

Verditakst Tomt

📍 Industriveien 11 , 3219 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

Gnr. 112, Bnr. 264

Markedsverdi

12 500 000

Tomteareal 5 630,30 m²



Befaringsdato: 16.12.2021

Rapportdato: 20.12.2021

Oppdragsnr: 20315-1035

Referansenummer: OI1700

Autorisert foretak: Vedvik Taksering



VEDVIK TAKSERING

Gyldig rapport
20.12.2021

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.

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.

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik som er utdannet tømrer, byggmester og takstingeniør. Undertegnede har lang erfaring med taksering og tilstandsvurdering av boliger i Vestfold.

Vår visjon er å levere rapporter med høy faglig kvalitet og lesbarhet.
Ytterligere informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



VEDVIK TAKSERING



Marius Vedvik

20.12.2021 | STOKKE

Vedvik Taksering

Strandliveien 98
948 60 545

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.12 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Eiendommen er er omfattet av en reguleringsplan fra 2019 som åpner for boligbebyggelse. Det er ihht. bestemmelsene tillatt å bygge inntil 1870m2 BRA uten antallsbegrensning. I denne rapporten er det tatt utgangspunkt i en fornuftig utbygging med 18 leiligheter i småhus. Basert på eiendommens beskaffenhet er tomtebelastning vurdert til å ligge rundt 700.000,- pr enhet. Eiendommen vil også være attraktiv som investeringsobjekt, med potensielle leieinntekter frem til evt. utbygging.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede		
16.12.2021	Marius Vedvik	Takstmann	Tlf. 94860545
	Hans-Morten Søvik	Rekvirent	Tlf. 90829579
	Rolf Christian Andersen	Rekvirent	Tlf.

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	112	264		0	3702.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Industriveien 11

Hjemmelshaver

Vindalgrenda AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	112	404	0	0	345.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Vindalgrenda AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	111	97	0	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Vindalgrenda AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	112	403	0	0	1582.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Industriveien 11

Hjemmelshaver

Vindalgrenda AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vesterøya, men kort vei til Sandefjord sentrum.

Beskrivelse av tomten

Tomten er svakt skrånende mot vest og har en fjellkolle i nord/øst. Stedvis noe fjell i dagen. Opparbeidet som hagetomt med gressplen mot syd/vest.

Adkomstvei

Dagens adkomst med med privat stikkvei fra Industriveien. Tinglyst veirett over g/bnr 111/71.
Reguleringsplan angir fremtidig adkomst fra Vindalgrenda.

Tilknytning vann

Dagens tilknytning er ikke kjent, men det er kommunale vannledninger under veien i Vindalgrenda.

Tilknytning avløp

Dagens tilknytning er ikke kjent, men det er kommunale avløpsledninger under veien i Vindalgrenda.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Industriveien 11 med plan-ID: 20170004. Illustrasjoner i planbeskrivelse tilsier at det kan være mulig å bebygge eiendommen med 18-24 boenheter i 4- og 6-mannsboliger.

Eiendommen er også berørt av en reguleringsplan fra 1970-tallet med formål om boliger. Denne vurderes ikke å ha noen praktisk innvirkning på fremtidig utbygging.

Bygninger på eiendommen

Det står i dag en eldre enebolig på eiendommen som er utleid.

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
5 800 000	2016

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 instruksjoner 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

Eiendommen er taksert som en utbyggingstomt, da mulighetene i reguleringsplan åpenbart er den største verdien.

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

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

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.