



NORSK
LANDBRUKSTAKST

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

AARAAS GÅRD

I NITTEDAL KOMMUNE



Ole Stubberud
LANDBRUKSTAKSERING

Takst- og skjønnsmann Ole Stubberud MNLT
Haneborgveien 101 A, 1463 Fjellhamar
Tlf. nr. 48246040. Org. nr. 969 296 357
Epost: post@takseringlandbruk.no
Hjemmeside: www.takseringlandbruk.no

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING MED PREMISSE OG FORBEHOLD	3
GENERELT OM RETNINGSLINJER OG VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM	4
Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom(konsesjonsloven)	4
Konsesjonsloven § 1 - Formålsparagrafen.....	4
Konsesjonslovens § 4	5
Konsesjonslovens § 5 - unntak på grunn av erververs stilling	5
Konsesjonslovens § 11	5
Jordloven § 8 - driveplikt for jordbruksjord	5
Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) § 2 - Krav til størrelse	6
Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet	6
Verdsetting av jord- og skogsareal	6
Verdsetting av bygninger	7
Verdsetting av rettigheter og andre inntekter.....	7
Boverdi.....	7
DEFINISJONER.....	7
Forutsetninger ved arealberegning	7
Markslag	8
SEFRAC	8
MiS registrering	9
MARKEDSVERDI/MARKEDSPRIS	9
VERDIVURDERING – EIENDOMMEN AARAAS GÅRD	10
Hjemmel til gården:.....	10
Adresse til gården:.....	10
Kommune/fylke:	10
JORDBRUKSAREAL	13
Verdiberegning av jordbruksareal	15
SKOG MED JAKTRETT	16
Verdiberegning av skogsareal med jaktrett.....	17
BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN AARAAS GÅRD	18
HOVEDBYGNING	19
PILEGRIMSLEDEN – VERTSHUS/SOLSTUA.....	23
GRILLHYTTE.....	24
HØNSEHUS	25

BIOVAC RENSEANLEGG MED BAD.....	26
LÅVEN MED SELSKAPSLOKALER.....	27
REDSKAPSHUS MED VERKSTED	30
VEDLAGER.....	31
BRYGGERHUS MED UMLEIELEILIGHET, HERBERGE FOR PILEGRIMER OG BAKSTEHUS	32
BOVERDITILLEGG	35
SAMMENDRAG OG MARKEDSVERDI	35
GÅRDENS VERDIKOMPONENTER MED ENKELTVERDIER OG MARKEDSVERDI	38
VEDLEGG.....	39
KART OVER AARAAS GÅRD.....	39
AVKASTNINGSKALKYLE KORNPDUKSJON	39
BEREGNING AV TAKSTVERDI PÅ SKOG I SKOGKALKULATOR I NORSK LANDBRUKSTAKST.....	41
ROMINNDELING OG INNVENDIGE FLATER I HOVEDBYGNING	43
GRUNNBOKUTSKRIFT	44

INNLEDNING MED PREMISSE OG FORBEHOLD

Takstmann har med bakgrunn i takstbefaring av gården, opplysninger og beskrivelse vurdert landbrukseiendommens markedsverdi.

Markedsverdien er beregnet som høyeste lovlige pris innenfor lovverket i konsesjonsloven.

Takstberegningen bygger på en totalvurdering av eiendommens verdikomponenter og der det er lagt vekt på eiendommens beliggenhet.

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Landbrukstakst sine retningslinjer, rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til noen parter eller aktører i eiendomsbransjen.

Heftelser i eiendommen er ikke vurdert hvis ikke dette er spesielt angitt i taksten.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det må derfor være nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler som ikke kan sees og oppdages ved en vanlig visuell befaring.

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse der det tas forbehold om tilstand på våtrom, råte, soppskader og andre skader i bygninger. Det tas videre forbehold om tilstand på elektrisk anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll ut over takstmannens kompetanse.

VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold og som kan registreres ved en visuell befaring uten tekniske inngrep.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger på gården er godkjent av rette instanser og i.h.t. gjeldende lover og forskrifter i forhold til dagens bruk av bygningene.

Ved salg av en eiendom på det åpne markedet skal det innhentes en tilstandsrapport på boligen(ene) jfr. Avhendingsloven og ny forskrift i Avhendingsloven av 1. januar 2022.

Oppdragsgiver(e) har lest igjennom takstdokumentet og godkjent beskrivelsen i dokumentet.

GENERELT OM RETNINGSLINJER OG VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom(konsesjonsloven)

Ved salg av konsesjonspliktige eiendommer tas det utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.11. 2003 (sist endret 07.05. 2021).

Konsesjonsloven krever at erverver av fast eiendom må ha tillatelse og innvilges konsesjon for kunne å overta en eiendom.

Formålet med loven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner.

Som vilkår i et vedtak om konsesjon på landbrukseiendom kan det forutsettes personlig eller upersonlig boplikt på eiendommen.

Ved erverv av en konsesjonsbelagt landbrukseiendom gjelder i utgangspunktet bestemmelse om priskontroll. Bestemmelsen gjelder likevel ikke ved overtakelse av en bebygd landbrukseiendom med brukbart bolighus om kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-

Ved erverv av en bebygd eller ubebygd ren skogeiendom gjelder ikke konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten jordbruksareal.

Det er flere unntak i konsesjonslovens § 4 og § 5 samt i forskrift om konsesjonsfrihet.

Konsesjonsloven § 1 - Formålsparagrafen

Formålsparagrafen gir generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk som eiendommens verdsettelse skal bygge på. Loven danner grunnlag for regulering, omsetning og priser på omsetning av konsesjons-pliktige eiendommer på det frie marked.

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier/brukerforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. ved å tilgodese:

- Framtidige generasjoners behov
- Landbruksnæringen
- Behov for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljø, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser
- Hensynet til bosetting

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir generelle retningslinjer og gir effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer på den ene side, samtidig som den ivaretar og tilgodeser samfunnsinteresser.

Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal ved omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette vilkår for konsesjon om at eiendommens dyrka jord kun skal nyttes til landbruksformål eller sette vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Veiledende retningslinjer for prisfastsettelse gis til enhver tid av Landbruks- og matdepartementet ved ulike forskrifter ved konsesjonsbehandling i kommunene og som et hjelpemiddel ved Statens Kartverk om erverv av eiendom krever konsesjon.

Konsesjonslovens § 4

En landbrukseiendom er konsesjonspliktig ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie jfr. Konsesjonslovens § 4 når eiendommen er bebyggt og har mer enn 35 da full- eller overflatedyrket jord, er samlet på over 100 da eller har mer enn 500 da skog.

Konsesjonslovens § 5 - unntak på grunn av erververs stilling

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

Eierens ektefelle eller erverver er i slekt med eieren eller eierens ektefelle eller odelsberettiget til eiendom.

Konsesjonslovens § 11

I utgangspunktet er det i.h.t. konsesjonslovens § 11 pålagt bo- og driveplikt på all konsesjonspliktig eiendom og konsesjonsfri eiendom.

Det kan imidlertid gis fritak fra bo- og driveplikten helt, delvis eller tidsbegrenset. Ved avgjørelse om fritak skal det legges vekt på kommunens ønske om bosetting i kommunen, eiendommens avkastningsevne, hus på gården, erververens tilknytning og livssituasjon, inntektsmuligheter utenom gården m.m. Kommunen har delegert myndighet til å gi/avslå fritak fra bo- og driveplikten.

Jordloven § 8 - driveplikt for jordbruksjord

Driveplikten for jordbruksjord er hjemlet i jordloven § 8. Plikten til å drive gjelder for fulldyrket mark, overflatedyrket mark og innmarksbeite. Driveplikten er eiers ansvar og gjelder i hele eiertiden.

For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

J.fr. jordlovens § 12 kan ikke eiendommen deles uten søknad og godkjennelse fra kommunen og Statsforvalteren.

Utleie av jord

Eier kan velge å oppfylle driveplikten ved å leie ut jorda der jorda må leies bort i minst 10 år av gangen.

Leiekontrakter ut over 10 år kan kreve delingssamtykke og konsesjonsbehandling. Når eier leier ut jorda, er det fortsatt eier som står ansvarlig for at jorda drives. Det betyr at kommunen forholder seg til eier hvis jorda ikke drives. Eier kan velge å drive deler av eiendommen selv. Eier kan også leie bort deler av arealet til én leietaker, og en annen del til en annen leietaker. Dette krever leiekontrakt med hver enkelt leietaker. Ved utleie er det noen regler for hvordan leiekontrakten må være.

Leiekontrakten må være skriftlig og ha en varighet på minst 10 år og avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger.

Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) § 2 - Krav til størrelse

En eiendom blir regnet som odlingsjord når fulldyrket eller overflatedyrket jord på eiendommen er over 35 dekar eller det produktive skogsarealet på eiendommen er over 500 dekar.

Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet

Veiledende normer for prisfastsettelse gis til enhver tid av Landbruks- og matdepartementet i forskjellige forskrifter og rundskriv.

Her heter det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke skal ligge høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

Gjennom rundskrivene *M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon* og *M 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt* har Landbruks- og matdepartementet gitt retningslinjer om hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes i konsesjonssaker og retningslinjer og prinsipper ved verdsetting av landbrukseiendommer.

Takstmenn er ikke pålagt å følge departementets prinsipper i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Rundskrivene er et førende regelverk for landbruksforvaltningen når de skal utføre priskontroll, men det er naturlig at takstmenn i verddivurderingen kontrollerer at beregningene ligger innenfor regelverket og prinsippene fra Landbruks- og matdepartementet.

