



Verdivurdering

Matrikkel: **Gnr 51: Bnr 3**
Kommune: **3448 NORDRE LAND KOMMUNE**
Betegnelse: **Eiendommen BRANDSRUD**
Adresse: **Særebygda 173, 2870 DOKKA**



Dato befaring:
Utskriftsdato: 16.06.2025
Oppdrag nr: 3149

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Sertifisert takstingeniør:

Anders Ljønerholth
Telefon: 911 10 377
E-post: postkasse@takst-anlegg.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

MANDAT.

OPPDRAAGSGIVER:

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstingeniørens syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

Ønsker en vurdering av dagens markedsverdi med hensyn på refinansiering og belåning.

Markedsverdien er definert som den høyeste pris man normalt kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et eventuelt salg.

Vedrørende besiktigelse av tildekkede flater når eiendommen er bebodd og møbler opplyses følgende: Møbler og innventar er ikke flyttet av takstingeniøren under befaring. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i takstrapporten. Takstingeniøren kan ikke bære ansvaret for slike forhold.

Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv men beskrives ikke.

En verddivurdering er utført med enkel befaring og kan benyttes til finansiering.

Rapportdata

Kunde:	Arne Konrad Strandhsug
Takstingeniør:	Anders Ljønerholth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Anders Ljønerholth. Takstingeniør. Tlf. 911 10 377 - Arne Konrad Strandhsug. Medeier. Tlf. 918 83092

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eiendommen BRANDSRUD
-------------------	----------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3448 NORDRE LAND Gnr: 51 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	71 500 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	GUNN LISBETH BODDING IDEEL 1/2 ARNE KONRAD STRANDHAUG IDEEL 1/2
Adresse:	Særebygda 173
Kommentar:	Der areal ikke kan beregnes ut fra registrert geometri i matrikkelen, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som for eksempel skylddeling. Oppgitt areal oppdateres ikke når det for eksempel skjer delinger fra en matrikkel.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi as	12.06.2025		Innhentet		Ja

Eiendomsdata

Eiendommen ligger i Sæterbygda i Vesttorpa Nordre land ca. 20 km fra Dokka sentrum.

Bygninger på eiendomme

Bolighus, Kjørebrulåve, Garasje ,Skåle og Grishus og Garasje
Bolighuset:
Byggeår: 1874

Grfl.ca 75 m²
Kjeller ikke måleverdig
BRA 79 m² i to etasjer
P-rom:105m² til informasjon
Bygningen er i en 1 etasje med ikke måleverdi kjeller.
Bygningen er fundamentert på gråsteinsmur med kjeller under kjøkkendelen. Bygningen er satt opp i tømmer med tilbygget hovedinngang og takoverbygget åpen sekundærinngang.
Utvendig
malt lektepanel. Saltak tekket med platetak med stikketak som undertak , takrenner og nedløp og takstige. Teglpipen med beslag helt oppover tak I og eldre toramsvinduer med sprosser.
Originale ytterdører .
Utelys.
Yttertrapper i treverk

Referansenivå: Det var ingen bygningslov på byggetidspunktet.
Første Lov er Bygningsloven 1924 som en informasjon
Bygningen brukes som fritidsbolig REF: tidligere Salgsoppgave fra
Bygningens alder: ca.151 år
Bygningen er i tømmer og fundamentert på gråsteinsmur med Bjelkelag
Synlig fukt i kjeller og det påregnes oppgradering av bygningsdelen
Bygningen har gjennomgående stor brukslitasje.

Oppvarming: Ved ,el-panelovner
El-tavle og eldre opplegg.-opplegg.

Kjørebrulåve:

Byggeår: ca. 1950 årstall
Grfl. ca 160 m²
BRA 160 m²
Bygget er satt opp i grovt bindingsverk i 1 etasje m/kjørebru og gjødselkjeller.
Låvepanel med sjaluasiluftinger og labankdører. låvebru i betong.
Saltak tekket med bølgeplater.
Fundamentert på betong
Bygningen står rett og er i god forfatning

Garasje
Byggeår ca 1980: Grfl: ca 15 m²

Bygget er fundamentert på betong og satt opp i bindingsverk med liggende panel. i langvegger og stående panel ii gavl med to stabelhengslede labankdører
Saltak tekket med plater

Vedskåle. Ukjent 1800 Grfl: 19 m²
Bygget er fundamentert på gråsteinsmur satt opp i tømmer og bindingsverk.,
Trapp opp til innvendig bygning på midten og i gavl.
Saltak tekket med bølgeplater

Grisehus:
Beskrives ikke

Arealer og anvendelse

TOMTEN .

Eiendommen ble etablert 19.10.1874

A= 71,6 daa

Herav : 18,2 daa dyrket mark

Innmarksbeite 6,8 daa

Skog 22,5 daa

Gårdstun m/hage: 2, 8 daa.

Tomten er skrånende meget godt opparbeidet gårdstun.

LYSFORHOLD og UTSIKSTFORHOLD

Tomten er en skrånende areal og opparbeidet med gess arealer.

Eiendommen har svært gode lys og utsiktsforhold i med sin beliggenhet.

STØYFORHOLD

Det er lite støy på denne eiendommen og god barnevennlighet.

YTRE MILJØ

Det er ikke opplyst om mulige forurensede forekomster på denne eiendommen.

GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene i dette området er Morenemasser primært.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Kjellerplan

Rominndeling

1 gråkjellerom

Gulv: Grusgulv

Vegger: Gråsteinsmur

Tak : Stubbloft (ikke isolert)

Hovedplan:

Rominndeling:

Yttergang, mellomgang, toalett, kjøkken, stue

Gulv: Originale tregulv og et nyere furugulv.

Di eldste gulvoverflatene er sannsynlig originale. Det er setningsskade på nyeste gulvoverflate i stuedelen.

Det kan være fuktskader i bjelkelag med hensyn på dette.

Vegger: Tapet, tynnpanel og panel

Tak. Malte plater

Toalett

Innredninger: toalett og servant.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte overflater og åpent overskap.

Tallerken veggskap.

Vann/Avløp

Ny vannpumpe fra brønn 2019 og privat anlegg

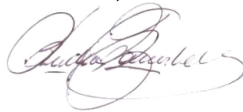
Konklusjon

En eiendom med god beliggenhet og en eldre bygningsmasse meget godt gammeldags gårdstun
Verdien settes i forhold til sin nedskrevne teknisk verdi av bygningsmassen tomt og andre arealer, prisstigning i dette området med sin beliggenhet og faktor 0,85 i forhold til sin totale beregnede verdi med påkostninger som er utført.

Beregning

Årlige driftskostnader	Årlige vedlikeholdskostnader 24 185 +kommunale avgifter 20 000,-	44 185
Normale byggekostnader for BRA	Bolig 27 000 kr /m ² x 75 =2025 000 Kjørebrulåven 2500 x160 = 400 000 Garasje 5000 kr /m ² x 15 = 75 000 Vedskåle 2000 kr /m x19 = 38 000 Grishus 0 Totale byggekostnader : 2538 000	2 538 000
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	Fradrag slitasje, elde ukurans 1 618 000	-1 620 000
Normal tomtekostnad 1510,6 m ²	Tomtearealer inkl skog/dyrket mark 215 200	215 200
Markedsverdi	Skjønnnet Markedsverdi. 1 835 000 avrundet til 1 800 000	1 800 000

SAGSTUA, 16.06.2025



Anders Ljønerholth
Takst og Anleggsingeniør

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

