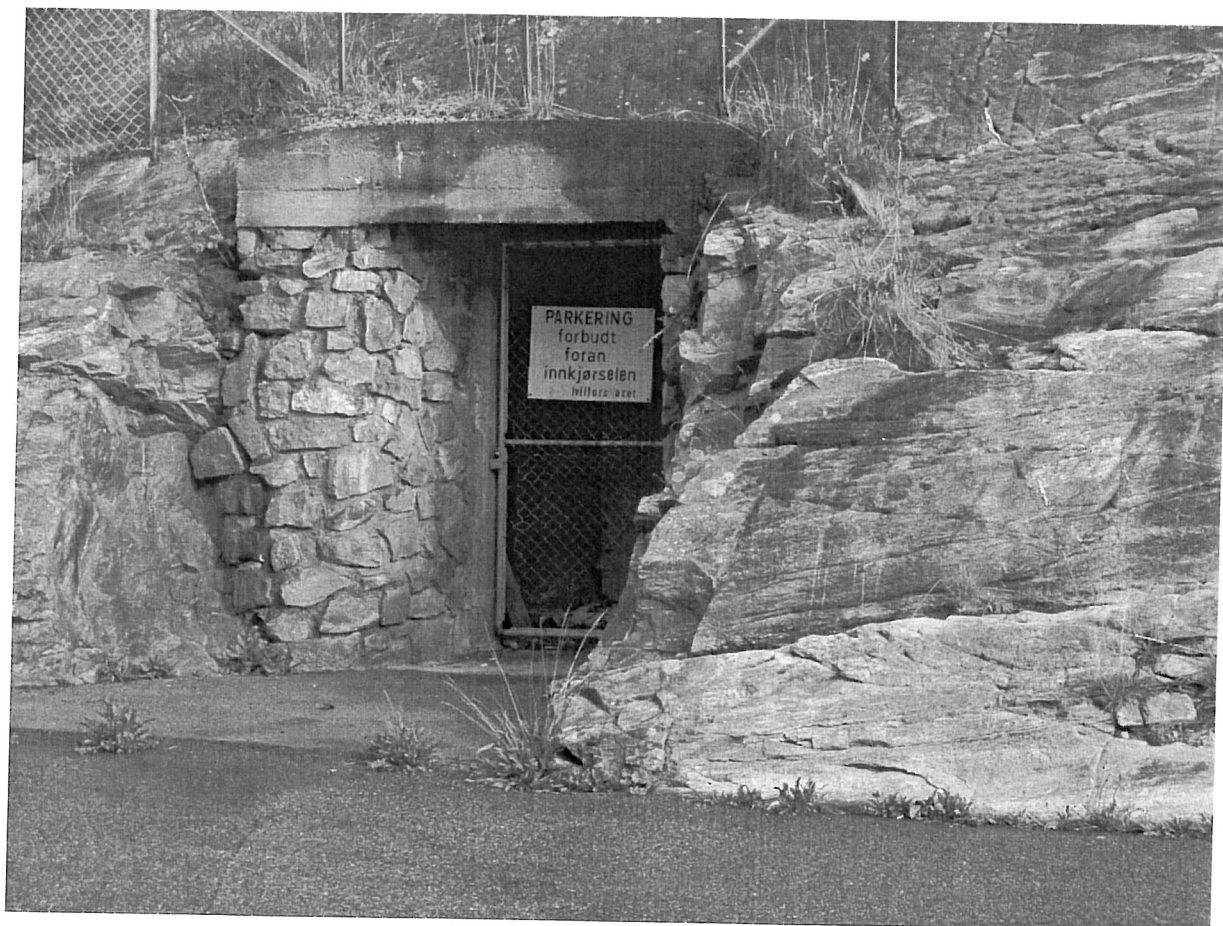


Rådgivende Ingeniørers Forening - RIF

# - TAKST -

SIVILFORSVARSANLEGG, G. Nr. 5, B. Nr. 554,  
DALABREKKA, 33, 6514 KRISTIANSUND

Oppdragsgiver: Skifte Eiendom AS v/F. Karlsen



RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

**TL** **TONNING & LIENG** **AS**  
**BYGGETEKNIKK • BYGGELEDELSE • TAKST** **RIF**

POSTBOKS 808, 6501 KRISTIANSUND (BESØK: VÅGEVEIEN 10)  
TELEFON: 71 56 63 00, TELEFAKS: 71 56 63 01  
E-MAIL: TL.KRISTIANSUND@LIENG.NO

KRISTIANSUND, 21. august 2008 Tonning & Lieng AS Dagfinn Jarp (MRIF)

