

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Nittebergveien 114, 1925 BLAKER

📖 LILLESTRØM kommune

gnr/bnr 316/4

Markedsverdi

3 750 000



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 22311-1001

Referansenummer: JM6017

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Johan Hildrestrand
Lund

Vår ref:



RAMBOLL

Gyldig rapport

22.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Odelsoven

- Det hviler odel på eiendommen, da den har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrka jord, jf. odelsova § 2.
- Takstingeniøren har ikke undersøkt om reglene om odelshevdstid (odelsova §§ 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.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

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				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
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, Fyrrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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.

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 befaring. 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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00016319	09.04.2025	a961f568-404e-4082-b 69a-59fa5d5890e0

Om dokumentet

Ident
1977/971/9

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

*dok. avg. kr. 100.-*NES
SØRNSKRIVEREMBEDE.
00971. 14.2.77
SØRUMSANDS K J Ø T E

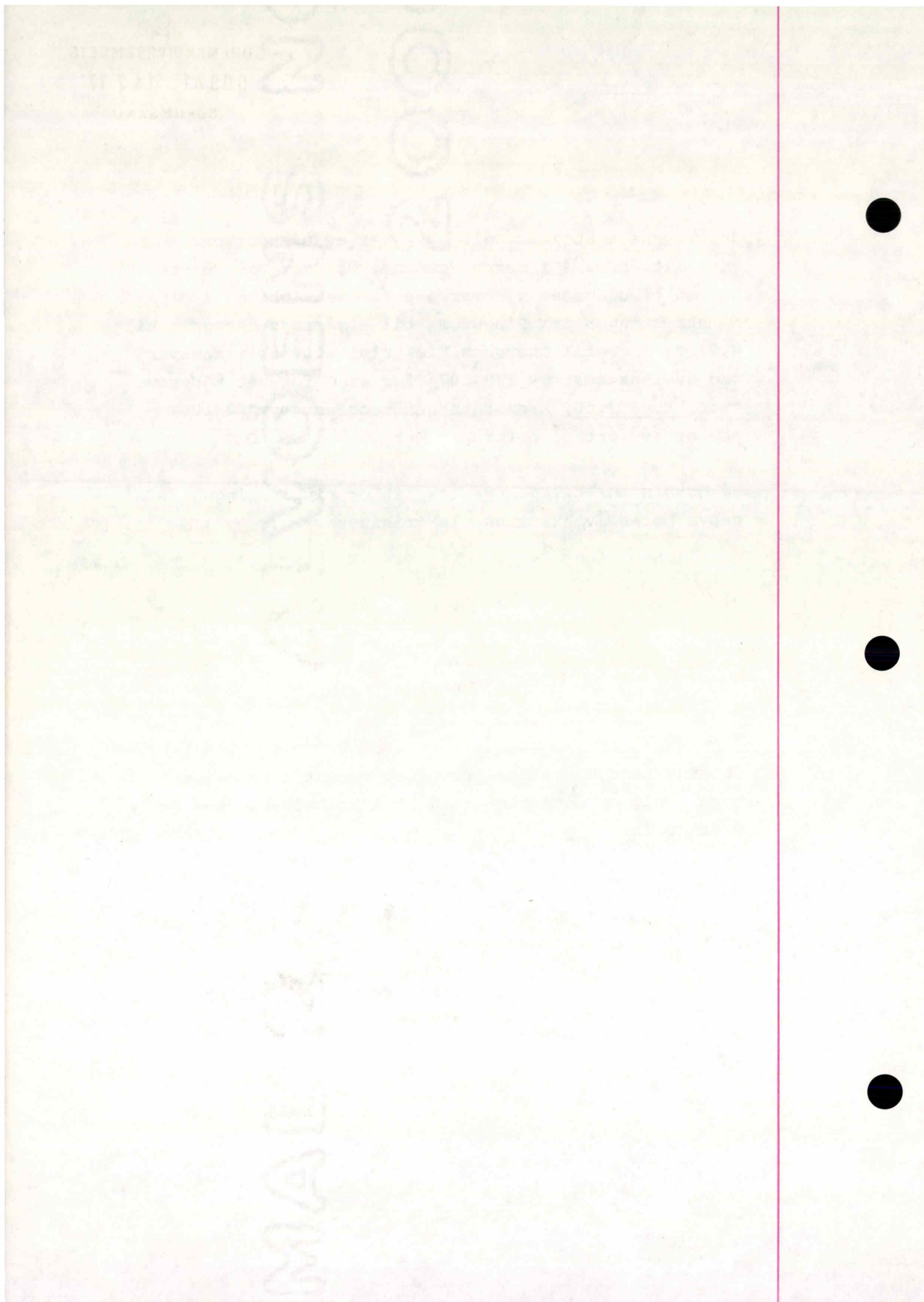
Undertegnede Steinar Dalbakk, eier av eiendommen gnr. 116, bnr. 4 i Sørums kommun, skjøter og overdrar herved eiendommens gjenværende fallrettigheter i Glomma på strekningen fra Bingsfoss til Rånåsfoss beregnet til 0,67 fall cm til Akershus Elektrisitetsverk i samsvar med overenskomst av 2/9 1976 for en omforenet kjøpesum stor kr. 857,60, kroneråttehundreogfemtisyv 60/100, som er avgjort på omforenet måte.

