

# Verditakst for landbrukseiendom



## Hølandsveien 1257

1960 LØKEN

Gnr. 49 Bnr. 3

Aurskog-Høland kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 5 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 472 105  
**Befaringsdato** 07.08.2024  
**Rapportdato** 16.09.2024

**Rapportansvarlig** Trætteberg Hans A  
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg  
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN  
Tlf.: 97534451  
E-post: hatraetteberg@gmail.com

# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hølandsveien 1257	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1960 LØKEN	3226	Aurskog-Høland	49	3	
Verdisettingsformål	Markedsverdi/konsesjonsverdi til bruk ved lånefinansiering					
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll					
Rekvirent	Monica Nilsen Vangen og Alf Petter Vangen					
Hjemmelshaver(e)	Monica Nilsen Vangen og Alf Petter Vangen					
Befaringsdato	07.08.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Alf Petter Vangen og Hans Andreas Trætteberg					

## Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstingeniøren er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rekvirenten skal ha lest igjennom og godkjent før den tas i bruk.

Arealene er gjort ved egne målinger.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tikjennegi mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på en visuell vurdering.

Overflater som ved befaring er tildekket av møbler,tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

- Skogressursplan
- Aktivitetsrapport fra skogfondkonto med saldo og forbruk

### Andre merknader

Innhentede dokumenter:

- Utskrift av Grunnbok
- Gårdskart
- Se eiendom, Statens Kartverk
- Matrikkeutskrift

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
2,0 km	0 km	0 km	7,0 km	Fast dekke

# Verditakst for landbrukseiendom

## Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Takstingeniør er ikke gjort kjent med rettigheter eller heftelser knyttet til eiendommen som har noen betydning for omsetning av eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja, utleie av fulldyrka areal  
 Vernede bygninger/områder - Nei  
 Pålegg fra brann/feierevesen - Nei  
 Vanntilførsel - Tilsigsbrønn  
 Kloakkanlegg -Minirensanlegg  
 Pålegg fra el.tilsyn -ukjent

## Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo og driveplikt.  
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven.  
 Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Fylkesvei 169 "Hølandsveien" litt over 2 km nord for Momoen. Momoen har butikk og barenhage. 7 km til Løken som nærmeste tettsted med barneskole og idrettsanlegg med innendørs hall. 20km til Bjørkelangen som kommunesenter. 20 km til Fetsund som nærmeste jernbanestasjon.

## Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	69,6 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	<b>69,6 daa</b>
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	63,4 daa	
Skog av middel bonitet	17,6 daa	
Skog av lav bonitet	132,7 daa	<b>213,7 daa</b>
Uproduktiv skog	2,3 daa	
Myr	0,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	<b>3,8 daa</b>
Bebygd, samf, vann, bre	4,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>4,6 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>291,7 daa</b>

## Opplysningskilder, merknader

NIBIO's Gårdskart av den 08.08.2024.

## Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal et skifte	69,0 daa	Nei	250	Kr. 340	Kr. 23 460
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>69 daa</b>				<b>Kr. 23 460</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>69 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 586 500</b>

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

\* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

## Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Arealet er skrånende mot vest. Deler av arealet er planert og trolig grøftet. Fulldyrka areal består av ett skifte som er godt arrondert og lettrevet. 47 daa er i gårdskart definert med stor erosjonsrisiko, noe som begrenser høstbearbeiding av arealet.

# Verditakst for landbrukseiendom

Arealet er klassifisert med god og svært god jord med siltig lettleire i overflatestrukturen.

Det dyrkes gras på hele arealet.

Jorda er bortleid med en muntlig avtale som forlenges med ett år av gangen.

## Kommentarer

Eier opplyser at det er to oppkomme på arealet. Det er søkt om og gitt tilsagn om "Smil Midler" til utbedring.

## Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		2,5 daa	Verdi pr. daa	Kr.	0	Sum verdi	Kr.	0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	15 daa	82 daa	52 daa	47 daa	0 daa	196 daa		
Årlig avkastning pr. daa		Kr.	80	Total skogverdi		Kr.	392 000	
						Total verdi skog / utmark	Kr.	392 000
Stående skog	Gran m <sup>3</sup> u.b.	355						
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	1019						
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	103						
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	61						
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	98						
						Årstall for skogtaksten	2007	
						Innestående skogfondkonto, pr. 09.09.2024	Kr.	16 224

**Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.**

## Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Arealet består av fire mindre teiger. Alle teigene ligger lett tilgjengelig, enten inntil jordkanter eller inntil eller i nærheten av Hølandsveien. Driftsforholdene er ansett som lette. 99 daa arealet består av skog med lav bonitet og dermed både lav tilvekst og produksjonsevne.

Arealet har ikke registrerte Mis figurer.

