

Rapportutkast

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Nittebergveien 114, 1925 BLAKER

📖 LILLESTRØM kommune

gnr/bnr 316/4

Markedsverdi

3 750 000



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 22311-1001

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Johan Hildrestrand
Lund

RAMBOLL

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Johan Hildrestrand Lund
Uavhengig Takstingeniør
andreas.lund@ramboll.no
473 85 505

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Nittebergveien 114 er et flott småbruk som ligger landlig og flott til på Blaker i Lillestrøm kommune. Ca. 35,7 daa fulldyrka jord, 15,9 daa innmarksbeite og 13,6 daa produktiv skog. Eiendommen ligger med kort avstand og utsikt til Glomma.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	51,6	9 804	505 875
Skog	13,6	1 500	20 400
Jakt og fiske			1 700
Driftsbygninger			250 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 500 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			3 777 975

Mandat

Taksten gjelder å finne eiendommens markedsverdi, der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonsloven § 9, prisregulering og jordlovens § 12 m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
02.4.2025	08:30	11:30	Andreas Johan Hildrestrand Lund Steinar Dalbakk	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	316	4	0	69241,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nittebergveien 114

Hjemmelshaver

Dalbakk Steinar

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Juridisk status

Arealstatus

- Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNFR-formål i gjeldende kommuneplan.
- I kommuneplanen ligger hele eiendommen i hensynssone H110_3 Nedslagsfelt drikkevann.
- Deler av eiendommen i hensynssone H560_94 naturmiljø, ravine.

Bruker av taksten oppfordres til å selv undersøke hvilke begrensninger dette medfører i vedtatt kommuneplan.

Bebyggelse

På eiendommen finnes følgende bygninger:

- Våningshus oppført i 1947.
- Fjøs og låve i sammenhengende bebyggelse, oppført i 1935.
- Mindre uthus/innredet brakke.
- Lekehus.

Odelstven

- Det hviler odel på eiendommen, da den har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrka jord, jf. odelstven § 2.
- Takstingeniøren har ikke undersøkt om reglene om odelstvedstid (odelstven §§ 7 og 10) er oppfylt.

Konsesjonsloven

- Eiendommen er konsesjonspliktig, jf. konsesjonsloven § 4 med tilhørende lovpålagt boplikt, jf. § 5 nr. 2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), da den har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrket jord.
- Eiendommen er ved fritt salg underlagt regler om priskontroll, jf. konsesjonsloven §§ 9 og 9 a, samt tilhørende rundskriv.

Boplikt

- En kjøper kan pålegges boplikt ved et konsesjonspliktig salg, jf. konsesjonsloven § 11.

Jord og skoglov

- Det er driveplikt på eiendommen, jf. jordlova § 8. Eiendommen er også omfattet av skogbrukslova.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eier opplyser om at dyrkamark og beitemark i lang tid har vært utleid til nabo som har dyrket grass på arealene og hatt dyr på beite. Jordleieavtalen ligger vedlagt. Takstmann har ikke tatt stilling til lovligheten av vilkårene i den inngåtte jordleieavtalen opp mot bestemmelsen i jordlova § 8 annet ledd.

Kommentar til grunnboksbladet

Det er tinglyst flere heftelser i grunnboka.
De tinglyste dokumentene 1977/971-1/9 og 2021/1316313-1/200 er bestilt og ligger vedlagt.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Eier opplyser om at det tidligere har skjedd en mindre utglidning bak låven.

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskredfare. Det er ikke registrert kvikkleireforekomst i NVE sitt temakart. Kilde NVE.

For å kunne kartlegge eventuelle kvikkleireforekomster er det nødvendig med en geoteknisk vurdering og/eller undersøkelse.

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

- Vannforsyning fra Blaker vannverk.
- Det er septiktank på eiendommen. Denne er ikke kontrollert da det kreves spesialkompetanse. Eier opplyser at det ikke per nå har kommet krav om installering av minirensesanlegg. Bruker av takst anbefales å undersøke hvorvidt kommunen vil stille krav til installering av minirensesanlegg i fremtiden.
- Det er ikke opplyst om redusert funksjon på vannkilde og avløpsløsning. Generelt må det påregnes rehabilitering ved eldre løsninger, dersom bruken økes eller endres.
- Eier opplyser om at det er nedgravd oljetank i glassfiber sør for bolighus. Eier opplyser om at denne ble etablert i 1977.

