

Verditakst Tomt

📍 Skinnhueneset 39, 5427 URANGSVÅG

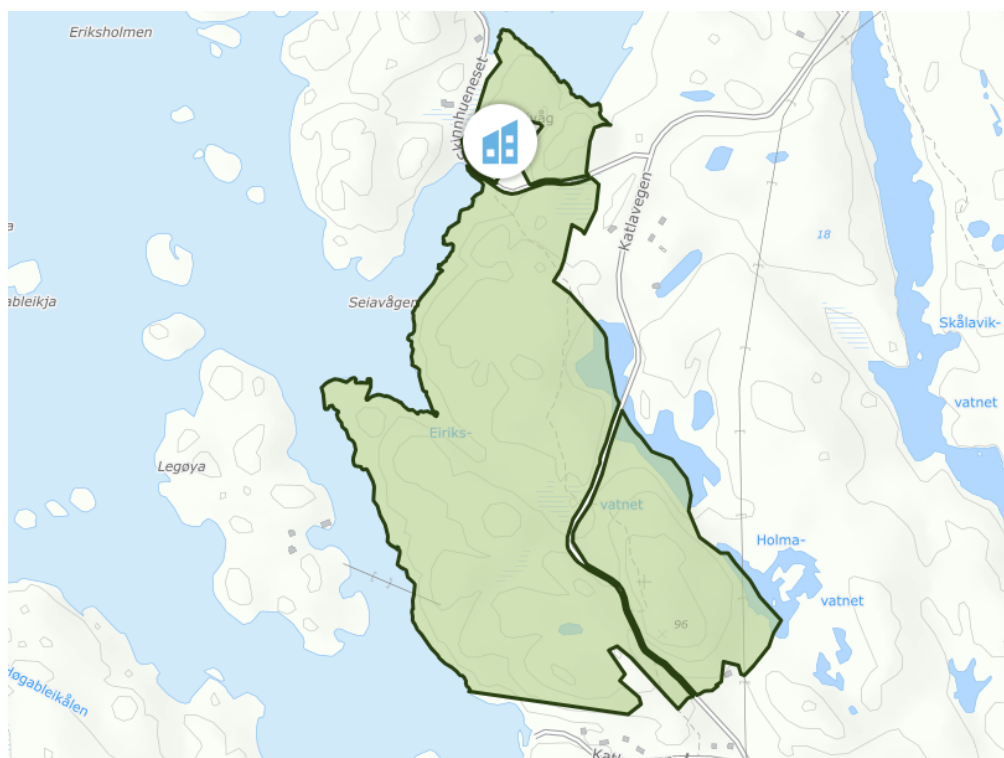
📖 BØMLO kommune

gnr. 72,72,72,72,72,72,72, bnr.
5,6,1,8,10,9,7,11, snr. 0,0,0,0,0,0,0

Markedsverdi

2 600 000

Tomteareal 523 062,80 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 18222-1136

Referansenummer: WY1452

Autorisert foretak: H. Skage AS



Gyldig rapport
11.11.2025

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.

H Skage AS leverer tjenester innen taksering av eiendom, samt vurdering av skader og reklamasjoner på bygninger. Heine Skage har drevet med taksering siden 1995 og har lang erfaring innen byggebransjen med blant annet mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Foretaket er medlem i Norsk takst og sertifisert for oppdrag innen bolig -og næringstaksering og skadetaksering.

Foretaket er godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.norsktakst.no og www.tegova.org.

Rapportansvarlig

Heine Skage

heine@hskage.no

900 96 197



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 600 000

Markedsvurdering

INNLEDNING/ MANDAT

Oppdraget gjelder samlet vurdering av markedsverdi av stort uregulert utmarksområde og 7 utskilte boligtomter med egne bruksnummer. Det er foretatt befarings på eiendommene.

EGNE FORUTSETNINGER

Verdivurderingen gjøres etter alminnelige markedsmessige prinsipper for verdsettelse av ubebygget areal og er basert på tomtens utbyggingspotensiale. Eventuelle heftelser, festekontrakt, servitutter eller leieforhold er ikke hensyntatt. Oppdraget er utført i henhold til Norsk Takst instruks for taksering av eiendommer og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstmannen.

VURDERING

Utskilte boligtomter ligger like ved kommunal vei ut til Skinnhueneset. Det er ikke tilrettelagt med vann og avløp, og det må derfor etableres private løsninger. Tomteverdi kan i prinsippet sammenlignes med kjente salg av boligtomter i kommunen, men verdien vil være lavere enn for tomter med mer sentral beliggenhet. De aktuelle tomtene ligger i svært kupert terreng og det må påregnes betydelige kostnader for grunnarbeid og tilrettelegging.

