

Verditakst Tomt

📍 Engaveien 121, 1850
📖 Indre Østfold kommune
gnr. 155, bnr. 92

Markedsverdi

850 000

Tomteareal 937,60 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 13975-2629

Referansenummer: LN1234

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Gyldig rapport
02.12.2024

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 takstrappportene 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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr850 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

850 000

Konklusjon markedsverdi

=

850 000

Markedsvurdering

Den kombinerte nærheten til Mysen sentrum og de rolige, landlige omgivelsene gjør tomten attraktiv for kjøpere som ønsker å bo i spredtbygde strøk, men med god tilgang til både natur og byens fasiliteter. Beliggenheten, med kort avstand til kollektivtilbud som Follobanen og nærhet til populære turområder som Trømborgfjella og Helsestien, forsterker tomtens appell til pendlere og friluftsentusiaster.

Dispensasjon til boligformål gir en betydelig verdøkning og åpner for bygging av enebolig med sekundærleilighet, noe som kan være særlig interessant for investorer som ønsker leieinntekter, eller familier som ser muligheter i fleksible boenheter. Prisen reflekterer tomtens attraktive beliggenhet, gode solforhold og reguleringsmessige klarhet.

Samtidig vil manglende infrastruktur som eget minirensaneanlegg, og uklarerhet rundt kostnader for strømtilknytning, kunne påvirke markedets oppfatning av verdi negativt. Disse usikkerhetsmomentene kan medføre ekstra kostnader og arbeid for kjøpere, som derfor må vurdere totaløkonomien i investeringen.

Tomtens åpne, lett skrånende karakter gir fleksibilitet i utformingen av bolig og uteareal, noe som appellerer til kjøpere som ønsker å skape en skreddersydd bolig i et landlig miljø. Alt i alt anses tomten som et attraktivt objekt, der den gunstige beliggenheten og dispensasjonen veier opp for manglende infrastruktur. Dette er vektlagt i markedsvurderingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

05.11.2024 Are Johan Moen

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 Indre Østfold	155	92		0	937.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engaveien 121

Hjemmelshaver

Larsen Sigurd

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomta ligger i landlige omgivelser i Engaveien, ca. 4,5 km fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 937,6 m², som er svakt skrånende mot sørvest, noe som gir gode solforhold og naturlig drenering. Den er åpen, uten særlig vegetasjon, og lett tilgjengelig for utvikling.

Adkomst skjer via en privat, gruset vei som gir enkel tilgang fra hovedveinettet. Beliggenheten mot vest og sørvest gjør tomten attraktiv for bolig med gode lysforhold og mulighet for utsikt.

Grunnforholdene er ikke kontrollert, og det anbefales en vurdering før byggeprosesser starter. Den lett skrånende terrenget gir fleksibilitet i utforming av bygg og uteareal

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Vannforsyning: Offentlig vannledning tilgjengelig ca. 50 meter fra tomtegrensen. Tilknytning vil kreve påkoblingsgebyr og graving.

Tilknytning avløp

Oppl fra kunden:

Ikke offentlig avløp. Det er bygget minirensanlegg for Engaveien 117, og i denne forbindelsen er det lagt pumpeledning ned til bekken, med mulighet for å koble på utgående avløpsvann. Etablering av minirensanlegg må påregnes.

Reguleringsmessige forhold

Ikke regulert.

Kommuneplan

Regulering og dispensasjon:

Tomta ligger i et område regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluftsliv).

"Dispensasjon til boligformål (maksimalt en enebolig med sekundærleilighet, iht eier) innvilget i planutvalget 4. september, varsel sendt Statsforvalteren 17. september, som ikke har påklaget vedtaket. Vedtaket er dermed gyldig, jfr e-post fra kommunen 25.11.2024"

Bygninger på eiendommen

Ubebygde.

Konsesjonskrav

Ikke.

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

Strøm

Oppgradert strømnnett og nytt fordelerskap er etablert i forbindelse med Engaveien 117.

Kostnader for anleggsbidrag til Elvia er ikke avklart. Det må beregnes en behandlingstid på ca. 2 måneder for å få et kostnadsoverslag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Oversendt informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Indre Østfold kommune		Møteprotokoll	Gjennomgått		Nei
Megler		Diverse opplysninger fra Indre Østfold kommune.	Ikke gjennomgått		Nei

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

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.