Vei

- Eier opplyser om at veien eies og drives sammen med to naboer. Den ene naboen har atkomst til sin fritidsbolig gjennom tunet.
- Utgifter i forbindelse med veien har vært fordelt mellom eierne når det har oppstått opp utbedringsbehov.
- Eier opplyser om at det er behov for vedlikehold på veien og at det nok vil være behov for å ruste opp veien.
- Veien har vært brøytet av nabo som ytelse for jordleie.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i kulturlandskap langs Glomma.
Det er ca. 2,5 km til tettstedet Blaker. Der er det togstasjon.
Sørumsand er ca. 8 km unna. Der er det et godt utvalg med dagligvarebutikker og andre butikker.
Blaker skole og Blaker barnehage ligger ca 8,5 km unna. På Sørumsand er det både barne og ungdomsskole.
Lillestrøm er ca. 26 km å kjøre.

Utkast

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Utkast

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	35,7 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	15,9 daa	51,6 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	13,6 daa	
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		13,6 daa
Uproduktiv skog	0,4 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	0,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		0,8 daa
Bebyggd, vann, bre	3,1 daa	
Ikke klassifisert		3,1 daa
Sum		69,1 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Kilde: NIBIO Gårdskart

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Skifte sør-øst på eiendommen	19,2	Nei	220	500	9 600
Skifte øst for tunet	13,1	Nei	80	500	6 550
Skifte vest for tunet	3,4	Nei	80	500	1 700
Beite sør for tunet	8,1	Nei		150	1 215
Beite øst for tunet	4,3	Nei		150	645
Beite nord for tunet	3,5	Nei	30	150	525
Sum jordbruksareal	51,6				20 235
				Verdi	505 875

Opplysningkilder, beskrivelse

Fulldyrka skifter:

- Skifte øst for tunet heller slakt nedover mot vest.
- Skifte sør-øst på eiendommen er slakt og lettdrevet.
- Skifte vest for tunet har i de senere år vært benyttet som beiteareal.

Informasjon om jorda

- Jorda er i NIBIO Kilden klassifisert som å ha svært god jordkvalitet.
- Erosjonsrisiko er i henhold til NIBIO klassifisert til å ha middels erosjonsrisiko.
- Jordtype er siltig leittleire på skiftet vest for tunet og om lag halvparten av den vestlige delen av skiftet øst for tunet. Resterende areal er sandig stilt/silt med lite grus. Kilde: NIBIO.
- Eier opplyser om at dyrkamarka ble drenert med rådalshjul på 70-80-tallet.
- Eier har ingen opplysninger om jordprøver, gjødselstiltand eller PH-nivåer.
- Uønskede arter: Eier har ikke selv drevet jorda, men er ikke kjent med at det har forekommet floghavre eller hønsehirse på eiendommen.

Både jorda og beitearealene har vært leid ut til nabo som driver med melkeproduksjon. Det har i nyere tid vært dyrket gress på jorda. Historisk har det vært dyrket både korn og poteter på arealet. Betaling for leie av arealene har vært oppfylt gjennom naturalytelse fra leietaker med brøyting og strøing av veien. Grunneier og leietaker anslo i 2024 at normal leiepris for 35,7 daa fulldyrka jord og 15,9 daa beiteareal var på samlet kr. 14000 per år.

Avlingsnivået anslås å ligge rundt 500 kg bygg per daa. Dette gir en grunnrente på kr. 500 per daa.

Beite

- Teig sør for tunet.
- Teig nord for tunet.
- Teig øst for tunet.

Beitearealer verdsettes skjønnsmessig til kr. 150 per daa.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	13,6	1 500	20 400		
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet					

Sum	13,6	20 400	Total produktiv skogverdi:	Kr. 20 400
			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 20 400

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen er fordelt på to teiger.
Teigen som ligger øst på eiendommen er på ca. 10,9 daa. Eier opplyser om at denne ble hugget i sin helhet for ca. 10 år siden. Grunneier opplyser om at det på arealet stod om lag 80 % gran og 20 % bjørk. Teigen er ikke plantet på nytt, da eier har ønsket å bruke denne til beite. I henhold til rundskriv M-2/2006 er det anledning til å omdisponere skogsmark til beite uten at dette må søkes eller godkjennes etter skogbrukslova, som gir fritak fra foryngelsesplikten. Det er et krav om at slik omdisponering må være reell. Det er kommunens ansvar å vurdere om omleggingen er reell, og kommunen har adgang til å sette i verk tiltak for å sikre at arealene foryngles dersom de lander på at omdisponeringen ikke er reell.
Det er satt igjen noen frøtrær.
Det ligger også en mindre teig på ca. 1,4 daa nord for tunet.
Skogsarealene på eiendommen er så små at det tilsier at det må anses å være mest lønnsomt å gjennomføre en eventuell avvirkning i samråd med naboer.
Skogen verdsettes skjønnsmessig til kr. 1 500 per dekar.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 68	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 1 700
------------------------------	--------	-------------------------------	-----------

Opplysningkilder, beskrivelse

Grunneier har latt en nabo inkludere arealet for tildeling av rådyrkvote. Samlet settes verdi for jakt skjønnsmessig til 5 kr/daa tellende skogsareal. Brukeren av taksten oppfordres til å lese på Lillestrøm kommunes sider for å undersøke muligheter for å drive jakt på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1947

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Første etasje	65			65			65
Andre etasje	43			43		17	60
Kjeller	53			53			53
SUM	161					17	178
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vindfang, Entré, Trapperom, Stue, Kjøkken, Stue 2		
Andre etasje	Gang, Soverom, Garderobe, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Fyrrum		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe elektriske arbeider i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Utkast

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1935

Kommentar

Areal (BTA)

76

Kommentar til areal

Målt med laseravstandsmåler på befaring.

Standard

Betydelige oppgraderingsbehov. Bærer preg av alder og manglende vedlikehold.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fjøsdel er bygget opp med tegl og støpt gulv. Fjøs er på ca. 76 m², med møkkakjeller på 77 m². På befaring har en av pilarene i møkkakjelleren som støtter konstruksjonen over falt ned. Betong har også begynt å smuldre i taket på møkkakjeller, slik at armeringsjern er synlig. En kjøper må påregne betydelige kostnader med å sette i stand bygningen. Trolig er det mer økonomisk rasjonelt å føre opp en ny, mer moderne driftsbygning.

Låve



Anvendelse

Oppført i sammenhengende bebyggelse med fjøs. Benyttes i dag til lagring av diverse, herunder ved.

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

134

Kommentar til areal

Målt med laseravstandsmåler på befaring.

Standard

Betydelige oppgraderingsbehov. Bærer preg av alder og manglende vedlikehold.

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve er oppført i 1935, samtidig som fjøs. Konstruksjonen bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes betydelige arbeider med å istandsette låven. Trolig er det mer økonomisk rasjonelt å føre opp en ny, mer moderne driftsbygning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende brakke satt opp av eier for noen år tilbake. Det er ikke opplyst om at bygget er søkt. Bruker av taksten oppfordres til å undersøke byggets lovlighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke opplyst om at bygget er søkt.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Grunnarbeider, inkl. kjeller	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskfitsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 500 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Fjøs	760 000	2	5	100 000
Låve	1 340 000	2	5	150 000
Uthus	0	0	0	
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	250 000

Markedsvurdering

Eiendommens markedsverdi ved fri handel, som samlet enhet under hensyntil de begrensningene som ligger i konsesjonsloven

Kr 3 750 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift	28.04.2025		Gjennomgått		Ja
Tinglyst avtale 1977-971-9			Ikke gjennomgått		Ja
Tinglyst avtale 2021-1316313-200			Ikke gjennomgått		Ja
Jordleieavtale			Ikke gjennomgått		Ja
NIBIO Gårdskart	28.04.2025		Ikke gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Taksen er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befarig. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om eventuelle feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport, som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi, der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonsloven § 9, prisregulering og jordlovens § 12 m.m.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Utkast