

Verditakst Tomt

📍 Grimsrødhøgda 59 B , 1786 HALDEN

📖 HALDEN kommune

Gnr. 69, Bnr. 166

Markedsverdi

1 800 000

Tomteareal 3 492,60 m²



Befaringsdato: 04.11.2022

Rapportdato: 11.11.2022

Oppdragsnr: 12218-1190

Referansenummer: RB7590

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert takstmann: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Gyldig rapport
11.11.2022

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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tværfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rolf Are Haugs-Eilertsen

11.11.2022 | HALDEN

Takstfag AS

Iddeveien 44 C
916 14 878

Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no
916 14 878

Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 800 000

Markedsvurdering

Det er gjort en sammenligning med byggeklare tomter i kommunen. Disse anses å ligge med en markedsverdi mellom kr 800 000,- til kr 1 900 000,-. Verdi pr m2 ligger i størrelsesorden fra kr 1259,- til kr 2531,-.

Verdien avhenger av størrelse, beliggenhet og muligheten for bebyggelse. Det anses at markedsverdien på denne tomten ligger i det øvre sjiktet pga beliggenhet og utsikt. Men da kun ca 800 m2 kan bebygges vil markedsverdien kun settes på dette området. Tomten er regulert av arealplanen til kommunen, og utnyttelsesgraden er på 30%. Dette gir en mulighet til å bygge en bolig med en BYA på ca 240 m2 inkl parkering og utvendig bod.

Grimsrødhøgda 69/617, 813 m2, solgt 2022 for kr 1 900 000,-
Grimsrødhøgda 98/1735, 553 m2, solgt 2021 for kr 1 400 000,-
Våkemark 69/613, 785 m2, solgt 2020 for kr 1 070 000,-
Lupinveien 3a, 635 m2, solgt 2022 for kr 800 000,-
Eklundveien 98/1739, 793 m2, solgt 2022 for kr 1 400 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

04.11.2022 Rolf Are Haugs-Eilertsen

Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	69	166		0	3492.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 59 B

Hjemmelshaver

Thorsen Ole-Martin Klevmo

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger på Grimsrødhøgda, med utsikt over byen. Den ligger inne i en blindevei med et stort grøntområde på to sider av eiendommen.

Beskrivelse av tomten

Tomten er en skrånende naturtomt. Det er trolig utsikt ut mot sentrum hvis det fjernes en del trær.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Det er synlige påkoblingsmuligheter på tomten.

Tilknytning avløp

Det er synlige påkoblingsmuligheter på tomten.

Kommuneplan

Kommunens arealplan. Den øverste delen av eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. Arealet på denne delen utgjør ca 850 m2. Resterende del av eiendommen er regulert som grønnstruktur.

Den helt nederste delen ligger i hensynssone H-550; hensyn landskap.

Store deler av eiendommen ligger i en sone registrert som Aktsomhet Marin Leire og Løsmasser type 130 i kartportalen til NVE og kommuneportalen.

Bygninger på eiendommen

Tomten er ubebygget.

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?

Ja

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Vann- og avløpsverk	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Eier		Kun pr epost og tlf	Ingen	0	Nei
Reguleringsformål kart	07.11.2022		Innhentet	0	Ja
Veistatuskart	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	31.10.2022		Innhentet	0	Ja
Kart fra NVE	07.11.2022		Innhentet	0	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

Tomtetaksten er vurdert utifra tomtens beliggenhet, dens muligheter for utnyttelse og andre sammenlignbare tomter. Vurderingen er forøvrig gjort etter beste skjønn og innenfor de instruksjer som gjelder for takstmenn tilknyttet Norsk takstautorisasjonssystem.

