

# SAMARBEIDSAVTALE OM TOMT TIL AVLØPSRENSEANLEGG OG BUSSANLEGG

<b>Firmanavn:</b>	<b>Askøy kommune</b>
Org. Nr:	964 338 442
Besøksadresse:	Rådhuset, Klampavikvegen 1, Kleppestø
Postadresse:	Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø
Kontaktperson:	Eystein Venneslan
Tlf sentralbord	56 15 80 00
Tlf/mob	56158020/40909988
e-post	<a href="mailto:eystein.venneslan@askoy.kommune.no">eystein.venneslan@askoy.kommune.no</a>
<b>Firmanavn:</b>	<b>Vestland fylkeskommune</b>
Org. Nr:	821311632
Besøksadresse:	Sandslihaugen 30, 5254 Sandsli
Fakturaadresse:	Postboks 7900, 5020 Bergen
Kontaktperson:	Jostein Fjærestad
Mob:	466 20 557
E-post:	<a href="mailto:Jostein.fjerestad@vlfk.no">Jostein.fjerestad@vlfk.no</a>

## 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Vestland fylkeskommune (VLFK) har behov for et bussanlegg på Askøy. Ved avtaleinngåelse leier HFK Bussanlegg Straume AS, som er 100 % eid av VLFK, et bussanlegg på del av eiendommen gnr 15 bnr 275 på Haugland av Haugland Næringspark AS, org.nr. 990945217, som er 100 % eid av Askøy Kommunale Eiendomsselskap, som igjen er 100% eid av Askøy kommune. Leieforholdet utløper 25.06.2030. Eiendommen på Haugland er som utgangspunkt planlagt for annet formål enn bussanlegg, og VLFK har derfor ervervet gbnr 10/13 og 10/100 i Skarholmen for anleggelse av fremtidig bussanlegg. Askøy kommune (AK) ønsker å etablere avløpsrenseanlegg på del av gbnr 10/13 og 10/100, og er avhengig av rask fremdrift. Det er utfordrende å dekke arealbehovet for både bussanlegg og renseanlegg på eiendommen. VLFK vil være mer tjent med et nytt bussanlegg nær Haugland enn i Skarholmen.

## 2. FORMÅL MED AVTALEN

Formålet med avtalen er å sikre VLFK en egnet tomt for bussanlegg på Askøy, og at AK får bygge avløpsrenseanlegg i Skarholmen. Den avtalte løsningen i denne samarbeidsavtalen skal økonomisk sett ikke være dårligere for VLFK enn dagens løsning på Skarholmen.

## 3. AVTALT LØSNING

Parsell av gbnr 10/13 med areal 19 125m<sup>2</sup> nord for Skarholmvegen—og gbnr 10/100 overdras fra VLFK til AK. AK får fullmakt til å søke fradeling for ovennevnte parsell av gbnr 10/13, og erverver full råderett over eiendom fradelt fra gbnr 10/13 og gbnr 10/100 i sin helhet. VLFK forplikter seg til å gi rettighet til å etablere, ha, drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på gbnr 10/13, samt til å avgi areal til avløpspumpestasjon og rettighet til tilkomstvei til pumpestasjon på gbnr 10/13 som vist

på vedlegg 3 og 4. AK har fått anledning til å starte nødvendig planleggingsarbeid, grunnundersøkelser og annet forberedende arbeid allerede før avtaleinngåelse.

AK forplikter seg til å forsøke å gjøre disponibel for VLFK en eiendom som tilfredsstillende VLFK sitt behov for bussanlegg, maksimalt 2 km fra krysset Ravnangervegen/Erdalsvegen. Radius på 2 km kan utvides noe dersom AK kan gjøre disponibel velegnet og logistikkeffektiv eiendom utenfor denne grensen. Eiendommen som tilbys skal ha egnet tilkomst til enten Erdalsvegen eller Ravnangervegen. Nødvendig bussanlegg skal omfatte areal til oppstilling av minimum 15 boggiebusser, 50 standard busser og 70 personbiler, vaskeanlegg, sjåførfasiliteter som garderobe og spiserom, samt noen kontorer til lokal administrasjon for operatør. Erstatningstomt skal ha topografi og grunnforhold som ikke er vesentlig dårligere enn eiendommen i Skarholmen, og det formålstjenlige arealet på erstatningstomten skal ikke være mindre enn arealet vist på skisse for eiendommen i Skarholmen, vedlegg 5.

#### **4. BUSSANLEGG HAUGLAND**

AK forplikter seg til å stille til rådighet for fortsatt leie for VLFK eksisterende lokalitet for bussanlegg på Haugland, gbnr 15/275, frem til erstatningstomt kan gjøres tilgjengelig og nytt bussanlegg er etablert, herunder avklare forholdet til Haugland Næringspark AS som eier av gbnr 15/275. VLFK har plikt til å realisere nytt bussanlegg senest innen 5 år etter at erstatningstomt er gjort tilgjengelig, dog tidligst ved utløp av eksisterende leieavtale for bussanlegget på Haugland 25.06.2030. VLFK får med dette rett til å leie bussanlegg på Haugland også etter at eksisterende leieavtale utløper den 25.06.2030. Leierett opphører først når erstatningstomt er gjort tilgjengelig for VLFK, med tillegg for 5 år for realisering av bussanlegg på erstatningstomt.

Partene kan når som helst bli enige om at VLFK kjøper areal innbefattet i eksisterende bussanlegg, for permanent etablering av bussanlegg på Haugland. Skulle denne situasjonen oppstå må eiendommen seksjoneres i henhold til lov om eierseksjoner, og seksjon som omfatter areal ut over eksisterende bussanlegg skal eies av AK.

#### **5. VEDERLAG**

##### 5.1. Vederlag fra AK til VLFK for VLFK sine eiendommer i Skarholmen

VLFK og AK innhenter hver sin takst over gbnr 10/13, parsell nord for Skarholmvegen, og gbnr10/100. AK betaler vederlag for parsell av gbnr 10/13 og 10/100 basert på et gjennomsnitt av de to takstene, eller ved enighet om annet beløp.

##### 5.2.Vederlag fra VLFK for eventuell erstatningstomt til fremtidig bussanlegg

For en fremtidig erstatningstomt betales som utgangspunkt vederlag etter samme prinsipp som i punkt 5.1. Vederlaget for erstatningstomt skal likevel ikke overstige vederlaget for eiendommene i Skarholmen, jfr. punkt 5.1, dog slik at nødvendige infrastrukturkostnader hensyntas ved beregning av vederlag. Totalkostnaden for etablering av bussanlegg på erstatningstomt skal ikke overstige den estimerte totalkostnaden for etablering av bussanlegg i Skarholmen. Vederlag i punkt 5.1 skal indeksreguleres.

Dersom eiendommen er eid av annen hjemmelshaver enn AK, forplikter AK seg til å avklare erverv av eiendom med eier, slik at eiendommen kan gjøres tilgjengelig for VLFK. Dersom krav fra annen hjemmelshaver enn AK er høyere enn snitt av to takster, hensyntatt total kostnad og indeksregulering som nevnt over, bærer AK ansvaret for differansen.

### 5.3. Vederlag fra VLFK for eventuelt kjøp av eksisterende bussanlegg på Haugland

Ved et eventuelt kjøp av seksjon av gbnr 15/275 (Haugland) betales vederlag for tomt etter samme føringer som i punkt 5.2, med tillegg for bygningenes datidige beregnede markedsverdi. VLFK og AK innhenter hver sin takst for bygningene. Markedsverdien settes basert på et snitt av de to takstene, eller ved enighet om annet beløp.

