



Håby

Eiendommens verdi

3.300.000 kr

Nyveien 288
1960 Bjørkelangen

Gnr 6, bnr 10 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Adresse Granittveien 10, 1970 Hemnes

Telefon 913 34 369

Epost o-kolsta@online.no

Oppdrag nr. 58

ANSVARLIG FORETAK

Ole Jørgen Kolstad

Telefon

Org.nr 971 264 772

Nettside

Dato 03.04.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Kjell Håby
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Håby
Gnr/bnr	Gnr 6, bnr 10 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen. Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematuret tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. **Rekvirent skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.**

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskninger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, røranlegg, konstruksjon og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. **Ønskes nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige med tilhørende tilstandsrapport.**

Arealmålinger

Verdisetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent Kjell Håby Tlf 920 20 664
Nyveien 288, 1940 Bjørkelangen
kjellhaaby@gmail.com

Landbrukstaksten er utført av
takstmann med gyldig medlemskap
og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Oppdragets formål Fastsette eiendommens markedsverdi ved salg

[Klikk her for mer informasjon](#)

Rapport er utarbeidet av Ole Jørgen Kolstad Tlf 913 34 369
o-kolsta@online.no



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Dato for befaring

Til stede ved befaringen	Ole Jørgen Kolstad	Takstmann	3.4.2025
	Kjell Håby	Sønn av eier	3.4.2025

Eiendommen;

Håby

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	25	4		Nyveien 288, 1940 Bjørkelangen

Arealopplysninger hentet fra Nibios gårdskart.

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	37,5	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	23,3	Daa
Skog av middels bonitet	0,0	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	0,0	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	4,9	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	3,9	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	69,6	Daa

Hjemmelshaver(e)

Jenny Mathilde Håby,
f 30.12.36 d.28.2.25

Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Arealopplysninger hentet fra Nibios gårdskart.



Eiendom

Eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av våningshus, redskapshus, uthus og hytte.

Adkomstvei

Adkomst via 250 m privat gårdsvei med avkjøring fra fv 228, Nyveien, mellom Bjørkelangen og fv 125.

Vanntilknytning

Gården har privat vannforsyning fra ile.

Avløpsanlegg

Privat løsning med minirensanlegg. Anlegg oppgis etablert i 2007.

Produksjon

Produksjonen på dyrka mark er korn.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landbruksområde noe sør for Bjørkelangen, og øst for Bjørkelangensjøen. Gårdstunet ligger et stykke fra fylkesveien, med flott utsikt over nærområdet. Det er 4 km til Bjørkelangen sentrum. Her er det barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, post, bank og et rikt utvalg av butikker.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan avsatt til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv

Odel

Det hviler odel på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, og fulldyrka areal er over 35 da. Det er ikke tatt stilling til hvilke personer som har odel på eiendommen. Ved salg forventes det at arvinger frasier seg retten til odelsløsning.

Kår, boretter og andre rettigheter og heftelser

Det er ikke tinglyst heftelser i grunnboka.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag ingen kjente verneplaner eller kulturminner på eiendommen.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	37,5	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Sum dyrket jord og beite	37,5	Daa

Hva benyttes jorda til i dag? Kornproduksjon

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke opplyst ved befaring.



Beskrivelse av dyrket jord

Arealet oppgis til 40 da, det samme som det betales jordleie for.

Arealet er delt i fem skifter av varierende størrelse. Det minste skiftet er på 1,4 da, mens det største er på 12,4 da.

Jorda er samlet vest for gårdstunet mot Nyveien.

Hele arealet er systematisk grøftet i perioden 1980-83.

Jordsmonnet er vekslende med moldblandet leire, og myrjord. Jorda brukes til kornproduksjon.

Det er inngått leieavtale med gyldighet til 2033. Årlig leie er bestemt til 275,-/da, med mulighet for indeksregulering etter 5 år.

Jorda er tørkesterk, men mindre sikker i forhold til fukt.

Middels avlingspotensiale for området.

Grunnrente settes til 330,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

		Verdier
Fulldyrket jord	37,5 Daa	330.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0 Daa	0 kr
Innmarksbeite	0,0 Daa	0 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

330.000 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	23,3	Daa
Skog med middels bonitet	0,0	Daa
Skog med lav bonitet	0,0	Daa
Produktiv skog totalt	23,3	Daa
Utmark og annet areal	8,8	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogen har totalt 23 da produktivt areal. Skogen er delt i 3 teiger. En hovedteig ligger nord og øst for gårdstunet, og en ligger ved den dyrka marka på østsiden av Nyveien, og en teig på 1,8 da ligger vest for Nyveien. Den er ikke tegnet inn på benyttet kartverk, men bekreftes å tilhøre eiendommen.

Hele arealet har høy bonitet.

Skogen er i hogstklasse 5, og inneholder i hovedsak gran. Det er innslag av lauvskog i de små teigene.

