

VERDITAKST OVER TOMTEAREAL

GNR. 84 BNR. 112 og 140.

Sykehusvegen 18, 20 og 22.

i

Sør-Odal kommune



Hjemmelshaver er:

*Sør-Odal kommune
Øgardsvegen 2
2100 Skarnes*

Taksten sendt til: ingunn.brondbo.moss@sor-odal.kommune.no

*Taksten er utført av:
Takstingeniør. Øystein Opås
Solørvegen 1096.
2260 Kirkenær.*

Verditakst.

På forespørsel fra prosjektutvikler Ingunn Brøndbo Moss i Sør- Odal Kommune, ble undertegnede taksmann anmodet om å avholde takst over tomteareal beliggende i Skarnes sentrum, grenser mot adkomstveg, institusjonsbygninger og private eneboliger. Hensikten med taksten er at arealet skal selges til utbygger i fremvist tilstand med unntak av brakkeanlegg i vest av tomtearealet blir fjernet før salg, men stort tidligere leilighetsbygg må rives av utbygger/kjøper av eiendommen.

Forutsetninger for salg/verdsetting.

- *Tomten skal bebygges med utleieboliger med tilvisningsavtale i tråd med Husbankens virkemidler.*
- *Utbygger står for riving av eksisterende bygg og kostnader/ansvar knyttet til dette.*
- *Tomten er regulert til offentligjerneteyting og må omreguleres til boligformål.*
- *Kommunen vil sette i gang områderegulering.*
- *Det forutsettes at inngås samarbeidsavtale om regulering av tomten til formålet.*
- *Det er krevende grunnforhold på stedet. Utarbeidet rapport blir fremlagt for utbyggere, se vedlegg.*
- *Det er utarbeidet mulighetsstudie for arealet.*

Følgende dokumenter ble innhentet. (Ikke vedlagt.)

Kart er nedlastet fra Sør- Odal kommune kartdatabase, som viser arealets utforming.

Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.

Løsningsforslag for Søstertunet.

Rivetilbud på eksisterende bygg.

Husbankens bestemmelser på denne type utbygging og finansiering.

Tilbud fra AF-gruppen og tilbudsdokument er vedlagt.

Som grunnlag for takstverdien er det hensyntatt beliggenhet med hensyn til adkomst og utforming og eventuell benyttelse for utbygging.

Arealet er forholdsvis flatt eller svakt skrånende. Utforming gjør mulighet for flere type bygg i grunnplan og høyde, dette vises i løsningsforslag, dette er å forstå som en mulighet ikke en bestemt løsning.

Kostnader i forbindelse med overtagelse av samlet areal avgjøres etter nærmere avtale mellom kjøper og selger.

Beliggenhet og beskrivelse.

Tomtearealet ligger med adkomst fra Sykehusvegen, arealet samlet er på 4102 m² og består av veggrunn og igjengrodd haveanlegg.

Det er gangavstand til Skarnes sentrum på motsatt side av Glomma.

Muligheter for arealet.

Arealet ligger i ett boligområde, tomtearealet har en slik utforming at det er godt egnet til tiltenkt bebygget med bolig-enheter, i fremlagt løsningsforslag beregnet med 42 enheter, dette er ikke bestemt løsning, men en av mulighetene for arealet.

Utbygger må inngå avtale med kommunen om avtale om tilvisningsavtale på inntil 40 % av boenheter/leiligheter. Øvrige boenheter skal leies ut fra utbygger til minimum 5-års varighet på leieavtaler.

Bestemmelser betinger avtale med varighet på 20 år.

Dette er nærmere omtalt i Veiviseren fra Husbanken som behandler belåning, renter og varighet.

Flere valgmuligheter for finansiering, inntil 85 % av kostnader. Flere type rente bestemmelser, fast i flere lengde intervall og flytende rente. Anbefaler tomtekjøper/utbygger å sette seg inn i Husbankens bestemmelser for denne type bebyggelse og utnyttelse..