Kostnader til en eventuell seksjonering dekkes av AK.

### 5.4. Kostnader og risiko ved overdragelse og regulering

AK dekker kostnader med fradeling av parsell av gbnr 10/13 samt overdragelse av eiendommene.

Begge parter dekker egne reguleringskostnader knyttet til fremtidig utnyttelse av de i avtalen berørte eiendommer.

Eventuell forurensning i grunnen må hensyntas i takster. Det kompenseres ikke for forurensning ut over dette.

## **6. FORBEHOLD**

Begge parter er avhengige av politisk godkjenning, og avtalen inngås med forbehold om at den blir godkjent i de respektive politiske organer.

Sted/dato: .....

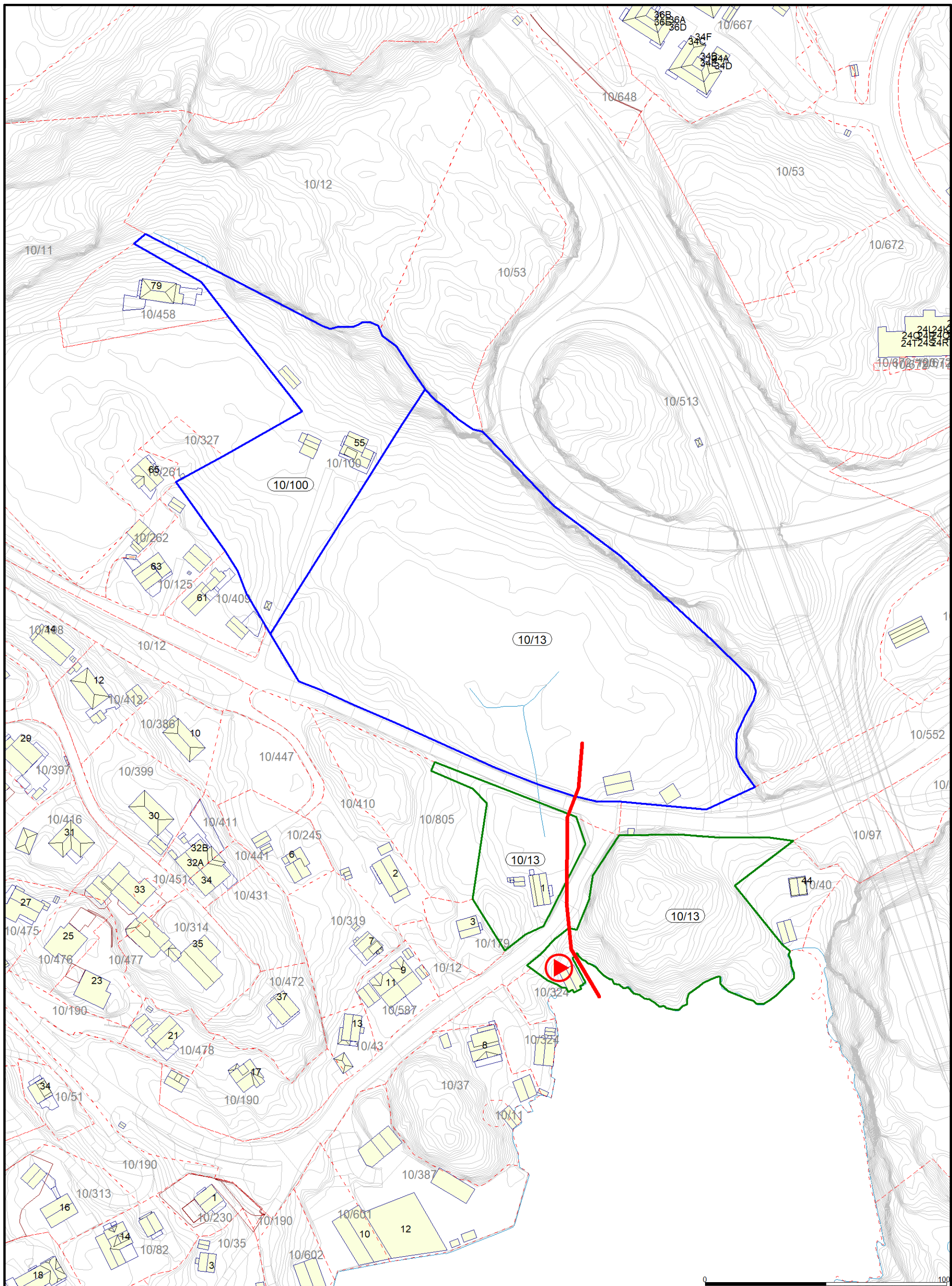
Sted/dato: .....

.....  
Eystein Venneslan, rådmann  
Askøy kommune

.....  
Rune Haugsdal, fylkesrådmann  
Vestland fylkeskommune

Vedlegg:

1. Kart datert 16.11.20, markert med hvilke parseller som erverves og VA-anlegg det gis rettighet til
2. Erklæring fra Haugland Næringspark AS om rett til forlengelse av leieavtale
3. Skarholmen - skisse bussanlegg
4. Takster fra A1 Takst datert 24.09.2020 med vedlegg datert 26.04.2020
5. Takster fra Takst Team Vestland datert 28.10.2020



- Ledningstrase Askøy kommune
- ▶ Pumpestasjon Askøy kommune
- ▭ Erverves av Askøy kommune
- ▭ Beholdes av Vestland Fylkeskommune

Beliggenhet og høyder må kun oppfattes som orienterende.  
 Nøyaktigheten varierer. Ledningskartet er ikke komplett.



Askøy kommune  
 Teknisk

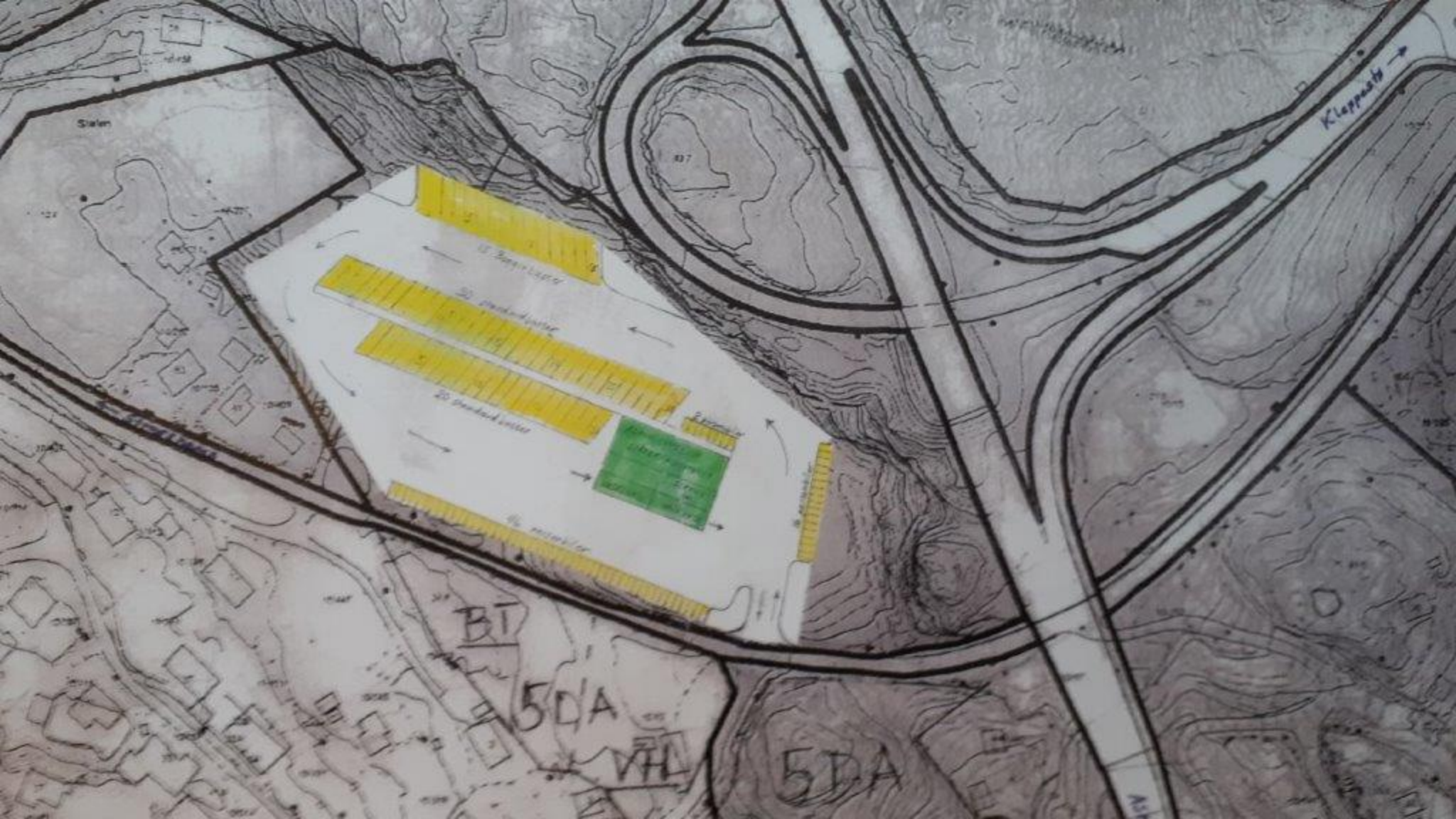


Dato: 2020.11.16  
 Sign: JOV

Kart Skarholmen

Målestikk  
 1:1500





Stern

87

Kleppach →

BT

5DA

VHL

5DA

15 Standard Letter

25 Standard Letter

25 Standard Letter

40 Standard Letter

25 Standard Letter

25 Standard Letter

25 Standard Letter

AS



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 10: Bnr 13**  
 Kommune: **4627 ASKØY KOMMUNE**  
 Adresse: **Engevikvegen 1, 5302 STRUSSHAMN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 4 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 4 200 000**

Enebolig:

Uthus:

M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

109 m<sup>2</sup>

77 m<sup>2</sup>

8 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

Utskriftsdato: 24.09.2020

Dato befaring: 22.09.2020

Oppdragsnr. 22805

Referansenr. efd598d

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

A1-TAKST AS

Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN

Telefon: 5516 5016

Organisasjonsnr: 993 296 635

**Sertifisert takstmann:**

Nils Sæther Mathisen

Telefon: 411 92 187

E-post: nils@a1-takst.no

**Rolle: Uavhengig takstmann**



## 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/c6d030fb-d9f2-4411-a8c9-e738cdf3f878>

## 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 befaringdagen. 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.

## Egne forutsetninger

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Denne rapporten er ingen tilstandsrapport og det er ikke gjort vurderinger av bygningens konstruksjoner, utover å beskrive hva konstruksjonene antas å bestå av.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger vurderes ikke utover det verdimeslige.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 200 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Takstmann:	Nils Sæther Mathisen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.09.2020. - Nils Sæther Mathisen. Takstmann/Byggmester. Tlf. 411 92 187 - Magnus Kvamsdal.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde i utkanten av Strusshamn.  Fra eiendommen er det kun noen få minutters kjøretur til barnehager, skoler, og alle nødvendige daglige tilbud.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av eldre enebolig, ett eldre eldhus/uthus, ett naust og en eldre løe..
Standard:	Boligen er eldre og i dårlig forfatning. Man bør påregne store utbedringsarbeider for å sette boligen opp mot moderne standard.
Om tomten:	Tomten rundt huset er opparbeidet med gruset gangsti, en del skiferheller i inngangsparti og rundt deler av huset. Hagen er opparbeidet med bed, prydbusker og noe trær. Parkering på biloppstillingsplass over veien på delen som er regulert til LNF-areal. LNF-arealet er for det meste naturtomt med lang strandlinje, i tillegg er det ett større eldre naust og noe kaianlegg på parsellen. Den største parsellen er utmark med en eldre løe på.
Regulering:	I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til flere formål. En parsell rundt huset på ca. 2 150 m <sup>2</sup> er regulert til boligformål, en parsell på ca. 5 140 m <sup>2</sup> er regulert til LNF-formål, og den største parsellen av tomten på ca. 19 125 m <sup>2</sup> er regulert til fremtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.  Den største delen må detaljreguleres før denne bygges ut. Dette arbeidet er påbegynt, men ses bort fra i denne rapporten etter enighet med oppdragsgiver.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløpssystem.
Andre forhold:	Bolighuset er opplyst at er antatt ca. 200 år gammelt og er ansett som ett SEFRAK-minne.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 10 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	26 419,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Engevikvegen 1, 5302 STRUSSHAMN



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	22.09.2020				
Situasjonskart	22.09.2020	Kart fra Askøy kommune sine kartdata på internett er lagt til grunn for vurderinger.			
Leietaker	22.09.2020	Leietaker har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Eiendomsverdi.no	22.09.2020	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no			
Rekvirent	17.09.2020	Rekvirents representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1800 Kilde: Ukjent byggeår. Antatt at huset er ca. 200 år gammelt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Hovedetasje	85	77	77		Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Det er lav takhøyde i etasjen, på ca. 2,05 i gjennomsnitt. Det ene soverommet har takhøyde på 1,87.
Loftsetasje	40	32		32	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Gulvflaten er større, men ikke måleverdig etter dagens måleregler.
Sum bygning:	125	109	77	32	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	2 Kjøkken, gang/trapperom, stue, 2 soverom, bad, wc	
Loftsetasje		Uinnredede loftsrom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
<b>Bygning, generelt</b> Det er registrert at huset trenger vesentlig vedlikehold og stedvis er angrepet av mit (stripet borebille).
<b>Direkte fundamentering</b> Fundamenter av steinfyllingsmur på antatt faste masser.
<b>Frittstående dekker</b> Bygningen har etasjeskiller i tre.
<b>Yttervegger</b> Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av liggende høvlet plank, kledd utvendig med liggende panel.
<b>Takkonstruksjoner</b> Saltak av trekonstruksjoner.
<b>Taktekking og membraner</b> Taket er tekket med betongstein.
<b>Vinduer</b> Vinduer med enkle glass og isolerglass i trekarmen.

<b>Ytterdører og porter</b>
Malt ytterdør i trekarm.
<b>Innvendige dører</b>
Innvendige malte fyllingsdører.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Overflater på gulv består av beleg, tepper og gulvbord.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Overflater på innvendige vegger har malte plater, malt strie, malt puss, malt miljøtapet, malte og ubehandlede plank. Panel i badet og wc, baderomsplater i dusjen.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Overflater i himlingene har malt maskinpapir og undertakbord.
<b>Trapper og ramper</b>
Innvendige trapper av tre.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Teglsteinspipe.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Eldre kjøkkeninnredninger med god skaplass, glatte malte fronter, laminerte benkeplater, og benkebeslag.
<b>Innredning og garnityr for våtrom</b>
Sanitærinstallasjonene består av toalett i wc, dusj i nisje, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin i baderommet.
<b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b>
Vannrør i kobber og avløp i soil/plast. Varmtvannsbereeder på 200 liter står i baderommet.
<b>Varme, generelt</b>
Elektrisk oppvarming med el. ovner.
<b>Elkraft, generelt</b>
El. anlegget har sikringssskap med automatsikringer.

## Uthus

<b>Bygningsdata</b>
Byggeår:

<b>Arealer</b>					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			
Etasje	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	12	8		8	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning:	12	8	0	8	

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

<b>Romfordeling</b>		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

<b>Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus</b>
<b>Bygning, generelt</b>
Uthus som er oppført med grunnmur av natursteinsmur, støpt gulv og yttervegger i pusset natursteinsmur, saltak av trekonstruksjon som er tekket med teglstein, ytterdør i tre og vindu med enkelt trådglass.

## Naust

### Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	55	49		49	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning:	55	49	0	49	

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

### Romfordeling

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

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust

#### Bygning, generelt

Naust med jord- og tregulv, oppført i reisverk som er kledd med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med eternittplater.

Bygget er i dårlig forfatning og bør påregnes totalrenovert.

## Løe

### Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	80	73		73	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning:	80	73	0	73	

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

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		2 Lagerrom

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Løe

#### Bygning, generelt

Løe med jord- og tregulv, oppført i grindaverk som er foret it og kledd med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med stålplater.

Bygget er i svært dårlig forfatning og bør påregnes enten totalrenovert eller kondemnert.



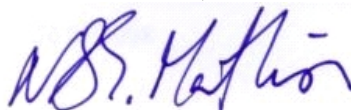
## Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 187 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 635 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>552 500</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	126 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 45 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>81 000</b>
<b>Naust</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	577 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 385 000
<b>Sum teknisk verdi – Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>192 500</b>
<b>Løe</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	680 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi – Løe</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 046 000</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.	3 500 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 546 000</b>

FYLLINGSDALEN, 24.09.2020



Nils Sæther Mathisen  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 411 92 187

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 10: Bnr 100**  
 Kommune: **4627 ASKØY KOMMUNE**  
 Adresse: **Skarholmvegen 55, 5302 STRUSSHAMN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 4 550 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 4 300 000**

Enebolig:  
 Garasje m. carport.:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>218 m<sup>2</sup></b>	<b>194 m<sup>2</sup></b>
<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 24.09.2020  
 Dato befaring: 22.09.2020

Oppdragsnr. 22804  
 Referansenr. e8f8797

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

A1-TAKST AS  
 Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN  
 Telefon: 5516 5016  
 Organisasjonsnr: 993 296 635

**Sertifisert takstmann:**

Nils Sæther Mathisen  
 Telefon: 411 92 187  
 E-post: nils@a1-takst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## 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/b489f224-9e15-4de6-942c-35107ab2fb4c>

## 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.

## Egne forutsetninger

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Denne rapporten er ingen tilstandsrapport og det er ikke gjort vurderinger av bygningens konstruksjoner, utover å beskrive hva konstruksjonene antas å bestå av.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger vurderes ikke utover det verdimesseige.



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 550 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 300 000

Markedsvurdering
Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Takstmann:	Nils Sæther Mathisen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.09.2020. - Nils Sæther Mathisen. Takstmann/Byggmester. Tlf. 411 92 187 - Jan Kvamsdal.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde i utkanten av Strusshamn. Fra eiendommen er det kun noen få minutters kjøretur til barnehager, skoler, og alle nødvendige daglige tilbud.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av eldre enebolig som er tilbygget og ombygget siden byggeår. Det er innredet en liten leilighet i kjelleretasjen,
Standard:	Hovedboligen holder normal standard, og leiligheten i kjelleretasjen har noe enklere standard.
Om tomten:	Stor tomt som er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og gårdsplass. Hageanlegget er opparbeidet med skiferheller, noe bed med prydbusker, for øvrig er det naturtomt. Parkering i garasje, carport og på gårdsplassen.
Regulering:	I hht. Kommuneplanen er eiendommen regulert til fremtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Eiendommen må detaljreguleres før denne bygges ytterligere ut. Dette arbeidet er påbegynt, men ses bort fra i denne rapporten etter enighet med oppdragsgiver.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 10 Bnr: 100
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 905,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Skarholmvegen 55, 5302 STRUSSHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	22.09.2020				
Leietaker	22.09.2020	Leietaker har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Situasjonskart	22.09.2020	Kart fra Askøy kommune sine kartdata på internett er lagt til grunn for vurderinger.			
Eiendomsverdi.no	22.09.2020	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no			
Rekvirent	17.09.2020	Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1927 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	85	69	45	24	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.  Det er lav takhøyde i etasjen fra 1,95 til 2,05 meter.
1. etasje	100	85	85		Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Loftsetasje	70	64	64		Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Gulvflaten er større, men ikke måleverdig etter dagens måleregler.
Sum bygning:	255	218	194	24	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod, kjølerom
1. etasje	Entré, stue m. trapp, kjøkken, bad, vaskerom	
Loftsetasje	Gang/trapperom, gang, 3 soverom, bad	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
<b>Direkte fundamentering</b>
Fundamenter av betong på antatt faste masser.
<b>Frittstående dekker</b>
Bygningen har etasjeskiller i tre.
<b>Yttervegger</b>
Yttervegger er oppført i natursteinsmur og bindingsverk kledd med liggende panel.
<b>Takkonstruksjoner</b>
Saltak av trekonstruksjoner.
<b>Taktekking og membraner</b>
Taket er tekket med betongstein.
<b>Vinduer</b>
Vinduer med isolerglass i trekarmen.
<b>Ytterdører og porter</b>
Ytterdører i teak. Malt kjellerdør i trekarm. Skyvedør i tre med isolerglass.
<b>Innvendige dører</b>
Innvendige fyllingsdører av furu og formpressede malte dører.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Overflater på gulv består av fliser, gulvbord, beleg, laminat og parkett. Fliser i baderommene og beleg i vaskerommet.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Overflater på innvendige vegger har malt strie, malt puss, malt teglstein, malt panel og panelplater. Fliser i baderommene.

### Overflater på innvendig himling

Overflater i himlingene har ferdig behandlede plater, panel, malt maskinpapir og malt strie.

### Trapper og ramper

Innvendige trapper av tre.

### Balkonger, terrasser ol.

Stor terrasse i tre på 37 m<sup>2</sup>, med utgang fra kjøkken i hovedetasjen.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pusset pipe med pipbeslag over tak, og vedovn i stuen i hovedetasjen.

### Kjøkkeninnredning

I kjeller er det en liten kjøkkeninnredning med glatte hvitlaminerte fronter, laminert benkeplate og utslagsvask.

Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen har god skapplass, profilerte fronter av furu, laminerte benkeplater med kantlist av tre, benkebeslag og ventilator.

