

Takstdato: 18.05.2025



LANDBRUKSTAKST



Bureiservegen 8 er taksert til kr 2.000.000.-

Adresse:

Bureiservegen 8
2864 Fall
Gården SKOGHEIM

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
48	2+61				

Kommune nr: 3447

Kommune: Søndre Land



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Driftsbygning

2 vognskjul

Bygninger på eiendommen:

Byggeår:	1934	Omtrentlig areal:	133 BRA-i
----------	------	-------------------	-----------

Byggeår:	1937	Omtrentlig areal:	430 BRA-e
----------	------	-------------------	-----------

Byggeår:	1950 og 1960	Omtrentlig areal:	100 BRA-e
----------	--------------	-------------------	-----------



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☐

Energiattest og radonkontroll

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☒

Utviklingsplan for gården

☒

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☒

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☐

Internkontrollsystem

☒

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☐

Bureiservegen 8 er taksert til kr 2.000.000.-

Romerike 25.05.2025

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi.

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor.

For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000.

Her er markedsverdien vurdert til kr 2.000.000.- Denne eiendommen oppfattes derfor ikke å ha priskontroll.

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbruksseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et kurrant pantobjekt på fastsatte prisnivå

SALGBARHET:

God. Det er god etterspørsel etter småbruk og mindre gårder i denne delen av Østlandet.

UTLEIBARHET:

Mulighet for utleie av jord og deler av bygningsmasse. Det vil være boplikt på denne eiendommen. Melkekvote er utleiet ut 2025.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Betydelig. Velegnet for kjøper med gode kunnskaper og evner som håndtverker. Det vil neppe være regningsssvarende å pusse opp gården med mindre man er i stand til å gjøre mesteparten av arbeidene selv.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Oppfattes som god.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG

	
 Nordvik Gjøvik	 Brunudbakka 59, Fall
FALL - Småbruk med skjermet beliggenhet, privat adkomstvei og nydelig utsikt. 163 m² 2 850 000 kr	
	
 Eiendomsforlaget i Østlandet - avd. Landbruk	 Blekummen 54, Osen
Landbrukselendom på ca. 537 daa i Osen, Åmot. Melkekvote. 184 m² 2 900 000 kr	
	
 Partners Eiendomsforlag	 Østinnvegen 26.5, Landåsbygda
LANDÅSBYGDA - Landbrukselendom på ca 200 mål - Tunet består av bolighus,... 124 m² 2 100 000 kr	
	
 aktiv. Aktiv Innlandet	 Sørskogbygdevgen 1099, Sørskogbygda
KYNNBERGET / SØRSKOGBYGDA - Drømmer du om livet på landet kun 20 min... 186 m² 3 400 000 kr	



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSE:

MANDAT:

Det er bestilt Landbrukstakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet. Det er videre utført og vedlagt en boligsalgsrapport/ tilstandsrapport for våningshuset. Taksten er tenkt brukt som grunnlag for salg i det åpne markedet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

GENERELLE PREMISSE:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes. Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:	48	Bnr:	2+61
Adresse:	Bureiseervegen 8		
Postnr/ sted:	2864		
Område/ bydel:	Fall		
Kommune:	Søndre Land		
Rekvirent:	Grete Kristine Kristiansen		
Hjemmelshaver 1:	Grete Kristine Kristiansen		
Hjemmelshaver 2:			

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Jørn Brath
Oppdragsgiver:	Grete Kristine Kristiansen
Rekvirent:	
Andre:	

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: 176.151,4 kvm Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO

Tinglyst:	Ja:	☒	Nei:	☐
Under sammenslåing:	Ja:	☐	Nei:	☒
Grunnforurensning:	Ja:	☐	Nei:	☒
Seksjonert:	Ja:	☐	Nei:	☒
Festegrunner:	Ja:	☐	Nei:	☒
Kulturminne:	Ja:	☐	Nei:	☒

Vei: Privat

Vann: Privat brønn fungerer.

Avløp: Privat Kommunal slamtømming.