Verdsetting av jord- og skogsareal

Verdsettingen skal avspeile produksjonsegenskapene som kommer til uttrykk gjennom årlige avlinger på jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog. Dette defineres som avkastningsverdi (bruksverdi).

Etter rundskrivet M-1/2021 framgår det at avkastningsverdien skal legges til grunn og kapitaliseringsrentefoten skal være 4.0 % for jord- og skogarealer.

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og hva den gir av avling under normale forhold.

Verdsetting av bygninger

Verdsetting av bygninger på konsesjonspliktige eiendommer bygger på at følgende verdiprinsipper skal nyttes ved verdivurdering:

Ved verdsetting av bygninger skal det tas utgangspunkt i kostnadsverdien (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Kostnadsverdien på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

For kårbolig, enkelte bolighus og driftsbygg kan verdsettingen fortas ved beregning av avkastningsverdien på bygningen med grunnlag i netto leieinntekter på vedkommende bolig. Netto leieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig leieinntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Dersom standard og størrelse på en driftsbygning står i et misforhold til naturlig driftsform og produksjonsgrunnlag for eiendommen, kan det medføre betydelige korrigeringer av kostnadsverdien på bygningen. Det kan særlig være nødvendig i tilfeller der driftsbygningen må sies å være unødvendig for driften av eiendommen og ikke gir inntekter ved utleie m.m.

Verdsetting av rettigheter og andre inntekter

For rettigheter eller andre inntekter og ressurser til gården nyttes *avkastningsverdi*.

Det bemerkes at det ikke er meningen at retningslinjene fra Landbruks- og matdepartementet skal følges slavisk og det er åpent for bruk av takstmannens skjønn i verdivurderingen.

Boverdi

I rundskriv M-3/2002 der det heter: For en del landbruksområder, bl.a. by- og tettstedsnære områder og generelt attraktive boområder, er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme området. I rundskrivet er det derfor bestemt at prisvurdering av boligen skal ta utgangspunkt i en nedskrevet kostnadsverdi, og at det deretter kan gjøres et skjønnsmessig påslag for boverdi.

Boverdien ble i rundskriv M-3/2017 bl.a. som en oppfølging av Næringskomiteens behandling av Ot.prp. 44 (2008-2009), satt maksimalt til:

kr. 1 500 000,-

DEFINISJONER

Forutsetninger ved arealberegning

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruks- og matdepartementet der boligbebyggelsen på landbrukseiendommer verdsettes etter andre prinsipper enn hva som benyttes ved verdsetting av ordinær boligeiendom.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer nyttes bruttoareal (BTA) og grunnflate uansett formål for taksten. Slik arealmåling benyttes på alle bygningstyper og skal brukes ved salg og alle andre takstopdrag.

Arealmålinger av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2,0 % og minst 1 m²) grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien på eiendommen.

Takstmann kan etter avtale med rekvirent når dette er påkrevet gjøre målinger og oppgi internt bruksareal (BRA - i) på bolighus. Rekvirent skal da påse at bruksarealet er riktig og være ansvarlig for at opplysningene stemmer.

Markslog

AR5 er et nasjonalt klassifiseringssystem for markslag. Alt landareal er delt inn etter ulike egenskaper og der klassifiseringssystemet bygger på markslag i økonomisk kartverk.

Fulldyrka jord Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan nyttes til åkervekster eller eng, og som kan fornyes ved pløying	Overflatedyrka jord Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig	Innmarksbeite Jordbruksareal som kan brukes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av kulturgras og beitetålende urter.
Skog Areal med minst seks tre pr. dekar som er eller kan bli fem meter høye, og som er jevnt fordelt på arealet.	Myr Areal med myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag	Åpen fastmark Areal som ikke er myr og heller ikke er jordbruksareal, skog, bebyggd eller samferdsel
Bebyggd Areal som er bebyggd eller betydelig opparbeidet, samt tilstøtende areal som i funksjon er knytte til bygningene	Samferdsel Veier og jernbane	
Snø, isbre Snø og isbre som ikke smelter om sommeren	Ferskvann Innsjø, elv og bekk	Hav Sjø og hav

Takstmann har ingen mulighet til å innhente eller gjennomføre oppmålinger som gir bedre data enn det Skog og landskap (NIBIO) gårdskart kan levere med AR5 og legger derfor disse areal- og klassifiseringsopplysningene til grunn i verdivurderingen.

SEFRAK

SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge, er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygningene i SEFRAK- registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om

objektene verneverdi. På den annen side kan også objekter som *ikke* er registrert SEFRAK ha verneverdi.

For meldepliktige bygninger eldre enn fra 1850 er det lovfesta i § 25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet gjennom kulturminneloven. For nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regionale eller nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

MiS registrering

MiS er en forkortelse for Miljøregistreringer i Skog. Dette er en metode for å registrere miljøverdier i skog. En skogeiendom må sertifiseres i.h.t. Skogsertifisering gjennom programmet Miljøregistreringer i skog (MiS) for at skogeier kan levere tømmer til industrien. Dette er en metode for å registrere miljøverdier i skog. Metodikken er utviklet av NIBIO - Skog og Landskap. I forbindelse med dette arbeidet kan det bli opprettet MiS figurer for å ivareta særlig verdifulle naturelementer knytte til biologisk mangfold. I slike MiS figurer er det ikke anledning til å hogge så slike figurer legger en begrensning på den økonomiske utnyttelsen av skogen. Skogeiere som har fått definert nøkkelbiotoper på sin eiendom får en beskrivelse av hva som er registrert samt et forvaltningsforslag for området. Det går også fram på kart hvor nøkkelbiotopen(ene) befinner seg.

MARKEDSVERDI/MARKEDSPRIS

Markedsverdi er den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og Landbruks og matdepartementets rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Generelt så dannes markedsverdien og markedsprisen for en eiendom ut fra en økonomisk avkastningsevne ved ulike driftsopplegg sett i sammenheng med rentenivået på kort og lang sikt, beliggenhet, tilgang til annet arbeid, subjektive vurderinger hos kjøper og selger, samt tilbud og etterspørsel av denne type landbrukseiendommer på omsetningstidspunktet i området.

Markedsprisen er en bruksbestemt verdi og i praksis hva en vanlig person vil betale for eiendommen under forutsetning av den skal nyttes til landbruk og boligformål og med de krav til bo- og driveplikt som følger av lov og regelverk.

Markedsprisen påvirkes av flere forhold og i stor grad av eiendommens beliggenhet med avstand til barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Videre har eiendommens potensial og ressurser med bygninger, driftsbygninger og områdets produksjonsmiljø påvirkning i prisdannelsen.

Det vil alltid knytte seg noe usikkerhet til markedspris på landbrukseiendommer. I de senere år har beliggenhet fått større betydning i fastsettelse av markedsprisen på landbrukseiendommer.

VERDIVURDERING – EIENDOMMEN AARAAS GÅRD

Hjemmel til gården: Olav Skrøver Aaraas f. 11.05. 1964 ideel andel: 1/2
Margrethe Henden Aaraas f. 26.05. 1962 ideel andel: 1/2

Adresse til gården: Årosveien 307, 1480 Nittedal

Kommune/fylke: Nittedal kommune i Akershus fylke.

Oppdragets formål

Formålet med taksten er en verdivurdering for å komme fram til eiendommenes markedsverdi.

Rekvirent av verditaksten

Rekvirenter er gårdens eiere.

Befaring/dato

Befaring av eiendommen ble gjennomført den 4. februar 2025, der Olav Skrøver Aaraas og Margrethe Henden Aaraas orienterte om eiendommen og viste fram bebyggelsen.

Eiendomsfortegnelse

Verditaksten omfatter følgende eiendom(er) og parsell(er):

G. nr. 34 b. nr. 1 i Nittedal kommune

Gårdens beliggenhet i Nittedal kommune

Aaraas Gård har en fin og sentral beliggenhet i den søre delen av Nittedal kommune nær grensen til Lillestrøm kommune. Eiendommen ligger langs fylkesvei 1541 Årosveien og har kort avstand til byene Lillestrøm og Oslo. Den ligger nær bysentre med et godt arbeidsmarked og et godt utvalg av butikker, kjøpesentre og et bredt tilbud av servicetjenester.

Nittedal rådhus ligger på Rotnes 9,3 km fra gården og her ligger også Mosenteret kjøpesenter.

Nærmeste barneskole er Ulverud skole på Hagan 5,8 km. fra gården. Li ungdomsskole ligger på Slattum 4,6 km. fra gården.

Avstander fra gården (www.1881.no) til:

Nittedal togstasjon og Rotnes	Oslo sentrum	Oslo lufthavn Gardermoen	Lillestrøm sentrum
12,5 km	20,8 km	32,3 km	7,4 km



Nittedal kommune

Nittedal er en kommune som ligger i Osloregionen i Akershus fylke. Nittedal er et dalføre mellom Romeriksåsene i nord og øst og Nordmarka og Lillomarka i vest der kommunen grenser i nord til Lunner og til Nannestad, i øst til Gjerdrum, i sørøst til Lillestrøm, og i sør og vest til Oslo.