Skogressursplan ble utarbeidet i 2007. Etter denne er det avvirket ca 800 kbm innmålt virke som utgjør ca.1.000 kbm stående virke. Seneste avvirkning var i 2022. Det er ikke foretatt planting i perioden 2007 til 2024. Mye av arealet har naturlig foryngelse.

Avvirkningen i perioden tilsvarer ca. tilveksten.

Både stående volum og hogstklassefordeling vil være noe skjønnsmessig.

Skogen har en liten andel eldre skog.

### Forutsetninger ved beregning av avkastning:

- 60/40 fordeling mellom skurtømmer og massevirke
- 80% av stående volum er omsettbart virke
- Virkespris utgjør et gjennomsnitt over tid
- Drifstpris er vurdert på bakgrunn av driftsavstand, volum per tre og tretetthet
- Utgifter til fremtidig kulturarbeide
- Kostnader ved innmåling/omsetning av virke
- Utgifter til veivedlikehold, reparasjon av kjøreskader
- Utgifter til adminstrasjon

Rotnetto er beregnet til kr. 247,-.

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	1 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	25 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

**Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %**

## Opplysningskilder, beskrivelse

Arealet alene utløser ikke fellingsrett på elg eller rådyr.

Arealet inngår ikke et felles elgjaktlag/vald men arealet leies ut rådyrjakt

# Verditakst for landbrukseiendom

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Frukt/bærhage	Kr.	5 000
<b>Sum andre verdier / rettigheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000</b>

### Kommentarer til andre verdier

Nord for våningshuset er det inngjerdet et areal som er plantet med fruktrær og bærbusker.

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve/fjøs	49/3	1929		325	Kr. 2 320 000	5	2	Kr. 232 000
Stabbur	49/3	ukjent		0	Kr. 400 000	6	2	Kr. 48 000
Vedskjul	49/3	ukjent		0	Kr. 150 000	4	3	Kr. 18 000
Grisehus/hønsehus	49/3	ukjent		0	Kr. 370 000	3	3	Kr. 33 300
							<b>Total verdi</b>	<b>Kr. 331 300</b>

\* Verdiløs=0 ny=10 \*\* Unyttig=-10 full=10

### Beskrivelse av Låve/fjøs

Låve og fjøs er oppført på tradisjonelt vis. Fjøs oppført i tømmer med et areal på 72 kvm. Støpt gulv, tømmer i innvendig vegger og plassbygd innredning i treverk tilpasset geit. Vestre delen av innvendig gulv har setningsskader som følge av utglidning av ringmur. Ringmur er reparert. Fjøset har innlagt vannpost. (elvestadledning).

Resten av låven utgjør vognskjul/lager på grunnplan. Tregulv på bjelkelag eller på bakkeplan.. I nordvestre hjørne er det avdelt og isolert en eldre stall som senere er brukt som hønsehus. Adkomst i nordre del via dobbel bladdører. Vestvegg med dobbel bladdør med god innkjøringshøyde.

Innvendig kjørebri i hele byggets lengde. Høygulv over fjøs. Innkjøring via støpt utvendig bru.

Både fjøs og låve er fundamentert på leire, støpt ringmur under fjøs, forøvrig støpte pillarer. Bidingsverk/stolpebygg utvendig kledd med stående panel. Platetak med undertak av spon.

Bygningen er godt fundamentert bortsett fra en pillar mot nordvest.



Låve Forsiden mot øst.



Låve Baksiden mot vest

### Beskrivelse av Stabbur

Stabburet er oppført i en og halv etasje med et lite utlegg i annen etasje. Fundamentert på støpte pillarer. Oppført i laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Panel mot vest i gavl er slitt og bør skiftes. Tak tekket med plater.

Stabburet er plassert vest på tunet mellom våningshuset og låven.

Stabburet er godt fundamentert og tradisjonelt innredet.

# Verditakst for landbrukseiendom



**Stabbur** Fasade mot tunet.

## Beskrivelse av Vedskjul

Bygningen ligger noe tilbaketrukket fra tunet mot nordvest. Oppført på støpte pillarer. Bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Tak tekket med plater. Innvendig gulv på bjelkelag. Bygget er forlenget mot syd med et tilbygg som utegangs stall. Delvis avdelt og panelt og delvis med tak. Opprinnelig tak forlenget og tekket med profilerte plater..

På baksiden mot vest er det påbygd en utedo.

Bygningen har enkelte setningsskader.



**Vedskjul, stall**

## Beskrivelse av Grisehus/hønehus

Grisehuset/hønehuset ligger inntil og langs Hølandsveien ved innkjøringen til tunet.

Oppført på støpt ringmur, innvendig støpt gulv men med mye setninger. Kubbevegger, innvendig pusset og utvendig panelt. Innvendig areal er inndelt i to rom hvor arealet lengst mot sør utgjorde et hønehus, den nordre delen utgjorde grisehus.