Renovasjon: I offentlig regi

Vann 2: Pumpe i borehull virker ikke

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Våningshus	1934	Over tid
Driftsbygning	1937/ 1992	Oppgradert og tilbygget i 1992
Stort vognskjul	1950	Over tid
Lite vognskjul	1960	

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Gjensidige	Skattetakst:	
Type forsikring:	Bolig og næring	Ligningsverdi:	Kr 463.948.-
Polisenummer	Ikke opplyst	Forsikringspremie:	Ikke opplyst
		Renovasjonsavgift:	I kommunal regi
Vedlikehold:	Alt trenger oppussing/ renovering	Kommunale avgifter:	Ca 6.300/ år
Samdrift/ almening	Søndre Land Viltlag	Feievesen:	I kommunal regi.

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Godkjente tegninger:	☐	☐	☒	☒
Ferdigattest/ brukstilatelse:	☐	☐	☒	☒
Fdv perm:	☐	☐	☒	☒
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☒	☒
Skogbruksplan:	☐	☐	☒	☒
Annet:	☐	☐	☐	☐

☒

JORDRESSURSER:		Verdi
Dyrket mark og beite: 47 daa a kr. 11.000		517.000
Skog 103 daa a ca kr. 1.200		123.000
Utmark: 22 daa a kr 500		11.000
Annet: 2,5 daa a kr 50.000 (opparbeidet tun etc)		125.000
SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1		776.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus: Teknisk verdi nytt tilsvarende hus er kr 6.000.000. Nedskrevet til kr 600.000 (90%)		600.000
Garasje/ lite vognskul. Teknisk nyverdi ca 300.000 Restverdi vurdert til kr 10.000		10.000
Stabbur		
Naust:		
Seter		
Hytter		
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		610.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Driftsbygning Teknisk verdi nytt bygg kr 5.800.000. Nedskrevet med 90% til kr 580.000		580.000
Driftsbygning		
Skjul og løer		
Stort vognskjul: Teknisk verdi nytt kr 650000 Nedskrevet til kr 100.000.		100.000
Andre driftsbygg		
SUM VERDI DRIFTSDEL		680.000
ØVRIGE RESSURSER:		
Skogfond		15.000
Jakt og fiske:		10.000
Sameieområder:		
Almenningsrett:		
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Gården har melkekvote. Dette kan ikke pantsettes og er derfor ikke tatt inn i landbrukstaksten		
Melkekvote er å regne som løsøre, som f.eks traktorer og andre gjenstander på gården.		
De er mulig å lage en separat takst for løsøre om det er aktuelt for kjøper.		
Forpaktningssinntekter:		
NEDSKREVET GJENANSKAFFELSESVIRDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		
BOVERDITILLEGG:		
Sum øvrige ressurser		25.000
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVIRDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAK		2.091.000

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a, men så lenge salgssummen ikke overstiger 3.500.000 er dette ikke relevant for denne eiendommen.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 2015.

De er ikke gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Jordene og melkekvote har vært leiet ut.

FESTEAVTALER

Det er ikke opplyst om festekontrakter tilknyttet denne eiendommen.

VANNTILFØRSEL:

Privat fra brønn. Det er også et borehull, men der virker ikke pumpe.

AVLØPSANLEGG:

Septiktank antatt med spredegrøfter. Kommunal tømming.

RENOVASJON

I offentlig regi.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.
Det kommer ikke frem sefrakregistreringer i matrikkelen.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

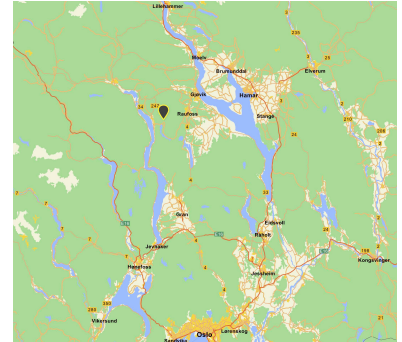
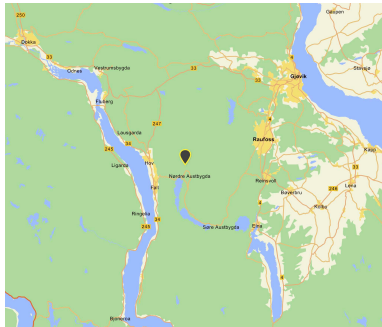
KONTAKTINFORMASJON FOR SØNDRE LAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6112 b6400
nettside: <https://www.sondre-land.kommune.no>
epost: epost@sondre-land.kommune.no



Beliggenhet:

Beliggende i skogen i Nordre Østbygda mellom Hov og Fall i populært område for hytter og friluftsliv. Området består i hovedsak av spredt bolig, hytte og landbrukseiendommer. Mye skog. Mange fine bade og fiskevann i området. Flott turterreng. Kort vei ned til Randsfjorden ved Fall. Mulig pendleravstand til mer sentrale deler av Østlandet.