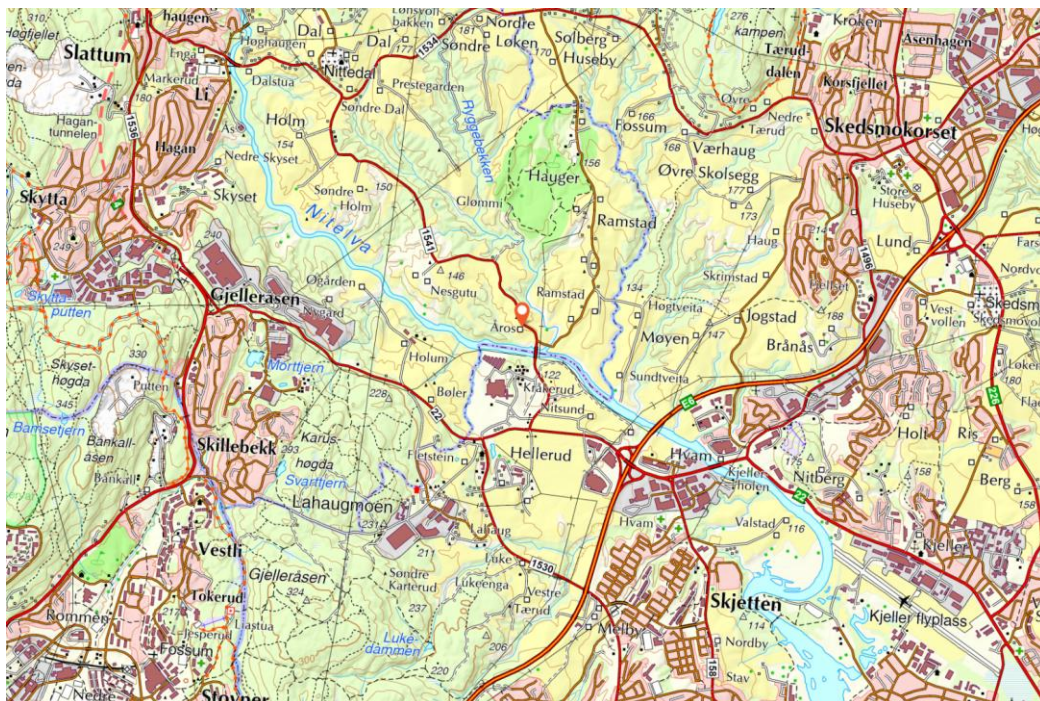
Nittedal har i 3. kvartal 2024 et innbyggertall på 25 998 innbyggere.

Nittedal kommune består av mange mindre lokalsamfunn. Det meste av utbygging blir imidlertid nå konsentrert til nye Nittedal sentrum. Tettstedet Rotnes ligger i den midtre del av kommunen. I dette administrasjonssenteret finnes rådhuset, biblioteket, banker, legevakt, brannstasjon, sentralidrettsanlegg, butikksenter, Bjertnes videregående skole og Nittedal stasjon. I Hakadal, ligger tettstedene Åneby og Løvstad.

Av kommunens totalareal på 186,22 km² utgjør jordbruksarealet 16,92 km² og skogsarealet er på 141,50 km².

Landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal er kommunens lokale landbrukskontor.

Kart som viser nærområdet med gårdens beliggenhet:



Dokumentasjon

Ved befaring og etterfølgende takstvurdering forelå følgende dokumenter/opplysninger:

- NIBIO Skog og Landskap - gårdskart på nett.
- Verditakst av takstmann Espen Bjerke i Norsk takst datert 11.09. 2023
- Gårdens hjemmeside www.aaraasgaard.no
- Dokumentasjon rundt utleie og selskapsdriften på gården.

Det innhentet opplysninger fra Statens Kartverk på Hønefoss, tinglysningen vedrørende eiendommens Grunnboksblad.

Reguleringsstatus

Eiendommen er i.h.t. plan og bygningslovens § 11-7 regulert til LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsmål) i arealdelen i gjeldende kommuneplan for Nittedal kommune.

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag og som en landbrukseiendom.

Vei, tun, oppvarming, vann og avløp

Gården har kort innkjøring fra Årosveien og inn på tunet på gården.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Det er etablert et Biovac minirensesanlegg i et eget bygg på gården.

Det er videre etablert to separate bergvarmeanlegg på gården med ett anlegg for oppvarming av lokaler i låven og ett anlegg for oppvarming av hovedbygningen.

Samlet areal på gården

Takstmann har innhentet følgende arealopplysninger fra landbruksregisteret i Skog og landskap (NIBIO) – gårdskart (daa):

Parseller	Fulldyrket jord	Innmarks-beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygdt	Sum grunn-eiendom
G.nr. 34 b.nr. 1	187,6	1,4	91,2	4,8	12,7	297,7

Takstmann har ingen mulighet til å innhente eller gjennomføre oppmålinger som gir bedre data enn det Skog og landskap (NIBIO) gårdskart kan levere og legger derfor disse arealopplysningene til grunn i verdivurderingen.

Driftsopplegg på gården

Det drives kornproduksjon på gården.

Eiere har et Inn på tunet tilbud på gården, der det drives et dagsenter på Aaraas Gård for personer med demens. Gården har avtale med Lillestrøm kommune. Lokalene i låven på gården med Tunstua og Åkerstua er godkjente selskapslokaler for utleie med tilhørende kjøkken og sosiale rom.

Det gjennomføres mange selskaper og ulike arrangementer på gården. I det gamle bryggerhuset er det tillaget en moderne leilighet med god standard, som leies ut til besøkende for overnatting.

På gården er det et også et godt benyttet tilbud for pilgrimer, som går til fots langs pilgrimsleden mellom Oslo og Trondheim. Her er det tillaget et herberge, der pilgrimene overnatter og der vertskapet tilbyr salg av middag og mat til pilgrimene. Det er også satt opp

et eget bygg ved tunet med kjøkken tilrettelagt for pilgrimer, som ønsker å tilberede maten selv.

I det opprinnelige bryggerhuset er det tillaget et bakstehus med en vedfyrte bakerovn. Det opplyses at det er gjennomført flere godt besøkte arrangementer på gården rundt bakstehuset med bakedager, kafe og julemarked.

Servitutter og heftelser i eiendommen

Det er innhentet opplysninger fra Statens Kartverk på Hønefoss, tinglysningen vedrørende eiendommens Grunnboksblad.

Den foreliggende panteattesten vurderes av takstmann til ikke å inneholde tinglyste servitutter med begrenset bruksrett/rettigheter i eiendommen eller heftelser som er av betydning for verdivurderingen.

Det presiseres at bruker av verdivurderingen på eget initiativ må gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka med servitutter og heftelser knyttet til eiendommen

Juridiske forhold knyttet til eiendommen

Eiendommen Aaraas Gård er en odelseiendom og en konsesjonspliktig landbrukseiendom ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie.

Andre juridiske forhold

Ifølge www.seeiendom.no er det to SEFRAK registrerte bygninger på gården og det gjelder: hovedbygning med bygningsnr. 151092489 og låven med bygningsnr. 151092500

Det er ikke foretatt miljøregistreringer (MiS) i skogen.

Det er registrert et fornminne på eiendommen. Det er en kokegroplakalitet beliggende ved Årosveien i den nordre delen av eiendommen.

Det er ikke registrert grunnforurensing eller forurensing som rekvirent er kjent med. Grunnforurensing som ikke er registret kan allikevel forekomme på eiendommen.

Forsikring av bygninger

Det opplyses at alle bygninger på gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

JORDBRUKSAREAL

Fulldyrket jordbruksareal oppgis i NIBIO Skog og Landskap - gårdskart til å være 187,6 daa og gården har et areal med innmarksbeite på 1,4 daa.

Det har vært drevet kornproduksjon på gården over mange år.

Jordbruksarealene på gården er fordelt på tre skifter som ligger rundt tunet. To av skiftene ligger på østsiden av Årosveien er på 63,6 daa og 31,3 daa. Det største skifte som ligger på vestsiden og inntil Årosveien er på 93,7 daa.

Eiendommen ligger i et ravine landskap, der arronderingen betraktes som litt vanskelig pga. uregelmessige kanter og kuperte jorder.

Av gårdens jordbruksareal har der 1,5 daa større helling enn 1:3 og 14,6 daa har helling mellom 1:5 og 1:3.

All fulldyrket jord er maskinjord og det er gode lysforhold.

Store deler av dyrka mark er bakkeplanert der bakkeplaneringen ble utført på 1970-tallet. Ifølge eier ble skifte nordøst for tunet nydyrket på 1970-tallet.

Det opplyses at all dyrka mark er systematisk drenert og at dreneringen holdes ved like og der det bl.a. er lukket en bekk på skiftet syd for tunet. Det er ingen fuktige arealer som følge av dårlig drenering.

Jorda er kalket der Ph-verdien er tilpasset kornproduksjonen.

Det er registrert floghavre på gården. Områdene er dokumentert og systematisk bekjempet gjennom lusing og sprøyting.

Opplysninger om jordbruksarealet på Aaraas Gård i Skog og landskap/Kilden:

Store deler av det fulldyrkede jordbruksarealet på Aaraas Gård består av jord med god jordkvalitet og noe av arealet hovedsakelig inntil og på vestsiden av Årosveien består av fulldyrket jord med svært god jordkvalitet.

Jordsmonnet består av siltig mellomleire og et mindre areal med siltig lettleire

36,8 daa av jordbruksarealet har middels erosjonsrisiko og 154,2 daa har stor erosjonsrisiko.

Dreneringstilstanden oppgis i hovedsak å være ikke selvdrenerende.

Eiendommene har i følge Skog og landskap/Kilden høyt potensial for nedbørsbasert kornproduksjon på tidlig bygg.

Jordressursklasser der 33,3 daa har små begrensninger og 157,8 daa har ingen begrensninger.

Jordressursklasser er jordas dreneringsegenskaper, dybde til fast fjell, fordeling av partikkelstørrelsene sand, silt og leir, innhold av grove fragmenter og innhold av organisk materiale.

Små begrensninger: inneholder jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger.

Moderate begrensninger: inneholder jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.

Verdiberegning av jordbruksareal

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til hva og hva den gir av avling under normale forhold. Det legges derfor til grunn en normalavling i kornproduksjon i området og en pris pr. kg. korn.

Målpris for kornsesongen 2024/2025 er fastsatt i jordbruksoppgjøret til kr. 4,03 for bygg.

Kornpris korrigeres skjønnsmessig da det sjelden oppnås målpris grunnet ulike kvalitetstrekk på kornet.

Det er i kalkylen brukt tall fra Norsk Landbruksrådgivning (NLR) og Håndbok for Driftsplanlegging NIBIO 2024.

Arbeidskostnaden ved kornproduksjon er beregnet på et timeforbruk på 1,6 time pr. da og kr. 250,- pr time. Faste kostnader maskiner kan variere ut fra alder på maskinpark og det er brukt erfaringstall fra NLR. Utgiftene i landbruket har steget sterkt de senere år, men mye oppveies av økt tilskudd og målpris.

Avkastningskalkylen i kornproduksjon (se vedlegg)

Takstmann legger i verdivurderingen til grunn en avkastningsverdi/grunnrente i kornproduksjon satt til kr. 394,- pr. daa pr år.

Rundskriv M-1/2021 angir en kapitaliseringsrente på 4,0 %.

Dette gir en verdi på dyrka mark på kr. 9 850,- pr. daa.

Grunnrente innmarksbeite settes til kr. 150,- pr. daa.

Dette gir en verdi på innmarksbeite på kr. 3 750,- pr. daa.

Samlet verdi på jordbruksarealet framkommer som følger:

kr. 394,- x 187,6 x 1/0,04 = kr. 1 847 860,-

kr. 150,- x 1,4 x 1/0,04 = kr. 5 250,-

Samlet kr. 1 853 110,-

Takstverdi på jordbruksarealet på Aaraas Gård settes til:

kr. 1 860 000,-

SKOG MED JAKTRETT

Produktivt skogsareal på gården oppgis i NIBIO Skog og Landskap – gårdskart til å være på 91,2 daa. Uproduktivt skogsareal utgjør 1,3 daa.

Skogen på Aaraas Gard ligger i et ravinelandskap og består av en skogteig på 77,5 daa som ligger i randsonen av jordbruksarealet på østsiden av Årosveien og ned mot Ryggebekken. Terrenget er bratt grunnet raviner, men tilgjengelig med hogstmaskiner.

Øvrig skogsareal er en langstrakt skogteig i randsonen av jordbruksareal i den vestre delen av eiendommen.

Skog i ravinedaler vokser raskt noe som medfører redusert kvalitet med høy andel av tømmer klassifisert som massevirke.

Det tas ut virke i skogen til eget forbruk.

Skogen på gården er ikke befart av takstmann grunnet snø.

Boniteter

Tabell med data over boniteter fra NIBIO Skog og Landskap – gårdskart (da)

Parseller	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog
G.nr. 34 b.nr. 1	91,2	0	0	1,3

Bonitet er et uttrykk for markas evne til å produsere trevirke på lang sikt påvirket av skogens tetthet og riktig skogskjøtsel gjennom hele omløpstiden.

Treslag

Skogen på gården består av gran og lauvskog.

Driftsforhold

Driftsforholdene i skogen vurderes til å noe krevende grunnen ravinelandskap og bratt terreng på deler av arealet.

Skogsveier

Det er ikke opparbeidet skogsveier i skogen.

Avvirkning

Det ble avvirket et skogsbestand i 2018 i den nordre delen av hovedteigen på ca. 20,0 daa, samt et skogsbestand mellom Åroveien og Ryggebekken i 2020 på ca. 12,0 daa.

Skogkultur

Det opplyses at hogstflatene etter sluttavvirking er gjenplantet.

Skogfond

Innestående på skogfondkonto er pr. 01.01. 2025 kr. 14 220,-

Takstmann gjør oppmerksom på at skogfond er en konto i bevegelse.

Miljøregistreringer (MiS)

Det er ikke foretatt miljøregistreringer i skogen.

Jakt

Det opplyses at det jaktes elg og rådyr i skogen, der den årlige inntekten er kr. 700,-

Verdiberegning av skogsareal med jaktrett

Beregning av skogverdi foretas i skogkalkulator i Norsk Landbrukstakst SA basert på bonitet, sortiment, pris og driftskostnader (se vedlegg).

Takstmann har en tilnærming til verdiberegning av skog der man ser mange år framover og hva skogen vil gi av kommende inntekter. Inntektene fra skogen neddiskonteres til nåverdi med en fastsatt rente.

I verdiberegning av skog legges det til grunn skogens produksjonsevne basert på skogens ulike boniteter og der det beregnes et netto tømmervolum som kan avvirket - et balansekvantum. Balansekvantum tilsvarer hva som kan tas ut årlig over et langt tidsperspektiv forutsatt en god hogstklassefordeling og et gjennomført kulturprogram i skogen.

Det settes så opp en kalkyle ut fra gjeldende tømmerpriser for å komme fram til rotnetto/driftsnetto pr. kubikk avvirket tømmer. Tømmerprisene vurderes og eventuelt korrigeres. De framtidige årlige inntektene med beregnet rotnetto/driftsnetto neddiskonteres til nåverdi med en kapitaliseringsrentefot på 4,0 % som tilsvarer takstverdien på skogen.

Takstmann legger i verdiberegningen til grunn en inntekt fra salg av tømmer på kr. 527,- pr. m³ og samlet driftskostnader med skogfond m.m. til kr. 389,- pr. m³, som gir en beregnet rotnetto/driftsnetto på kr. 138,- pr. m³.

Skogens optimale produksjonsevne er beregnet til et netto nyttbart volum på 55 m³ pr. år.

Framtidige årlige inntekter fra skogen neddiskonteres til nåverdi med en kapitaliseringsrente på 4,0 %.

Dette gir følgende verdi av skogen:

kr. 138,- x 55 x 1/0,04 = kr. 189 750,-

Verdiberegning jaktrett:

Årlige inntekter fra jakt neddiskonteres til nåverdi med en rente skjønnsmessig vurdert kapitaliseringsrente satt til 4,0 %.

kr. 700,- x 1/0,04 = kr. 17 500,-

Samlet takstverdi på skogen med jaktrett på Aaraas Gård:

kr. 210 000,

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN AARAAS GÅRD



Standardbegrep ved verdsettelse av bygninger

Begrepene som nyttes i beskrivelse og verdivurdering av bygninger på landbrukseiendom er som følger:

Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Kondemnabel

For øvrig brukes også uttrykket «Enkel»

HOVEDBYGNING



Hovedbygningen på Aaraas Gård er en stor gårdsbygning med en fin beliggenhet. Bygningen ble opprinnelig oppført i laftet tømmer rundt 1850. Bygningen ble så i 1920 tatt ned og ført opp igjen slik bygningen framstår i dag og med tilbygd kjøkkeninngang i bindingsverk i tre. Bygningen har vært oppgradert over tid. I 1970 ble hovedbygningen etterisolert utvendig og kledt med ny utvendig kledning. Videre ble taket tekket med ny takstein i 1985. I 2013 ble det gjennomført en omfattende restaurering med bl.a. tilrettelegging for vannbåren varme i det fleste rom i både 1. og 2. etasje. De fleste vinduene i bygningen ble skiftet ut, nye ytterdører ble satt inn, nye gulver i flere rom ble tatt opp og det ble lagt ny isolasjon, samt at det ble etablert nytt bad og toalettrom i andre etasje. I forbindelsen med restaureringen ble det elektriske anlegget i bygningen fornyet, samt at vannrør og avløp også ble fornyet. Og i 2018/2019 ble det etablert et berg-varme anlegg, som gir moderate utgifter til oppvarming og der vedfyring er også med på å redusere strømutfiktene. Bygningen har kommunal vannforsyning og er tilkoblet gårdens Biovac anlegg fra midten av 1980 tallet.

Areal på hovedbygning

Hovedbygningen har en grunnflate på 127,0 m².

Fundamentering, grunnmur og kjeller

Hovedbygningen er fundamentert på stablet grunnmur av granittstein.

Det er kjeller under deler av kjøkkenet.

Kjeller består av to rom der teknisk utstyr til bergvarme er plassert.

Konstruksjon over grunnmur og utvendig fasade/utvendig kledning

Bygningen er oppført i laftet tømmer i to etasjer og bindingsverk i tre i tilbygg med kjøkkeninngang.

Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbloft mot det fri og etasjeskille i tre i gulv.

Bygningen ble kledt med ny utvendig panel i 1970.

Takkonstruksjon og taktekking

Bygningen har valmet tak og halvvalmet takoverbygg over hovedinngang.

Tilbygd kjøkkeninngang med pulttak.

Taket på bygningen ble tekket med betongstein i 1985.

Det er montert takrenner, beslag og nedløpsrør.

Piper

Bygningen har to murte tegelsteinspiper med to tilkoblede ildsteder i hovedetasjen. Ildstedet i stue ved kjøkken er en danskprodusert klebersteinpeis med glassvindu i front. Det andre ildstedet i storstuen er en Nordpeis med innsyn til flammene fra tre sider

Drenering

Det er ikke kjent om bygningen har drencsystem. Det er gravd ved grunnmur og lagt grunnmursplater så det antas at det er etablert drenering ved bygningen.

Bad, kjøkken, vaskerom og wc.

Bad i andre etasje har flislagt gulv med gulvvarme, fliser i vegger og malte gips plater. Badet har toalett, servant, håndklevarmer og dusj med glassvegger og tilkoblet vaskemaskin.

Toalettrom i andre etasje med toalett og servant.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2013 og der kjøkkenet ble åpnet ved å fjernet en vegg mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredningen er plassbygget av Bjarne Espe Trevarefabrikk AS på Nordfjordeid.

Kjøkkeninnredningen har med benkeplate av type Black Beauty i konglomerat stein fra Værlandet i Askvoll kommune. Kjøkkenøy med benkeplate av edeltre.

Innredningen har integrerte hvitevarer med keramisk komfyr og stekeovn, dampovn, kjøle- og frys m.m. og ventilator.

Vinduer, dører, balkong, terrasse og trapp

Sidehengslede tofags vinduer med trelags glass og sprosser satt inn under restaureringen av bygningen i 2013.

Kvalitets inngangsdører i tre i hoved- og kjøkkeninngang og entre med glassfelt og isolerglass.

Innvendige enkle dører.

Plassbygd garderobe i hovedinngang og gjesterom i andre etasje utført av Bjarne Espe Trevarefabrikk AS.

Terrassedør i TV stue for tilgang til terrasse. Terrassen ble bygget i 2023 og er på to plan. På det nederste planet er det god plass til sittegruppe. I tilknytning til den største terrassedelen er det tre plantekasser som gir en naturlig avgrensning til plenen nedenfor.

Rominndeling og innvendige flater

Første etasje består av hovedinngang, garderobe/trappegang med trapp opp, åpen stue/kjøkkenløsning, TV stue og en storstue

I hovedinngangen med garderobe i første etasje er det lagt skifergulv og i øvrige andre rommene i første etasje er det lagt eikeparkett. Veggene er kledd med malt panel i gang, TV stue og spisestue/kjøkken. I himlingene er det malt trepanel i alle rom, bortsett fra storstua hvor det er heltrukken duk. Alle rommene ble oppgradert i 2013.

I andre etasje er det trappegang med teppebelagt trapp, bad med wc, toalettrom, tre soverom, ett gjesterom/kontor og et kontor med tilliggende garderoberom, samt et tørkerom.

I gangen i andre etasje er det lagt parkett gulv i gang, bad og toalettrom har flislagte gulv og øvrige rom har laminatgulv. Veggene er kledd med panel i soverommene og i gang. Badet og wc har flislagte vegger. I himlingene er det takesplater og malt trepanel. Himlingen i badet og toalettrom er kledd med gipsplater som er malt.

Kjøkkeninngang med trapp til kjeller er under oppgradering og ikke i bruk.

Elektrisk anlegg, sikringsskap, ventilasjon m.m.

I forbindelsen med restaureringen i 2013 ble det elektriske anlegget i hovedbygningen fornyet og det ble satt opp nytt sikringsskap med automatsikringer.

El. skap i andre etasje av tilbygg kjøkkeninngang med automatsikringer, samt el. skap i gang andre etasje med skrusikringer.

Ventilasjonsavtrekk fra bad og toalettrom.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann da det trenger spesialkompetanse.

Oppvarming

I 2013 ble gulvene i gang, kjøkken og i en av stuene ble tatt opp. Det ble lagt ny isolasjon og lagt rør i gulvene for vannbåren varme.

I hovedinngang er det lagt både vannbåren varme og elektriske varmekabler i skifergulvet. I øvrige gulv med unntak av stue er det lagt vannbåren varme.

Til andre etasje ble det lagt rør og satt opp radiatorer samt at det er lagt vannbåren varme i gulv i bad og toalettrom. Begge rommene har i tillegg varmekabler i gulvene.

Det tekniske utstyret til bergvarmeanlegget er montert i kjeller under kjøkken.

Oppvarming med vedfyring der det i spisestue ved kjøkken er satt opp en svenskeovn/kakkelpis med klebesteinsplate og en Nordpeis i storstuen.

Oppvarmingen av hovedbygningen er i hovedsak fra bergvarmeanlegget.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Det opplyses av eiere at alt innvendige røropplegg er skiftet ved oppgraderingen av bygningen i 2013.

Bygningen er tilkoblet kommunal vannforsyning.

Varmtvannsberedere er plassert i kjellerrom.

Vann/avløp (utvendig)

Huset er tilkoblet Biovac anlegg, som ble etablert på midten av 1980 tallet.

Brann- og innbruddsvarsling

Røykvarslere.

Hovedbygning er tilkoblet Verisure alarmanlegg.

Teknisk anlegg, fyring og avløp

Det opplyses av eiere at det ikke foreligger offentlige krav om utbedring av teknisk anlegg herunder strøm og elektrisk anlegg, piper og fyring eller avløp.

Uteanlegg med tun og hage

Det er pent anlagte plenarealer med beplantning og trær ved hovedbygningen.

Stort gårdstun med tuntrær og oppgruset gårdsplass.

Generelt om hovedbygningen:

Hovedbygningen på Aaraas Gård er en eldre tømmerbygning, som framstår som godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Bygningen er godt isolert, har oppvarming med bergvarme og vannbåren varme i de fleste rom og er en bygning som er funksjonell og som godt tilfredsstiller kravene til et moderne større bolighus.

Standard på hovedbygningen vurderes til å være meget god.

I verdivurdering av hovedbygning legges det til grunn vurdert nypris på bygningen ut fra dagens standard som korrigeres ned til kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.

Kostnadsverdien/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Beregnet teknisk verdi på nybygg ut fra dagens standard: kr. 10 225 000,-
Nedskrivning 48,0 %: « 4 908 000,-
Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi: kr. 5 317 000,-

Takstverdi med kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på hovedbygningen på Aaraas Gård settes til:

kr. 5 320 000,-

PILEGRIMSLEDEN – VERTSHUS/SOLSTUA



I hagen nedenfor hovedbygningen ble det i 2020 oppført en bygning, som fungerer som vertshus for pilgrimer som kommer til gården. Bygningen er oppført i bindingsverk og har en grunnflate på 24,5 m². Bygningen er fullisolert, der det opplyses at veggene er isolert med 15 cm mineralull og himling er isolert med 20 cm mineralull. Bygningen er fundamentert på støpt armert betongplate og med selvbærende takstoler. Saltaket er tekket med tegelstein og det er montert takrenner og nedløpsrør.

Bygningen er kledt utvendig med malt faspanel. Innvendig kledning er beiset trepaneler i vegger og malt trepanel himling. I gulv er det lagt Berry Alloc laminatgulv. I endeveggen er det montert en firedelt skyvedør av glass og det er montert fire tofags vinduer med sprosser. Skyvedøren er ikke isolert.

I vertshuset er det er lagt inn vann og montert kjøkkeninnredning, samt montert innvendig belysning.

Oppvarming i vertshuset er med strøm. Det er montert utelys og tillaget en markterasse i impregnerte materialer foran inngang og på vestsiden av Solstua.

Takstverdi med kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi settes til:

kr. 350 000,-

GRILLHYTTE



Grillhytta ble oppført i 2012 og er en enkel uisolert hytte. Hytta har liggende tømmerpanel i vegger og der taket er tekket med shingel. Grillhytta har mye vindusflater og sitteplass langs veggene. Grill med inntak av luft ved golvet og utlufting på toppen av taket.

Grillhytta er nymalt innvendig og ble malt utvendig i 2023.

Det er lagt et tykt lag med singel under og foran grillhytta.

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på grillhytte settes til:

kr. 80 000,-

HØNSEHUS



Lite enkelt hønsehus på 6,0 m² med luftegård er oppført i bindingsverk og med pulttak tekket med profilerte takplater.

Hønsehuset er tilkoblet strøm og det er montert oppvarming.

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på hønsehus settes til:

kr. 15 000,-

BIOVAC RENSEANLEGG MED BAD



Ved låven ble det på midten av 1980 tallet oppført en bygning, som rommer Biovac anlegget på gården.

Anlegget har nok kapasitet for dagens drift på eiendommen med hovedbygning, utleieleilighet, herberge og selskapslokaler.

Bygningen har en grunnflate på 17,0 m² og rommer avløpsanlegget og samt et separat bad til bruk for overnattingsgjester.

Bygningen er fundamentert på støpt ringmur i betong og veggene er oppført i murte Leca blokker. Liggende trepanel i gavelvegg over vegg. Saltaket er tekket med eldre teglstein.

Rommet der anlegget står har sluk i gulvet og pussede Leca vegger/sponplater og sponplater i himling.

Baderommet ble etablert i 2021 og består av wc, servant, stålkum og dusjhjørne. Baderommet er på 5,0 m² og det er lagt fliser i gulvet med sluk, beiset trepaneler i vegger og plater i himling.

Verdien av Biovac anlegget inngår i verdien av bygningene som er tilknyttet anlegget.

Takstverdi av bygningen ekskl. renseanlegg settes med en kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi til:

kr. 150 000.

LÅVEN MED SELSKAPSLOKALER



Låven på gården ble opprinnelig oppført som en kjørebrulåve i 1898 med stall og fjøs. Seinere er fjøset ombygd med gjødselkjeller og overbygd husdyrrom. Det opplyses at det var melkeproduksjon på gården fram til 1985. Låven er så seinere tilpasset driften på gården med korn tørke. Stallen har i dag plass til seks hester og det er ikke hestehold på gården i dag.

Låven har totalt en grunnflate på ca. 510,0 m² og er oppført i grovt bindingsverk og kledt utvendig med låvepanel. Bygningen er fundamentert på støpte betongpilarer og gjødselkjeller er oppført med støpte vegger i betong under det opprinnelige fjøset. Veggene i fjøset er murt opp av teglstein og taket på låvebygningen er tekket med stålplater og der det er satt inn seks lysplater.

Låvebygningen er vesentlig ombygd og tilpasset Inn på tunet tilbudet på gården og utleie av selskapslokaler. Selskapslokalene med tilliggende sosialrom og toaletter m.m. ble etablert i 2012 med ombygging av fjøset og gjødselkjelleren.

Oppvarming av selskapslokalene er vannbåren varme i gulv og radiatorer.

Selskapslokale Tunstua i det opprinnelige fjøset har et bruksareal på ca. 86,0 m². Teglveggene er isolert med innblåst isolasjon og innvendig pusset og malt. Det er lagt gulvbelegg i gulvet og det er montert malte støydempende plater under den støpte himling. Malte trepaneler i skillevegg mot kjøkken.

Hovedinngang fra tunet og inn i selskapslokalet har en gang med garderobe der gjestene henger fra seg ytterklær og har tilgang til et stort toalettrom. I gulvet er det lagt fliser med varmekabler, og i vegger er det gipsplater med strie samt gipsplater i himling.

Fra gang er det tilgang til toalettrommet med en stor dør slik at det også gir tilgang med rullestol. Toalettrommet er det opprinnelige melkerommet i låven. Rommet har betonggulv, malt betong himling og murpussede vegger. Toalettrommet har wc og servant.

Fra hovedinngang er det tilgang til selskapslokalet via stor glassdør inn til lokalet.

Kjøkkenet innenfor selskapslokalet er på 21,0 m² og inneholder nødvendige fasiliteter med kjøkkeninnredning, komfyr, oppvaskbenk, industrivaskemaskin m.m. I gulvet på kjøkkenet er det lagt gulvbelegg og sluk, malte trefiberplater i vegg og malt betonghimling. Vifte med avtrekk over komfyr.

På vestsiden av låven er det tilrettelagt adkomst for rullestolbrukere for tilgang til selskapslokalet. I tilbygget til låven er det også tillaget to toalettrom. Rommene har gulvbelegg og malte trepaneler i vegger og i himling. Begge rommene har toaletter og servant. Varmtvannsbereder er lagt i tilstøtende lagerrom. I dette rommet er det også et skap for styring av vannbåren varme til ulike rom i låven/selskapsrom. Lagerrommet har gulvbelegg og ubehandlet trepaneler i vegger og himling.

Over selskapslokalene er gulvet isolert og det er lagt lyddempende plater. Over de lyddempende platene er det isolert og lagt et gulv av sponplater. Det er etablert et isolert rom på fjøsloftet, som inneholder lager og et teknisk rom for ventilasjonsanlegget i selskapslokalet.

Lokalet Åkerstua med kjøkken. I den opprinnelige gjødselkjelleren under selskapslokalet er kjelleren ombygd til et moderne kjøkken for storhusholdning og et møte/selskapsrom med et samlet areal er på 87,0 m².

Lokalet er benevnt som Åkerstua og nyttes om sommeren i kombinasjon med partytelt på platting utenfor.

Gulvet på kjøkken og hvilerom i Åkerstua er flislagt og har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Innvendige vegger er pusset mur og det er noe trepanel. I himling er det lagt beiset trepanel.

Kjøkkenet er moderne og har kjøkkeninnredning i rustfritt stål. Kjøkkenet har en industri oppvaskemaskin.

Til lokalet er det tillaget et baderom. Her er det lagt gulvbelegg og montert våtromsplater på veggene og lagt ubehandlet trepanel i himling. I badet er det wc, dusjkabinett, servant og det er tilkoblet vaskemaskin. På baderommet er det montert en panelovn.

I kjelleren er det etablert et teknisk rom med bergvarmeanlegg og ventilasjonsanlegg for begge etasjene. Selskapslokale og lokalene i kjeller har oppvarming med vannbåren varme der det er lagt rør i gulv i kjeller og montert radiatorer i etasjen over.

Det er montert lagerhyller langs den ene veggen.

I kjelleren er det også tillaget et eget kjølerom.

Det er utgang fra kjelleren til en stor platting på 46,0 m² i impregnerte terrassebord foran låvebygningen. Over ytterdøren er det satt opp en luftblåser.

Kaldluftstørka i låven har lagerplass for ca. 70 tonn korn. Kornbingene er i samme plan som fjøsloftet. Det er installert en liten tippesjakt, kornelevator og vifte. I bunnen av kornsiloene er det transportplater for korn av stål. En gammel silo i låven er ombygget til korntørke.

I enden av låven er det en stall med seks stallbokser og et areal på ca. 100,0 m² og en stallgang på ca. 30,0 m². Over stallen er det bla. et salrom. Stallen brukes til snekkerverksted og lager m.m.

Kjørebrua på låven nyttes til lager.

Låvebygningen på Aaraas Gård er ombygd og tilrettelagt for Inn på tunet aktiviteten på gården. Lokalene er godt tilrettelagt for utleie til selskaper, bryllup, konfirmasjoner, minnesamvær m.m. Det opplyses at etterspørselen etter lokaler for arrangement er stor.

Videre er det også muligheter for å utnytte stallen i låven med hestehold.

Låvebygningen framstår som godt vedlikeholdt og godt tilpasset det tilbudet som tilbys på gården. Bygningen har høy bruksverdi og genererer inntekter basert på utleie og tilbud om servering fra kjøkken og catering.



For låven med selskapslokaler kan verdsettingen foretas ved beregning av *avkastningsverdien* med grunnlag i netto utleieinntekter på vedkommende bygning.

Netto utleieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig inntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Takstmann legger til grunn en skjønnsmessig vurdert utleiepris, der netto utleieinntekter kapitaliseres med en rente ut fra en markedsbetraktning for å komme fram til bygningens avkastningsverdi.

Takstmann velger i verdivurdering å nytte en kapitaliseringsrente ut fra et godt fungerende marked for utleie med god etterspørsel og med vekt på eiendommens fasiliteter og sentrale beliggenhet.

Stipulerte årlige brutto leieinntekter knyttet til låven med selskapslokaler settes skjønnsmessig og ut fra dokumentasjon fra eiere til kr. 450 000,-

I avkastningsberegningen hensyntas ikke inntekter knyttet til Inn på tunet avtale med Lillestrøm kommune.

Brutto utleie justert med 20,0 % til årlige netto leieinntekter kr. 441 000,-

Netto framtidige leieinntekter neddiskonteres til nåverdi med en skjønnsmessig kapitaliseringsrente satt til 8,0 %:

kr. 441 000,- x 1/0,8 = kr. 5 516 500,-

Takst- og avkastningsverdi på låven med selskapslokaler settes til:

kr. 5 520 000,-

REDSKAPSHUS MED VERKSTED



Redskapshuset med verksted ble oppført i 1983 og har et bruksareal på 200,0 m². Bygningen er oppført som et stolpehus med bindingsverk og takstoler i tre. Utvendig er bygningen kledt med stående tømmermannspanel og i front er det satt inn tre skyveporter der hver port er 3,5 x 3,7 m. Taket er tekket med aluminiumsplater og det er montert snøfangere, takrenner og nedløp. Inne i redskapshuset er det støpt betonggulv.

I enden av redskapshuset er det etablert et gårdsverksted med et bruksareal på 55,0 m². Verkstedet har god takhøyde, er fullisolert og der vegger og himling er kledt med brannhemmende plater. Det er satt inn vinduer i gavelvegg.

Verkstedet varmes opp med strøm og det er lagt inn vann til verkstedet.

Sikringsskap i verksted med skrusiringer. Det er montert en lader for el-bil i verkstedet.

I front er det montert en elektrisk leddport med bredde 3,2 m. og høyde 3,6 m.

Redskapshuset med verksted er godt vedlikeholdt med noe behov for utvendig maling.

Bygningen har god bruksverdi som verksted og lager for landbruksutstyr og traktorer.

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på redskapshus med verksted settes til:

kr. 730 000,-

VEDLAGER



Vedlageret ligger nord for redskapshuset i utkanten av tunet. Lageret ble oppført i 2022 og oppført som et stolpebygg uten vegger. Taket er tekket med stålplater. Samlet er det plass til 36 vedpaller under tak.

Takstverdi på vedlageret settes til:

kr. 15 000,-

BRYGGERHUS MED UMLEIELEILIGHET, HERBERGE FOR PILEGRIMER OG BAKSTEHUS



Det opprinnelige bryggerhuset på Aaraas Gård er fra 1916 og er oppført i laftet tømmer, eldre grovt bindingsverk og oppmurte vegger av tegelstein. Bygningen har en grunnflate på 123,0 m² og er fundamentert på støpt ringmur og betongplate, samt at deler av bygningen er fundamentert på støpte betongvegger i kjeller. Kjeller under den søre delen av bygningen er på 23,0 m² og består av to rom. Hovedvannledningen kommer inn i kjelleren med fordeling til hovedbygning, låve og bryggerhuset med stoppekraner. Vider er det satt inn to mindre varmtvannsberedere i kjelleren for varmtvann til herberget og leiligheten over.

Takhøyde i kjeller er ca. 1,90 m. med hvelvet støpt himling. Betonggulvet i kjeller er åpnet med en sleide for legging av avløpsrør.

Utvendig nedgang til kjellerdør med tretrapp og oppmurte sidevegger med murblokker.

Utvendig kledning på bryggerhuset er perlestaffpanel.

Saltaket på bygningen er tekket med teglstein. Det er montert snøfangere, takrenner og nedløpsrør, beslag rundt to piper, samt at det er montert to takvinduer.

Det opprinnelige bryggerhuset ble helrenovert og oppgradert i 2016/2017.

Bygningen ble godkjent som næringsbygg med status: *annen bygning for overnatting og serveringsvirksomhet*.

Etter ombyggingen inneholder bryggerhuset en utleieleilighet med god standard og et herberge for pilegrimer og et bakstehus med en vedfyrt bakerovn. Utleieleiligheten og herberget er fullisolert.

Utleieleiligheten er oppført i laftet tømmer og eldre grovt bindingsverk.

Leiligheten består av gang, stue/kjøkken og bad.

Badet består av wc, servant, dusj og vaskemaskin. Bevegelsesstyrt avtrekk på badet.

Leiligheten har et soverom i første etasje og en sovehems i andre etasje.

Samlet har leiligheten fire sengeplasser.

Oppvarming av leiligheten er gulvvarme i alle rom unntatt soverom. I gang og på badet er det flislagte gulv med gulvvarme. I stue/kjøkken er det i gulvet lagt gulvvarme og varmemefolie av type Eswa.

Oppvarming på soverom er elektrisk panelovn.

Det er satt opp en murt pipe uten tilkoblet ildsted.

Innvendige flater i leiligheten er en-stav eikeparkett i gulvene i stue/kjøkken og soverom. På hemsene er det lagt furugulv.

Veggene i leiligheten er kledt med beiset trepanel i gang, hems og stue/kjøkken. Synlig tømmervegg i gang.

Badet har flislagte vegger. Soverommet er kledd med doble gipsplater i vegger og himling.

I himlingene i leiligheten er det lagt trepanel.

Åpen himling over stue med stor Polsk krystall lysekrone.

Det er satt inn ett takvindu i leiligheten som er godkjent som rømningsvei fra hems.

På kjøkken er det satt opp kvalitetskjøkken med fronter i heltre produsert på Ullersmo og integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte fra kjøkken.

Sikringsskap montert i gang.

Brannvarslingsanlegg tilknyttet hovedbygning og låve - Verisure vaktsentral.

Leiligheten leies ut via Airbnb.

Herberget benyttes til overnatting for folk som går pilgrimsleden og består av et soverom, sovehems og et bad.

Baderommet har varmekabler i flislagt gulv. Flisbelagte vegger og beiset trepanel i himling. Badet inneholder wc, servant og dusj.

I soverommet er det tregulv og murte tegelsteiner i vegg mot bakstehuset. Gammel trepanel i vegg over tegelsteinsvegg og beiset trepanel i øvrige vegger.

På hemsene er det tregulv med gulvbelegg, trepaneler og takvindu.

Det seks sengeplasser i herberget.

Gjennomsnittlig er det ca. 150 pilgrimer som overnatter i herberget hvert år.

I *Bakstehuset* er det oppmurt en Italiensk pizzaovn. Ovnene er murt opp av teglstein og i tillegg er det installert en vedovn. Det er montert en heveskyvedør som inngangsdør til bakstehuset. Bakstehuset er innredet med sittegruppe.

Bakstehuset er ikke fullisolert. Innvendige flater består av betonggulv og der veggene er murt opp av teglstein og overflatisk skurpusset.

Himling i bakstehuset er kledt med trepaneler.

Bryggerhuset med bakstehus, herberge og utleieleilighet stod ferdig renoverert høsten 2017. Det opplyses at arbeidet med renoveringen ble utført av dyktige håndverkere med god kunnskap på restaurering av eldre bygninger. Huset står velfundamentert og fremstår som meget godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.

Bryggerhuset med utleieleilighet, herberge for pilegrimer og bakstehus genererer inntekter knyttet til utleie, overnatting for pilgrimer og arrangementer på gården med baking, julemarked, kafe og matarrangementer.

For bryggerhuset kan verdsettingen foretas ved beregning av *avkastningsverdien* med grunnlag i netto utleieinntekter på vedkommende bygning.

Netto utleieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig utleieinntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Takstmann legger til grunn en skjønnsmessig vurdert utleiepris der netto utleieinntekter kapitaliseres med en rente ut fra en markedsbetraktning for å komme fram til bygningens avkastnings- og kostnadsverdi.

Takstmann velger i verdivurdering å nytte en kapitaliseringsrente ut fra et godt fungerende utleiemarked, eiendommens beliggenhet og attraktivitet og gård beliggende i pilgrimsleden.

Stipulerte årlige langsiktige brutto leieinntekter knyttet til bryggerhuset settes skjønnsmessig basert på dokumentasjon fra gårdens eiere til kr. 200 000,-

Brutto utleie justert med 20,0 % til årlige netto leieinntekter kr. 160 000,-

Netto framtidige inntekter neddiskonteres til nåverdi med en skjønnsmessig kapitaliseringsrente satt til 5,0 %:

kr. 160 000,- x $1/0,05$ = kr. 3 200 000,-

Takst- og avkastningsverdi på bryggerhuset med utleieleilighet, herberge og bakstehus settes til:

kr. 3 200 000,-

BOVERDITILLEGG

I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven er det innført et boverditillegg. Ut fra at eiendommen skal tjene som bolig i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i nærområdet. Tillegget er aktuelt hvis beregnet kostnadsverdi er lavere enn det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området.

Boverditillegget skal fange opp det en vanlig kjøper i markedet er villig til å gi i tillegg til den avkastning eiendommen kan gi.

Gårdsbruket Araas Gård har en landlig og pen beliggenhet, samtidig som det ligger sentralt til og det er mange som ønsker å leie jord. Dette tilsier at det er flere muligheter for hvordan gården kan drives. Gården ligger i et område med et godt arbeidsmarked og et høyt prisnivå på boliger.

Eiendommen Araas Gård gis et boverditillegg skjønnsmessig satt til:

kr. 1 500 000,-

SAMMENDRAG OG MARKEDSVERDI

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å utarbeide en verditakst med markedsverdi over landbrukseiendommen Araas Gård g.nr. 34 b.nr. 1 i Nittedal kommune.

Markedsverdi er den verdien eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet M-3/2002 og M-3/2017 (M-1/2021).

Eiendommen Araas Gård er en konsesjonspliktig landbrukseiendom ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie.

Takstmann befarte Araas Gård den 4. februar 2025 sammen med gårdens eiere Olav Skrøver Araas og Margrethe Henden Araas, som orienterte om eiendommen og viste fram bebyggelsen.

Eiendommen Araas Gård med bebyggelse ligger fint og sentralt til i den søre delen av Nittedal kommune nær grensen til Lillestrøm kommune.

Det er mye aktiviteter på gården med et Inn på tunet tilbud, der det drives et dagsenter for personer med demens. Den ombygde låven på gården har godkjente selskapslokaler for utleie. I det bryggerhuset er det tillaget en moderne leilighet for utleie, samt et tilbud til pilgrimer. I bryggerhuset er det også tillaget et bakstehus. Det er gjennomført flere godt besøkte arrangementer på gården med bakedager, kafe og julemarked og det er god etterspørsel etter leie av selskapslokaler.

Gården har mye bebyggelse bestående av hovedbygning, vertshus tilrettelagt for pilegrimer, bryggerhus med utleieleilighet, herberge for pilgrimer og bakstehus, grillhytte, hønsehus, renseanlegg, låve med selskapslokaler, redskapshus med verksted og et vedlager.

Gården har et samlet areal på 297,7 daa, herav 187,6 daa fulldyrket jord, 1,4 daa innmarksbeite, og 91,2 daa skog.

Det drives kornproduksjon på gården og det er en korntørke i låven.

Store deler av det fulldyrkede jordbruksarealet på Aaraas Gård består av jord med god jordkvalitet. Jordsmonnet består av siltig mellomleire og et mindre areal med siltig lettleire. All fulldyrket jord er systematisk drenert og avlingsnivået er godt i normalår.

Skogsarealet på gården er relativt lavt og ligger i et ravinelandskap og der hele skogsarealet består av granskog på høy bonitet. Det følger en jaktrett med eiendommen.

Det er registrert ett fredet fornminne på gården og det er ikke foretatt MiS registreringer i skogen.

Den foreliggende panteattesten vurderes av takstmann til ikke å inneholde tinglyste servitutter med begrenset bruksrett/rettigheter i eiendommen eller heftelser som er av betydning for verdivurderingen.

Det presiseres at bruker av verdivurderingen må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka med pengeheftelser og servitutter knyttet til eiendommen.

Takstmann plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum med markedsverdi.

Takstmann legger til grunn at all overlevert og opplyst informasjon er korrekt. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstmann.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør.

Takstmann har etter beste evne innhentet og fått dokumentert all relevant informasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold og som kan registreres ved en visuell befaring uten tekniske inngrep.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger på gården er godkjent av rette instanser og i.h.t. gjeldende lover og forskrifter i forhold til dagens bruk av bygningene.

For å undersøke bygningenes byggetekniske tilstand og få eksakte arealmål må det innhentes en tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre m.h.t eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Eiendommen Aaraas Gård ligger sentralt og fint i et landbruksområde med et aktivt landbruksmiljø i Nittedal kommune. Gården har jordbruksressurser og arealer, som gir et godt grunnlag for planteproduksjon. Skogen har lite hogstmoden skog på høye boniteter.

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag og som en landbrukseiendom og at jord- og skogbruksarealene er LNF område.

Gården med ombygd låve er godkjent for utleie av selskapslokaler med tilhørende kjøkken og sosiale rom og der bryggerhuset på gården er registrert som næringsbygg med overnatting og utleie.

Bygningene på gården med tun fremstår som meget godt vedlikeholdt og i god stand.

Samlet er Aaraas Gård en attraktiv landbrukseiendom med sentral beliggenhet og et stort potensial på utnyttelse av bygningsmassen og videreføring av tilbudet knyttet til selskapslokaler, pilgrimer og pilgrimsleden, utleie og arrangement på gården.