Omkostningene til dokumentavgift og tinglysningsgebyr bæres av Akershus Elektrisitetsverk.

Oslo, den *13.* desember 1976*Steinar Dalbakk*
Steinar Dalbakk

Undertegnede bekrefter herved at ovenstående skjøte egenhendig er undertegnet av Steinar Dalbakk, som er over 20 år.

Oslo, den *20.* desember 1976*Ulrik Sverdrup-Thygeson*
Ulrik Sverdrup-Thygeson
advokat



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00016318	09.04.2025	a961f568-404e-4082-b 69a-59fa5d5890e0

Om dokumentet

Ident
2021/1316313/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

BANE NOR

Bane NOR SF
Pb 4350, 2308 Hamar
Org.nr. 971 082 308



Doknr: 1316313 Tinglyst: 21.10.2021
STATENS KARTVERK

MOTTATT
BANE NOR

29 SEPT 2021

202108384-2

Kongsvingerbanen
Lillestrøm kommune
Saksnummer: 202108384
Prosjektnummer: 21-318

AVTALE OM SIKTRYDDING VED PLANOVERGANG KM 43,009

Mellom

Bane NOR SF (heretter Bane NOR)

Og

Grunneier: (heretter grunneier)

Steinar Dalbakk, eier av gnr. 316 bnr. 4 i Lillestrøm kommune (heretter eiendommen)

1. BAKGRUNN

Bane NOR kan etter jernbaneloven § 10 tredje ledd pålegge fjerning av trær og annen vegetasjon på naboeiendom innenfor et belte på 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Et slikt pålegg er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Videre kan Bane NOR etter oreigningsloven § 2 nr 17 ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter for å ivareta sikkerheten ved jernbanen.

Eier av nabogrunn har iht. jernbaneloven § 10 fjerde ledd som hovedregel krav på vederlag, eventuelt etter skjønnsprosess, for mulig ulempe og skade siktryddingen kan medføre. Partene har etter forhandlinger blitt enige om en minnelig avtale som innebærer at Bane NOR gis rett til tiltak som beskrevet i pkt. 2 og 5 på grunneiers eiendom i henhold til bestemmelsene i denne avtale.

2. OMFANGET AV TILTAKET

Avtalen gjelder vegetasjons- og siktrydding samt rett til å foreta nødvendige terrenginngrep og fjerning av konstruksjoner i siktområdet for planovergangen. Bane NOR gis med dette fremtidig rett til å holde dette området ryddet for all sikhinder ved planovergangen på den delen av grunneiers eiendom som er anvist på vedlagte kartskisse.

