

LANDBRUKSTAKST

Homb nordre

Hombsgutua 47, 2849 KAPP

Gnr 87: Bnr 1 m.fl.

3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Amund Forset

Telefon: 901 10 938

E-post: amund@factum.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Factum Takst AS

Balkelinna 164, 2848 SKREIA

Telefon: 901 10 938

Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 23.01.2024

Utskriftsdato: 13.04.2024

Oppdrag nr: 2022313



Takstingeniørens 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.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

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.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/revirent ved befaringsdag.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand.

Eiendommen er eid av aksjeselskap, ved salg av aksjer vil det ikke være priskontroll eller søknad om konsesjon. Det gjøres likevel oppmerksom på bo- og driveplikt og at det er eiendommen som er taksert - ikke aksjeselskapet.

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.

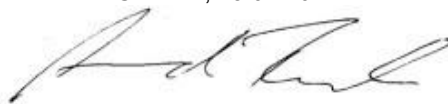
Verdisetting

Markedsverdien er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning. Ved salg av aksjer unngås konsesjonsbehandling og priskontroll da eiendommen er eid av aksjeselskap.

Markedsverdi:

Kr. 16 250 000

SKREIA, 13.04.2024



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Toten Trav AS
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.01.2024. - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 - Kjetil Helgestad. Deleier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Homb nordre
Eier:	Toten Trav AS
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende langs Hombsgutua på vestsiden av Starum. Det er kort vei til Kapp med butikk og Lena som er kommunesentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.
Bebyggelsen:	På eiendommen er våningshus, driftsbygning/stall, garasje/stall, uthus med garasje/skåle, stabbur og tidligere smie.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig, men ved salg av aksjer vil det ikke være søknad om konsesjon da dette allerede ligger i aksjeselskapet.
Regulering:	Eiendommens reguleringsformål er LNFR-område, ikke ytterligere undersøkt eller vurdert.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning fra tomtengrense.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat avløp, via privat avløpsledning fra tomtengrense. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Boret:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
SEFRAK	Det gjøres oppmerksom på at det er bygg som er SEFRAK-registrert på eiendommen. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Utleiedel bolig	Takstmann har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 87 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Toten Trav AS
Adresse:	Hombsgutua 47, 2849 KAPP
Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 86 Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Toten Trav AS
Adresse:	Hombsgutua 47, 2849 KAPP
Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 94 Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Toten Trav AS
Adresse:	Hombsgutua 47, 2849 KAPP

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	23.01.2024	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	23.01.2024		Innhentet		
Rekvirent	23.01.2024	Fremviste og ga opplysninger ved befarings.			

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord	daa	258,2	
Skog av høy bonitet	daa	3,2	
Skog av middels bonitet	daa	6,5	
Uproduktiv skog	daa	8,0	
Åpen jorddekt fastmark	daa	11,1	
Bebyggd, vann, bre	daa	16,1	
Sum arealer:	daa	303,1	

Kommentar	
Arealer er hentet fra NIBO Gårdskrt.	

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Dyrket mark er beliggende rundt- og i nærheten av tunet fordelt på 9 teiger. Deler av arealet har god arrondering, mens noen teiger ansees å ha mindre god arrondering for området. Jorda er i dag benyttet til beiter og grasproduksjon, men er også anvendelig til korn og de fleste typer grønnsaker. Eiendommen er medlem i Mjøsregn med plikter og rettigheter som det medfører. Det er via dette mulighet for vanning på dyrket mark. Skog er kantsoner/kratt og er ikke av økonomisk betydning ei heller ikke ytterligere vurdert. Det er hestehold på eiendommen og er laget gode kjøreveger for hest rundt på eiendommen.
Odel	Det er opplyst om at det ikke hviler odel på eiendommen.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, det er fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1800 Kilde: I følge boka "Norske gardsbruk".

