

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 129: Bnr 113**  
Kommune: **4630 OSTERØY KOMMUNE**  
Betegnelse: **Tomt**  
Adresse: **Prestabakken, 5281 VALESTRANDSFOSSEN**



BRUKSAREAL (BRA): **0 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **0 m<sup>2</sup>**

Grunnmur:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 150 000**

Utskriftsdato: 29.11.2021  
Dato befaring: 04.06.2021  
Revidert dato: 29.11.2021

Oppdragsnr. 1439  
Referansenr. eeabe98

## Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

H. Skage AS  
Nordeidevegen 28, 5251 SØREIDGREND  
Telefon: 900 96 197  
Organisasjonsnr: 993 802 484

### Sertifisert takstmann:

Heine Skage  
Telefon: 900 96 197  
E-post: heine@hskage.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/afb90622-aa8a-4f5b-a4c9-6118f6170bbc>

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

150 000

### Markedsvurdering

Planering av tomten og oppføring av grunnmur er regnet som søknadspliktige tiltak, og dermed ulovlig utført. I prinsippet kan derfor kommunen kreve at grunnmuren rives og terrenget tilbakeføres. Det kan eventuelt søkes om å legalisere utførte arbeider, men utfallet av dette er usikkert. Med bakgrunn i gjeldende reguleringsbestemmelser kan tomten ha potensiale som eneboligtomt. Dette forutsetter at det etableres vann -og avløp, og at veirett kan dokumenteres.

På nordre del av Osterøy ligger det flere byggeklare eneboligtomter for salg i prisklasse fra kr. 650 000,-. Tomten som her vurderes er ikke byggeklar og det er usikkert hvordan kommunen vil forholde seg til ulovlig utførte arbeider. Med bakgrunn i dette er verdien av eiendommen vurdert til kr. 150 000,-.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatcompagniet DA ved Even Øistensen
<b>Takstmann:</b>	Heine Skage
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 04.06.2021. - Namsmannen. - Even Øistensen. Tlf. 95208822 - Heine Skage. Tlf. 900 96 197
<b>Revisjoner:</b>	Dato: 29.11.2021 Oppdatert takst etter at hytte er revet.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Tomt
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger i utmarksområde like over bebyggelsen på Hamre på Osterøy. Tomten har høy nordvestvendt beliggenhet med utsikt over Osterfjorden. Gangavstand til buss. Parkeringsmuligheter på egen tomt.
<b>Bebyggelsen:</b>	Da vi foretok befaring i juni 2021 var det på eiendommen et annekst oppført i trekonstruksjon i 2016. I ettertid er annekset revet og kun grunnmuren gjenstår.
<b>Om tomten:</b>	Eiendommen ligger i nordøstvendt skrånende terreng med tomt på 1 345 m <sup>2</sup> . Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Stort planert areal på nedsiden av grunnmuren.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen ligger i område som ligger innenfor reguleringsplan for Hamre, sist godkjent 23.09.1992. Eiendommen som her vurderes ble utskilt i 2012, og ligger i ytre del av arealet som inngår i reguleringsplanen.
<b>Kommuneplan:</b>	I kommuneplanens arealdel er det vist at området er avsatt til fremtidig boligområde.
<b>Adkomstvei:</b>	Privat vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen har ikke innlagt vann.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.
<b>Andre forhold:</b>	Ifølge Eiendomsregisteret er det ikke registrert bygninger på eiendommen. Vi har vært i kontakt med kommunen og fått bekreftet at planering av tomten og oppføring av grunnmur regnes som søknadspliktig tiltak, og dermed ulovlig utført. Videre ble det opplyst om uavklarte forhold vedrørende tilkomstvei.
<b>Tiltak som er unntatt fra søknadsplikten</b>	Plan -og Bygningsloven har bestemmelser (§20-5) om at mindre frittliggende bygninger kan oppføres på bebygd eiendom, dersom dette ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene for området. Eiendommen som her vurderes er ikke bebygd med bolig eller fritidsbolig, og oppføring av annekst er derfor søknadspliktig.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4630 OSTERØY Gnr: 129 Bnr: 113
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 345 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsregisteret
<b>Hjemmelshaver:</b>	Morten Tvedt
<b>Adresse:</b>	Prestabakken, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	07.06.2021	Ubekreftet utskrift			
Situasjonskart					
Reguleringsplaner		Innhentet fra kommunens nettsider			
Infoland.no	29.11.2021	Opplysninger fra Eiendomsregisteret			

## Bygninger på eiendommen

### Grunnmur

Bygningsdata	
Byggeår:	2016 Kilde: Antatt byggeår

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	43				
Sum bygning:	43	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Grunnmur

Konstruksjoner og innvendige forhold - Grunnmur
<b>Direkte fundamentering</b>
Grunnmur og støpt plate i betong på fjell og faste masser.


## Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
<b>Grunnmur</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000	
<b>Sum teknisk verdi – Grunnmur</b>		<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000	
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>	

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>	

SØREIDGREN, 29.11.2021



Heine Skage  
Telefon: 900 96 197

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



I kommuneplanens arealdel er det vist at eiendommen ligger i gult område, som er avsatt til fremtidig boligbygging.



Grunnmuren er ulovlig oppført.