Bane NOR gis samtidig rett til adkomst over eiendommen for å sikre nødvendig frisisikt.

BANE NOR

Bane NOR SF
Pb 4350, 2308 Hamar
Org.nr. 971 082 308

Grunneier / rettighetshavere skal ha uhindret adkomst til sin(e) eiendom(mer) i hele perioden arbeidene foregår.

Dersom det under arbeidet med vegetasjonsryddingen avdekkes trær utenfor 30-metersgrensen som utgjør en fare for kontaktledningsanlegget eller annen jernbaneinfrastruktur, er partene enige om at Bane NOR kan fjerne slike trær samtidig med vegetasjonsryddingen som beskrevet i avtalens pkt. 2 uten ekstra kostnad for grunneier. Grunneier skal alltid varsles før slike trær hogges.

3. VEDERLAG, OPPGJØR

Som endelig oppgjør for Tiltaket, betaler Bane NOR en engangserstatning til grunneier på kr: 10 000,-

Beløpet innbetales til grunneiers kontonummer: senest innen fire uker etter avtalen er signert av begge parter.

4. TILTREDELSE

Bane NOR kan ta rettigheten i bruk når denne avtale er underskrevet av begge parter.

5. FREMTIDIG VEGETASJONSRYDDING.

Ved å signere på denne avtalen aksepterer Grunneier at Bane NOR i fremtiden kan utføre vegetasjonsrydding tilsvarende Tiltaket som beskrevet i avtalens pkt. 2. Slik fremtidig rydding utløser ikke et økonomiskkrav overfor Bane NOR.

Avtalen faller bort dersom planovergangen nedlegges eller flyttes.

6. TINGLYSING

Avtalen kan tinglyses på eiendommen. Bane NOR besørger tinglysningen og dekker kostnadene med dette. Grunneier skal gjøre nye eiere eller rettighetshavere kjent med innholdet i nærværende avtale.

7. Spesielle kontraktsvilkår

BANE NORBane NOR SF
Pb 4350, 2308 Hamar
Org.nr. 971 082 308

Avtalen er underskrevet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Blaker 210921

