

Takstdato: 24.01.2026



LANDBRUKSTAKST



Gården Bjertnes er taksert til kr 10.100.000.-

Adresse:

Låkedalsvegen 50 og 60
2030 Nannestad

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

9	3				
---	---	--	--	--	--

Kommune nr: 3238

Kommune: NANNESTAD



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

2 mannsbolig

Øvrige bygg

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: 1700 tallet

Omtrentlig areal: 280 BRA-i

Byggeår: 2013

Omtrentlig areal: 192 BRA-i

Setertun, vognskjul og stabbur.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.

I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norges Eiendomsakademi (NEAK) for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☐

Energiattest og radonkontroll

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☐

Utviklingsplan for gården

☒

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☐

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☒

Internkontrollsystem

☐

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☒

Gården Bjertnes er taksert til kr 10.100.000.-

Akershus 01.02.2026

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi. Markedsverdi og konsesjonsverdi er her begge vurdert til kr 10.100.000.-

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt. Landlig men allikevel sentralt beliggende. 2 hus. Seter.

SALGBARHET:

God.

UTLEIBARHET:

2 mannsbolig har vært benyttet til utleie. Jorda har vært benyttet til utleie.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Betydelig for våningshus, stabbur og vognskjul.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Det bør lages en driftsplan for gårdens ressursgrunnlag.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

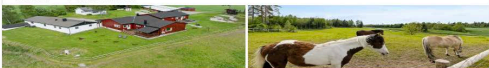
Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG


Landreditt Eiendom Hauerstervegen 78, Nordkisa
Nordkisa i Ullensaker - Moen Gård med bolighus, driftsbygning, to stabbur - tota...
198 m² 10 400 000 kr


Landreditt Eiendom Evenråvveien 93, Fredrikstad
Slørred gård, usjeneret beliggenhet med sjarm, moderne fasiliteter, store terrasse...
187 m² 12 900 000 kr


TEGNEBY & GRØNNERØD LANDBRUKSMEGLING AS Seterstavegen 350, Årnes
Folmo Nordre i Nes | Stort og innholdsrikt våningshus og 4 øvrige driftsbygninge...
275 m² 9 850 000 kr


Landreditt Eiendom Brandstadveien 427, Vestby
Søndre Jordebro gård, ideell småskala landbruk, hest-/hundehold, godkjent...
335 m² 13 900 000 kr



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSE:

MANDAT:

Det er bestilt Landbrukstakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

ANNET:

Taksten forutsetter at 2 mannsboligen er tømt og klar for eget bruk eller utleie. Den var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon under takseringen grunnet utleie. Det er fremlagt tilstandsrapport for våningshuset og 2 mannsboligen. Disse er med å danne grunnlag for denne landbrukstaksten. Jorda forutsettes også ledig for kjøper. Seter er ikke besiktiget grunnet snø og manglende adkomst. Bilder fremlagt og limt inn i denne taksten

GENERELLE PREMISSE:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes. Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:
9	3

Adresse:	Låkedalsvegen 50 og 60
Postnr/ sted:	2030
Område/ bydel:	Nannestad
Kommune:	NANNESTAD
Rekvirent:	Solveig Anna Birkeland
Hjemmelshaver 1:	Solveig Anna Birkeland
Hjemmelshaver 2:	

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Jørn Brath
Oppdragsgiver:	Solveig Anna Birkeland
Rekvirent:	
Anne:	

Eiendommens tomt:			
Opplyst areal:	288 daa	Type tomt:	Eiet
Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO			
Tinglyst:	Ja: ☒	Nei: ☐	
Under sammenslåing:	Ja: ☐	Nei: ☒	
Grunnforurensning:	Ja: ☐	Nei: ☒	
Seksjonert:	Ja: ☐	Nei: ☒	
Festegrunner:	Ja: ☐	Nei: ☒	
Kulturminne:	Ja: ☐	Nei: ☒	
Vei:	Privat		
Vann:	Opplyst offentlig		
Avløp:	Privat		
Renovasjon:	I offentlig regi		
Annet:			

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Våningshus	1700 tallet	Over tid
2 mannsbolig	2013	
Vognskjul		
Stabbur		
Seter med hytte og uthus		
Carport		

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Skattetakst:
Type forsikring:	Ligningsverdi:
Polisenummer	Forsikringspremie:
Tv/ Internett:	Renovasjonsavgift:
Vedlikehold:	Kommunale avgifter:
Samdrift/ almening	Feievesen:

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Godkjente tegninger:	☐	☐	☐	☐
Ferdigattest/ brukstilatelse:	☐	☐	☐	☐
Fdv perm:	☐	☐	☐	☐
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☐	☐
Skogbruksplan:	☐	☐	☐	☐
Annet:	☐	☐	☐	☐



JORDRESSURSER:	Verdi
Dyrket mark og beite: 136,7 daa a kr. 12.500	1.708.750
Skog 111,2 daa a kr. 2.000	222.400
Annet: 20 daa a kr 30.000 Tun, seterrettigheter, interne veier, infrastruktur og hager.	600.000
SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1	2.531.150
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:	
Våningshus: Kostnad for nytt hus er ca 10.100.000. Nedskrevet restverdi kr 3.600.000	3.600.000
2 mannsbolig: Kostnad nytt hus er ca 7.000.000. Nedskrevet restverdi kr 3.000.000	3.000.000
Vognskjul. Kostnad nytt bygg ca 900.000. Nedskrevet restverdi kr 100.000	100.000
Stabbur: Kostnad nytt bygg ca kr 1.150.000. Nedskrevet restverdi kr 140.000	140.000
Carport	20.000
Seter: Nedskrevet bygningsverdier vurdert samlet	600.000
Hytter	
Annet	
SUM VERDI BOLIGDEL	7.460.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:	
Driftsbygning 1	
Driftsbygning 2	
Skjul og løer	
Vognskjul.	
Andre driftsbygg	
SUM VERDI DRIFTSDEL	0
ØVRIGE RESSURSER:	
Tomtefelt	
Jakt og fiske:	
Sameieområder:	
Almenningsrett: Beiterett ved setra	130.000
Beiterett:	
Grusl o.l:	
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:	
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):	
Festeinntekter:	
Forpaktningssinntekter:	
Erstatninger o.l:	
BOVERDITILLEGG:	
NEDSKREVET GJENANSKAFSELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.	130.000
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.	
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.	
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAK	10.121.150

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 1999.

De er gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

Taksten forutsetter at odelsberettigende fraskriver seg odel.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

SKATT:

Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Jorda leies ut i dag. Eier kan fremlegge ytterligere informasjon om dette.

Det er opplyst at det er solgt noe jordareal og at dette vil bli tinglyst. Eier og megler kan fremlegge opplysninger om dette.

FESTEAVTALER

Ingen opplyste

VANNTILFØRSEL:

Opplyst offentlig via private ledninger fra huset

AVLØPSANLEGG:

Tilkoblet offentlig vann og avløp med private ledninger fra husene.

RENOVASJON

I offentlig regi.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.

Det kommer frem 2 sefrakregistreringer i matrikkelen. Forklaring på dette ligger i takstens vedlegg.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR NANNESTAD KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6610 5000

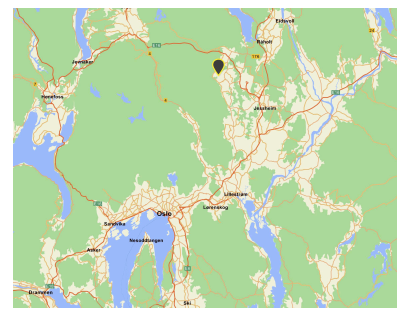
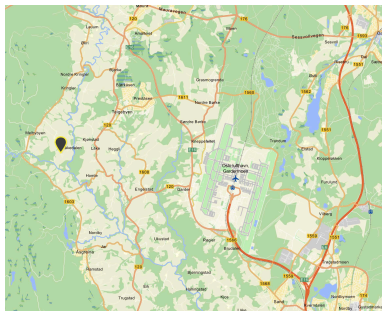
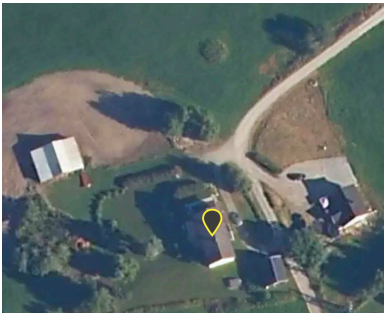
nettside: <https://www.nanestad.kommune.no>

epost: postmottak@nannestad.kommune.no



Beliggenhet:

Eiendommen ligger i ravinelandskap mellom Romeriksåsen og Gardermoen. Området består av landbrukseiendommer, skog og spredt boligbebyggelse. Større boligkonsentrasjoenr i boligfelt ved Maura, RTeigebyen, Åsgreina, Jesheim, Dal og Råholt. Kort vei inn til Skedsmokorset, Lillestrøm og Oslo. Store fine turområder i nærmiljøet, Langs vannveiene og i Romeriksåsen.



