

Verditakst Tomt

📍 ikke reg. adresse. , 5336 TJELDSTØ

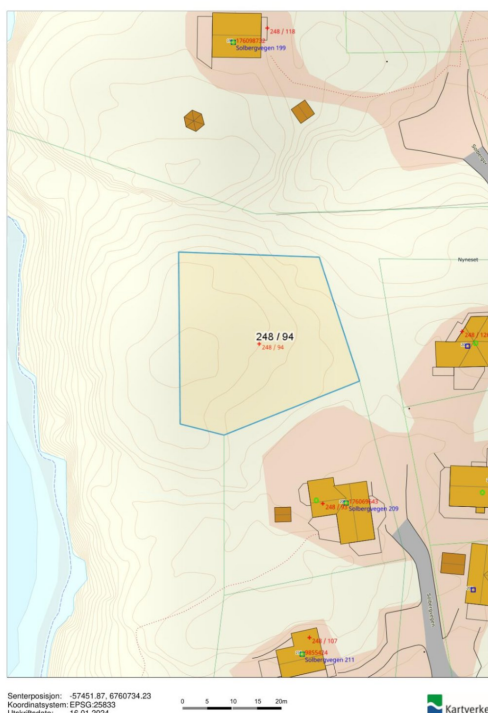
📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 248, bnr. 94

Markedsverdi

800 000

Tomteareal 1 046,70 m²



Befaringsdato: 16.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 20186-1290

Referansenummer: LQ7839

Autorisert foretak: Alfatakst Jens Lie

Sertifisert Takstingeniør: Jens Lie



Gyldig rapport
22.01.2024

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 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.

Alfatakst Jens Lie

Byggmester Jens Lie har lang erfaring og følgende utdanning i bygge og takseringsbransjen:
Begynte i tømmerfaget i 1979, svennebrev 1983, mesterbrev i 1988.

Ble utdannet Takstingeniør på Høyskolen i Stavanger i 2002.

Er godkjent innen eiendomstaksering i Norsk Takst og utfører:

Verditakst, forhåndstakster, tomtetakster, tilstandsrapporter, skjønn, skade og reklamasjon.

Som byggmester kan jeg også tilby andre oppdrag i byggebransjen som:

Byggelånskontrollør med rapporter til forskjellige banker.

Oppdrag innen uavhengig kontroll på nybygg, og er sentralgodkjent for dette.

Utfører også bistand ved overlevering/befaring av nybygg og brukt bolig.



Rapportansvarlig

Jens Lie

Uavhengig Takstingeniør

alfatakst@gmail.com

982 23 730



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

800 000

Konklusjon markedsverdi

=

800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende marked.

Opplyst markedsverdi gir uttrykk for hva som kan antas, ikke bekreftes, å få for eiendom ved befaringstidspunktet.

Dette gjelder i dagens marked og er basert på en rekke faktorer som muligheter for godkjenning i kommunen, beliggenhet, rettigheter, plikter, standard og størrelse tatt i betraktning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

16.1.2024

Jens Lie

Takstingeniør

Roald Ekanger

Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 Øygarden	248	94		0	1046.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

ikke reg. adresse.

Hjemmelshaver

Ekanger Roald

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger nært sjøen i et etablert hytteområde med mange hytter i forskjellige varianter.

Det er gangavstand til tilrettelagt båthavn med flytebrygger og kai.

Det er opparbeidet en stor parkeringsplass i nærområdet til hyttefeltet for bla. gjesteparkering, lagring av hengere med mindre båter og opparbeidet system for renovasjon fra hyttene.

Ca. 15 minutters kjøring til regionsenteret på Rong med mange servicetilbud.

45 min. kjøring til Kommunesenteret på Straume med bla. Øygarden Rådhus og Sartor Storsenter.

55 min. kjøring til Bergen sentrum.

Beskrivelse av tomten

Tomten ligger på et lite høydedrag med fin sjøutsikt i enden av en stikkvei i feltet.

Det er en naturtomt med for det meste lyng og mindre fjellknauser.

Adkomstvei

Den private veien ligger få meter fra tomtegrense og tomten har rettigheter for tilkobling i følge eier.

Den har en bom ved innkjøringen til hyttefeltet.

Rettigheter og avtaler, kontakt eier.

Tilknytning vann

Eiendommen har rettigheter for tilkobling av offentlig vanntilførsel i følge eier.

Vannet kommer fra Alvheim og blir ført i private ledninger via Solberg Vest Vannlag, frem til området og fordelt videre derfra.

Vannledningen til denne tomten ligger i nærområdet til tomten.

Rettigheter, kostnader og avtaler, kontakt eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har rettigheter for tilkobling til privat avløp i følge eier.

Ledningsnettet ligger i nærområdet til tomten.

Rettigheter, avtaler og kart, kontakt eier.

Reguleringsmessige forhold

Tomten ligger i regulert hytteområde med plan id 1259 19820001 godkjent 29.01.1981 i (gamle) Øygarden Kommune.

Reguleringsplanen er blitt godkjent med endringer flere ganger.

Legger ved noe info. om dette: Men det kan ikke utelukkes at det foreligger mer detaljert info.

Kjøper av tomten må sette seg inn i bla. reguleringsplanen og alt tilgjengelig info./dokumentasjon for å se hvilke muligheter og begrensninger utbygging av tomten gir.

