

Verditakst Tomt

📍 Syningen hyttefelt 104, 3579 TORPO

📖 ÅL kommune

gnr. 10, bnr. 143

Markedsverdi

900 000

Tomteareal 1 215,20 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 18735-1398

Referansenummer: UQ7954

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdøkken

Vår ref:



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.

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 900 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

=

900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et populært område for fritidseiendommer med stor utbyggingsaktivitet og et velfungerende marked. Siste året har 4 tomter i området blitt solgt for mellom 900.000-1.300.000.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
MVA 25%	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Takstingeniør
20.5.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	10	143		0	1215.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Syningen hyttefelt 104

Hjemmelshaver

Bernhardsen Joackim

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen er beliggende i det nyetablerte hytteområdet Syningen på Torpoåsen i Ål kommune. Avstand til RV7 ved Torpo er om lag 11 km. Det er adkomst med helårsvei helt fram til eiendommen. Området har fint turterreng sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper i nærområdet som er tilknyttet stort løypenett i videre mot Ål i vest og Gol i øst. Eiendommen ligger sørvendt og har gode solforhold og utsikt.

Beskrivelse av tomten

Tomten er en selveiertomt på 1215 m². Den ligger på en liten høyde og er flatt til lett hellende mot sør. Tomten anses som forholdsvis lett bebyggelig. Det skal være muligheter for tilkobling av strøm og vann/avløp.

Adkomstvei

Privat vei fra FV 287.

Tilknytning vann

Privat fellesanlegg.

Tilknytning avløp

Privat fellesanlegg.

Reguleringsmessige forhold

Fritidsformål. Reguleringsplanen for Syningen (16.02.2017). Utdrag av bestemmelser: På hver av tomtene kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tiltatt utnyttning er 216 m² BYA pr. tomt, inkl. 36 m² til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med BYA på inntil 30 m². Samlet tillatt utnyttning for fritidsbolig og anneks er 150 m² BYA. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ubebygd.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart 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	År
900 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	21.05.2025		Gjennomgått		Ja

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer ubebygde tomt for fritidsbebyggelse Gnr. 10 Bnr. 143 i Ål kommune. Rekvirent er Advokatfirmaet Dahle AS. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring av eiendommen og gjennomgang av innhentet dokumentasjon.

Taksten skal angi eiendommens forventede markedsverdi.

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](#)

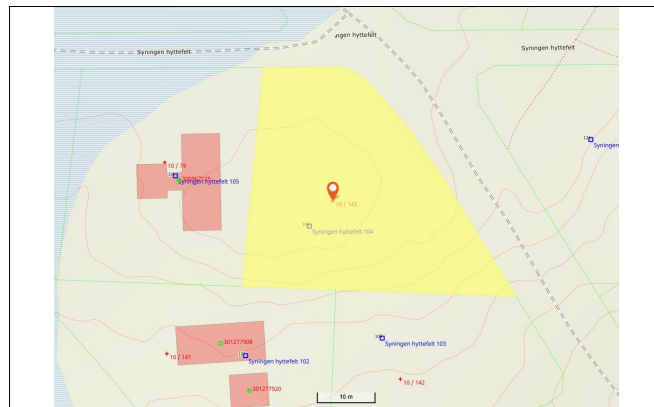
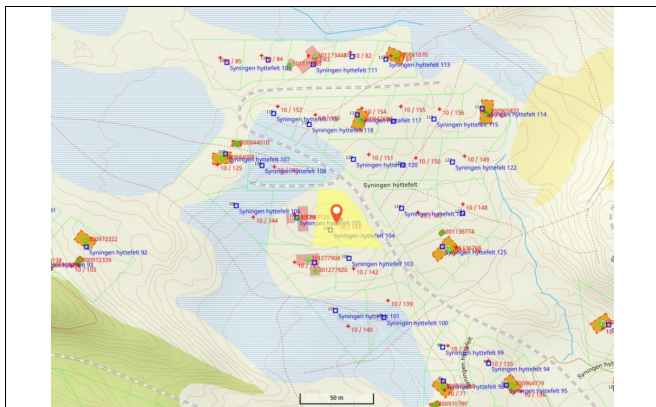
Takstingeniørens rolle

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.

Andre bilder



Utsikt mot sør fra midten av tomten.



Utsikt mot nord fra midten av tomten.

3328/10/143/0/0
Syningen hyttefelt 104
3579 TORPO

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (6)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	05/07-1995	Bernhardsen Joackim	1 / 1	Olamyra 15, 5379 STEINSLAND	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
15/03-2022	900 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	12/10-2020	Skyld		Areal	1215.2 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2024 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2024
Matrikkelført 01/01-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3328/10/143/0/0	0

03/10-2022 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 03/10-2022
Matrikkelført 10/01-2023

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3328/10/9/0/0	-1215.2
BERØRT	3328/10/79/0/0	0
MOTTAKER	3328/10/141/0/0	1215.2
BERØRT	3328/10/140/0/0	0
BERØRT	3328/10/142/0/0	0
BERØRT	3328/10/143/0/0	0
BERØRT	3328/10/144/0/0	0

03/10-2022 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 03/10-2022
Matrikkelført 10/01-2023

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3328/10/9/0/0	-803.6
BERØRT	3328/10/141/0/0	0
MOTTAKER	3328/10/142/0/0	803.6
BERØRT	3328/10/143/0/0	0

03/10-2022 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 03/10-2022**Matrikkelført** 02/01-2023

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3328/10/9/0/0	-1215.2
BERØRT	3328/10/79/0/0	0
BERØRT	3328/10/141/0/0	0
BERØRT	3328/10/142/0/0	0
MOTTAKER	3328/10/143/0/0	1215.2

03/10-2022 OPPMÅLINGSFORRETNING**Forretning** 03/10-2022**Matrikkelført** 02/01-2023

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3328/10/9/0/0	-1140
MOTTAKER	3328/10/79/0/0	1140
BERØRT	3328/10/141/0/0	0
BERØRT	3328/10/143/0/0	0
BERØRT	3328/10/144/0/0	0

08/09-2020 OPPMÅLINGSFORRETNING**Forretning** 08/09-2020**Matrikkelført** 08/09-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3328/10/9/0/0	-1196.1
BERØRT	3328/10/79/0/0	0
BERØRT	3328/10/141/0/0	0
BERØRT	3328/10/142/0/0	0
MOTTAKER	3328/10/143/0/0	1196.1

Matrikkelens adresser

Kommune 3328 ÅL
Grunnkrets 201 Uri **Valgkrets** 1 Torpo
Kirkesogn 4080102 Torpo

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Syningen hyttefelt 104, gatenr 1297, 3579 TORPO	01/01-2024	23	6747153.41	159547.82

Bolig- og bygningsopplysninger

Ingen bygningsinformasjon registrert på matrikkelenheten

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.