Bygningsbeskrivelse:

VÅNINGSHUS:

Gammelt klassisk gårdshus fra 1700 tallet. Bygget er sefrak registrert. Det er delvis restaurert men en del arbeid gjenstår. Se tilstandsrapport. God utgangspunkt med store gode rom, fin størrelse og flott beliggenhet med vid utsikt.

2 MANNSBOLIG:

Består av 2 separate boenheter. Kurant utleieobjekt med kort avstand til større arbeidsplasser som Gardermoen. Huset er ikke innvendig besiktiget men er opplyst å være i normalt god stand. Se tilstandsrapport.

SETER:

Det tilhører en seter i statsalmenning i Romeriksåsen. Innredet som hytte. Bod/ uthus ved siden av. Rettigheter til seterdrift. Se forøvrig bilder.

STABBUR:

Romslig stabbur med 2 etasjer. Bygget er råteskadet og har behov for omfattende, men kurant renovering. Fint utgangspunkt for et sidebygg som kan tilpasses kjøpers bruksønsker. Antatt sefrakregistrert

VOGNSKJUL:

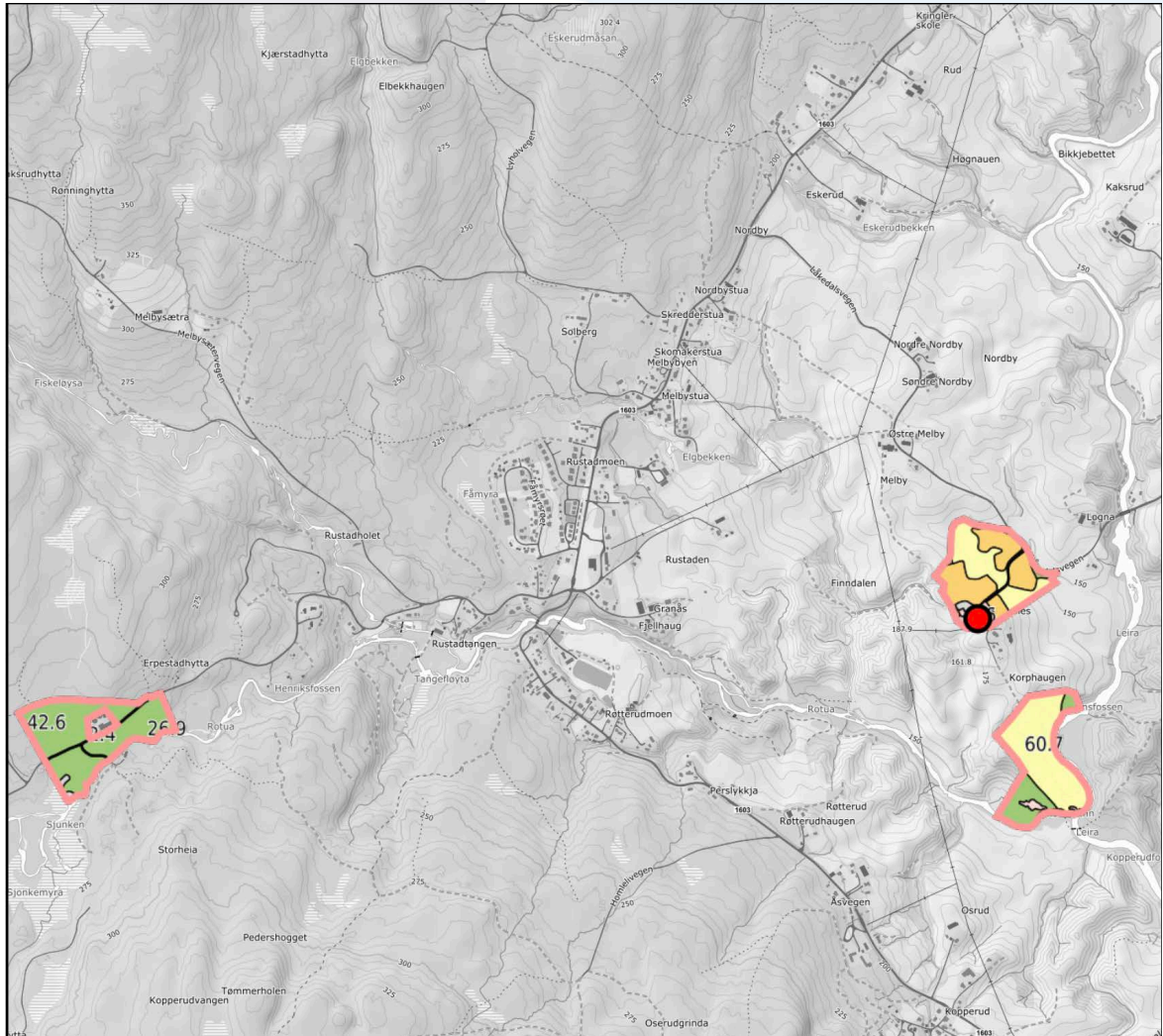
Gammelt slitt vognskul som må påregnes restaurert. Praktisk størrelse.