### Innredning og garnityr for våtrom

Sanitærinstallasjonene består av toalett, dusj i dusjhjørne og innredning med servant i baderommet i kjeller.

I baderommet i hovedetasjen er det toalett, dusj med dusjvegg av glassbyggerstein, og innredning med servant.  
I vaskerommet i hovedetasjen er det benkeskap, benk, skyllekar i stål, høyskap og opplegg til vaskemaskin.

I baderommet i loftsetasjen er det toalett, dusj med dusjvegg og innredning med servant.

### Skap og reoler

Skyvedørgarderobe med en speilfront i ett soverom i loftsetasjen.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vannrør i kobber og avløp i soil/plast.  
Varmtvannsbereeder på 200 liter står i bod i kjeller.

### Varme, generelt

Elektrisk oppvarming og fast brensel.

Varmekabler i gulv i stue/kjøkken og baderom i kjeller, og i baderommene i hovedetasjen og loftsetasjen.  
Vedovn i stuen i hovedetasjen, ellers el. ovner.

### Belysningsutstyr

Downlights i baderommet i hovedetasjen.

## Garasje m. carport.

### Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	25	20		20	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Gulvflaten er på 20,5 m <sup>2</sup> i carport, men arealet ikke måleverdig etter dagens måleregler da carporten ikke er en lukket konstruksjon.
Sum bygning:	25	20	0	20	

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



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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje m. carport.
<b>Bygning, generelt</b>
Garasje som er oppført med betong grunnmur, støpt gulv og yttervegger av pusset lettbetong, saltak av trekonstruksjon som er tekket med stålplater, porter av tre og innlagt strøm.

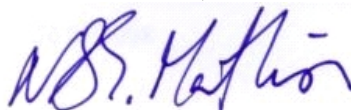
## Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
<b>Enebolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 227 500	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 680 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>			<b>Kr. 3 547 500</b>
<b>Garasje m. carport.</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	312 500	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 130 000	
<b>Sum teknisk verdi – Garasje m. carport.</b>			<b>Kr. 182 500</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>			<b>Kr. 3 730 000</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.	850 000
<b>Sum tomteverdi:</b>		<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>		<b>Kr.</b>	<b>4 580 000</b>

FYLLINGSDALEN, 24.09.2020



Nils Sæther Mathisen  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 411 92 187



## Vurderinger av tomteverdi i Engevikvegen 1 og Skarholmvegen 55

Tomten i Engevikvegen 1 har tre parseller med ulik regulering.

- En parsell rundt huset på ca. 2 150 m<sup>2</sup> er regulert til boligformål. Denne parsellen blir vurdert til kr. 1 500 000,-

En av naboeiendommene som er noe større, men er ikke opparbeidet med infrastruktur, ligger ute i markedet til samme pris.

- En parsell på ca. 5 140 m<sup>2</sup> er regulert til LNF-formål, denne parsellen har lang sjølinje og er bebygget med ett stor eldre naust som trenger å renoveres. Denne Parsellen vurderes til kr. 1 000 000,-

Eiendommen er i utgangspunktet ett vanskelig areal å utnytte til annet enn å bebygges med naustet der dette allerede er anlagt. Normal verdi ville vært ca. kr. 50,- pr. m<sup>2</sup> da det er regulert til LNF, men det faktum at det ligger ett stort eldre naust på eiendommen gjør at tomtens verdi øker. Naustets dårlige forfatning gjør at takstmannen ikke vurderer eiendommens verdi høyere.

- Den største parsellen av tomten på ca. 19 125 m<sup>2</sup> er regulert til fremtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Den største delen må detaljreguleres før denne bygges ut. Dette arbeidet er påbegynt, men ses bort fra i denne rapporten etter enighet med oppdragsgiver. Denne parsellen blir vurdert til en avrundet sum på kr. 1 000 000,-

Eiendommen vurderes til å ha en verdi på linje med utmark i LNF-områder med denne reguleringen og pålegg om detaljregulering. Eiendommen vurderes til å ha en verdi på ca. kr. 52,5,- pr. m<sup>2</sup>.

**A1-takst AS**- org.nr. 993 296 635 mva.  
Jenny Linds vei 16- 5146 Fyllingsdalen  
Nils S. Mathisen 411 92 187 - [nils@a1-takst.no](mailto:nils@a1-takst.no)



Tomten i Skarholmvegen 55 er regulert til til fremtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tomten må detaljreguleres før denne bygges ut.

Dette arbeidet er påbegynt, men ses bort fra i denne rapporten etter enighet med oppdragsgiver.

Denne tomten blir vurdert annerledes enn parsellen med lik regulering i Engevikvegen 1 da tomten har en annen bruk og allerede er opparbeidet med innkjørsel, gårdsplass og hageanlegg samt bebygget med ett bolighus og garasje/carport. Tomten blir derfor vurdert på linje med det en opparbeidet tomt rundt ett våningshus på ett gårdsbruk ville blitt vurdert. Verdien takstmannen anslår er ca. kr. 125,- pr. m<sup>2</sup>.

Denne tomten vurderes til en avrundet sum på kr. 850 000,-

Fyllingsdalen 26. september 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.S. Mathisen'.

Nils S Mathisen  
Takstmann /Byggmester

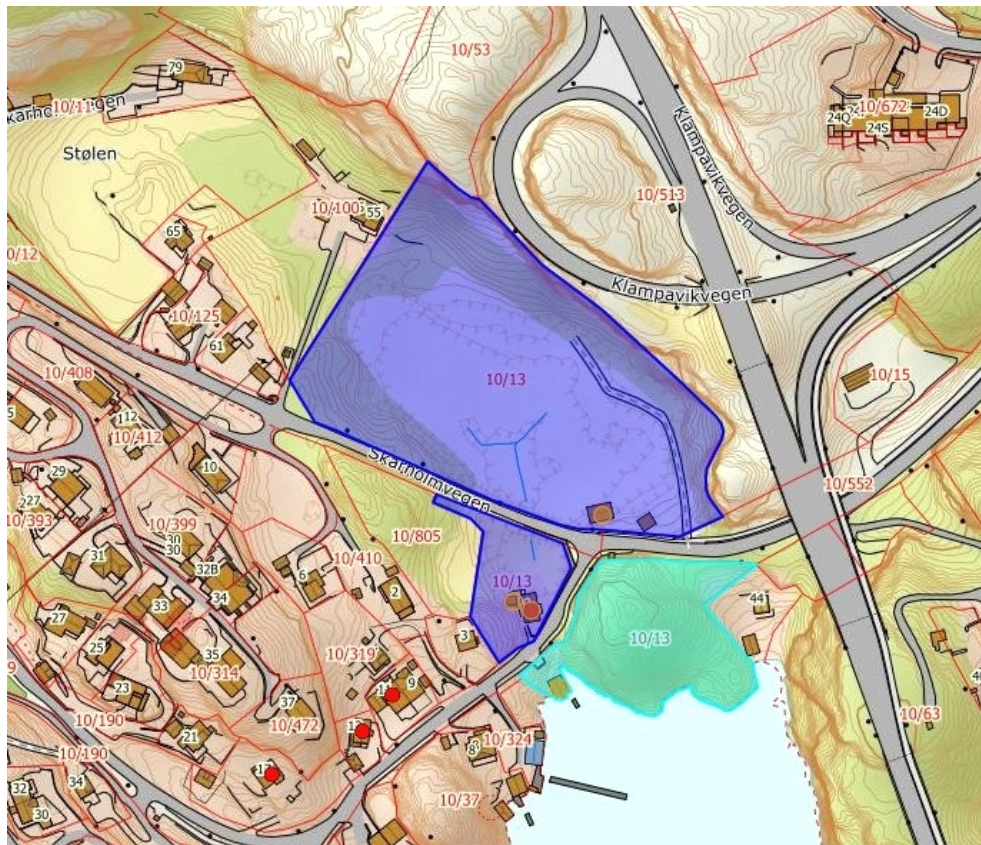
**A1-takst AS**- org.nr. 993 296 635 mva.  
Jenny Linds vei 16- 5146 Fyllingsdalen  
Nils S. Mathisen 411 92 187 - [nils@a1-takst.no](mailto:nils@a1-takst.no)