Bygningsbeskrivelse:

Våningshus fra 1934. Dette er noe oppgradert over tid, men er å oppfatte som et oppussingsobjekt.

Driftsbygning fra 1937 som har blitt noe endret over tid. Oppfattes som et oppussingsobjekt.

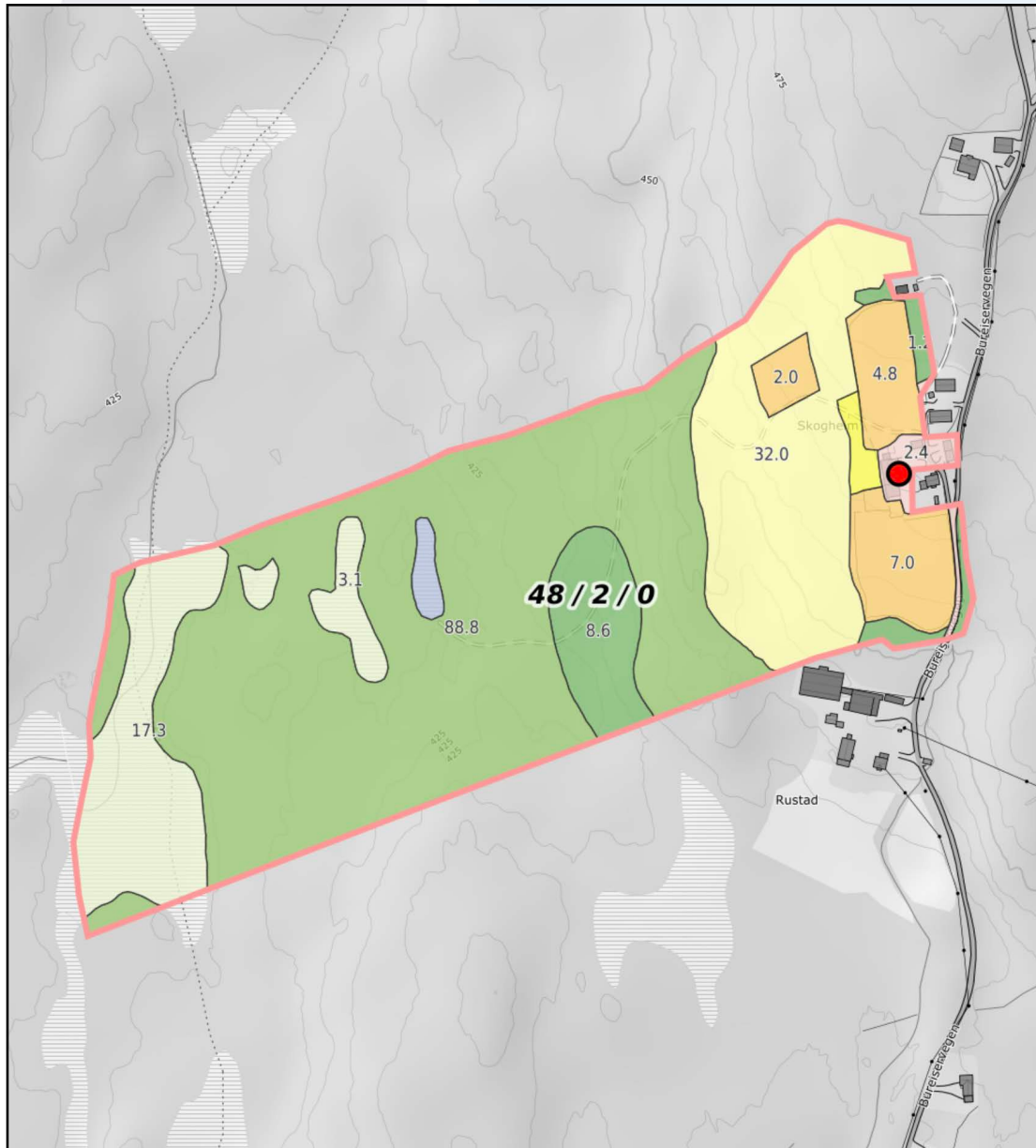
Stort vognskjul fra ca 1950, senere tilbygget. Oppfattes som et oppussingsobjekt.

Lite vognskjul fra ca 1960. Behov for totalrenovering.

Hagebruk med karmen og drivhus.



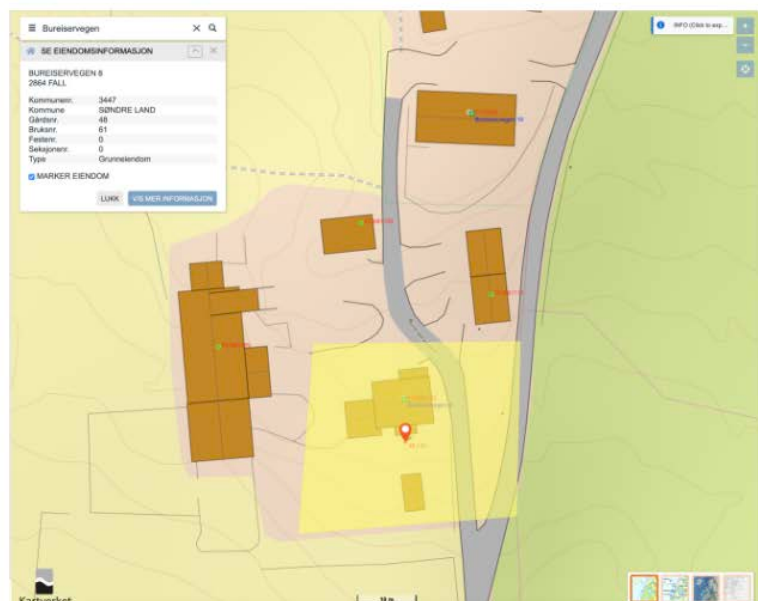
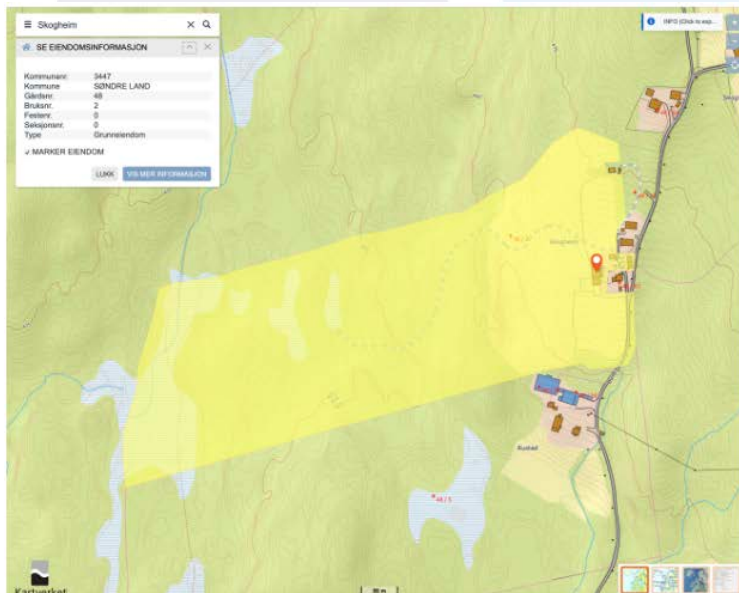
Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk.

Driftsbygninger og jord/skog med bnr 2 i øverste bilde. Tunet med drihus og våningshus med bnr 61 i nedre bilde.





Driftsbygning. Nyeste møkkjeller er tømt.
Åpen kjeller i midten er full av talle.
Kryprom i andre enden brukes som lantidslagring av skrot/
materialer mm.



Våningshus.
Beboelse i 1 og 2 etasje.
Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig areal.



Det største vognskjulet.



Det minste vognskjulet