# AJOURFØRING AV TAKST

TONNING & LIENG AS / D. Jarp  
Rådgivende Ingeniørers Forening – RIF

## EIENDOM:

G. Nr. 5, B. Nr. 554,  
DALABREKKA 33, 6514 KRISTIANSUND

## OPPDRAKSGIVER:

STATEN

v/ Sivilforsvarsdistrikt Møre og Romsdal

## 1. OPPDRAG

<i>Oppdragsgiver:</i>	Staten v/ Sivilforsvarsdistrikt Møre og Romsdal
<i>Oppdatering av taksten:</i>	Bestilt av Skifte Eiendom AS v/F. Karlsen
<i>Kontaktperson / tilstede ved befaringen:</i>	Per Erik Rogskaug
<i>Befaringsdato:</i>	3.11.2006
<i>Takstens formål:</i>	Verditakst (å ansette eiendommens normale salgsverdi i dagens marked).  Eiendommen ble besiktiget høsten 2006, og i flg eier er det ikke behov for ny befaring. Anlegget er ikke i bruk, men står med en viss grunnventilasjon og varme. Tilstanden er uendret.

## 2. SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

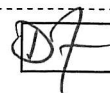
Eiendommen har et areal på ca 2200 m<sup>2</sup>, og er regulert til "offentlig friområde med sivilforsvarsanlegg". Anlegget består av en bunkers innsprengt i fjellet, med areal ca. 150 m<sup>2</sup>, slik at hele eiendommen har en begrenset bruksverdi for "vanlige" brukere.

Basert på fremlagte opplysninger, en visuell besiktigelse av eiendommen samt generelle markedsvurderinger er vi kommet til at eiendommen har en salgsverdi på

Kr. 350.000

Anbefalt låneverdi

Kr. 300.000



### 3. HJEMMEL

<i>Eiendommens adresse:</i>	Dalabrekka 33, 6514 Kristiansund
<i>Registerbenevnelse:</i>	G. Nr. 5, B. Nr. 554
<i>Hjemmelshaver:</i>	Staten

### 4. DOKUMENTER

*Fremlagte eller foreviste dokumenter:*

- Tegninger
- Skjøter

Skjøte inneholder ikke verdireducerende kår eller servitutter.

### 5. TOMTEBESKRIVELSE

Eiendomstomt, areal 2215,9 m<sup>2</sup>.

Eiendommen ligger i et boligområde, med en større barneskole som nærmeste nabo. Øvrig bebyggelse består i hovedsak av boliger.

Det er ca 1 km til bysentrum, og ca 7 km til byens flyplass.

Tomta består av berggrunn, og "bygningen" er et tilfluktsrom innsprengt i berget.

*Øvrige opplysninger:*

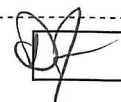
- eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp .
- har adkomst via offentlig gate
- eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### 6. BYGNINGSBESKRIVELSE

<i>Byggeår:</i>	1950
<i>Grunnflate:</i>	152 m <sup>2</sup>
<i>Antall etasjer:</i>	1

Alle tall er regnet som bruttoareal etter NS3940, og er hentet fra fremlagte tegning.

<i>Gulv på grunnen:</i>	Det er betonggulv, uisolert.
<i>Yttervegger:</i>	Bergvegger, delvis innvendig kledd med plater.
<i>Tak / taktekking:</i>	Berg heng, delvis kledd med plater.
<i>Dører:</i>	Ståldører inn til tilfluktsrommet, i tillegg sikret med nettingdør.



Tilfluktsrommet inneholder sluse, korridorer, allrom, et mindre kommandorom samt toalettavdeling. Allrommet kan benyttes til undervisning etc for mindre grupper.

Det er vinylbelegg på gulvet i allrommet, og det er korrugerte plater i himlingen.

Det er installert ventilasjon.

## 7. Vedlikehold:

På befaringsdagen var hovedinngangsdøra vanskelig å åpne / lukke, og det var rust på dør / karm. Det var spor etter lekkasje i allrommet, men det var tørt på befaringsdagen.

ALLE VURDERINGER ER GJORT PÅ BAKGRUNN AV VISUELL BEFARING, UTEN INNGREP I BYGGVERK ELLER KONSTRUKSJONER. EN VERDITAKST OMFATTER IKKE EN KOMPLETT TILSTANDSKONTROLL. EN EVENTUELL KJØPER MÅ SELV VURDERE BYGNINGENS ALDER OG TILSTAND, SAMT MULIGHETER FOR MANGLER OG SKJULTE FEIL.

## 8. TEKNISK VERDI:

Teknisk verdi angir gjenanskaffelsespris, dvs. nybyggpris redusert for slit, elde, tidsmessighet og annen verdiforringelse.

