

Verditakst Tomt

📍 Urhaugvegen 7, 5936 MANGER

📖 ALVER kommune

gnr. 445, bnr. 6

Markedsverdi

2 950 000

Tomteareal 3 400,00 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 15234-1520

Referansenummer: QM1128

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



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 takstrappportene 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.

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.



Rapportansvarlig

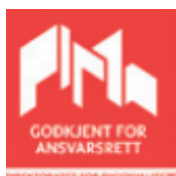
Terje Kleivdal

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr2 950 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 950 000

Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Det er litt usikkerhet om hvor store kostnader det vil bli for å etablere vei, vann og kloakkanlegg frem til tomtene.

Markedsverdi for alle 3 tomtene.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Normal tomtkostnad	2 950 000
BKS -1: Normal verdi på tomten vurderes til 75 kr/m2. Tomteverdi Kr 1 150 000	
BFS -2: Normal verdi på tomten vurderes til 100 kr/m2. Tomteverdi Kr 820 000	
BFS -4: Normal verdi på tomten vurderes til 90 kr/m2. Tomteverdi Kr 980 000	
Totalt for alle tomtene	
Total	2 950 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
16.9.2024	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Mikkel Mundal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	6		0	3400 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Urhaugvegen 7

Hjemmelshaver

Advokatfirma Mikkel Mundal AS

Kommentar

Ca tomtareal for 3 regulerte tomter.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

3 stk eiendommer med fin beliggenhet i Urhaugvegen på Manger i Alver kommune, sjøutsikt, vestvendt og gode solforhold. Kort avstand fra Menger senter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Beskrivelse av tomten

Tomtene ligger på en høyde i terrenget med flott sjøutsikt og gode solforhold. Tomtene består av berg, småskog og grasdekke.

BKS-1: 1500 m², %BYA 45 %, BH= +39,5

BFS-2: 820 m², %BYA 35%, BH 39.

BFS-4: 1090 m², %BYA 35%, BH 31.

Adkomstvei

BKS.1 og BFS-2 må kjøpe seg inn i eksisterende vei.

BFS -4 Tomten må etablere egen vei fra offentlig vei. Tomten må da få veirett til annen privat vei rett utenfor tomten.

Tilknytning vann

Offentlig vann tilknytning like ved eiendommene.

Eiendommene må etablere private stikkledninger fra påkoblings punktet.

Tilknytning avløp

Offentlig kloakk tilknytning like ved eiendommen.

Eiendommene må etablere private stikkledninger fra påkoblings punktet.

Reguleringsmessige forhold

Regulert til boligformål.

BKS-1 er regulert til 6-mannsbolig eller mindre.

BFS-2 er regulert til 2-mannsbolig eller enebolig.

BFS-4 er regulert til 2-mannsbolig eller enebolig.

Kommuneplan

Boligområde

Bygninger på eiendommen

Det er ikke bygninger på eiendommen.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 700 000

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.09.2024	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.07.2024		Gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.