

Verditakst Tomt

📍 Hovdskogen 7, 2652 SVINGVOLL

📖 GAUSDAL kommune

gnr. 190, bnr. 50

Markedsverdi

120 000

Tomteareal 1 014,40 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 20279-1896

Referansenummer: NE1657

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor Håkon
Schjørlien



Gyldig rapport
24.11.2025

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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 120 000

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

120 000

Konklusjon markedsverdi

=

120 000

Markedsvurdering

Tomt med fin beliggenhet i et landlig og fredelig område ca 30 km nord for Lillehammer. Boligfelt bestående av boligbebyggelse i Østre Gausdal. Eiendommen ligger ca 300 m fra tettstedet Svingvoll, og det er ca 10 km ned til Segalstad Bru med kommunesenter, div. butikker, legesenter, bibliotek, frisør, vinmonopol, sportsbutikk, idrettshall, idrettsplass m.m. Det er ca 2 km til barneskole fra eiendommen. Iht det som frekommer i grunnboken har Gausdal kommune forkjøpsrett ved ubebygd tomt. Tomteverdi er vurdert som råtomtverdi da det ikke er noen form for opparbeidelse på eiendommen.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Overskrift 1

MVA 25%

0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Tilstede

17.11.2025 Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	190	50		0	1014.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovdskogen 7

Hjemmelshaver

Sitek Rafal Jacek

Kommentar

Tomteareal er iht kommunens webkart.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen har fin beliggenhet i et landlig og fredelig område ca 30 km nord for Lillehammer. Barnevennlig boligfelt bestående av boligbebyggelse i Østre Gausdal. Eiendommen ligger ca 300 m fra tettstedet Svingvoll, og det er ca 10 km ned til Segalstad Bru med kommunesenter, div. butikker, legesenter, bibliotek, frisør, vinmonopol, sportsbutikk, idrettshall, idrettsplass m.m. Det er ca 2 km til barneskole fra eiendommen.

Beskrivelse av tomten

Tomten ligger i nedre del av byggefelt med tilhørende reguleringsplan, Svingvoll ovenfor sentrum.

Tomten er noe gjengrodd med trær og fremstår som en naturtomt.

Tilpasninger med hogging av trær og masseutskiftinger må påregnes ved evt. oppføring av bolig på eiendommen. Det er ikke utført grunnundersøkelse på eiendommen.

Tomten er sydvest vendt som gir gode solforhold.

Eiendommen grenser mot friområder, næringseiendom og boliger i byggefeltet.

Adkomstvei

Kommunal adkomstveg til eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann i området der det må påregnes tilkoblingsavgift og kostnader med å grave vannledninger frem til eiendommen.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp i området der det må påregnes tilkoblingsavgift og kostnader med å grave avløpsledninger frem til eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan Svingvoll ovenfor sentrum er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart. Tomten er avsatt til boligformål iht reguleringsplan.

Bestemmelse § 2:

I området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bestemmelse §4:

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering og garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

Bestemmelse § 7:

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1 meter inklusiv eventuell sokkel.

Reguleringsbestemmelser er vedlagt i takst.

Bygninger på eiendommen

Tomten er ubebygd

Konsesjonskrav

Eiendommer av denne størrelse er ikke konsesjonsbelagt.

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

Forkjøpsrett

Gausdal kommune har forkjøpsrett på eiendommen ved overdragelse av ubebygd tomt.

Velforening/huseierforening

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening i område.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger om eiendommen i kommunens webkart gjeldende regulering oll.			Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser			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

Tomtetakst er utarbeidet ifbm. tvangssalg av eiendommen. Tomten er besiktiget på synlige overflater befaringsdagen. Det er ikke utført grunnundersøkelser på eiendommen. Masseutskiftinger må påregnes ved oppføring av bolig på eiendommen.

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

De nye tomtenes utnyttelsesgrad skal være 0,15. Utnyttingsgraden regnes som forholdet mellom brutto golvareale (eksklusive lager/garasje osv. som i sin helhet ligger under bakken) og netto tomteareal. U-graden er påført kartet.

§ 4

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering og garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Fjerning av vegetasjon i utbyggingsområdet skal gjøres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9

- a) Industri- og forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- b) Bygningsrådet kan forby vikrsomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 10

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Gausdal kommune.



TEGNFORKLARING

N. 1.25. REGULERINGSPRINZIP

1. BYGGEROMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKOMRÅDER

4. FRIKONOMRÅDER

5. FRIKONOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

N. 1.26. ANDRE BESTEMMELSER

7. STREKESYMBOLER M.V.

Gausdal kommune
REGULERINGSPLAN FOR SVINGVOLD

plan & projektering