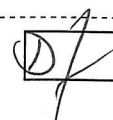
Nybyggpris, bygning som beskrevet	kr 1 500 000,00
Verdiforringelse, som beskrevet	-kr 300 000,00
Tomt, inkl. opparbeidelse:	kr 400 000,00
<b>TEKNISK VERDI:</b>	<b><u>kr 1 600 000,00</u></b>

## 9. FORSIKRING/OFFENTLIGE AVGIFTER/ÅRLIGE UTGIFTER

Årlige utgifter for eier består av offentlige avgifter, forsikringer og vedlikeholdskostnader. For å holde rommet inntakt er det nødvendig at ventilasjon og oppvarming skjer året rundt, og vi anslår de årlige utgifter totalt til ca 25.000 kr.

## 10. UMLEIE / KAPITALISERING

Slik eiendommen står i dag vil eventuell utleie være svært begrenset, og ikke representere noen verdi. I tillegg er man usikker på fjellkvaliteten i overdekningen, og man ønsker ikke at rommet tas i bruk uten at fjellet er kontrollert og eventuelt sikret.



## 11. MARKEDSVURDERING / REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til "offentlig friluftsområde med sivilforsvarsanlegg". Det vil si at det kreves omregulering (eventuelt dispensasjon) fra reguleringsplanen om man planlegger annen virksomhet på tomta. Det vil sannsynligvis være vanskelig å oppnå slik tillatelse.

Vi vurderer det slik at det vil være et svært begrenset antall kjøpere til en slik eiendom, og at en eventuell salgspris vil være deretter. Samtidig må en kjøper være forberedt på at hvis han viser interesse for å kjøpe, så har eiendommen en verdi. Verdien vil være avhengig av planlagt bruk.

Videre vil teknisk verdi ligge godt over markedsverdien.

## 12. KONKLUSJON

For eiendommen som beskrevet, basert på de fremlagte dokumenter og opplysninger, en visuell besiktigelse og en generell markedsvurdering, er vi kommet til at eiendommen har en normal salgsverdi i dag stor:

**kr. 350.000**

Anbefalt låneverdi, stor:

**kr. 300.000**

## 13. VEDLEGG

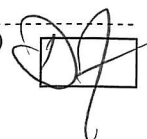
- bilder
- utskrift av eiendomsregisteret.

KRISTIANSUND, 21. august 2008

**TONNING & LIENG AS**

Dagfinn Jarp







| Spørsmål og svar |

Innlogget bruker: [REDACTED]  
**Tønning**  
**Og**  
**Lieng as**

Forsiden Produktinformasjon Bransjer Samarbeidspartnere Kundeservice Om Infoland

Min profil Ordreliste

► Infoland - Norges Eiendommer - Søk eiendom

Søk eiendom

[← Forrige side](#)

Menymodus

[Tilbake til start](#)

**Detaljer om eiendom (fra treffliste)**

Eiendom			
<b>Fylke:</b> MØRE OG ROMSDAL			
<b>Kommune:</b> KRISTIANSUND	<b>Matrikkel:</b> 1505/5/554/0/0		
<b>Bruksnavn.:</b> MATR.NR.1710	<b>Sameiebrøk:</b>		
<b>Antall teiger:</b> 0	<b>Etablert dato:</b> 1950-01-07		
<b>Areal:</b> 2215,9	<b>Salgs dato:</b> 1950-01-07		
<b>Areal kilde:</b> MÅLEBREV	<b>Næringsgruppe, utledet:</b> Fritidseiendommer, garasjer for private og annet som ikke er næring		
<b>Tinglyst :</b> Ja			
<b>Kjøpesum:</b> 0			
<b>Omsetnings type:</b> Uoppgitt			
Koordinater			
Koord.sys.nr.	Koord.sys.navn	Koord. x	Koord. y
22	EUREF89 UTM Sone 32	6999948,00	435647,00
23	EUREF89 UTM Sone 33	7020099,90	133593,93

Eier					
F.dato/Org.nr	Navn	Adresse	Postadresse	Andel	Rolle
<a href="#">2013117</a>	STATEN		0000	1/1	HJEMMELSHAVER

Adresser				
G. navnkode	Gatenavn	Husnummer	Undernr.	Postadresse
02200	DALABREKKA	33	0	6514 KRISTIANSUND N

Bygning			
Bygningsnr.	Bygningstype	Bygningsstatus	Tatt-i-bruk-dato
12642644	Tilfluktsrom/bunker	TATT I BRUK	1950-06-15