Se tidligere omtalte reguleringsbestemmelser for området.

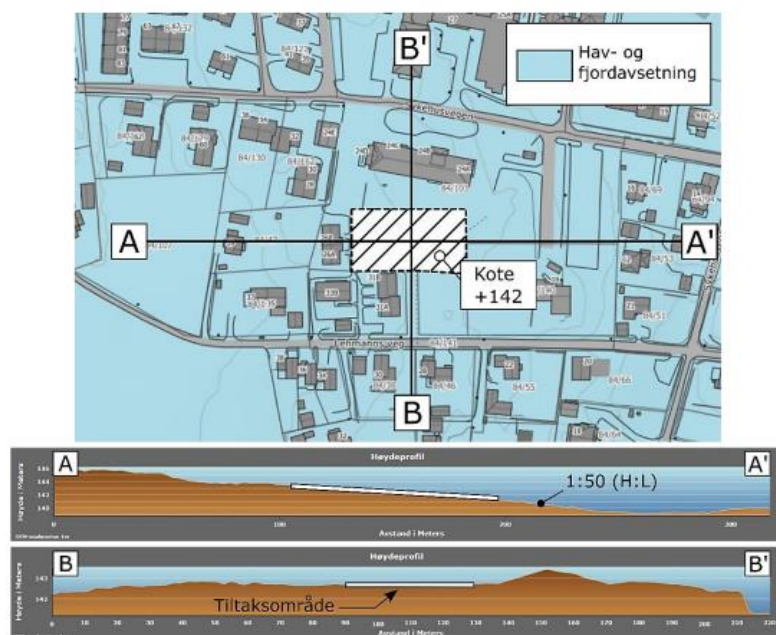
Det er kommunalt vann- og avløpssystem i området, samt fiberanlegg for lyd og bilde..

Benyttet plassering av brakkerigg blir fjernet før salg og er således ingen kostnad for kjøper/utbygger.

4.1 Topografi, løsmasser og berggrunn

Tiltaksområdet ligger i svakt hellende terreng på ca. kote +140, hele området ligger under marin grense. Området er ifølge NGUs løsmassekart bestående av tykke hav- og fjordavsetninger, ref. /4/.

Grunnforholdene for det geografiske området er beskrevet i egen datarapport, ref. /1/.



Figur 4.1: Topografiske snitt og løsmassekart over tiltaksområde, ref./3/,/4/.

4.2 Grunnundersøkelser

Det er tidligere utført grunnundersøkelse på tomten i regi av DMR Miljø og Geoteknikk AS. Tilhørende rapporter er listet som underlag, og er med på å danne grunnlag for den geotekniske vurderingen ref./1/.

I henhold til datarapport består løsmasser av et fast topplag av silt/sand over siltig leire og berg. Fra laboratorieforsøk er det påvist kvikkleire i borpunkt 4. Kvikkleiren er påvist i intervallet mellom 9 og 10 meters dybde. Leira kan ellers betegnes som lite til meget plastisk og lite til middels sensitiv. Omrørt skjærfasthet er lav i hele prøveintervallet (>2 kPa).

Grunnundersøkelser fra nærliggende område.



Omtalt areal er avmerket her, gjelder begge gnr/bnr. Gnr. 84 Bnr. 112 og 140

Verdsettelsen.

Tomtegrunn på 4102 m² beregnet etter områdets pris a 800,- 3.281.600,-

Fradrag for selgers benyttelse av inntil 40 % av boenheter.

Skjønnsmessig satt til 1.300.000,-

Fradrag for rivekostnader, tilbud og vurdering. 950.000,-

Tomtearealet Gnr. 84 Bnr. 112 og 140 i Sør-Odal kommune verdsettes etter ovenstående opplysninger til avrundet kr. 1.000.000,-

Verdsettelsen er utifra kjennskap til markedet, gitte opplysninger til bruk av tomtearealet og uten noen binding til eier eller mulig kjøper.

Kirkenær 25.01.2023.

Øystein Opås
Takstingeniør.