Hele arealet har lett tilgjengelighet.

Det har vært lite aktivitet i skogen de siste åra.



Grunnrente settes til 140,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Samlet verdi av skog og utmark

70.000 kr

Jakt og fiske

Det er ikke opplyst om inntekter fra jakt og fiske.

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

0 kr

Våningshus

Byggeår

1947

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

2000

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.200.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp til 2.etg, toalett, kjøkken, dagligstue, stue			74
2. etasje	Gang, 3 soverom			40
Kjeller	Vaskerom, lagerrom. Inngang utenfra.			33
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				147

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bolighus oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg med kjeller under vestre del.

Det er foretatt omfattende restaurering i 2000, hvor det ble lagt nytt tak, etterisolert loft og vegger, byttet vinduer og satt på ny ytterkledning. Det ble også satt opp nytt inngangsparti med toalett, vindfang og overbygg.

Det er nå sementstein på taket, tømmermannspanel på vegger, og vinduer med to-lags isolerglass.

Pipe muret ny i 2000. Det ble også oppført peis på kjøkken.

Inne har golv parkett i gang og laminat i kjøkken og stuer. Gang og toalett har fliser. I 2.etg er det tregolv. Vegger har malt og umalt trepanel. Kjøkken og stue har brystningspanel og tapet. Tak har takessplater i vindfang, toalett, gang og kjøkken, og ellers malt panel.

Kjøkkeninnredning fra 2000 med furufronter.

Det er overbygd inngangsparti.

Oppvarming med luft/luft varmepumpe og ved. Det er varmekabel i golv i vindfang og toalett.

Teknisk verdi:	1.400.000,-
Tillagt boverdi:	800.000,-

Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder

Bildetekst...



NLT

Redskapshus

Byggeår

1987

Tilbygd/ombygd**Renovering/modernisering****Anvendelse i dag**

Lager

**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering****360.000 kr**

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Redskapslager			120
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				120

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Redskapshus oppført i reisverk med takkonstruksjon av takstoler.

Står på støpt fundament. En del av fundamentet hviler på gammel fjøsmur, mens sørende står på støpte pilarer.

Støpt golv innvendig, men unntak av 30 m² i nordende som har tregolv.

Vegger er kledd med tømmermannspanel.

På taket er det stålplater, lagt nye ca 2000.

Det er skyveporter på langside mot gårdstun.

Det er 3,5 meter fri høyde innvendig.

Bilder



Gavlvegg mot sør



Langvegg mot vest

Uthus

Byggeår

1969

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager og vedskjul



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

140.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Lagerrom, vedlager			48
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				48

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bygning er oppført i 1969 i reisverk med tak av takstoler.

Står på støpt ringmur.

Innvendig er det golv av betong.

Vegger er kledd med enkel panel.

På taket er det stålplater, som er lagt nye i 2015.

Det er tre doble dører på langvegg mot tunet.

Noe lav takhøyde.



Hytte

Byggeår

1970

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Ikke i bruk



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

200.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Gang, oppholdsrom			42
Kjeller	Kjellerrom m/toalett			14
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				56

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Hytte oppført i skogen i hellende terreng med kjeller og en etg. Oppført i reisverk.

Står på støpt kjellermur.

Vegger har tømmermannspanel. Det er enkle vinduer. På taket er det stålplater.

Hytta har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm.

Lite brukt de seinere åra, og det er betydelig etterslep i forhold til vedlikehold.

Synlig råteskade i vegg i oppholdsrom.

Bilder



Gavlvegg mot vest



Råteskade innvendig

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	330.000 kr
	Skog og utmarksressurser	70.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	0 kr
Bolighus	Våningshus	2.200.000 kr
Driftsbygninger	Redskapshus	360.000 kr
	Uthus	140.000 kr
	Hytte	200.000 kr
Andre bygninger		
SUM Bygninger og verdikomponenter:		3.300.000 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Håby

Håby er et lite og sjarmerende gårdsbruk med solrik beliggenhet, et lite stykke fra Bjørkelangen sentrum.

Jorda er i god hevd, og er leid bort til kornproduksjon. Det kan også egne seg for gras og grønnsaksdyrking.

Skogen er liten, men inneholder mye hogstmodent virke av gran, og kan ved hogst gi en høy inntjening i form av tømmersalg.

Bebyggelsen er relativt enkel. Våningshus er i god stand, men trenger renovering. To uthus er i god stand og er egnet som lagerbygninger.

Hytte i skogen har ikke vært i bruk på ei stund, og trenger vedlikehold, men har potensiale.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

3.300.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Hemnes

03.04.2025



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Ole Jørgen Kolstad

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	2.4.2025	Nibio gårdskart	2	☒
Grunnbokutskrift	2.4.2025	seeiendom.no	1	☐
Utleieavtale	2023	Avtale med Ole-Jørgen Ihlemyren	2	☐
Tilstandsrapport	3.4.2025	Petter Larsen		☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐

