



NORSK
LANDBRUKSTAKST

LANDBRUKSTAKST

Nygaard

Hedumveien 402, 1930 Aurskog

Matrikkel:

177 / 2



RAPPORT UTFØRT AV:

MNLT, TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Telefon: 913 34 369

E-post: o-kolsta@online.no

ANSVARLIG FORETAK:

Ole Jørgen Kolstad ENK

o.nr: 971 264 772

Telefon:

Hjemmeside:

Rapport utført av habil og uavhengig takstmann uten bindinger

OPPDRAGSNUMMER: 031



Scann kode og kontakt oss for
rapportens gyldighet

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Etter anmodning fra Linda Lundberg/Erik Kristian Nygaard Lundberg ble undertegnede takstmann Ole Jørgen Kolstad, 1970 Hemnes anmodet om å avholde verditakst over eiendommen Nygaard på Lierfoss, Aurskog Høland kommune, Viken. Oppdraget defineres til fastsettelse av eiendommens salgsverdi/markedsverdi.

Befaring av eiendommen ble utført 29.8.2023.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov.

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

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsettning av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 1/2021 veiledende retningslinjer for verdsettning av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsettning av landbrukseiendommer 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 verdsetningsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsettning, vil de forskjellige verdsetningsprinsipper ha sin begrensning.

Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettningen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdi det er kommet fram til bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetning av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at event. boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA). Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Erik Kristian Nygaard Lundberg tlf 932 51 322
Hedumveien 402, 1930 Aurskog

mail: erik.lundberg@maarud.no

Hjemmelshaver

Erik Kristian Nygaard Lundberg

Takstmann: Rapporten er utarbeidet av:

Ole Jørgen Kolstad tlf 913 34 369

medlem:



Til stede ved befaringen:

29.08.23	Erik Kristian Nygaard Lundberg	Eier	932 51 322
29.08.23	Linda Lundberg	Datter av eier	
29.08.23	Ole Jørgen Kolstad	Takstmann	913 34 369

Eiendommen;

Nygaard

Matrikelopplysninger:

Kommunenr. 3026 Gårdsnummer 177 Bruksnummer 2

Adresse:
Hedumveien 402, 1930 Aurskog

Eiendommens arealer

Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord	158,0 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	0,0 Daa
Skog av svært høy bonitet	8,0 Daa
Skog av høy bonitet	162,0 Daa
Skog av middels bonitet	36,0 Daa
Skog av lav bonitet	87,0 Daa
Uproduktiv skog	9,0 Daa
Myr	1,0 Daa
Åpen jorddekt fastmark	0,0 Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 Daa
Bebyggd, vann, bre	10,6 Daa
Annet areal	3,4 Daa

SUM AREALER

475,0 Daa

Kommentar arealer

Tall hentet fra Nibios gårdskart og Skogbruksplan fra Glommen Mjøsen.



NLT

Eiendomsbeskrivelser

Eiendomsfortegnelser

Eiendommen Nygaard, gnr 177 bnr 2, består av dyrka jord, skog og tun m/ våningshus, veslebygning og driftsbygning.

Hjemmelshaver er Erik Kristian Nygaard Lundberg, f 22.12.1954. Han tok over gården 27.12.1974. Hele driftsenheten er med i verdivurderingen.

Heftelser, andre forhold

De foreliggende panteattester ser ikke ut til å inneholde rettigheter eller heftelser som er av vesentlig betydning for verdivurderingen.

Det hviler odell på eiendommen, som er konsesjonpliktig ved omsetning til andre enn odelsberettigede, annen nær familie og det offentlige.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved fv 237 nordøst for Aurskog sentrum. Til barneskole på Lierfoss, Haneborg skole, er det 4 km. Det er 5 km til Aursmoen med ungdomsskole, post, bank og butikker. Det er ca. 11 km til kommunesenteret på Bjørkelangen.

Eiendommen har lett adkomst og er noenlunde sentralt beliggende. Bebyggelsen ligger ca. 150 moh.

Vann og avløp

Det er vannforsyning fra privat brønn. Vannet oppgis å ha høyt kalkinnhold, og krever derfor filtrering før bruk i feks vaskemaskin. Avløp går til privat minirensanlegg. Dette oppgis å være 5 år gammelt.

Forsikringer

Våningshus og driftsbygning er forsikret i Eika Forsikring.

Kulturminner

Søk i gårdskart viser ingen kjente kulturminner på den dyrka marka.

Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Dyrka jord

Dyrka jord (158 da) er fordelt på 3 skifter.

Dyrka jord har god arrondering. Det er lett adkomst. Noe helling i en bekkedal som er tettet. Det er noe kantvirkning fra skog mot sør.

Jordarten er leirjord med varierende mold- og leirinnhold. Det oppgis at leira er noe stivere på høyder. Det oppgis at hele arealet er systematisk grøftet, og at grøftinga fungerer tilfredsstillende. Normalt vedlikehold må påregnes.

Produksjonen på den dyrka jorda er vårkorn og noe gras i kantsone mot bekk.

Det oppnås normalt avlinger på middels nivå.

Vurdering

Det er i verdsettingen hensyntatt at den dyrka marka er godt egnet til kornproduksjon.

Verdien av den dyrka marka settes til: kr 1.500.000,-

Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Skog

Skogarealet (309 da) ligger i en sammenhengende teig, og strekker seg sørover fra tunet.

Hele området oppgis egnet for moderne skogsdrift.

Det er ikke etablert skogsbilveger eller traktorveger i skogen, men det er relativt enkelt å kjøre virke fram til fylkesveien over gårdens innmark.

Det foreligger skogbruksplan med registrering fra 2020. Planen oppgir produktivt areal på 292 da, med følgende bonitetsfordeling:

Høy bonitet: 58 %

Middels bonitet: 26 %

Lav bonitet: 16 %

Produksjonsevne og total tilvekst er beregnet til hhv 169 m³/år og 141 m³/år. Ved registreringstidspunktet var stående kubikkmasse beregnet til 1.954 m³ fordelt på 66% gran, 22% furu og 12% lauv. Det er ikke registret nøkkelbiotoper på eiendommen.

Avvirkningsprognose er oppgitt som følger:

2021-2030 tynning: 14 m³ sluttavvirkning: 9 m³ sum: 23 m³

2031-2040 tynning: 3 m³ sluttavvirkning: 88 m³ sum: 91 m³

2041-2050 tynning: 12 m³ sluttavvirkning: 136 m³ sum: 148 m³

2051-2060 tynning: 0 m³ sluttavvirkning: 83 m³ sum: 83 m³

2061-2070 tynning: 10 m³ sluttavvirkning: 362 m³ sum: 372 m³

Hogstklassefordelingen viser en stor andel skog i hkl 1, 2 og 3. Det er lite hogstmoden skog nå etter større avvirkninger i 2013 og 2018.

48% er hkl 1+2, 40% er hkl 3 og 12% er hkl 4 og 5.

Innestående på skogfond er oppgitt til kr 50.000,-.

Verdi av jaktrettigheter er tatt hensyn til i skogens verdi.

Verdien av skogen settes til: kr. 660.000,-

Verdi Samlet verdi ovennevnte poster:

2.160.000 kr



NLT

Bygninger

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Våningshus

Byggeår:

1874

Tilbygd

80-tallet

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Bolig



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
Kjeller	Rom for trykktank og vvbereider. Lager.	40 m ²
1.etg	Gang, vaskerom, bad m/toalett, tv-stue, kjøkken, stue, hovedinngang m/trapp til andre etg.	130 m ²
2.etg	Gang, tre soverom, kontor, bad.	62 m ²
		m ²
Kommentarer arealer:		SUM BTA 232 m²

Alle arealer er bruttoarealer, og kan avvike noe fra eksakte mål.

Beskrivelse

Bygningsbeskrivelse, Bruksverdivurdering, utleievurdering, boverdi, fastmontert innredning, beregningsmetode for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi mv

Våningshus er i følge innriss på grunnmur, opprinnelig oppført 1874. Det er sannsynlig å anta at huset er oppført i flere omganger. Hovedhus er i 1 1/2 etg og er av tømmer, mens tilbygg fra 80-tallet er oppført i reisverk. Tilbygg er i husets østre ende, og er oppført i en etg.

Hovedhuset står på gråsteinsmur, mens tilbygg er fundamentert på kjellermur av betong. Det er kjeller under tilbygg med rom for tekniske installasjoner. Det oppgis også at det er liten kjeller under stue. Denne ble ikke befart ved takst, men oppgis å være lagerrom med lav takhøyde.

Utvendig er det perlestaffpanel på hovedhus og tømmermannspanel på tilbygg. Det er overbygd inngangsparti foran hovedinngang.

Golv har beleg, bortsett fra stue som har tregolv.
Vegger har overflate av tapet, bortsett fra stue, gang og rom i andre etg som har trepanel.
Tak har takessplater, med unntak av stue som har trepanel.
Stue inneholder vakker vedovn.

Bygningen har ca 40 år gamle vinduer med kobla glass. Det er behov for utskifting av flere vinduer.

Det er ved brannverninspeksjon pålagt innsetting av stålrør i pipe før denne kan benyttes.

På taket er det eldre sementstein. Denne er gammel og mangelfullt vedlikeholdt. Det er tydelige feil på tak på utsiden, og spor av vannlekkasjer fra taket på innsiden av huset.

Det vil kreve relativt store påkostninger på bygningen for å få den opp på ønsket standard.

Boverdi:

Beliggenheten gir betydelig bostedsverdi. I medhold av rundskriv M3/2002, er det i mange tilfeller grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer med det alminnelige prisnivået på boliger og tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Teknisk verdi vurderes til 910.000,-

Boverdi vurderes til 500.000,-



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

1.410.000 N.kr



Bygninger

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Driftsbygning

Byggeår:

Ca 1900

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Stalldel renovert.

Ombygging:

Anvendelse:

Stall. Lager



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1.etg	Stall. Lagerrom, høygolv.	410 m ²
2.etg	Låvebru, kjørebru	120 m ²
		m ²
		m ²
Kommentarer arealer:		SUM BTA 530 m²

Beskrivelse

Bygningsbeskrivelse, Bruksverdivurdering, utleievurdering, boverdi, fastmontert innredning, beregningsmetode for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi mv

Tradisjonell driftsbygning oppført i bindingsverk og kledd med enkel panel.

Den er fundamentert på gråsteinsrøyser. På taket er det bølgeblekkplater. Låvebru og kjørebru av tre. Denne er ikke lenger egnet for kjøring med maskiner.

Innvendig er det i nordre halvdel gjort renoveringsarbeider for hestehold. Det er opparbeidet to stallbokser for hest, og et forrom for oppbevaring av strø, for og nødvendig utstyr.

Søndre del av låven er i dårlig forfatning med lekkasjer, mangelfull fundamentering og defekt ytterkledning. Det er tydelige spor av lekkasjer innvendig.



VERDI *Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:*

400.000 N.kr

Bygninger

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Veslebygning

Byggeår:

1913

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Ingen anvendelse.



AREALER:

<u>Etasje</u>	<u>Rom</u>	<u>Bruttoareal (BTA)</u>
1.etg	Gang, stue , kjøkken	52 m2
2.etg	Gang, soverom	31 m2
Kjeller	Kjellerrom.	50 m2
		m2
Kommentarer arealer:		SUM BTA 133 m2

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg.
Står på kjellermur av betong.
Utvendig kledd med faspanel.
På taket er det skifer.

Bygningen er i svært dårlig forfatning, og ble ikke inspisert innvendig ved befaringen.

Det var en enighet mellom oppdragsgiver og takstmann at bygningen, slik den fremstod på befaringstidspunkt, var uten verdi.



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

0 N.kr



NLT

Sammendrag verdifastsetting

Verdikomponenter:

Dyrka jord	1.500.000	N.kr
Skog	660.000	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

Bygninger:

Våningshus	1.410.000	N.kr
Driftsbygning	400.000	N.kr
Veslebygning	0	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:

3.970.000

N.kr

Landbrukseiendommen Nygaard ligger nordøst for Aursmoen. Det er per i dag planteproduksjon i form av korn og gras på eiendommen.

Den dyrka marka er delt i tre skifter og er godt egnet til kornproduksjon. Avlingsnivået oppgis som normalt for området.

Skogen er samlet i en teig sør for gården. Den har god tilvekst og god tilgjengelighet, men lite hogstmodent virke. Det kan ikke forventes vesentlige inntekter fra skogen i første 10-års periode.

Våningshuset på eiendommen er tradisjonelt bygget. Det er vesentlige renoveringsbehov i forhold til tak og vinduer.

Driftsbygningen i tradisjonell utforming. En del av bygningen er i bra stand, og innredet for bruk som stall. Den andre delen er dårlig, og krever omfattende vedlikehold.

Normal omsetningsverdi:

3.970.000 kr

Signatur

Hemnes 22.9.23



Ole Jørgen Kolstad



Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Nibio	28.8.23	Gårdskart	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Kartverket	28.8.23	Utskrift fra grunnbok	1	<input type="checkbox"/>
Glommen Mjøsen	2020	Skogbruksplan		<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

