenter

Tomten er i dag pent opparbeidet.  
Ingen graving eller lignende er utført for bygging.

#### Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Det er kort avstand til tilkobling for off.nett vann/avløp.  
Avstand til hovedledning til offentlig nett fra tomtegrense er ca 2 m.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Anlegges til offentlig nett- offentlig vann og avløpssystem.

#### Elkraft, generelt

Det er relativ kort vei for tilkobling av el-nett, og det er vanlig å legge inn nytt inntak i bakken fra påkoblingssted.  
Det er relativ kort vei for tilkobling av el-nett.  
Nett/Kraftleverandør tilrettelegger normalt for dette- anbefales kontaktet nett/kraftleverandør.

#### Bearbeidet terreng, generelt

Tomten er relativt svakt skrånende mot Mjøsa.  
Det antas å være jord- steinmasser- morenemasser, og det antas å være normale forhold for graving. Ukjent dybde til fjell ol.

## Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Tomt		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi – Tomt</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>

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.		
Tomteverdi:	Kr.	2 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 850 000

LØTEN, 17.04.2020



ICON TAKST AS Rune Kirkerud  
Takstmann Bygg- og Tømrermester  
Telefon: 404 16 350

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Tomt



Mot nabo/fradelt eiendom



Mot nabo med epletrær på tomtegrensen



Utsiktsbilde fra nabo 2.etg



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Prosjektfase:		Tomtefradeling	Prosjekt:		Sigurd Solheims veg 4
Prosjektnr.:		-	Tiltakshaver:		Lene Kristine Eikeland
Arkitekt:		-	Målestokk:		1:500
			Tegning:		Utomhusplan fradeling
			Dato:		28.01.2019
			Gnr./Bnr.:		62/5
			Målestokk:		1:500
			Tegningsnr.:		A10-02
			Lokalisering		







**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0502 - GJØVIK  
Gårdsnummer: 62  
Bruksnummer: 447

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.10.2019 kl. 11:29  
Produsert av: Tor Erik Nilsen - 0502  
Attestert av: Gjøvik kommune



*Tor Erik Nilsen*

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 14.10.2019  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal (m2) Kommentar  
Beregna areal for 62 / 447 846,9

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250877	EIKELAND LENE KRISTINE		MAUSETVEGEN 50 A 2387 BRUMUNDDAL	1 / 1

## Forretninger

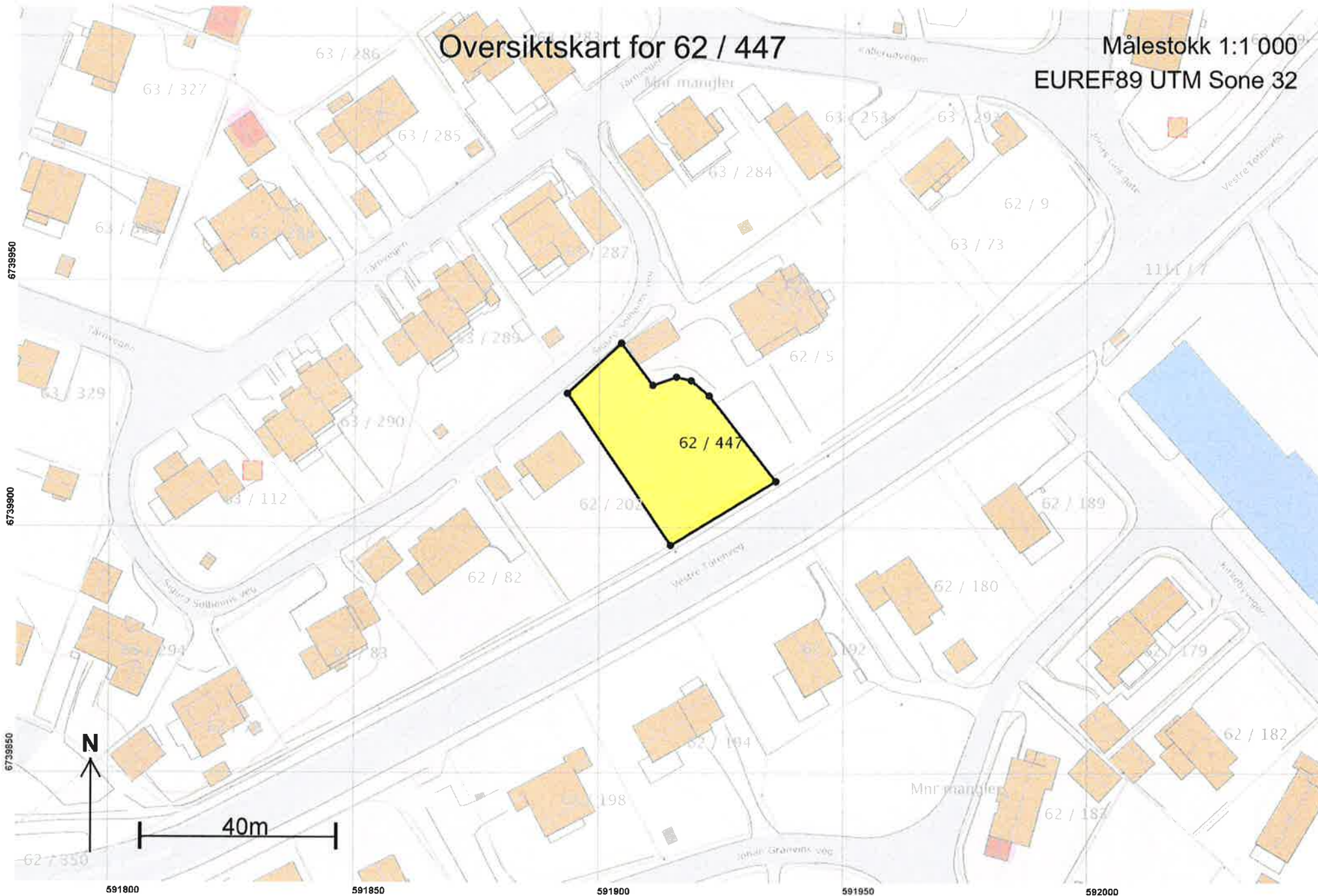
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	14.10.2019	01.10.2019	14.10.2019	0502nit
			Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver		0502 - 62/5	-846,9
			Mottaker		0502 - 62/447	846,9

## Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Sigurd Solheims veg	5395	4B	Grunnkrets: 0204 NYJORDET Valgkrets: 1 Sentrum Kirkesogn: 03080101 Gjøvik Postnr.område: 2815 GJØVIK Tettsted: 1511 Gjøvik

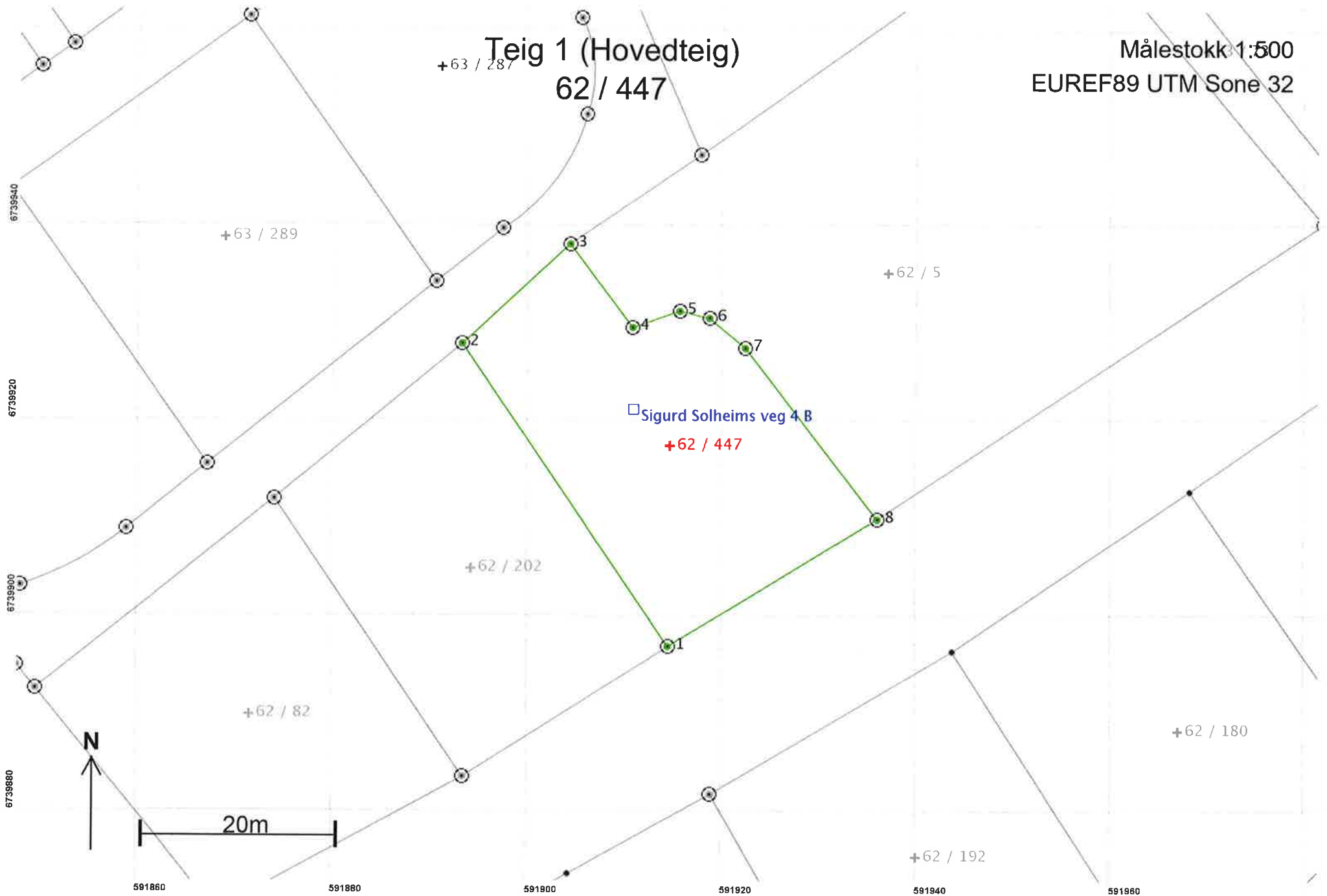
# Oversiktskart for 62 / 447

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)  
62 / 447

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 846,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6739918

Øst: 591915

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6739897,30	591914,53	37,50	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6739928,25	591893,34	15,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6739938,42	591904,37	10,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6739929,92	591910,83	5,12	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6739931,60	591915,66	3,13	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6739930,87	591918,71	4,79	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6739927,80	591922,38	22,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6739910,32	591935,99	25,10	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	