



## Nes

Eiendommens verdi

7.300.000 kr

Nesveien 189  
1960 Løken



Gnr 25, bnr 4 og 7, og gnr 16, bnr 3 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke

[www.norsklandbrukstakst.no](http://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. 59

### ANSVARLIG FORETAK

Ole Jørgen Kolstad

Telefon

Org.nr 971 264 772

Nettside

Dato 16.01.2025

## Forutsetninger

Rekvirent	Henriette Engh
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Nes
Gnr/bnr	Gnr 25, bnr 4 og 7, og gnr 16, bnr 3 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 skjematoret tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning 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 verdisetning 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

Verdisetning 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 verdisetning 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 m<sup>2</sup>), grunnet størrelse, skjjevheter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



## Befaring og eiendomsopplysninger

**Rekvirent** Henriette Engh Tlf 932 05 576  
Nesveien 189, 1960 Løken  
henriette.engh@ahk.no

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



### Dato for befaring

<b>Til stede ved befaringen</b>	Ole Jørgen Kolstad	Takstmann	10.1.2025
	Henriette Engh	Eier	10.1.2025
	Inge Engh	Tidligere eier	10.1.2025
	Vera Engh	Tidligere eier	10.1.2025

### Eiendommen;

## Nes

#### Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	25	4		Nesveien 189, 1960 Løken
3226	25	7		Nesveien 189, 1960 Løken
3226	16	3		Nesveien 189, 1960 Løken

## Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

#### Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	120,7	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,7	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	149,2	Daa
Skog av middels bonitet	215,1	Daa
Skog av lav bonitet	108,6	Daa
Uproduktiv skog	12,9	Daa
Myr	23,6	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	6,8	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebygd, samfunn, vann, bre	5,7	Daa
Annet areal	0,0	Daa
<b>SUM AREALER</b>	<b>643,3</b>	<b>Daa</b>

#### Hjemmelshaver(e)

Henriette Engh

#### Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere



## Eiendom

Eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning med garasje, stabbur og skogshusvære.

## Adkomstvei

Adkomst via fv 232, Nesveien, med avkjøring fra fv 115 på Hjellebøl.

## Vanntilknytning

Gården har kommunal vannforsyning.

## Avløpsanlegg

Privat løsning med minirensanlegg.

## Produksjon

Produksjonen er korn og gras.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et aktivt landbruksområde øst for tettstedet Løken. Gårdstunet ligger høyt og fritt med flott utsikt over nærområdet. Det er 4 km til Løken sentrum. Her er det barnehage, barneskole, post, bank og butikker. Til ungdomsskole på Hemnes er det 14 km. Til kommunesenteret på Bjørkelangen er det 15 km. Her er det videregående skoler og et rikt utvalg av butikker.

## Kommuneplan

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

## Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig, 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.

## Kår, boretter og andre rettigheter og heftelser

Det er tinglyst bruksrett på skogshusvære i grunnboka. Det er forventet at den vil slettes før salg gjennomføres.

## Kulturminner og verneplaner.

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

## Dyrket jord

Fulldyrket jord	120,7	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,7	Daa
<b>Sum dyrket jord og beite</b>	<b>121,4</b>	<b>Daa</b>
Hva benyttes jorda til i dag?	Gras- og 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 120 da, det samme som det betales jordleie for iht fremlagt kontrakt.

Arealet er delt i to skifter, et på 105 da og et på 15 da. All jorda ligger i nærhet til tunet. Etter en modernisering av grøfter, er de to mindre skiftene på skiftekartet slått sammen til et skifte.

Det opplyses at hele arealet er systematisk grøftet, men at grøftesystemet er gammelt. Feil som har oppstått er fortløpende rettet opp, og det er ingen kjente feil på det i dag.

Jordsmonnet er moldblandet leire. Jorda brukes til korn- og grasproduksjon.

Deler av arealet er noe brattlendt.

Middels avlingspotensiale for området.

Kontrakt for jordleie utløper etter sesongen 2025. Det opplyses om mulighet for videreføring av leieforholdet.

Grunnrente settes til 380,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

		Verdier
Fulldyrket jord	120,7 Daa	1.150.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0 Daa	0 kr
Innmarksbeite	0,7 Daa	0 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

1.150.000 kr

## Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	149,2	Daa
Skog med middels bonitet	215,1	Daa
Skog med lav bonitet	108,6	Daa
<b>Produktiv skog totalt</b>	<b>472,9</b>	<b>Daa</b>
<b>Utmark og annet areal</b>	<b>49,0</b>	<b>Daa</b>



## Beskrivelse av skog og utmark

Skogen på totalt 509 da har 473 da produktiv skog. Skogen er delt i 8 teiger.

Sju mindre teiger ligger fordelt over et område øst for dyrka mark og til Hølvannet. En teig ligger nord for gården. Gården har eierandel i flere skogsbilveier, som gir korte utkjøringsavstander ved avvirking.

Iflg Skogplan fra 2021 er 16% hkl 2, 37% hkl 3, og 47% hkl 4 og 5. Stående kubikkmasse er beregnet til 6.670 m<sup>3</sup> Skogens totale tilvekst er 291 m<sup>3</sup>/år.

Bonitetsfordeling viser 36% høy bonitet, 46% middels, og 17% lav bonitet.

Gran er dominerende treslag, og utgjør 55% av kubikkmassen. Furu er 39% og lauv 6%.

Etter at planen ble utarbeidet opplyser eier at det er avvirket 900 m<sup>3</sup> fra skogen. Det er fulgt opp med ungskogpleie i områder hvor det har vært aktuelt.

Skogen binder 13.420 tonn CO<sub>2</sub>.

Det er ikke registrert nøkkelbiotoper på arealet.

Grunnrente settes til 90,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

*Samlet verdi av skog og utmark*

1.060.000 kr

## Jakt og fiske

Skogen gir jaktrett på storvilt i to jaktlag, og jaktrett på småvilt.

Det er ikke opplyst om inntekter fra jakt og fiske.

*Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter*

0 kr





## Våningshus

### Byggeår

1930

### Tilbygd/ombygd

1984

### Renovering/modernisering

2023

### Anvendelse i dag

Bolig



### Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

3.700.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Gang, vaskerom, kjøkken, dagligstue, spisestue, stue, toalett hovedinngang m/trapp 2etg			116	
2. etasje	Gang, loftsstue, 3 soverom, bad.			57	
Kjeller	Matkjeller, grovkjøkken, lagerrom			95	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	268

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

## Beskrivelse

Byggingsnummer hos Staten Kartverk

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

Bygningen er oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg. Hovedhus er på 95 m<sup>2</sup>, med tilbygg i 1 etg fra 1984 på 21 m<sup>2</sup>. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Det er nylig byttet panel på sørvegg.

Står på støpt kjellermur. Full kjeller under hoveddel. Det er ikke kjeller under tilbygg.

Alle vinduer har isolerglass. Vinduer på nord- og sørvegg er nye. Vinduer mot øst og vest er fra 1980-tallet.

Ved restaurering ble vegger etterisolert med 5 cm isolasjon. Det er drenert og isolert rundt kjellermur i 2023.

Sementstein fra 1984 på taket.

Huset har to innganger og ei pipe. Det er nedgang til matkjeller fra kjøkken, mens øvrige kjellerrom har nedgang utenfra.

Oppvarming med el/varmepumpe og vedfyring. Det er varmekabel i golv i gang, på vaskerom og på bad.

De fleste golv har beleg. Gang har parkett, og på kjøkken og soverom er det laminat.

## Driftsbygning med garasje

Byggeår

1925

Tilbygd/ombygd

2004

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager, personbilgarasje



### Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

700.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Eldre korntørke m/tippesjakt og elevator, lagerplass			312	
1. etasje	Garasje			77	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	389

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.

Oppført i bindingsverk som tradisjonell kjørebrulåve. Grunnflate totalt 312 m<sup>2</sup>.

Restaurert i 2004. Da ble fjøs og låvebru revet, og det ble oppført en garasje på 77 m<sup>2</sup> i forlengelse av låven.

Står på støpt mur.

Kledd med enkel panel.

Tak har stålplater.

Inneholder enkelt korntørkeanlegg med tippesjakt og elevator. Anlegget må sies å være foreldet og er ikke lenger i bruk. Delvis støpt golv. Fungerer som lager.

Garasje er uisolert og står på støpt plate. Kledd utvendig med faspanel. På taket er det stålplater.

To elektriske leddheiseporter og ei gangdør.

Innlagt strøm, og opplegg for vann.

Romslig garasje med mange bruksmuligheter.



## Stabbur

Byggeår

Ukjent

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

2023

Anvendelse i dag

Lager



### Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

250.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Lager			33	
2. etasje	Lager			30	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	63

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.*

Stabbur oppført i bindingsverk i to etg.

Kledd utvendig med lektepanel.

Står på trestabber.

Det er sementstein på taket.

Bygning i god stand. Taket er etterisolert og panelt innvendig. For øvrig er golv og vegger uisolerte.

Innlagt strøm.



## Skogshusvære

Byggeår

1960

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

2023

Anvendelse i dag

Fritidsbolig



### Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

450.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Rom med kjøkken, stue og soveplass			20	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	20

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.

Enkel hytte i bindingsverk i en etg.

Står på støpte pilarer.

På taket er det stålplater.

Enkel standard uten innlagt vann eller strøm, men det er solcellepanel på vegg, og opplegg for noe strøm inne.

Til hytta er det oppført utedo.

Det er brygge på Hølvannet, og nybygd platting utenfor hytta.

Bilvei 50 m fra hytta.

Unik og meget idyllisk beliggenhet i skogen få meter fra vannkanten.

## Sammendrag verdier

<b>Verdikomponenter</b>	Dyrket jord og beiter	1.150.000 kr
	Skog og utmarksressurser	1.060.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	0 kr
	Andre verdielementer 1 (tekst kan fjernes)	
	Andre verdielementer 2	
<b>Bolighus</b>	Våningshus	3.700.000 kr
	Kårbolig med garasje	
<b>Driftsbygninger</b>	Driftsbygning med garasje	700.000 kr
	Stabbur	250.000 kr
	Skogshusvære	450.000 kr
	Driftsbygning 4	
	Driftsbygning 5	
<b>Andre bygninger</b>	Annen bygning 1	
	Annen bygning 2	
	Annen bygning 3	
	Annen bygning 4	
<b>SUM Bygninger og verdikomponenter:</b>		7.310.000 kr

## Oppsummering av landbrukstaksten

### Nes

Nes er en tradisjonell landbrukseiendom med vakker og solrik beliggenhet. Den ligger sammen med tre andre gårdsbruk, og utgjør en del av sjarmerende "gårdsgrend".

Gården har en hensiktsmessig bygningsmasse. Husene er godt ivaretatt, med tette tak og solid fundamentering, og boligen er i god stand og relativt moderne.

Gården har store og rasjonelle skifter av dyrka mark for området.

Skogen er oppdelt i flere små teiger. Den har god tilvekst, og inneholder både yngre produksjonsskog og hogstmoden skog.

Gården har sentral beliggenhet med relativt kort avstand til sentrale deler av Østlandet.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønsmessig, 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

7.300.000 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

16.01.2025



**NORSK  
LANDBRUKSTAKST**

Ole Jørgen Kolstad

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