Det er trolig også kommet til nye byggeforskrifter, krav etc. etter at reguleringsplanen ble godkjent.

Selv om dette er en godkjent tomt skal vær enkel søknad om bygg behandles og godkjennes etter dagens krav.

Det må derfor avholdes en forhåndskomferanse med kommunen om muligheter på tomten før kjøp.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Sameie

Tomten er tilknyttet rettigheter i Sameie Solberg Hyttegrennd med org. nr. 999223354.

Dette sameiet ligger på g. nr. 248 b. nr.77.

Sameiet inneholder felles private veier og felles opparbeidet areal for gjesteparkering, lagring og renovasjon.

Tomten er også tilknyttet til spesifikke sameier knyttet til området hovedvannledning, lokale vannrør og avløpsanlegg.

Båtplass

Det er 1 stk. ferdig båtplass i flytebrygge beskrevet i andelsbrev i felles marina tilhørende hyttefeltet.

Det er totalt 4 stk. brygger fordelt på A, B, C og D. Denne båtplassen ligger i brygge B, og det opplyses om at det skal lages nye sameier for hver brygge.

Kontakt eier for dokumentasjon, størrelse og kostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	25.07.1994	For eiendom 248/94	Gjennomgått	1	Ja
Reviderte reguleringsføresegner	19.10.2015		Gjennomgått	2	Ja

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 instruksjoner 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.

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

Norsk takst, 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.takstklagenemd.no for mer informasjon.

Andre bilder



Deler av planert tomt på fellesareal 248/77 brukt til gjesteparkering, lagring og renovasjon.



Fra tomten mot nord/vest.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/7179-1/51
25.07.1994

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 61 800
EKANGER ROALD
F.NR: 270248

Andel i realsameie

0/990099-1/51

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:4626 GNR:248 BNR:18 IDEELL: 1/71

0/990100-1/51

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:4626 GNR:248 BNR:77 IDEELL: 1/71

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1985/1204-1/51
19.02.1985

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:248
BNR:77

2020/1140621-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1259 GNR:48 BNR:94

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**REGULERINGSFØRESEGNER SOLBERG HYTTEFELT.
ØYGARDEN KOMMUNE
GNR 48 BNR 77. PLANID 1259 19820001**

**s1.
GENERELT**

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:2000, dagsett 15.01.02. Plankartet er revidert utgåve av tidligere stadfesta plan (Fylkesmannen 12.06.81)

**s2.
REGULERINGSFORMÅL**

Arealet innanfor plangrensa er regulert til:

- 1) Byggjeområde - hytter - bustadhus.
- 2) Trafikkområde - køyreveg
- 3) Spesialområde - naust/båtopplagsplass
- 4) Andre føresegner, §26 nr. 1 - felles avkøyring/parkeringsplass, fellesareal /leikeområde/badeplass.

**§3.
BYGGJEOMRÅDE**

I byggjeområdet kan det førast opp hytter med tilhøyrande frittliggjande uthus.

Uthus kan ha maks BRA=15 m² og maks høgd 3,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Uthus skal fortrinnsvis vera bygt saman med hytta, men ikkje lengre vekk frå denne enn 6 meter.

Hyttene skal plasserast på ein måte som fell naturleg ut frå terrengtilhøva og i samråd med bygningsmyndighetene.

Hyttene skal vere utan kjeller der ikkje særlege terrengtilhøve krev anna.

Hyttene skal berre førast opp i ein etasje og med maks mønehøgd 5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Hyttene kan ha eit samla totalt bruksareal/bebyggd areal (BRA/BYA) på inntil 130 m² medrekna uthus, etc.

Hyttene skal ha mønetak, maks takvinkel på 30 grader.

Hyttene skal ha beisa eller malt trepanel som utvendig kledning.

Eksisterande vegetasjon i byggjeområda bør vernast så langt råd er.

**§4.
SPESIALOMRÅDE.**

I naust- og båtopplagsplassområdet kan det berre førast opp fellesnaust. Før bygginga tek til, skal det liggja føre situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljopplysing for området. Ved planlegging av naustanlegg skal det leggjast vekt på omsynet til estetikk og tilpasning til landskapet.

\$5.
ANDRE FØRESEGNER, § 26 NR.1.

På parkeringsplassene kan det førast opp boss-skur. Plasseringa er vist på kart.

I område for småbåtanlegg i sjø kan det leggjast ut flytebrygger.

Innanfor området kan det opparbeidast stiar til dei einskilte tomtene og ellers i fylgie plankartet. Stiar kan ha ei breidde inntil 1 m. Stiar skal følgja terrenget på ein naturleg måte utan naturinngrep i form av sprengning. Stiar kan grusast. Fast dekke er ikkje tillate.

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal vere godkjent av Bergen og Omland Harmevesen.

\$6.
FELLESFØRESEGNER.

Ved handsaminga av byggiesakene skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og at det vert brukt kvalitetsmessige gode materialer.

Der særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Øygarden kornmune, gjera mindre vesentlege unntak fra planen og reguleringsføresegnene.

§7.
BYGGJEMELDING

Byggjemelding for kvar einskild bygning skal godkjennast av bygningsrådet i samsvar med bygningslova.

Sist revidert 19.10.2015