Hovedbruket utgjør rundt 515 000 m² som i kommuneplanen er vist som LNF. Området består av kupert kystlandskap med flere fjellformasjoner. Eiendommen har lang strandlinje som i hovedsak fremstår som bratt og utilgjengelig. Område fremstår som naturområde med flere naturstier. Store deler av arealet ligger innenfor byggegrense mot sjø, og mot øst ligger deler av arealet i nedslagsfelt for drikkevann. Med bakgrunn i ovennevnte er det lite sannsynlig at eiendommen kan ha utbyggingspotensiale av betydning. Eiendommen har derfor begrenset verdi.

SAMMENLIGNBARE SALG AV UTMARKSOMRÅDER

Utmarksområde på 269 dekar i samme område, på gnr. 73 bnr. 2, ble omsatt i 2024 for kr. 3,- pr. m². Dette området ligger lenger sør, ved Katlavegen. Kun mindre del har strandlinje. I mer sentrale områder på Vestlandet er det vanlig at utmarksområder avsatt til LNF blir verdsatt til mellom kr. 4 - 8 pr. m².

TOMTESALG PÅ BØMLO

I Goddovegen 603 ble det i 2022 solgt boligtomt på 672 m² for kr. 930 000,-. Denne tomten ligger i et mindre eneboligområde nærmere Svortland, og er dermed bedre tilrettelagt og har bedre beliggenhet.

Boligtomt ved Katlavegen på gnr. 69 og bnr. 5 ble i 2022 solgt for kr. 550 000,-. Tomteareal utgjør 976 m².

På Finn ligger det for tiden 23 annonser for boligtomter tilsalg på Bømlo. De fleste har mer sentral beliggenhet. Mange boligtomter på Bremnes er priset til mellom kr. 400 000 - 800 000,-. Kun i tilfeller med mer attraktive tomter er prisen høyere.

BOLIGPRISER

Ifølge Eiendomsverdi.no er det registrert omsetninger av eneboliger i denne delen av kommunen for snittpris på kr. 14 134,-. Dette er basert på 18 omsetninger i perioden 2022 - 2025. Flere av disse boligene har mer sentral beliggenhet nærmere Svortland. Nær Svortland ligger det for salg to eldre eneboliger til henholdsvis kr. 1 450 000,- og kr. 1 690 000,-.

KONKLUSJON

Boligtomtene ligger nær kommunal vei, men vurderes som råtomter uten vei, vann og avløp. Verdien er derfor lavere enn byggeklare tomter med mer sentral beliggenhet på Bømlo. På Bremnes er det registrert annonser for byggeklare tomter fra kr. 379 000,-. Tomtene som her vurderes ligger i kupert terreng som vil medføre høye kostnader for opparbeiding. Verdien er derfor vurdert til kr. 150 000,- pr. stk.

Hovedbruket har et areal på rundt 515 000 m² som består av kupert kystområde med lite vegetasjon. Området har lang strandlinje. Med bakgrunn i dagens kommuneplan, byggegrense til sjø og dels nærhet til drikkevann er det lite sannsynlig at området kan bygges ut. Arealet verdsettes derfor som lite produktiv utmarksområde med verdi på kr. 3 pr. m².

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Boligtomter

1 050 000

7 boligtomter a kr. 150 000,-.

Utmarksområde

1 545 000

515 000 m² a kr. 3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato **Tilstede**

06.11.2025 Heine Skage

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4613 BØMLO

Gnr

72

Bnr

5

Fnr

Snr

0

Areal

897.6 m²

Kilde

Kommunekart.com

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Stor Bergen Mur Og Flis AS

Kommune

4613 BØMLO

Gnr

72

Bnr

6

Fnr

Snr

0

Areal

1230 m²

Kilde

Kommunekart.com

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Stor Bergen Mur Og Flis AS

Kommune

4613 BØMLO

Gnr

72

Bnr

1

Fnr

Snr

0

Areal

515134.3 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Skinnhueneset 39

Hjemmelshaver

Stor Bergen Mur Og Flis AS



Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	72	8		0	1127.6 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Stor Bergen Mur Og Flis AS							

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	72	10		0	1015.9 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Stor Bergen Mur Og Flis AS							

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	72	9		0	1129 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Stor Bergen Mur Og Flis AS							

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	72	7		0	1241.9 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Stor Bergen Mur Og Flis AS							

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	72	11		0	1286.5 m ²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Stor Bergen Mur Og Flis AS							

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommene ligger på ytterst mot vest i Bømlo kommune, på Goddo som er en landfast øy. Det er kun spredt bebyggelse i nærområdet. Området har nærhet til hav, fiske og turområder. Deler av arealet har pen sjøutsikt. Gangavstand til buss. Det er ca. 30 km til Bømlobrua, og ca. 13 km til Svortland som er administrasjonssenter i Bømlo kommune hvor man finner de fleste servicetilbud.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen består av tilsammen 8 bruks nr. Hovedbruket på 72/1 består av LNF område med totalt areal på ca. 515 000 m². I tillegg er det 7 utskilte boligtomter som ligger like ved veien ut til Skinnhueneset.

Eiendommen ligger i kupert naturområde som stedvis er forholdsvis krevende å ta seg frem i. Det er lang strandlinje som i hovedsak har bratt terreng ned til sjøen. Store deler av arealet ligger innenfor byggegrense mot sjø. Deler av arealet mot øst ligger i nedslagsfelt for drikkevann. Det er kommunal vei inn i området både mot sør og øst. Ellers er det flere naturstier på eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei på to ulike steder på eiendommen.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet avløp.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommene er uregulerte.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplanens arealdel (2013 - 2025) er hovedbruket vist som LNF. Utskilte boligtomter er vist som avsatt til boligformål. Dette er tomter som ble fradelt i 2011. Ellers henvises til nevnte plan for detaljerte opplysninger.

Kommuneplanen viser at deler av arealet mot øst ligger i nedslagsfelt for drikkevann.

Bygninger på eiendommen

To eldre bygninger på areal utskilt til boligtomter. Begge vurderes som rivningsobjekter.

Risiko for radon

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

Ja

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Spesielle forhold

Det er tinglyst bestemmelser om vei, kraftlinje og basestasjon for Telenor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.11.2025	Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.11.2025	Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.11.2025	Ubekreftet utskrift	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

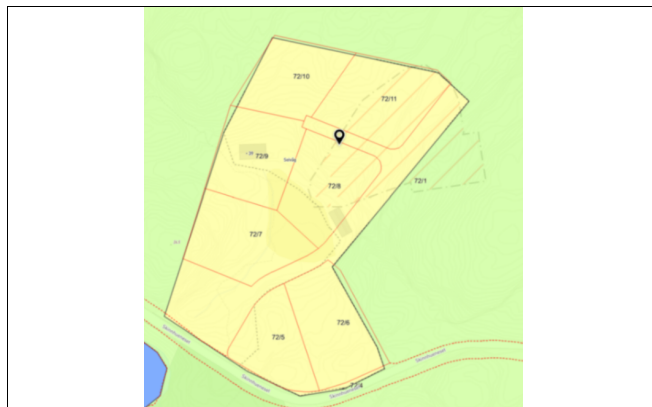
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.

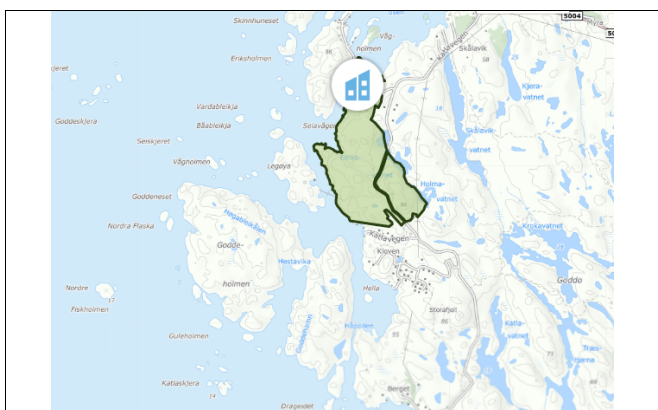
Andre bilder



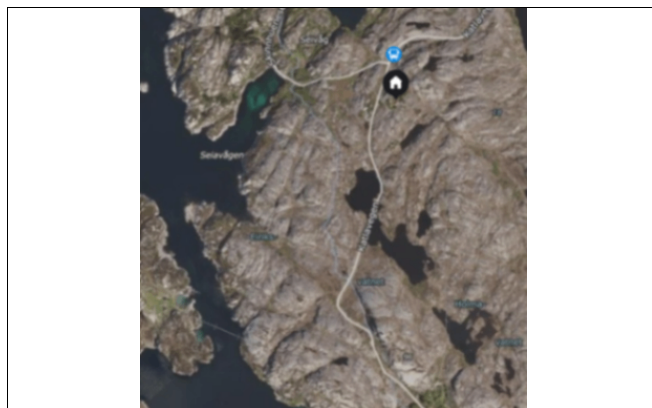
Utklipp fra kommuneplanens arealdel. Viser 7 utskilte tomter som er avsatt til boligformål.



Boligtomtene ligger i kupert og krevende terreng.



Oversikt over hovedbruk på gnr/bnr 72/1. Utskilte boligtomter ligger i øvre del av tomtearealet.



Flyfoto over området. Kupert kystområde med lang strandlinje. Begrenset med vegetasjon.



Bygning på den ene boligtomten. Har adkomst fra sti.



Bygning på boligtomt.



Bilde fra hovedbruket.



Bilde fra hovedbruket.



Ved sti til boligtomtene



Utskilte tomter ligger i dette området.



Oversikt klippet ut fra Google.



Fra veien til Skinnhueneset.