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold knyttet til bruksverdi og avkastningsverdi og med vekt på eiendommens beliggenhet settes markedsverdien innenfor konsesjonslovens begrensninger på eiendommen Aaraas Gård g.nr. 34 b.nr. 1 i Nittedal kommune etter beste skjønn til:

kr. 18 950 000,- kronerattenmillionernihundreogfemtitusen

Fjellhamar, den 3. mars 2025

Ole Stubberud

Takstmann Ole Stubberud MNLT



GÅRDENS VERDIKOMPONENTER MED ENKELTVERDIER OG MARKEDSVERDI

Verdikomponenter:	Beløp i NOK
Jordbruksareal	1 860 000
Skog og jaktrett	210 000
Hovedbygning	5 320 000
Veksthuset/Solstua	350 000
Grillhytte	80 000
Hønsehuset	15 000
Renseanlegg med bad	150 000
Låven med selskapslokaler	5 520 000
Redskapshus med verksted	730 000
Vedlager	15 000
Bryggerhus med utleieleilighet, herberge for Pilegrimer og bakstehus	3 200 000
Boverditillegg	1 500 000
Markedsverdi på Aaraas Gård	18 950 000

VEDLEGG

KART OVER AARAAS GÅRD

Kart med skog- og jordbruksarealer og arealangivelse:



AVKASTNINGSKALKYLE KORNGRØDSEKSJON

Takstmann legger til grunn en gjennomsnittsavling over flere år på 470 kg bygg/da.

Produksjonsinntekter:

470 kg a kr. 4,03	= kr. 1 894,-
+ Kulturlandskapstillegg	= « 300,-
+ Arealtilskudd, sone 1	= « 309,-
Sum produksjonsinntekter	= <u>kr. 2 503,-</u>

Variable kostnader pr. da:

Innkjøpt såkorn 23 kg á kr 7,40	= kr. 177,-
Fullgjødsel (22-3-10) 64 kg á kr. 7,00 (varierer)	= « 448,-
Kalk 470 kg / 5år	= « 70,-
Sprøytemidler (ugras, innsekt og soppmidler)	= « 100,-
Frakt av korn 470 kg á kr. 0,18	= « 85,-
<u>Tørkeutgifter 470 kg á kr. 0,06 (17,5 %)</u>	<u>= « 28,-</u>
Variable kostnader pr. da	= <u>kr. 908,-</u>
Renter på variable driftsmidler fra innkjøp til salg av avling 5,0 % 10 mnd.	= « 38,-
Sum variable kostnader pr. da	= <u>kr. 946,-</u>

Faste kostnader pr. da.

NIBIO: Økonomien i jordbruket på Østlandet i 2021. Bruk på 457 da i kornproduksjon.

Avskrivninger

Maskiner kr. 88 072,-

Grøfter kr. 5 529,-

Sum avskrivninger: kr. 93 601,-

Vedlikehold

Maskiner kr. 65 014

Jord/veier kr. 14 224,-

Drivstoff kr. 17 263,-

Leid hjelp 16 981,-

Maskinleie kr. 70 534

Sum vedlikehold: kr. 204 016,-

Samlet sum kr. 297 617,-

Korrigert med en økning på 18 % fra 2021: kr. 353 261,-

Sum faste kostnader pr. da. kr. 773,-

Sammenstilling grunnrenteberegning:

Samlet produksjonsinntekt pr. da kr. 2 503,-

Variable kostnader pr. da. « 946,-

Faste kostnader pr. da. « 773,-

Driftsoverskudd kr. 789,-

Arbeidsvederlag 1,6 x kr. 250,- = « 400,-

Grunnrente: kr. 394,-

Dette gir en verdi på dyrka mark kr. 9 850,- pr. daa.

BEREGNING AV TAKSTVERDI PÅ SKOG I SKOGKALKULATOR I NORSK LANDBRUKSTAKST

Tilvekst basert på produksjonstabeller i "AR5" (Gårdskart)

Bonitet | Areal fra gårdskart (daa)

Super: Høy: Middels: Lav:

Bonitet | Areal ute av drift (daa)*

Super: Høy: Middels: Lav:

Tellende areal (daa)

Super: Høy: Middels: Lav:

Tilvekst (m³/år)**

Super: Høy: Middels: Lav:

*Fratrekk for nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc., **Normert tilvekst m³/daa/år: super = 1.25, høy = 0.75, middels = 0.4, lav = 0.2

Prosent nyttbart volum:

Sum tilvekst = **68 m³/år**

Fratrukket topp og bult, kantsoner, livsløpstrær, gammelskogandel i vernskog m.m.

Nyttbar produksjonsevne = **55 m³/år**

GRAN

Andel:

Sortimentsfordeling (%)

Sagtømmer:

Massevirke:

Energivirke:

Annet:

Tømmerpris (kr/m³)

FURU

Andel:

LAUV

Andel:

Sortimentsfordeling (%)

Sagtømmer:

Massevirke:

Energivirke:

Annet:

Tømmerpris (kr/m³)

Gjennomsnittlig tømmerpris: **512 kr/m³**

Planlegging		Planlegging (merking i felt, miljø- og driftsinstruks, rapportering)		Kostnad i kr/m ³ 5
-------------	--	--	--	---

Hogst og framkjøring Link til kostnadskalkulator	Hogstmaskin Kostnad i kr/m ³ 120	Lassbærer Kostnad i kr/m ³ 100
---	--	--

Annet	Forhåndsrydding Kostnad pr. drift 0 = 0 kr/m ³	Brøyting Kostnad pr. drift 0 = 0 kr/m ³	Kjøpping For tiden 30 kr/m ³ inntil 5 km Kostnad pr. drift 0 = 0 kr/m ³
	Vegavgift der skogeier ikke er medeier i vegen Kostnad i kr/m ³ 0	Sporpynting Kostnad pr. drift 2000 = 2 kr/m ³	Tilsyn og administrasjon Kostnad pr. drift 1000 = 1 kr/m ³

Sum driftskostnader: 228 kr/m³

Inntekter	Tømmersalg 512 kr/m ³	Bonus, utbytte, etc. (kr/m ³) 15	Tilskuddseffekt av skogfond? Ja <input checked="" type="button" value="Nei"/>
			Sum inntekt: 527 kr/m³
Kostnader	Driftskostnader 228 kr/m ³	Måleavgift (kr/m ³) 5	Investeringer (beregnet under fanen <i>Skogfond</i>) 143 kr/m<sup>3</sup>
		Regnskap (kr/m ³) 5	Adm. og tilsyn av skogen (kr/m ³) 8
			Sum kostnader: 389 kr/m³

Driftsnetto: 138 kr/m³

Jevn hogst Hogstkvantum fra: ☒ AR5 ☐ Skogplan	Beregnet driftsnetto = 138 kr/m ³	Beregnet hogstkvantum = 55 m ³	Kalkulasjonsrente (%) 4
---	---	--	---

Beregnet verdi jevn hogst: **189 750 kr**

ROMINNDELING OG INNVENDIGE FLATER I HOVEDBYGNING

Første etasje av hovedbygning

Type rom	Gulv	Vegger	Himling
Hovedinngang med trapp til andre etasje	Skifergulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
TV stue	Eikeparkett	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Storstue	Eikeparkett	Tapetvegger	Heltrukket duk i himling
Kjøkken og spisestue	Eikeparkett	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Kjøkkeninngang	Tregulv	Umalte trepaneler	Umalte trepaneler

Andre etasje av hovedbygning

Type rom	Gulv	Vegger	Himling
Gang i andre etasje	Parkett	Malte trepaneler	Malte trepaneler og takessplater
Kontor	Berry Alloc laminatgulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Garderobrom	Berry Alloc laminatgulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Soverom	Berry Alloc laminatgulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Soverom	Berry Alloc laminatgulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Toalettrom	Gulvfliser	Veggfliser	Himlingsplater i gips med lysspotter
Bad	Gulvfliser	Veggfliser	Himlingsplater i gips med lysspotter
Gjesterom/kontor	Berry Alloc laminatgulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Tørkerom i tilbygg	Tregulv med gulvbelegg	Umalte trepaneler	Umalte trepaneler

GRUNNBOKUTSKRIFT

Kommune: 3232 NITTEDAL
Gnr: 34 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1004461-1/200 	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 AARAAS MARGRETHE HENDEN F.NR: 260562 AARAAS OLAV SKRØVER F.NR: 110564	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
---	--	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1907/900074-1/8 	SKJØNN Rettighetshaver Oslo vannforsyning PB 21-32- GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1927/900146-1/8 	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver Nittedal Everk PB 113-17-389
1938/778-1/8 	SKJØNN
1953/6791-1/8 	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1962/2195-1/8 	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
1970/811-1/8 	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver Nittedal Lysverk
1986/12429-1/8 	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver Nedre Romerike vannverk
2012/949998-4/200 	** DIVERSE PÅTEGNING TRANSPORTERT TIL RETTIGH.HAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996
2006/245899-1/200 	ELEKTRISKE KRAFTLINJER RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/685960-1/200 	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Side 1 av 2

Kommune: 3232 NITTEDAL
Gnr: 34 Bnr: 1

Bestemmelser vedrørende transport og ferdsel
Bestemmelser vedrørende byggeforbud og beplantning

2023/1201068-1/200 
27.10.2023 15.24

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2294767-1/200  **
27.11.2024 12.03

MASSETRANSPORT
FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1904/900056-1/8 
02.11.1904

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

1950/926-1/8 
23.02.1950

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3232 GNR:34 BNR:2

1961/2436-1/8 
31.08.1961

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3232 GNR:34 BNR:3

2020/1843654-1/200 
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0233 GNR:34 BNR:1

2024/164356-1/200 
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3031 GNR:34 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.