CARPORT:

Carport for 1 bil ved 2 mannsbolig. Enkelt bygg med noe vedlikeholdsetterslep.



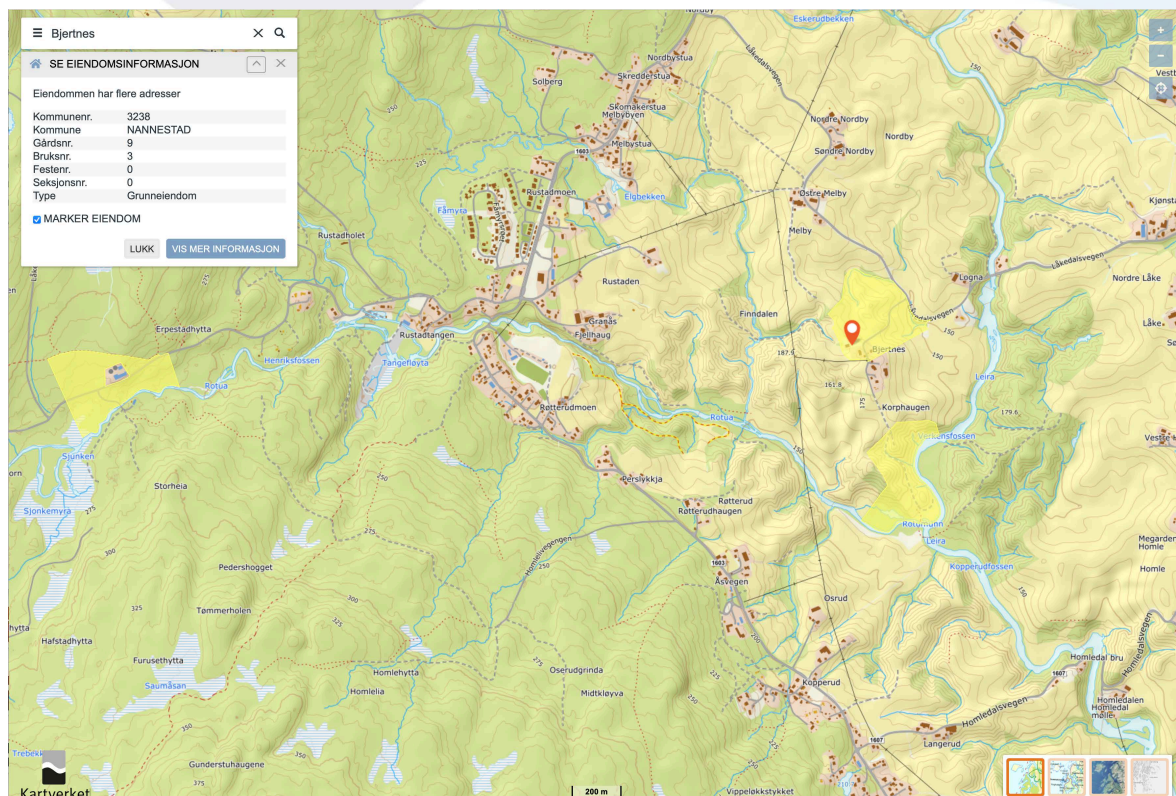
Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk





Seter

