



BYGGADMINISTRASJON Harald Bjørndal a.s

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

BORGEN Advokater
Karl Øyvind Kristiansen

Karl.kristiansen@borgen.no

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

17.10.2019

VERDITAKST

Eigedom: Gnr. 45, bnr. 1 og Gnr. 45, bnr. 75 i Kåravika, Stord kommune. Området er hovudretning austvendt med noko dyrka mark og noko skogkledd.

Bnr. 75 er eigedom på 1 063 m² med påståande bygningar til eit eldre sagbruk. Bygningane er ikkje i bruk, og er til nedfalls.

Heimelshavar: Anne Martha Sørnes
Britt Johanne Kårevik
Emma Løkling
Margrethe Kårevik
Randi Lekven
Reidulf Sørnes
Rolf Jostein Grindheim
Åshild Grindheim Svestad

Synfaring: 03.10.2019 saman med Kjetil Eldøy og Lars Kårevik.

Eigedomsareal:
Bnr. 1 er i Gårdskart oppgjeve til 54,5 da
Bnr. 75 e oppgjeve til 1 062 da



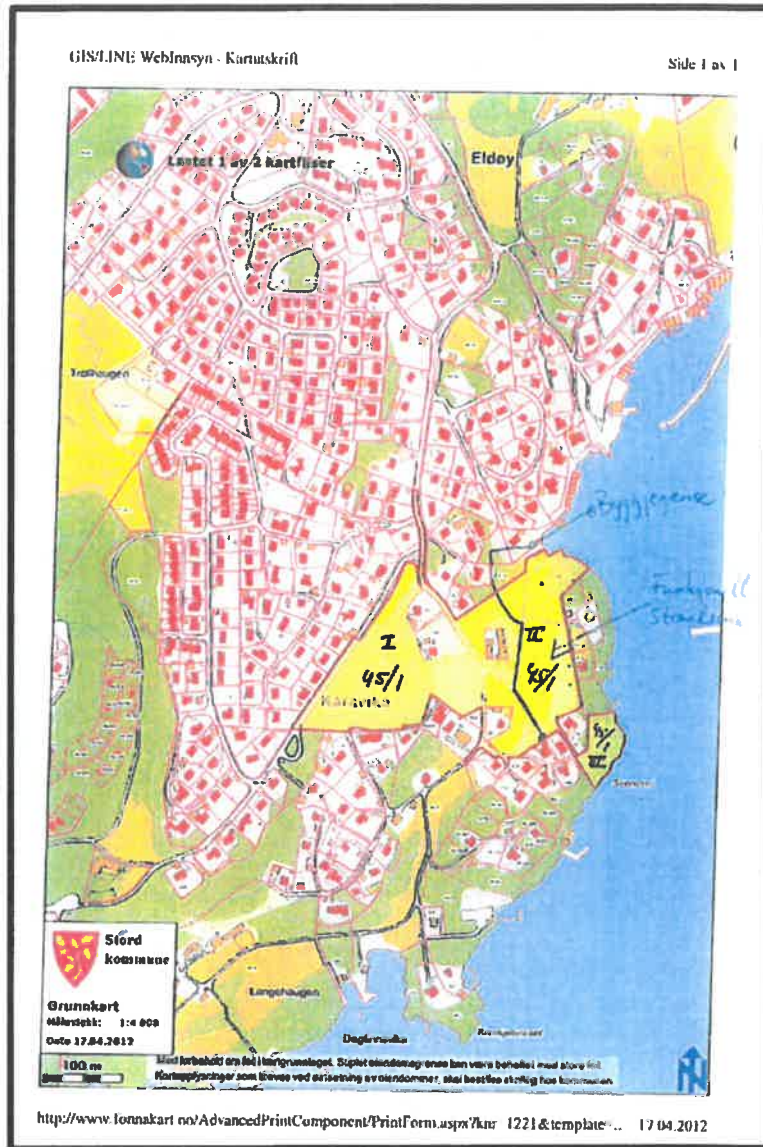
Eigedomen ligg til offentlig veg, offentlig vatn og offentlig avløpssystem. Det må forutsetjast at ei utbygging må skje via detaljreguleringsplan.

Mot sjøen i nordaust ligg 2 naust. Det minste er eigd av bnr. 3, men står på grunneigar bnr. 1. Det største er slik me finn i vedlagte papir eigd $\frac{1}{2}$ av bnr. 3. Grunnbok 17.04.1915. Innført i grunnboka 05.02.1968 finn me: «Rett for Hans K Kårevik til å ha ein motorbåt i naustet, og rett til båtlanding mot å ta del i vedlikehald av naust og brygge med $\frac{1}{4}$ etter.....»

Bygget er registrert til grunnflate: 8 x 12 m, møna høgreist.
Trebygning på gråsteinsmur og betong.
Taktekking eternit.
Eldre. Alder ikkje oppgitt.
Båtopptrekk, udefinerte kaiar.



Me forutset etter dette at bnr. 1 eig/disponerer $\frac{1}{4}$ av naustet.



Eigedomane er i kommuneplanen viste som byggeland. Ein del areal mot sjøen er vist som funksjonell strandsone, som ikkje kan brukast til bustad.

I eit lite møte med planavdelinga Stord kommune, finn me eit område vist som funksjonell strandsone er grøntareal, og kan brukast til m.a. ballplass og lek.

Målt på kart finn me:

Areal som kan bebyggjast, medrekna bnr. 75 er

ca 35,5 da

Areal som er vist som funksjonell strandsone er

ca 20,0 da

Herav areal III 3,6 da



Vurdering:

Eigedomane ligg inn i området med bustadar og bør vera rimeleg attraktiv. Eg forutset at bnr. 75 vert rydda for byggverk og går inn som bustadareal. Areal til funksjonell strandsone kan ikkje bebyggast med bustadar, men er attraktiv som nødvendig grøntareal til fritid og leik.

Å setja verdi på 35,5 da byggeareal er vanskeleg, og går på vurdert utnytting. Det har i andre saker vore vurdert at eit husvære kan bera kr 250 000,- til grunnkjøp. Dersom me tenkjer utnytting med fleirfamiliehus og ei utnytting som gjev 40 husvære, får me ein verdi på kr 10 000 000,-.

Dersom me reknar tradisjonell einebustad med ein del tilleggshusvære, kan me rekna $kr\ 250\ 000 \times 30 =$ kr 7 500 000,-.

Eit reknestykke saman med ein utbyggjar på Os, sa at på 35,5 da byggeland 80 husvære.

Dette ville gje $kr\ 250\ 000 \times 80 =$ kr 20 000 000,-.

Eit «grønt»-areal - funksjonell strandsone, vil gje verdi bruka til ballplass, leik og sosial arena.

Ut frå synfaring, ovannemnte opplisting, drøftingar og vurdering, set eg opp slik verdivurdering:

35,5 da byggjeland	kr 12 000 000,-
20 da «grøn», funksjonell strandsone	« 1 500 000,-
¼ av det store naustet med bryggedel	« <u>500 000,-</u>
Total omsetningsverdi:	<u>kr 14 000 000,-</u>

TAKK FOR OPPDRAGET!

Med helsing


Harald Bjørndal