Sted/dato

Steinar Dalbakk

Steinar Dalbakk

190446

Fødselsnummer

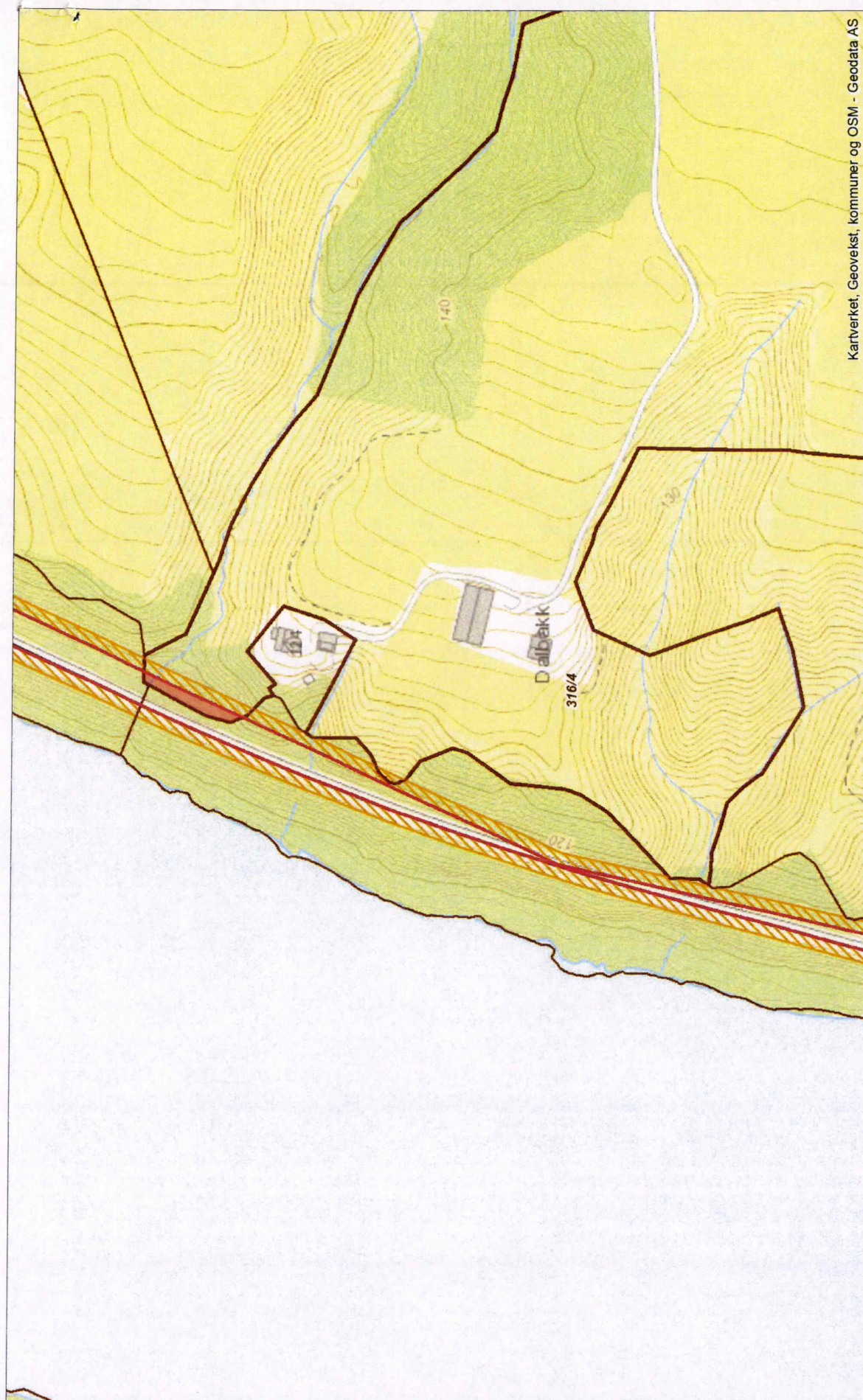
Oslo / 11/10 21

Sted/dato

Lars Berge

Bane NOR SF

Organisasjonsnummer 917 082 308



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS

- Senterlinje jernbane / kilometerpunkt
- ⊗ Planovergang
- Siktsoner for planovergang
- ▨ 5m Buffersone
- ▨ Berørt areal av siktsoner på privat eiendom
- ▨ Berørt eiendom, Gnr/Bnr

Dalbakk Steinar
Nittebergveien 114
1925 Blaker

NAV
ADRESSE
POSTNR STED

Berørt areal: 195 m2

Bane NOR
Kongsvingerbanen
Lillestrøm
kommune

GÅRDSNR
BRUKSNR
FESTENR

316
4
0

1:2 000

NETTSKOG

Eiendomsgransene er ikke
juridisk bindende

22.06.2021

**Avtale om Terminering av Midlertidig kjøpekontrakt datert 9. mars 2023
og Leie av jord**

Vi,

Steinar Dalbakk fnr. 190446 41502

og

Mari Askvik Raasok fnr. 23109246077

er enige om at den midlertidige kjøpekontrakten for «Dalbakk» Gnr 316 Bnr 4 datert 2023-03-09 termineres. Påløpte kostnader for igangsatt fradeling dekkes av Steinar Dalbakk 12310 kr.

Vi er også enige om at gården Nitteberg og Mari Askvik Raasok kan fortsette å leie jorda på Dalbakk Gnr 316 Bnr 4 slik de har gjort siden 1992 med samme leiepris.