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Bolig

Tilbygg (i 1974)
Modernisering (i 1984)

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i god stand og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Løpende vedlikehold må påregnes.	Kr.	4 000 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	90	Uinnredet kjeller/boder/lager
1. etasje	140	Kjøkken/stue, vaskerom/bad, gang, vindfang, trapperom, stue, gang m/trapp, 2 soverom
2. etasje	110	Bad, kjøkken, gang, stue, trapperom, 2 soverom
Loft	50	Uinnredet kaldt loftsrom
Sum bygning:	390	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Kjeller under det meste av bygget.

Vegger over terreng oppført i laft og bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Vinduer og dører med isolerglass og koblede vinduer.

Veranda ved tilbygg/inngang, oppsatt med impregnerte materialer. Rekkverk i malt utførelse. Trapp til terreng.

Overbygget inngangsparti.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malt trepanel og plater.

Himlinger: Trepanel og plater.

Teknisk:

Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt.

200 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Rørapplegg i kobber/metall og rør i rør, avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe med radiatorer.

Sentralstøvsuger.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning i heltre med, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til integrert: Kokeovn og stekeovn. Plass til frittstående: Kjøleskap, oppvaskmaskin og fryseskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel.

Inventar/teknisk: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil over med tilhørende belysning. Dusjnise med glassvegger. Opplegg og plass til vaskemaskin. Innredning med laminert plate og utslagsvask. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Trepanel.

Inventar/teknisk: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil over med tilhørende belysning. Dusjnise med glassvegger og badekar. Opplegg og plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Kjøkkeninnredning - 2. etasje/kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til integrert: Stekeovn, kokeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Garasje

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er anvendt som lager og garasje. Tilfredsstiller funksjonskrav. I grei stand, men vil ha behov for løpende vedlikehold og noe oppgraderinger..	Kr.	100 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	70	Lager/skåle
Kjeller	31	Garasjerom
Sum bygning:	101	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje oppsatt på antatt drenerende og komprimerte masser med støpt og forenklet grunnmur. Støpt gulv i garasje. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med metallpalter. Plassbygde dører og leddporter.

Driftsbygning

Bygningsdata	
Byggeår:	1912 Kilde: I følge boka "Norske gardsbruk".
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Driftsbygning
Modernisering:	År: 2016 Ombygget til stall

Verdivurdering	
Verdi:	Bygningen er i god stand og er tilpasset dagens drift. Løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. I veriberegningen av bygget er lagt til grunn utleie av 40 stallbokser med en årlig netto leieinntekt på 20 000,- pr boks/år. Det er benyttet 12%kapitaliseringsrente i beregningen.
	Kr. 6 650 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Stall og tørkerom
1. etasje	520	Stall og selerom
2. etasje		Kontor/spiserom, sanitærrom
Kjørebru		Kjørebru lager
Sum bygning:	520	

Kommentar areal	
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.	
Arealer i kjeller, mellom låve eller kjørebru er ikke oppmålt.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Tidligere gjødselkjeller under deler av bygningen, ombygget til staller. Vegger over bakken er oppført i bindingskverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med metallplater.	
Etasjeskiller og kjørebru i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt. Det er støpt gulv/dekke i hovedetasje.	
Plassbygde dører.	
Det er 28 stallbokser i hovedetasje og 8 stallbokser i kjeller. Dette er innredning av god kvalitet. Mellomlåve er dels innredet med spiserom.	
Det er overbygget plass med støpt gulv på baksiden av låven og berge for hestemøkk.	
Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikehold og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er ikke tilpasset landbruk, men hestehold. Det vil kreve betydelige tiltak dersom den skal tilpasses dagens moderne driftsformer/landbruk, mest sannsynlig er det ikke lønnsomt.	