Alle opplysninger i Norges Eiendommer er oppdatert pr. 2008-07-12

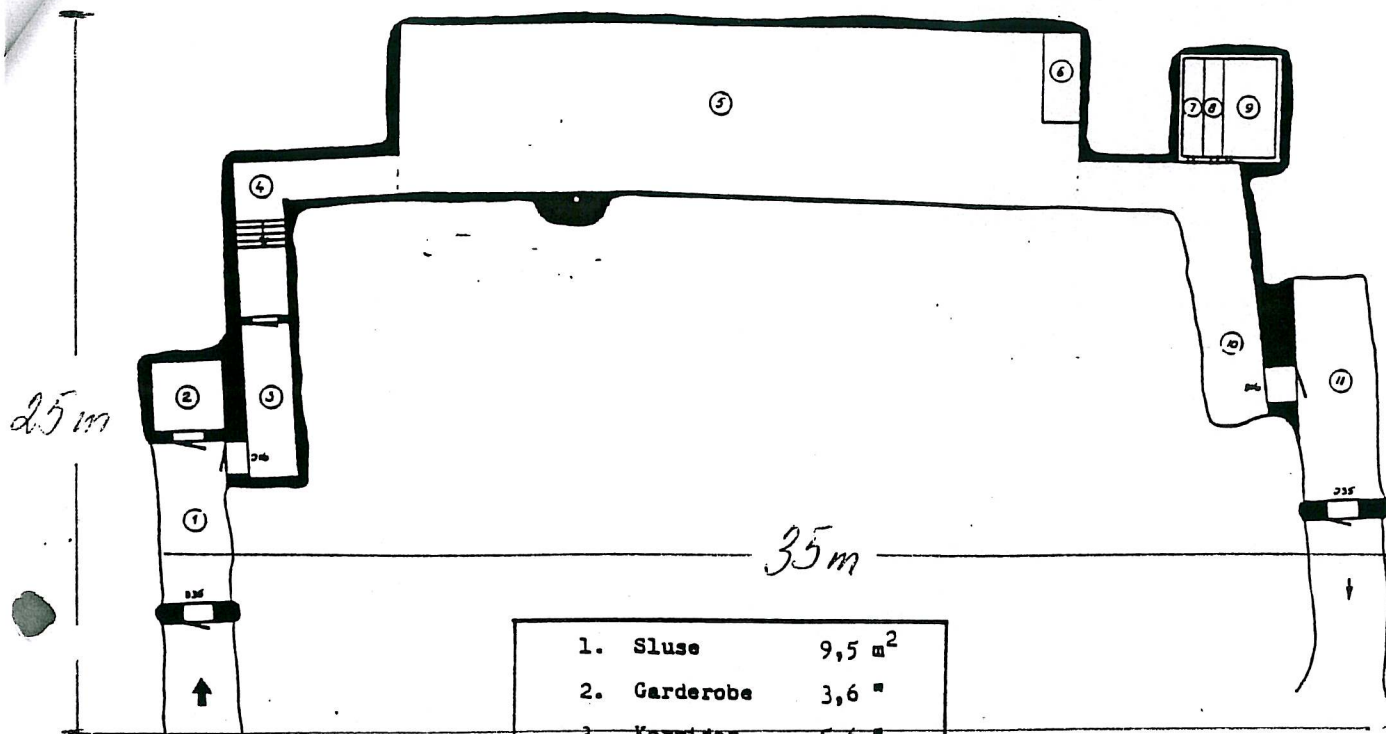
[← Forrige side](#)

Menymodus

[Tilbake til start](#)

Infoland® drives av Norsk Eiendomsinformasjon as - Haakon VIIs gate 2, PB 1542 Vika, 0117 Oslo - Tlf. 23 11 39 30 Fax 23 11 39 31 - E-post firmapost@eiendomsinfo.no - www.eiendomsinfo.no





1. Sluse	9,5 m <sup>2</sup>
2. Garderobe	3,6 "
3. Korridor	5,6 "
4. Korridor	9,1 "
5. Al. pl.	94,8 "
6. KO - rom	2,5 "
7. Toalett	1,2 "
8. Toalett	1,2 "
9. Toalett	2,0 "
10. Korridor	14,9 "
11. Sluse	13,9 "
	<u>152,2 m<sup>2</sup></u>

Bruttoareal:	m <sup>2</sup>
(vedlikeholdstildeling)	
Nettoareal :	m <sup>2</sup>
(driftstildeling, ENØK rapp.)	

Al.pl. Dalabrekka	Målestokk	Tegn/3.85	Aa
	-	Trac "	Aa
		Ktr	
Erstatning for			
Møre og Romsdal Nordmøre krets Kristiansund N Matr.nr. 1710	150303		<i>Jf</i>
	Erstattet av:		
<b>DIREKTORATET FOR SIVILT BEREDSKAP</b>			