Saltak tekket med stein.

Innvendig tak også i noe dårlig forfatning.

Dobbel bladdør mot nord.

# Verditakst for landbrukseiendom



Gris/hønsesus Fasade mot vest.

## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 950 000
	Verdireduksjon	40% - Kr.	2 380 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 570 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>3 570 000</b>

## Boligverdi

Byggeår	1958	Rehab. år	2008-2012,2022	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 3 500 000</b>

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1	105	0	0	0	Kjøkken, stuer, hall, gang, wc, kjøkkeninngang	Bod
2	91	0	0	0	4 soverom, bad, hall/gang	
Kjeller	91	0	0	0	Vaskerom	Boder
<b>Sum</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapport gir opplysninger om areal i henhold til ny standard.

### Kommentarer til arealberegningen

Enkel og grei planløsning med soverom og bad i annen etasje.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Våningshus

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt ringmur, fundamentert på leire. Støpt kjellergulv. Støpt himling. Tilbygg mot vest er uten kjeller.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Etasje skille i bjelkelag.

### Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass. Ett vindu skiftet i 2008 og ett i 2012. Ny inngangsdør fra 2012. Dører forøvrig er fra byggetidspunkt.

Ny heve/skyvedør på sydvegg i stue samt skiftet vinduer i stue. 2 lags isolerglass i 2022.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med kryss mot tunet på opprinnelig bygg. Tilbygg med flatt tak og veranda. Opprinnelig bygg med takstein. Takrenner, nedløp og beslag. Tilbygg med asfalt belegg.

### Piper og ildsteder

Tegelsteinspipe. Innvendig tilkoblede ildsteder.

### Oppvarming

To luft til luft varmepumper fra 2014. Strøm og ved.

### Bad og vaskerom

Nytt bad i annen etasje fra 2010. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Dusj, vegghengt wc og heldekkende servant med underskap. Takvindu.

Badet har skråtak.

Wc i inngangsparti. Belegg på gulv og tapet på vegg. Wc og servant.

Vaskerom i kjeller. Opplegg for vaskemaskin. Håndvask.

### Kjøkken

Nyrenovert kjøkken med malt profilert innredning. Laminert benkeplate. Nedfelt induksjonstopp og innbygd stekeovn og mikro. Integriert oppvaksemaskin og kombiskap.

Nytt belegg på gulv. Kjøkkenet har spiseplass med utsyn til tunet.

### Innvendige overflater

Gulv med parkett, gulvbord eller belegg.

Vegger og himlinger med malte plater eller tapet.

### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder og vannpumpe med trykktank i kjeller.

Ny varmtvannsbereder i 2022.

### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

### Annet

Siden overtkakelse i 2018 er flere rom nymalt.

I 2024 er det installert Biovac minirensesanlegg.

## Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

### Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Fullldyrka areal er bortleid. Skogen forvaltes i samarbeide med skogbruksleder.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andeler, kvoter eller konsesjoner av økonomisk verdi eller som kan påvirke omsetning av eiendommen.



# Verditakst for landbrukseiendom

## Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

### Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger landlig til i et variert kulturlandskap. Området er for det meste preget av landbrukseiendommer med åpne jorder og skogarealer.

Det er ikke registrert kulturminner eller fredede bygninger på eiendommen.

## Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	69 daa	Kr. 8 500	Kr. 586 500
Skog	196 daa	Kr. 2 000	Kr. 392 000
Uproduktiv skog / utmark	3 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 25 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 5 000
Driftsbygninger			Kr. 331 300
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 5 339 800</b>

### Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Takstmann presiserer at det er kommunen evt. statsforvalteren etter klage som avgjør høyeste tillatte pris.

## Markedsvurdering

### Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen ligger landlig til men med god veiforbindelse både mot Skedsmo/Oslo området og til Bjørkelangen som kommunesenter. Moe er nærmeste tettsted med barnehage og matbutikk. Løken som nærmeste tettsted med bank, butikker og skole.

Pent og romslig tun med bygningene plassert rundt tunet. Våningshuset er normalt godt vedlikeholdt men delvis utdatert på innvendige overflater. Uthus i normalt god stand.

Eiendommen er noe preget av trafikkstøy fra Hølandsveien som går rett forbi tunet.

Skog med muligheter for jakt og friluftsliv rett over veien.

**Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven**

# Kr. 5 300 000

### Sted og dato

Bjørkelangen, 16.09.2024



Hans Andreas Trætteberg

## Vedlegg

# Verditakst for landbrukseiendom

## Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon
- Utdrag av skogressursplan
- Kvittring for utført renovasjon
- Tilsynsrapport for el anlegg og piper/ildsteder.