

Verditakst Tomt

📍 Granliveien 5, 1870 ØRJE

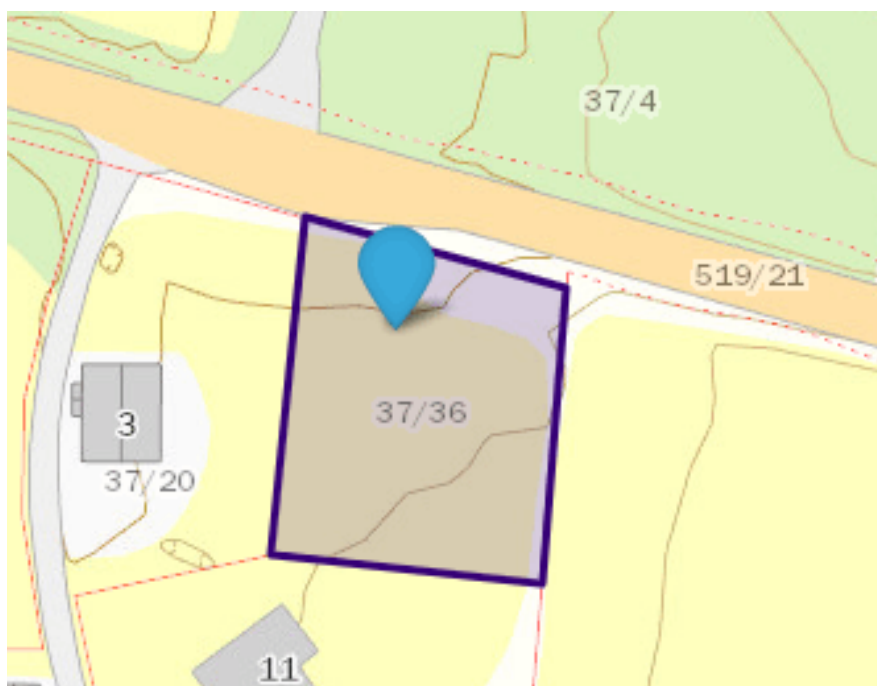
📖 MARKER kommune

gnr. 37, bnr. 36

Markedsverdi

600 000

Tomteareal 1 341,70 m²



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 22.09.2024

Oppdragsnr.: 11551-1277

Referansennummer: OR8905

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem

Vår ref:



Gyldig rapport
22.09.2024

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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet byggmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr600 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

600 000

Konklusjon markedsverdi

=

600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt på grunnlag av foretatt befarings, opplysninger om vei, anleggs gebyr strøm, vann og avløp samt prosjektert enebolig på tomten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

19.9.2024 Tor Helge Randem

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	37	36		0	1341.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granliveien 5

Hjemmelshaver
Larsen Sigurd

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode solforhold og flott utsyn over omkringliggende kulturlandskap og landbruksområder. Det er kort vei til E-18, ca 10 min til Ørje, kort vei til Sverige ca 20 min til Tøcksfors. 15 min til Mysen for evt togpendling mot Ski og Oslo, litt over 20 min til Askim og 40 min til Ski, en time til Oslo. En km (langs vei) til nordenden av Trømborgfjella med turområder og skiløyper. Bussholdeplass og skolebuss rett ved i østgående retning og litt vest for eiendommen vestgående retning. Det er ca 5 km til Rødenessjøen.

Beskrivelse av tomten

Flat tomt på 1 341,70 m². Tomten er i dag rå tomt og er grasdekket.

Adkomstvei

Tomten har privat vei frem til Kallakveien (fylkesvei)
Avtale om drift og vedlikehold vei er fremlagt og datert 05.05.2023.

Tilknytning vann

Vann fra privat borehull felles med Granliveien 3 og garasjene. felles drifts -og vedlikeholdsansvar, herunder evt rensetiltak, vil bli tinglyst på Granliveien 3. Vannledning legges frem til tomtegrense, avsluttes med kuleventil.

Tilknytning avløp

Tomten vil bli levert med mini renseanlegg med biologisk rensing og kjemisk rensing (felling) av samme type som eiendommene Granliveien 3, 9 og 11 (så det skal være mulig å ha en serviceaktør på eiendommene)
Godkjent utslippstillatelse fra Marker kommune er fremlagt, datert 09.08.2024.

Reguleringsmessige forhold

Tomten ligger i LNF- område med tillatelse til spredt bebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Tomten er per i dag en råtomt.
Det er fremlagt prosjektert og godkjent enebolig på tomten, vedtak datert 29.08.2024.
Det er fremlagt dokumentasjon på anleggsbidrag for strøm til bolig. Dette er datert 13.09.2024. Anleggsbidrag betalt 13.09.2024.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
650 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utslippstillatelse	09.08.2024		Gjennomgått		Nei
Anleggsbidrag til Elvia	13.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2024	Info per mail.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig			Ikke gjennomgått		Nei
Erklæring om veirett	05.05.2023		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.