# VERDIVURDERING

## Engdevikvegen 1, 5302 STRUSSHAMN

Gnr 10: Bnr 13

4627 ASKØY KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Arthur Sundt**

Telefon: 905 88 025

E-post: [arthur@takstvestland.no](mailto:arthur@takstvestland.no)

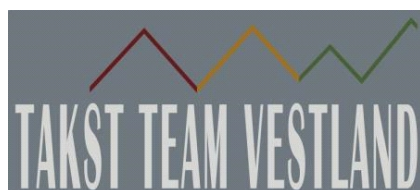
Rolle: Uavhengig takstmann

**Johan Lauvås**

Telefon: 916 81 661

E-post: [johan@takstvestland.no](mailto:johan@takstvestland.no)

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 27.10.2020  
Utskriftsdato: 28.10.2020  
Dato verdisetting: 28.10.2020  
Oppdrag nr: 21536





# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Enebolig	6
3.4.2	Utvendig bod	8
3.4.3	Naust	9
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** For å ansette markedsverdien er det ikke utført en beregning med en kontantstrømanalyse og nettokapitalisering.

Verdiene på teigene framkommer slik:

Enebolig med naust, kr 3 000 000,-. (Vurdert som fradelt)  
Sjøteig (Sør for Skarhomvegen), kr 15 pr kvm. Kr 77 000,-.  
Hovedteig, kr 150 pr kvm. Kr 2 870 000,-.

Samlet verdi avrundet kr. 5 950 000,-.

**Kunde:** Vestland Fylkeskommune  
Agnes Mowinckels gate 5, 5008 BERGEN

**Formål med taksten:** Verddivurdere eiendommen slik den fremstår i dag, uregulert og at området er avsatt til industri i kommuneplanen.

**Verdi:** **Kr. 5 950 000**

**Dato verdisetting:** 28.10.2020

**Takstmenn:** **Arthur Sundt Tlf.: 905 88 025**  
**Johan Lauvås Tlf.: 916 81 661**

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).

SØREIDGREND, 28.10.2020



Arthur Sundt  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 905 88 025



Johan Lauvås  
Takstmann/ingeniør  
Telefon: 916 81 661

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Planstatus			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Norges Eiendommer			Innhentet	
Norges Eiendommer			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommene ligger sentralt på Askøy Ca 2 km til Kleppestø og 14 km til Bergen sentrum.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen. Det er sett vekk fra hva enkel aktør i markedet er villig å betale.
<b>Kunde:</b>	Vestland Fylkeskommune Agnes Mowinckels gate 5, 5008 BERGEN
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 27.10.2020 Arthur Sundt. Takstmann/Byggmester. Tlf. 905 88 025
<b>Bygninger på eiendommen</b>	Enebolig fra ca 1866: Enkel standard. Rehabiliteringsprosjekt. Eldre bod. Enkel standard. Eldre naust: Rehabiliteringsprosjekt. Eldre løe til nedfalls. Verdiløst.
<b>Tomteverdier</b>	<p>Hovedel av eiendommen er avsatt til samferdsel i kommuneplanen. Tidligere var området LNFR. Området var planlagt utnyttet av fylket til en fremtidig bussterminal/anlegg.</p> <p>Kommunen har planer om å benytte arealet/ området til avløpseanlegg.</p> <p>Dersom vi skal legge dette til grunn har området liten interesse for andre da det er kun kommunen som er aktuell kjøper.</p> <p>Vi må sammenligne denne bruken med formål industri og dermed har vi alternative kjøpere.</p> <p>Områder, som er avsatt i kommuneplanen til næring/industri etc har lav verdi, dersom det ikke foreligger en reguleringsplan. Verdiene ligger i prissegmentet fra 30 kr til nærmere kr. 200 pr m<sup>2</sup>, alt avhengig av beliggenhet og formål.</p> <p>Årsaken til dette er at normalt må det utarbeides en reguleringsplan og før dette er gjort er det usikkert hvor stort utbyggingspotensiale en har og når en reguleringsplan er godkjent. Det kan ta mange år før området er klart for utnyttelse.</p> <p>Vi har vurdert at på grunn av beliggenheten kan dette omsettes for 150,- pr m<sup>2</sup>.</p> <p>Områder sør for veien, Skarholmen, som er avsatt til LNFR i kommuneplanen har vi vurdert til kr. 15 pr m<sup>2</sup>.</p> <p>Mindre del av arealet mot broen er i eldre reguleringsplan fra 1987, definert som trafikkområde.</p>

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Adkomst</b>	Kommunal vei.
<b>Vann</b>	Privat stikkledning til offentlig tilkn.
<b>Avløp</b>	Avløp antatt til spredning.
<b>Regulering</b>	Ikke regulert.
<b>Kommuneplan</b>	I kommuneplanen er den ene teigen avsatt til industri. Teigen hvor boligen er plassert er avsatt til boligformål og den 3. teigen, sør for Skarholmsvegen er avsatt til LNFR.  I eldre kommuneplaner var alle teigene, untatt boligteigen, avsatt til LNFR.  For området som er avsatt til industri er det krav om detaljregulering. (RD)
<b>Hjemmelsovergang:</b>	Tidsrom: 2008 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 16 000 000

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 10 Bnr: 13
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	26 419,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Norges Eiendommer.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Vestland Fylkeskommune
<b>Adresse:</b>	Engevikvegen 1, 5302 STRUSSHAMN
<b>Kommentar:</b>	3 teiger. Teig med eldre enebolig, 2 155,6 kvm. Teig ved sjø, 5 140,5 kvm. Hovedteig, 19 123,3 kvm.



### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

- Tomtens beskaffenhet**
- Teig med eldre enebolig, 2 155,6 kvm. Noe opparbeidet rundt huset, ellers naturtomt som grenser til Skarholmvegen mot nord og Engevikvegen mot øst.
- Teig som grenser til sjø, 5 140,5 kvm: Eldre naust inne i viken, ellers naturtomt/fjell med sjølinje mot sør.
- Hovedteig: Naturtomt, 19 123,3 kvm. Eldre låve til nedfalls.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Enebolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1866 Kilde: Anslått byggeår

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Krypekjeller			Utvendig adkomst til kjellerrom. Ca 12 kvn gulvflate. Ikke målbar areal. Ca 1,57 m takhøyde.
1. etasje	82	76	VF/gang, bad/vaskerom, wc, kjøkken, gang m/trapp, soverom, stue og kontor.
Loft	32	31	3 loftsrom/tørkeloft. Mønehøyde: 2,18-2,38 m.
Sum bygning:	114	107	

#### Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, bta er ca.

Mrk: Rom omtalt som kontor (6 kvm) har takhøyde under 1, 9 m. Generelt lav takhøyde, ca 1,9-2 m.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Generelt enkel standard, og har behov for rehabilitering evt riving.

### Etasjeskillere

Trebjelkelag.  
Skjevheter og mit.

### Innvendige overflater gulv

Belegg, teppe, tregulv.  
Slitte overflater.

### Innvendige overflater vegg

Malte flater, plank, tapet, panel.  
Slitte overflater. Skjevheter.

### Innvendige overflater himling

Malte flater, synlige bjelker.  
Slitte overflater. Skjevheter.

### Fundamentering

Natursteinsfund. på antatt faste masser.  
Vanninnsig i krypekjeller.

### Innvendige dører og vinduer

Vinduer med enkle glass og isolerglass i trekarmer.  
Varierende alder og tilstand.

### Innvendige trapper

Tretrapp til loft.

### Kjøkkeninnredning

Eldre enkel malt innredning.  
Stålvask.

### Yttervegger.

Liggende plank med utvendig trekledning.  
Endel mit i konstruksjonene.  
Råte må påregnes.

### Piper/skorsteiner/ildsteder

2 teglpiper.  
Ikke i bruk.

### Sanitær primæranlegg

Toalettrom: Gulvmontert wc.  
Bad: Opplegg for vaskemaskin  
Dusj m/forheng.  
194 liters v.v-bereder fra 200, heat inj.  
Vannrør av hovedsakelig kobber.  
Sluk av plast.  
Synlige rør.

Eldre vvs.

### Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilert.  
Generelt dårlig ventilering.

### Elektrisk primæranlegg

Luftspenninntak. 100 A inntak.  
Automatsikringer m/jordfeilbryter: 25 Ax1, 125 Ax3, 10 Ax3. Aut måler.  
Nyere årgang på sikringssskap.



#### Elektrisk varmeanlegg

El oppvarming.

#### Tak

Saltak, sperrekonstruksjon, sutaksbord. Tekket med betongpanner.  
Renner og nedløp i plast.

### 3.4.2 Utvendig bod

#### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Usikkert byggeår. Antatt opprinnelig ildhus.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	14	8	Bod
Sum bygning:	14	8	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Vegger i naturstein og puss.  
Saltak, sperrekonstruksjon, sutak, tekket med teglpanner.  
Ett vindu med enkelt trådglass.  
Enkel tredør.  
Støpt gulv.

### 3.4.3 Naust

#### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Usikkert byggeår.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	53	48	Naust
Sum bygning:	53	48	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Natursteinsfund. på antatt faste masser.  
Trebjelkelag med tregulv.  
Vegger av reisverk i tre, utvendig liggende trekledning.  
Saltak, tresperr, tekket med Eternitt plater.  
Enkel tredør. Enkel treport i front.  
Endel utettheter.  
Noe råte.  
Ikke innlagt strøm.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
<b>Total:</b>											

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
<b>Total:</b>											

### 4.2 Inntekter/kostnader

#### Inntekter

Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
<b>Sum</b>						

#### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)  
Tap ved ledighet, %  
Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** 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.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **26 419,4 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **26 419,4 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 140 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 500 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>		<b>640 000</b>

#### Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	64 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	25 000	
<b>Sum teknisk verdi – Utvendig bod</b>		<b>39 000</b>

#### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	408 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	220 000	
<b>Sum teknisk verdi – Naust</b>		<b>188 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **867 000**

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 10: Bnr 100**  
 Kommune: **4627 ASKØY KOMMUNE**  
 Betegnelse: **Enebolig**  
 Adresse: **Skarholmvegen 55, 5302 STRUSSHAMN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 4 500 000**

Enebolig:  
 Garasje uisolert:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>227 m<sup>2</sup></b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>
<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 28.10.2020  
 Dato befaring: 27.10.2020

Oppdragsnr. 21539  
 Referansenr. e0c00db

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Takst Team Vestland AS  
 Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREN  
 Telefon: 55 12 02 00  
 Organisasjonsnr: 918 717 129

**Sertifisert takstmann:**

Arthur Sundt  
 Telefon: 905 88 025  
 E-post: arthur@takstvestland.no  
 Rolle: Uavhengig takstmann



## 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/c925f834-dbd5-4834-a11d-1695ea4d486a>

## 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.

4 500 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området, vurdert/vektet i forhold til standard/ teknisk kvalitet og beliggenhet.

I hht Eiendomsverdi er gjennomsnittspris på eneboliger som er solgt i 5302 Strusshamn de siste 3 år er kr 28 326,- pr kvadratmeter p- rom. (59 enheter)  
Snitt pr på bruttoareal er kr 21 816 pr kvm.

Verdi for denne eiendommen basert på snitt pris gir:

Basert på bruttoareal, kr 5 628 000,-.

Basert på p- rom, kr 4 730 000,-.

Vi har vurdert denne til kr 4 500 000,- basert på vektning og hensyntatt stort tomteareal.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Vestland Fylkeskommune
<b>Takstmann:</b>	Arthur Sundt
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 27.10.2020. - Arthur Sundt. Takstmann. Tlf. 905 88 025 - Jan Kvamsdal. Leietaker.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger sentralt på Strusshamn. 2,1 km til Kleppestø senter. 7,5 km til Vestkanten. 14,5 km til Bergen sentrum. Sørvendt. Normalt gode lys og solforhold.
<b>Bebyggelsen:</b>	Området er utbygget med småhusbebyggelse.  Enebolig, oppført i 1927. Tilbygget mot øst. Arealer er fordelt over underetasje, hovedplan og loft. I tillegg er det kaldt lagringsloft med lukeadkomst. Underetasje har utvendig adkomst.
<b>Standard:</b>	Normal standard.
<b>Om tomten:</b>	Eiende tomt på 6 905,3 kvm. Asfaltert innkjørsel. Gruset parkeringsareal for flere biler. Noe opparbeidet rundt boligen, ellers naturtomt.
<b>Regulering:</b>	Uregulert.
<b>Kommuneplan:</b>	Det foreligger Kommuneplan. Denne er det sett vekk i fra i denne verdivurderingen.  Til informasjon: Eiendommen er avsatt til samferdsel i kommuneplanen. Tidligere var området LNFR med bolighus. Området var planlagt utnyttet av fylket til en fremtidig bussterminal/anlegg. Kommunen har planer om å benytte arealet/ området til avløpseanlegg. Dersom vi skal legge dette til grunn har området liten interesse for andre da det er kun kommunen som er aktuell kjøper. Vi må sammenligne denne bruken med formål industri og dermed har vi alternative kjøpere. Områder, som er avsatt i kommuneplanen til næring/industri etc har lav verdi, dersom det ikke foreligger en reguleringsplan. Verdiene ligger i prissegmentet fra 30 kr til nærmere kr. 200 pr m <sup>2</sup> , alt avhengig av beliggenhet og formål. Årsaken til dette er at normalt må det utarbeides en reguleringsplan og før dette er gjort er det usikkert hvor stort utbyggingspotensiale en har og når en reguleringsplan er godkjent. Det kan ta mange år før området er klart for utnyttelse. Vi har vurdert at på grunn av beliggenheten kan dette omsettes for 150,- pr m <sup>2</sup> .
<b>Adkomstvei:</b>	Kommunal vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig vann via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Antatt septik med Kommunal tømning. Overvann til spredning.
<b>Andre forhold:</b>	Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingsloven" av 3.juli 1992, nr 93. Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette. Ikke opplyst om tilbygg er byggemeldt/godkjent.
<b>Andre bygninger</b>	Uthus med enkel standard. Ikke vurdert.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 10 Bnr: 100
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	6 905,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Norges Eiendommer.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Vestland Fylkeskommune
<b>Adresse:</b>	Skarholmvegen 55, 5302 STRUSSHAMN

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Planstatus			Innhentet		
Askøy Kommune			Innhentet		
Norges Eiendommer			Innhentet		

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1927 Kilde: I hht Norges Eiendommer  
Tilbygget mot øst, alle etasjer. Årstall er ikke opplyst. Antatt 1988.  
Tilbygget hovedplan mot nord.