Den utleide jorda er allerede registrert som utleie til Mari Askvik Raasok. Utleie fortsetter derfor pr år. Hvis avtalen ikke sies opp skriftlig, fornyes utleieavtalen automatisk for ett år av gangen. Oppsigelsestid er 3 måneder, *for årsskiftet.*

Dato

2023-11-10

Steinar Dalbakk
Steinar Dalbakk

Mari A. Raasok
Mari Askvik Raasok

Avtale om brøyting og strøing av veg til Gnr 316 Bnr 4

Vi,

Steinar Dalbakk fnr. 190446 41502

og

Mari Askvik Raasok fnr. 231092 46077

er enige om at gården Nitteberg og Mari Askvik Raasok kan fortsette å leie jorda på Dalbakk Gnr 316 Bnr 4 slik de har gjort siden 1992 med samme leiepris.

er også enige om at Mari Askvik Raasok skal brøyte og strø veien til Gnr 316 Bnr 4 slik at det er framkommelig med bil.

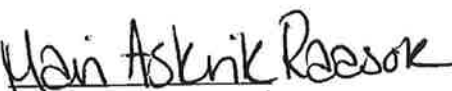
Partene er enige om at kostnadene for brøyting og strøing er omtrent like med kostnadene for å leie. Hvis Marie Askvik Raasok mener kostnadene med brøyting og strøing er høyere enn normale leiekostnader, kan disse faktureres.

Normale leiekostnader for 35,7 dekar fulldyrka jord og 15,9 dekar overflatedyrka jord er ca 14000 kr pr år.

Dato

2024-

Steinar Dalbakk


Mari Askvik Raasok

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 3205 LILLESTRØM
Grunneiendom: Gnr: 316 Bnr: 4

Data uthentet: 28.04.2025 kl. 09:53
Oppdatert per: 28.04.2025 kl. 09:53

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/3313-1/9 04.06.1974	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Dalbakk Steinar F.NR: 190446*****
------------------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1977/971-1/9 14.02.1977	RETTIGHET RETTIGHETSHAVER: AKERSHUS ENERGI VANNKRAFT AS ORG.NR: 976542622 LEIEAVTALE Vannfall- og demningsrettigheter Bingsfoss - Rånåsfoss iflg. skjøte
-----------------------------------	---

1988/10775-1/9 06.12.1988	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3205 GNR:316 BNR:9 Bestemmelse om betaling av kr. 20.000,- i refusjon for opparb.kostnader m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------------------------	---

1989/6639-1/9 17.07.1989	RETTIGHET RETTIGHETSHAVER: Askvik Per F.NR: 010356***** LEIEAVTALE FORPAKTININGSKONTRAKT LEIE-TID: 10 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 5,000
------------------------------------	--

2013/296463-1/200 15.04.2013	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 800.000 PANTHAVER: ROMERIKE SPAREBANK ORG.NR: 937885911
--	--

2022/1102532-1/200 03.10.2022 10:09	** ENDRING VED FUSJON FRA: Blaker Sparebank ORG.NR: 837886252 TIL: ROMERIKE SPAREBANK ORG.NR: 937885911 ELEKTRONISK INNSENDT
---	--

2021/1316313-1/200 21.10.2021 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: BANE NOR SF ORG.NR: 917082308 Siktrydding v/PLO km 43,009
---	---

GRUNNDATA

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Data uthentet: 28.04.2025 kl. 09:53

Grunneiendom: Gnr: 316 Bnr: 4

Oppdatert per: 28.04.2025 kl. 09:53

1904/900114-1/9
16.11.1904

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3205 GNR:316 BNR:1

2020/1849396-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0226 GNR:116 BNR:4

2023/276697-1/200
15.03.2023 09:23

SAMMENSLÅING

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:3030 GNR:316 BNR:6
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:3030 GNR:316 BNR:7
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/264090-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3030 GNR:316 BNR:4