Stall

Bygningsdata	
	Byggeår: 1984 Kilde: I følge boka "Norske gardsbruk".
	Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Stall
	Modernisering (i 2016) Ombygget fra gårdsverksted til stall

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i god stand og er tilpasset dagens drift. Løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. I veriberegningen av bygget er lagt til grunn utleie av 8 stallbokser med en årlig netto leieinntekt på 20 000,- pr boks/år. Det er benyttet 12% kapitaliseringsrente i beregningen. I tillegg er 5 utestaller som er beregnet med en årlig netto leieinntekt på 10 000,- pr boks/år	Kr.	1 700 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	120	Stall, utestall
Sum bygning:	120	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stall

Bygning, generelt

Bygning oppsatt på støpt fundamentering, vegger i murte blokker. Utvendig pusset og malt og kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med Metallplater. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Leddport med elektrisk åpner.

Det er 8 stallbokser i bygget samt 5 utebokser ved siden av bygget.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Stabbur

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er anvendt som lager.	Kr.	200 000
--------	---------------------------------	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	30	Stabbur
Loft	30	Innredet rom
Sum bygning:	60	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Dører i treverk.

Bygningen er uisolert.

Loft er innredet.

Smie

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Tidligere smie, nå lager

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er anvendt som lager.	Kr.	75 000
--------	---------------------------------	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	38	Innredet rom
Sum bygning:	38	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Smie

Bygning, generelt

Bygning oppsatt på dels støpt fundamentering med laftede vegger. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med stein.

Det er grue og pipe i bygget. Uisolert.

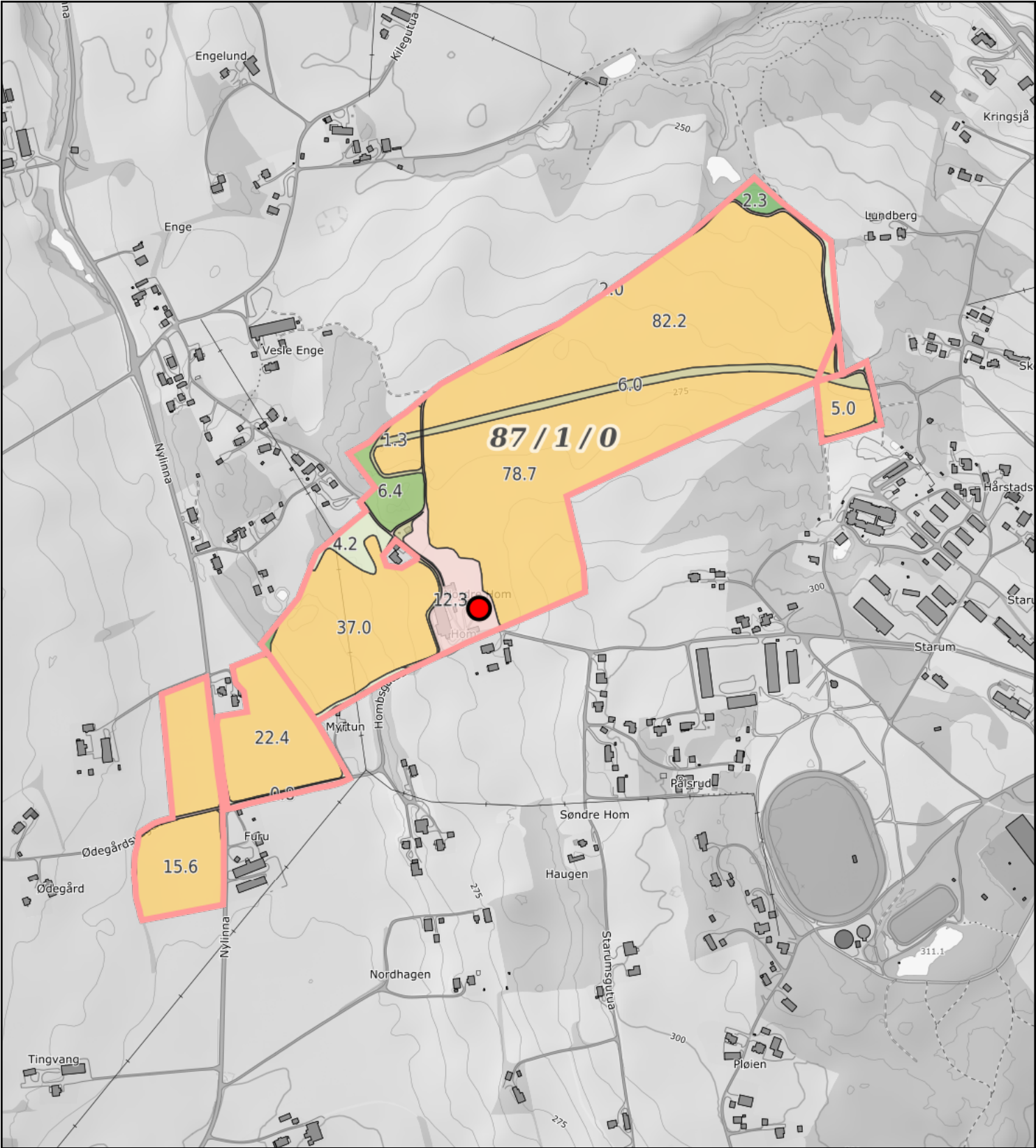
Plassbygget dør.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er for beregning av dyrket mark benyttet en gjennomsnittlig grunnrente på 500,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	3 225 000
Treningskarusell		100 000
Rakbane	Det er "rakbane" på jorde. Denne er ca 10 meter bred og ca 700 meter lang.	200 000
Sum andre verdikomponenter:		3 525 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	4 000 000
	Garasje	Kr.	100 000
	Driftsbygning	Kr.	6 650 000
	Stall	Kr.	1 700 000
	Stabbur	Kr.	200 000
	Smie	Kr.	75 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	3 225 000
	Treningskarusell	Kr.	100 000
	Rakbane	Kr.	200 000
Samlet verdi:		Kr.	16 250 000



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 23.01.2024 08:13 Eiendomsdata verifisert: 23.01.2024 07:41		GÅRDSKART 3442-87/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 86/4/0-87/1/0-94/32/0																																																									
 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>258.2</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>258.2</td></tr><tr><td></td><td>Skog av særst høy bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Skog av høy bonitet</td><td>3.2</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>6.5</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td><td>9.7</td></tr><tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>8.0</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Myr uten skog</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>11.1</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>0.0</td><td>19.1</td></tr><tr><td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>16.1</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>16.1</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>303.1</td><td>303.1</td></tr></table>			Fulldyrka jord	258.2			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	0.0	258.2		Skog av særst høy bonitet	0.0			Skog av høy bonitet	3.2			Skog av middels bonitet	6.5			Skog av lav bonitet	0.0	9.7		Uproduktiv skog	8.0			Myr uten skog	0.0			Åpen jorddekt fastmark	11.1			Åpen grunnlendt fastmark	0.0	19.1		Bebyggd, samf., vann, bre	16.1			Ikke kartlagt	0.0	16.1		Sum	303.1	303.1
	Fulldyrka jord	258.2																																																									
	Overflatedyrka jord	0.0																																																									
	Innmarksbeite	0.0	258.2																																																								
	Skog av særst høy bonitet	0.0																																																									
	Skog av høy bonitet	3.2																																																									
	Skog av middels bonitet	6.5																																																									
	Skog av lav bonitet	0.0	9.7																																																								
	Uproduktiv skog	8.0																																																									
	Myr uten skog	0.0																																																									
	Åpen jorddekt fastmark	11.1																																																									
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	19.1																																																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	16.1																																																									
	Ikke kartlagt	0.0	16.1																																																								
	Sum	303.1	303.1																																																								
Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.		Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.  Arealressursgrenser  Eiendomsgrenser  Driftssenterpunkt																																																									