#### Kommentar

Standard:	Normal standard.
Vedlikehold:	Endel vedlikeholdsmangler.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	79	60		60	Takhøyde: 1,95-2,05 m.
1. etasje	110	102	102		Utgang fra kjøkken til terrasse.
Loft	69	65	65		
Lagringsloft					Adkomst via luke. 2,18 m mønehøyde. Ca 39,5 kvm gulvflate.
Sum bygning:	258	227	167	60	

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

#### Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, bta er ca.  
MRK: Vi har ikke vurdert areal i u. etasjen som p- rom grunnet lav takhøyde samt kun utvendig adkomst og ikke innvendig trapp.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, kjølerom, 2 boder/kjellerrom, kjellerstue, bad/wc, vindfang	
1. etasje	Vindfang/gang m/garderobe, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, bad/wc	
Loft	Gang m/trapp, 3 soverom, gang, bad/wc	
Lagringsloft		

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

##### Bygning, generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.  
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav.  
Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

<b>Drenering</b>
Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
<b>Gulv på grunn</b>
Støpte gulv mot grunn.
<b>Vegger mot grunn</b>
Vegger i naturstein/betong, dels noe bindingsverk.
<b>Frittbærende dekker</b>
Tre-bjelkelag. Innsprøytet isolasjon i bjelkelag mellom loft og lagringsloft.
<b>Yttervegger</b>
Bindingsverk med utvendig vindsperre, utlekting, kledd med liggende enkeltfaset trekledning. Endel slitasje. Noe råte.
<b>Takkonstruksjoner</b>
Saltak, tresperr, sutak. Luke/ til kaldt loft.
<b>Taktekking og membraner</b>
Tekket med betongpanner. Endel groe.
<b>Vinduer</b>
Vinduer med isolerglass i trekarmen, 1988. Utvendige sprosser. Noen punkterte glass.
<b>Ytterdører og porter</b>
U. etg.: 2 stk finerte ytterdører. 1. etg.: Finert teak ytterdør. Treskyvedør med isolerglass til terrasse. Alminnelig slitasje. Defekt terrassedør.
<b>Utvendige beslag</b>
Renner og nedløp av plast.
<b>Innvendige dører</b>
Finerte dører. Fyllingsdører. Noen dører med glassfelt.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
U. etg.: Støpte gulv. Fliser i tilbygget del. 1. etg.: Laminat i gang. Vinylbelegg på vaskerom. Fliser på bad. Ellers 3 stavs eikeparkett. Loft: Fliser på bad, ellers furugulv. Lagringsloft med tregulv.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
U. etg.: Malt puss, panel. Fliser på bad. 1. etg.: Malt strie, panel, finert panel. Fliser på bad. Loft: Malt strie. Fliser på bad. Lagringsloft: Panelte sperr.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Himlingsplater, panel, malte flater.
<b>Trapper og ramper</b>
Tretrapp. Eik i trinn.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Utgang fra kjøkken til sørvendt treterrasse på 36,5 m <sup>2</sup> . Trebjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre. Slitt treverk.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Teglpipe. Feieluke i u. etg. Utvendig inntekket over tak. Peisovn med Kleberstein i stuen.



### Kjøkkeninnredning

Innredning med profilerte furu fronter.  
Laminat benkeplate. Stålvask med kum. Gesimslist, lyslist, samt lys under overskap.  
Oppvaskmaskin. Ventilator.



### Skap og reoler

Div skap.  
Skyvedørgarderobe på ett soverom.

### VVS-installasjoner, generelt

Vannforsyningsrør av hovedsakelig kobber.  
Avløpsledninger av plast, dels antatt noe i støpejern.  
Kjellerrom: 200 liters v.v-bereder. Stoppekran.

VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.  
Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

### Luftbehandling, generelt

Spalteventiler, ventiler.  
El vifte på bad, hovedplan.

### Elkraft, generelt

Sikringssskap i u. etg.  
Automatsikringer: 20Ax1, 16Ax7, 15Ax1, 10Ax7.  
63A jordfeilbryter.



### Belysningsutstyr

Taklamper, lampepunkt.  
Noen spotter.

### Elvarme, generelt

Varmekabler i enkelte gulv. Panelovner.
<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje/2 boder/kjellerrom</b>
Støpt gulv.
<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje/2 boder/kjellerrom</b>
Puss, malte flater.
<b>Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje/2 boder/kjellerrom</b>
Laminat benk. Dobbel stålvaske. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. 200 liters v.v-bereder. Sluk av plast. Fordelingsskap for rør i rør system.
<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje/2 boder/kjellerrom</b>
Ventil i yttervegg.
<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje/bad/wc</b>
Keramiske fliser.
<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje/bad/wc</b>
Keramiske fliser.
<b>Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje/bad/wc</b>
Servant, underskap. Gulvmontert wc. Dusjhjørne. Sluk av plast.
<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/vaskerom</b>
Vinylbelegg.
<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/vaskerom</b>
Malt strie, finert panel.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/vaskerom</b>
Hvit laminat benk med nedfelt stålvaske. Skap, skuffer med hvite fronter. Opplegg for vaskemaskin. Sluk av plast..
<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/bad/wc</b>
Keramiske fliser. Sluk av plast.
<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/bad/wc</b>
Keramiske fliser.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/bad/wc</b>
Servant, underskap. Gulvmontert wc. Dusj, dels avdelt med glassbyggestein.
<b>Overflater på innvendige gulv - Loft/bad/wc</b>
Keramiske fliser. 2 sluker.
<b>Overflater på innvendige vegger - Loft/bad/wc</b>
Keramiske fliser.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft/bad/wc</b>
Servant, underskap. Dusj m/forheng. Gulvmontert wc.



## Garasje uisolert

### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ikke opplyst

### Kommentar

Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Vedlikeholdsmangler.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	20		20	
1. etasje					Tilbygget carport mot sør, med plass til en bil.
Sum bygning:	24	20	0	20	

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

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
1. etasje		Carport

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje uisolert

#### Bygning, generelt

Støpt gulv.  
Vegger i betongkonstruksjoner. Noe bindingsverk med trekledning.  
Saltak, tresperr, sutak, papp, Tak er teknet med platetekking.  
2 fløyete enkel treport.

Tilbygget carport: Ringmur i leca. Tak er videreført. Begrenset høyde.

Det er behov for vedlikehold.  
Fuktmerker i tak.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Vurderte utgifter (pr. mnd. Kr. 2 083)	Kr.	25 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 540 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 690 000</b>
<b>Garasje uisolert</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	154 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje uisolert</b>	<b>Kr.</b>	<b>84 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 774 000</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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 730 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 504 000</b>

SØREIDGREND, 28.10.2020



Arthur Sundt  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 55 12 02 00