

# Verditakst Tomt

📍 Myra 32, 1929 AULI

📖 NES kommune

# gnr. 195, bnr. 103

## Markedsverdi

**1 800 000**

Tomteareal 2 221,10 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2023

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 18925-1427

Referansenummer: MM7973

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



Gyldig rapport  
23.05.2024

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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr1 800 000**

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

**1 800 000**

Konklusjon markedsverdi

=

**1 800 000**

## Markedsvurdering

Tomten ligger i et etablert boligområde og anses som normalt lettsolgt tomt som ligger i blindvei i området. Markedsverdien er satt på grunnlag av solgte tomter i området.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

09.10.2023 Øyvind Nåmo Rønning

Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	195	103		0	2221.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Myra 32

### Hjemmelshaver

Hestad Bjørg Helene, Waaler Gerd

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et område med boliger som er av eldre og nyere bebygget boliger. Området er på Haga i Auli i Nes kommune.

### Beskrivelse av tomten

Tomten er av typen naturtomt per dags dato med lyng og tett vekst av busker og furutrær. Det er etablert drengroft på i side av tomten for avrenning av vann.

### Adkomstvei

Det er adkomst via gruslagt felles tinglyst privat vei til eiendommene.

### Tilknytning vann

Mulighet for tilknytning til privat vannverk i vei. Det er øvrig ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledninger i området. Det er ikke undersøkt hva som er akseptert vedrørende preakseptert løsning vedrørende slukkevann for området, utover brannkum på tomt.

### Tilknytning avløp

Det er ikke kjent vedrørende kapasitet på hovedledninger i området og løsning rundt dette.

### Reguleringsmessige forhold

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

- Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.
- Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.
- Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall. Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m 2 per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Nærmere informasjon utnyttelse/regulering på tomten kan fås hos kommunen.

### Kommuneplan

Det opplyses om fra kommunen at tomten ligger i uregulert område.

Arealbruk er avsatt for boligbebyggelse, Nåværende iht til planbebyggelse i området.

### Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen

### Konsesjonskrav

Det foreligger ingen konsesjonskrav på eiendommen

### 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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

# 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.

### 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 [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](http://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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

# Andre bilder