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/

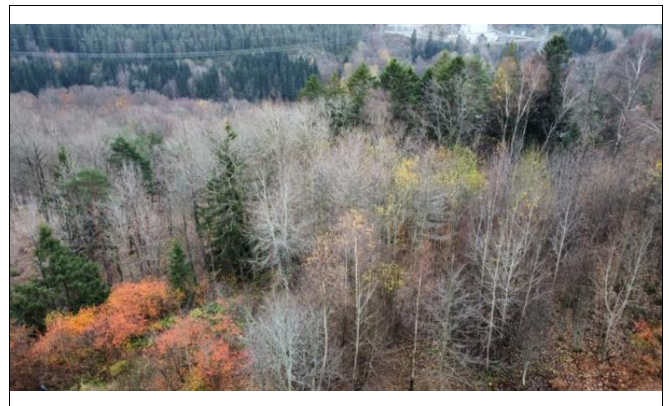
Takstingeniørens rolle

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.

Andre bilder



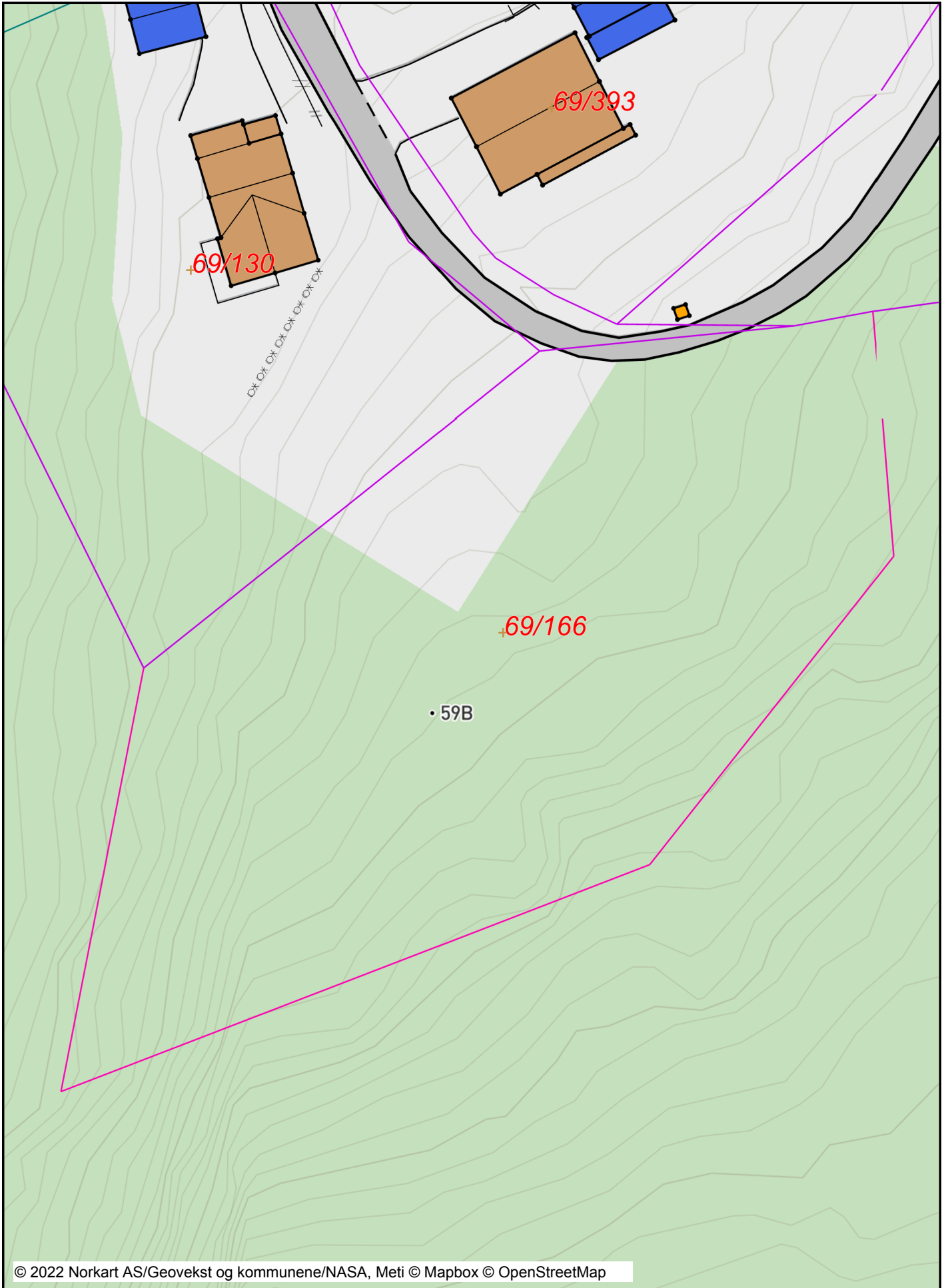


Grimsrødhøgda 59B

Dato: 07.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

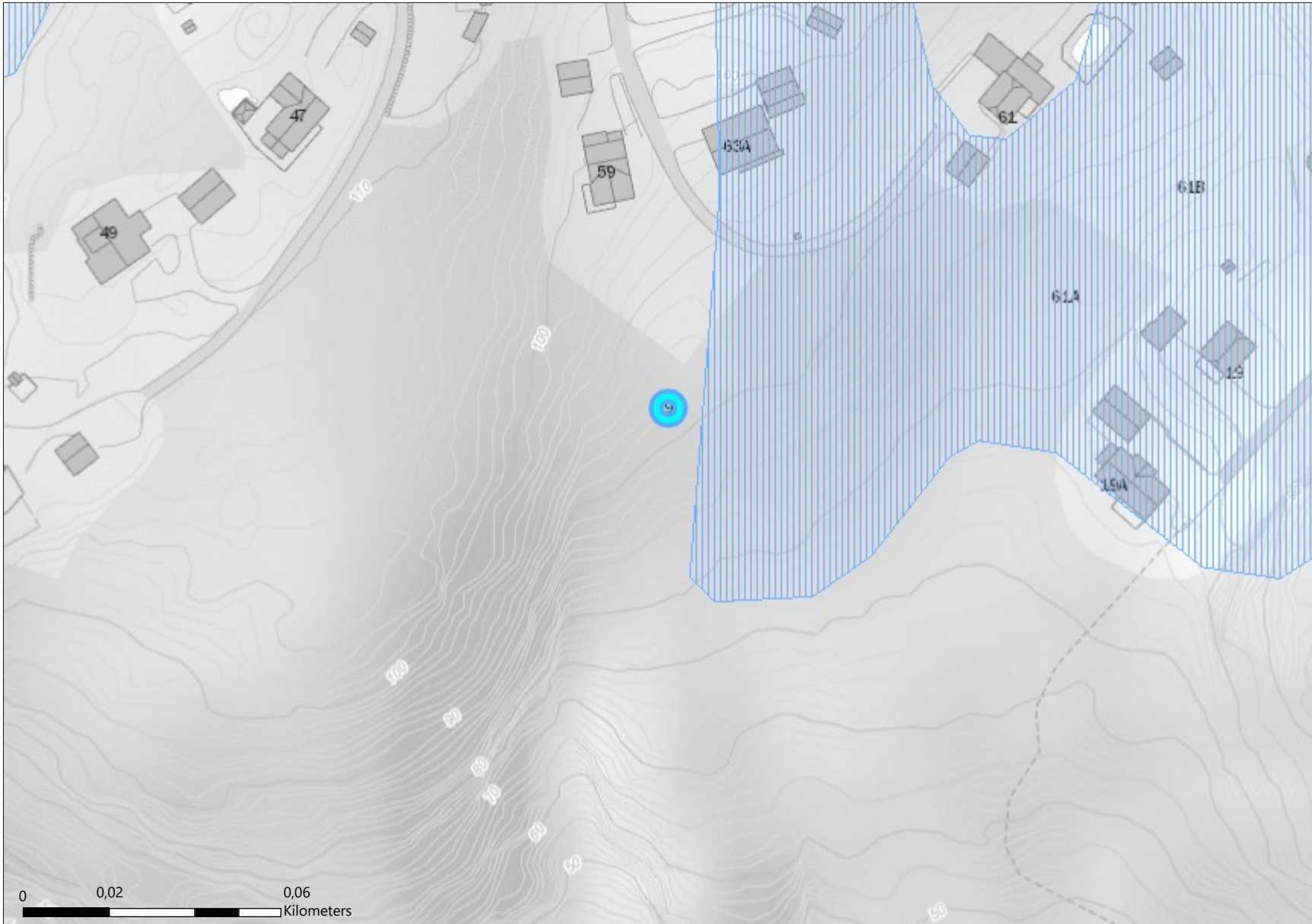


Tegnforklaring

KPLAN_tillegg			
Byggegrense		Regulert tomtegrense	
Bygninger		Byggegrense	
Taksprang Bunn		Bebyggelse som inngår i planen	
Bygning		Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Takkant		Regulert senterlinje	
Bygningsdelelinje		Frisiktslinje	
Grunnmur		Regulert kant kjørebane	
Takoverbygg		Målelinje/Avstandslinje	
Takoverbygg kant		Avkjørsel	
Trapp inntil bygg, kant		Abc Påskrift feltnavn	
Veranda		Abc Påskrift areal	
Bygningslinje		Abc Påskrift utnyttning	
Taksprang		Abc Påskrift bredde	
Mønelinje		Abc Påskrift radius	
		Abc Påskrift plantilbehør	
		Abc Påskrift Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Matrikkelkart	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Grunneiendom	
Frittliggende småhusbebyggelse		Anleggseiendom (Teig)	
Konsentrert småhusbebyggelse		Seksjon	
Område for industri/lager		Anleggsprosjeksjonsflate over bakken	
Område for jord- og skogbruk		Hjelpelinje fiktiv	
Kjøreveg		Hjelpelinje vannkant	
Annen veggrunn		Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)	
Gang-/sykkelveg		Grense <= 10 cm	
Gangveg		Grense <= 30 cm	
Parkeringsplass		Grense < 200 cm	
Annet trafikkområde (på land)		Grense < 500 cm	
Park			
Anlegg for lek		Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
Annet friområde		Godkj. Nybygg	
Friområde i sjø og vassdrag		Godkj. Tilbygg	
Parkbelte i industristøk		Godkj. Påbygg	
Friluftsområde (på land)		Abc Godkj. Tiltak	
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Abc Omriss Tiltak	
område for særskilte anlegg		Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.	
Annet spesialområde		Matrikkel Bygning	
Felles avkjørsel		Bygning, Boligbygg	
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjoner)		Bygning, Andre bygg	
Grense for restriksjonsområde		Bygning ikke registrert i Matrikkelen	
Frisiktsone ved veg		Kyst	
Grense for bevaringsområde		Havflate	
Bevaring av bygninger og anlegg		Kystkontur	
Bevaring av landskap og vegetasjon		Innsjøer og vassdrag	
Reguleringsplan PBL 2008		Innsjø	
Sikringsonegrense		Innsjøkant usikker	
Infrastrukturgrense		Innsjøkant	
Båndlegginggrense nåværende		Elv/Bekk	
Regulererthøyde		Elv/Bekk usikker	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Elv/Bekk	
Institusjon		Elv/Bekk kant usikker	
Energianlegg		Elv/Bekk kant	
Kjøreveg		Kanal/Grøft	
Fortau		Kanal/Grøft usikker	
Annen veggrunn - grøntareal		Kanal/Grøft	
Kollektivholdeplass		Kanal/Grøft kant	
Parkering		Annen naturinformasjon	
Naturområde		Alle ubestemt	
Park		Hekk	
Vegetasjonsskjerm		Stein	
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Stein omriss	
Sikringsone - Frisikt		Bygningsmessige anlegg	
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur		Annet gjerde	
Båndlegging etter lov om kulturminner		Grunnriss/Hjelpelinje	
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008		Dam	
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Dam kant	
Planens begrensning		Flaggstang	
Formålsgrense		Frittstående trapp	
Faresonegrense		Frittstående trapp kant	



Kartutsnitt fra NVE Atlas



Tegnforklaring

FlomsoneAnalyseomraade

- Gjeldende
- Til ny vurdering
- Ajourført
- Under planlegging

Flomvannstand_ved_tverrprofi

Flomvannstandscurve_200ar

- Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
- Halvmeters kurver med flomvannst

Marin grense (detalj)

Mulighet for sammenhengende marin leire

Areal under marin grense

Stormflo nå (2017) intervall 20

Stormflo nå (2017)

Skredtype

- Ikke angitt
- Steinskred
- Undervannsskred
- Snøskred
- Løsmasseskred, uspes.
- Leirskred
- Jordskred
- Flomskred
- Isnedfall
- Utgilning

Skredhendelse_UtlosningsPun

- Ikke angitt
- Steinskred
- Undervannsskred
- Snøskred
- Løsmasseskred, uspes.
- Leirskred

Kommentar



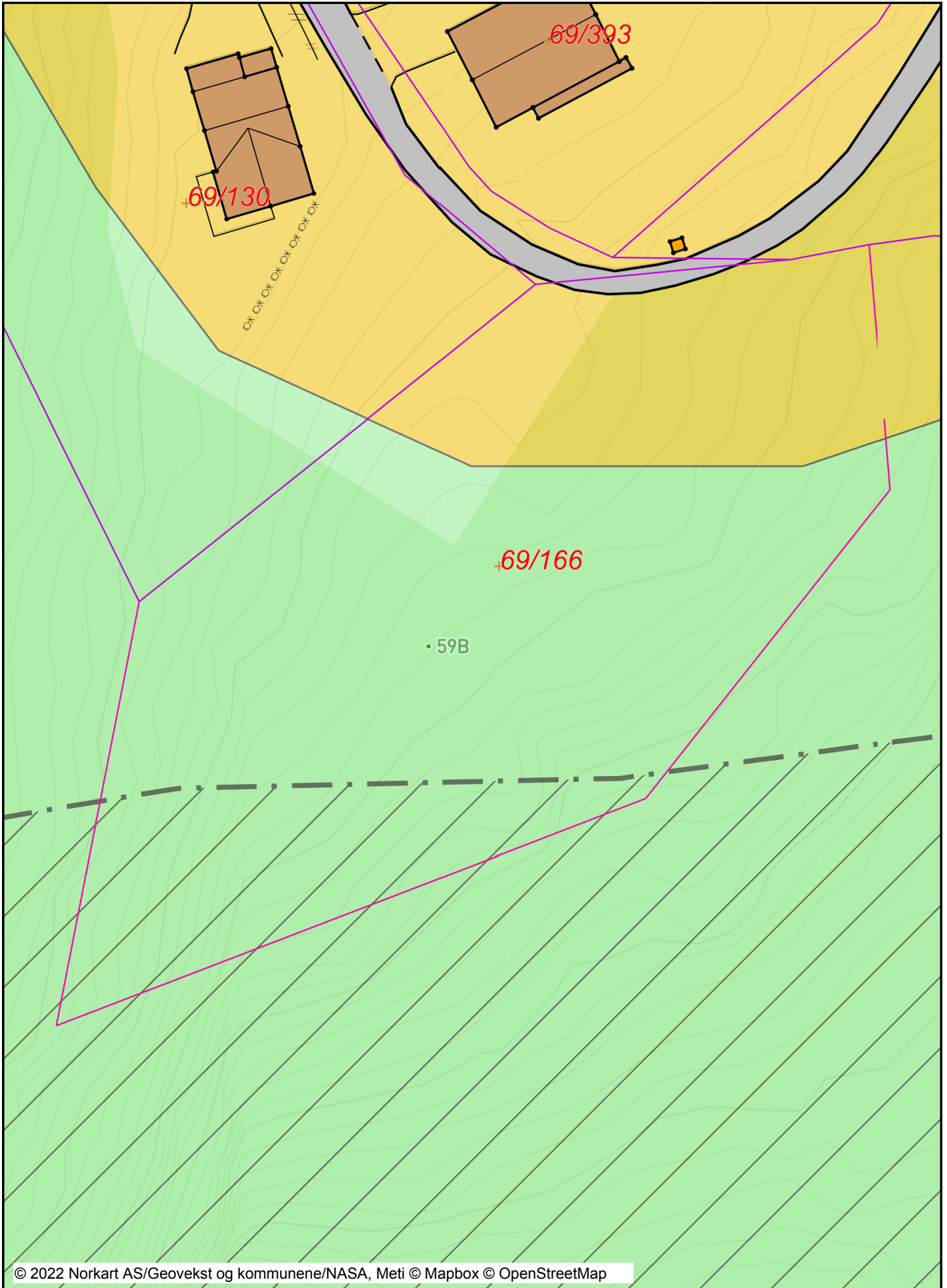


Grimsrødhøgda 59B

Dato: 07.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>		<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense		område for særskilte anlegg
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Annet spesialområde
	Faresone - Annen fare		Felles avkjørsel
	Angitthensyngrense		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)
	Angitthensynsone - Hensyn landskap		Grense for restriksjonsområde
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		Frisiktsone ved veg
	Båndlegginggrense		Grense for bevaringsområde
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		Bevaring av bygninger og anlegg
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Bebyggelse og anlegg - nåværende	<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig		Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - fremtidig		Infrastrukturgrense
	Sentrumsformål - nåværende		Båndlegginggrense nåværende
	Tjenesteyting - nåværende		Regulerthøyde
	Tjenesteyting - fremtidig		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Næringsbebyggelse - nåværende		Institusjon
	Idrettsanlegg - nåværende		Energianlegg
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Kjøreveg
	Grav og urnelund - nåværende		Fortau
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende		Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur - nåværende		Kollektivholdeplass
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:		Parkering
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Naturområde
	Småbåthavn - nåværende		Park
	Byggegrense		Vegetasjonsskjerm
	Kraftledning - nåværende		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			Sikringsone - Frisikt
	Planområde		Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Grense for arealformål		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Hovedveg - nåværende	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Hovedveg tunnel - framtidig		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Jernbane - nåværende		Planens begrensning
	Kommune(del)plan - påskrift		Formålsgrense
<i>KPLAN_tillegg</i>			Faresonegrense
	Byggegrense		Regulert tomtegrense
<i>Bygninger</i>			Byggegrense
	Taksprang Bunn		Bebyggelse som inngår i planen
	Bygning		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Takkant		Regulert senterlinje
	Bygningsdelelinje		Frisiktslinje
	Grunnmur		Regulert kant kjørebane
	Takoverbygg		Målelinje/Avstandslinje
	Takoverbygg kant		Avkjørsel
	Trapp inntil bygg, kant		Påskrift feltnavn
	Veranda		Påskrift areal
	Bygningslinje		Påskrift utnyttning
	Taksprang		Påskrift bredde
	Mønelinje		Påskrift radius
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Påskrift plantilbehør
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Frittliggende småhusbebyggelse	<i>Matrikkelkart</i>	
	Konsentrert småhusbebyggelse		Grunneiendom
	Område for industri/lager		Anleggseiendom (Teig)
	Område for jord- og skogbruk		Seksjon
	Kjøreveg		Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
	Annen veggrunn		Hjelpelinje fiktiv
	Gang-/sykkelveg		Hjelpelinje vannkant
	Gangveg		Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Parkeringsplass		Grense <= 10 cm
	Annet trafikkområde (på land)		Grense <= 30 cm
	Park		Grense < 200 cm
	Anlegg for lek		Grense < 500 cm
	Annet friområde	<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Friområde i sjø og vassdrag		Godkj. Nybygg
	Parkbelte i industristøk		Godkj. Tilbygg
	Friluftsområde (på land)		Godkj. Påbygg
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom		Godkj. Tiltak
			Omriss Tiltak