SERVITUTTER FOR AVGIVERE

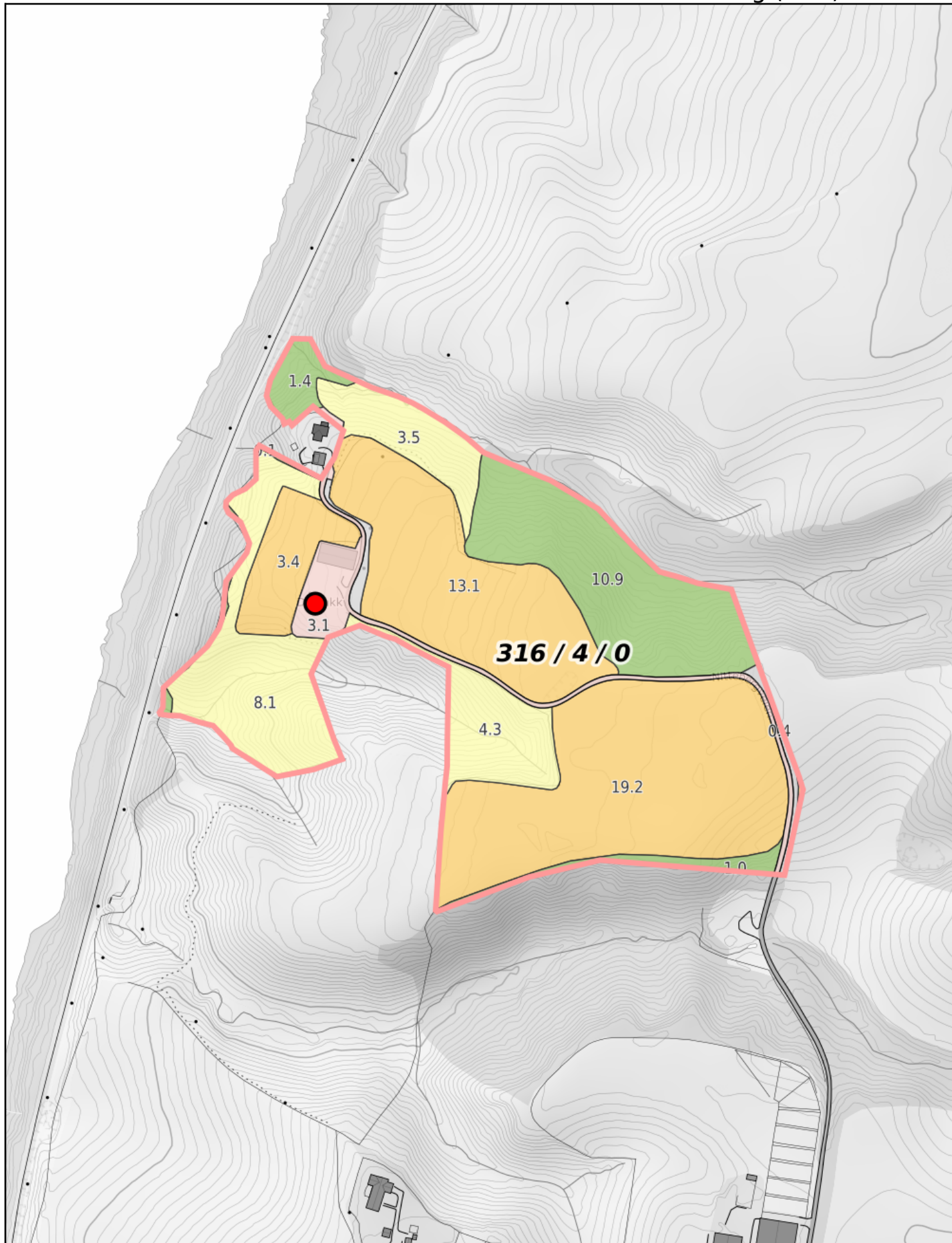
Servitutter for 3205-316/1

Ingen servitutter registrert.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3205-316/4/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3205-316/4/0

1 tilknyttta grunneiendommer: 316/4/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3205-316/4/0 Landbrukseiendom									
316/4/0	1	35,7	0,0	15,9	13,6	0,8	3,1	0,0	69,1
Sum	1	35,7	0,0	15,9	13,6	0,8	3,1	0,0	69,1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet