

Tomtetakst

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 1749



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 358053

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Rapporten

Rapporten er en verditakst av tomt.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygnings sakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.
Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.
Medlem av NITO's fagnettverk for takstmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealer av eiendommen er innhentet fra kommunekart.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommunekart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Rapporten er bygget på grunnlag av BMTFs instruksjer og regelverk. Innholdet er skrevet i fritekst og kvalitetskontroll er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

EGNE FORUTSETNINGER:

Kunden/rekvirenten skal lese igjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Oppdraget er å sette råtomtverdien for eiendommen i dagens frie marked. Eiendommen vurderes som heftelsesfri. Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelse, brukstillatelse/ferdiggodkjenning, eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått. Verdien av eiendommen forutsetter at eiendommen kan utvikles og bebygges til boligformål.



Oppsummering av tomten

Konklusjon

FORMÅL:

Den aktuelle tomten fremstår som en tomt med mulighet for bygging av enebolig.

UTNYTTTELSESGAD:

Det er en lovlig tomteutnyttelse på eiendommen på 20% av tomtens størrelse.

GRUNNFORHOLD:

Det har ikke blitt fremlagt rapport som viser grunnforholdene på eiendommen. Det har blitt foretatt undersøkelser via NGU sine nettsider som forklarer at massene på og rundt tomten er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Halden kommune har ikke kartlagt noen faresone for kvikkleire på eiendommen.

RADON:

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området.

ADKOMST:

Det har blitt innvilget godkjenning for graving av egen adkomst til eiendommen fra statens veivesen.

VANN OG AVLØP:

Det er lagt vann og avløpsledninger til Hjortsbergveien 5 gjennom eiendommen. Det antas at det skal være mulighet for å koble seg på disse ledningene.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Karl-Magnus Haugen

Rekvirert dato: 15.01.2025

Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 17.01.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3101	98	1749

Adresse: Hjortsbergveien 5, 1784 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Karl-Magnus Haugen



Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Godkjent søknad om egen avkjørsel	21.06.2024	Det er fremvist mail fra Halden kommune som skriver at Forvaltning vei godtar egen avkjørsel til ny eiendom

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	812
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Råtomt verdien er beregnet verdi for tomtegrunnen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Råtomt verdien består av normal tomtekostnad uten opparbeidelse, vei, vann og kloakk men med en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne tekniskverdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten, samt opparbeidning/beplatning, plantering av terreng, regulering og lignende. Verdisettingen er gjort på basis av beste skjønn basert på kjennskap til sammenlignbare eiendommer i nrområdet, alternativ bruk og vurdering av tekniske nettoverdier for objektet.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde med kort gangavstand til Hjortsberg barneskole, nærbutikker m.m. Området er barnevennlig med nærhet til barnehager og langåpne dagligvareforretninger. Flotte tur- og lysløyper i nærliggende skogs- og turterreng.

Reguleringsmessige forhold

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boliger i henhold til reguleringsplan G-351 Schulzedalen Nord. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 forklarer at arealbruken av området er ment til bebyggelse og anlegg, nåværende, under områdenavn: BA30

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal tomt	Solgt dato	Salgssum
Bratner terrasse 44, 1785 Halden	816 m2	28.06.2023	1 500 000,-
Stubberudveien 35C, 1786 Halden	812 m2	15.08.2022	1 900 000,-

Kommentar til sammenlignbare objekter

Det var ikke mange sammenlignbare salgsobjekter i nærområde.
Det må nevnes at tomtene som har blitt lagt til antageligvis ikke er sammenlignbar med tanke på hvor mye som er gjort klart av søknader som på denne aktuelle tomten.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 700 000,-

Signatur

Signatur

Halden - 05.02.2025

Sted - Dato

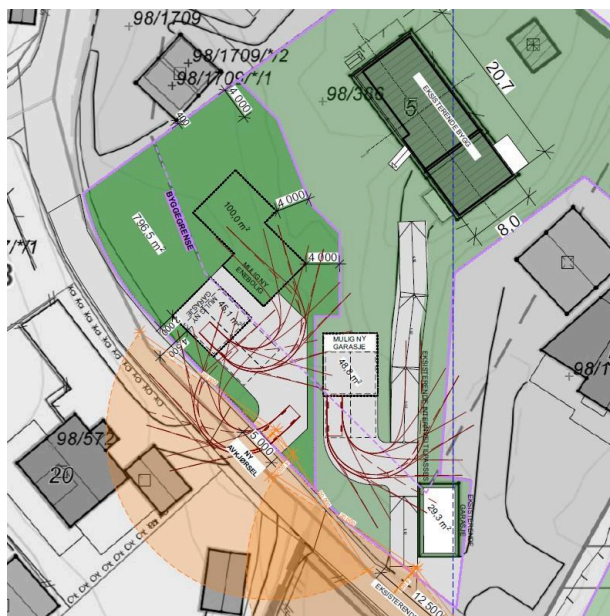
Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN



Bilder

Bilde fra grunneier



Bilde viser tegning av område for bygging av enebolig på tomten.