

Fra: Olav Lauvås <olav.lauvaas@meglerhuset-rele.no>

Sendt: 02.11.2023 14:25:16

Til: André Larsen <ala04@karmoy.kommune.no>

Emne: Re: Verdivurdering - 64/444, 64/16 Mfl Karmøy

Hei :)

Får ikke tid til å se så mye på dette i dag, men regner med at jeg får tid i morgen.

Jeg skal selge Rusvikvegen 37 (64/16). De innhentet verdivurdering fra flere meglere inkl meg.

Da ble problemstillingen ang grensejustering og «tap» av verdi på Rusvikvegen 37. Jeg skreiv følgende om dette i verdivurderingen:

«Når det gjelder grensejustering slik at del av garasje til Rusvikvegen 33 og til Rusvikvegen 38/40 så tenker jeg at det ikke har noe å si for verdien på eiendommen.

Når det gjelder grensejustering til hele garasje til Rusvikvegen 39 så vil nok den ha noe verdi, selv om den ligger som en helt naturlig del av nr 39. Det er unaturlig for en som bor i Rusvikvegen 37 å bruke det som sin garasje slik som den er bygget. Men den vil uansett ha en verdi hvor en kan bruke den til parkering eller f.eks lagring av sykler, dekk, hageredskaper osv.

Det er svært vanskelig å uttale seg om verdi på en garasje som naturlig hører til en annen eiendom, men dersom jeg skal si en sum så vil jeg si ca kr 50.000,-»

Men jeg skreiv om hvor mye denne eiendommen ville «tape» seg i verdi, ikke hvor mye de andre eiendommene ville øke i verdi.

Jeg tenker at det uansett her ikke er snakk om store summer. Disse garasjene og boden har vel blitt bygget og betalt av de som nå får innlemmet dette på sin eiendom?!

Med vennlig hilsen

for Meglerhuset Rele Karmøy AS

Olav Lauvås

Eiendomsmegler MNEF/Partner



M: 90 27 27 10 – **T:** 52 73 15 00

B: Fotvegen 1 B, 4250 Kopervik – **P:** PB 505, 5501 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no – [følg oss på facebook](#)

Denne e-post er kun beregnet for den person den er rettet til. I tilfelle feiloverføring/feilsending bes De vennligst tilintetgjøre e-posten og eventuelle vedlegg og kontakte avsender pr. e-post eller ringe 52731500. Enhver bruk av informasjonen i sendingen er i et slikt tilfelle ulovlig.

Fra: André Larsen <ala04@karmoy.kommune.no>
Dato: torsdag 2. november 2023 12:27
Til: Olav Lauvås <olav.lauvaas@meglerhuset-rele.no>
Emne: Verdivurdering - 64/444, 64/16 Mfl Karmøy

Hei, jeg har behov for en uttalelse i en sak, ift. verdivurdering av noe areal. Håper det går greit at vi spør deg siden vi har brukt deg tidligere.

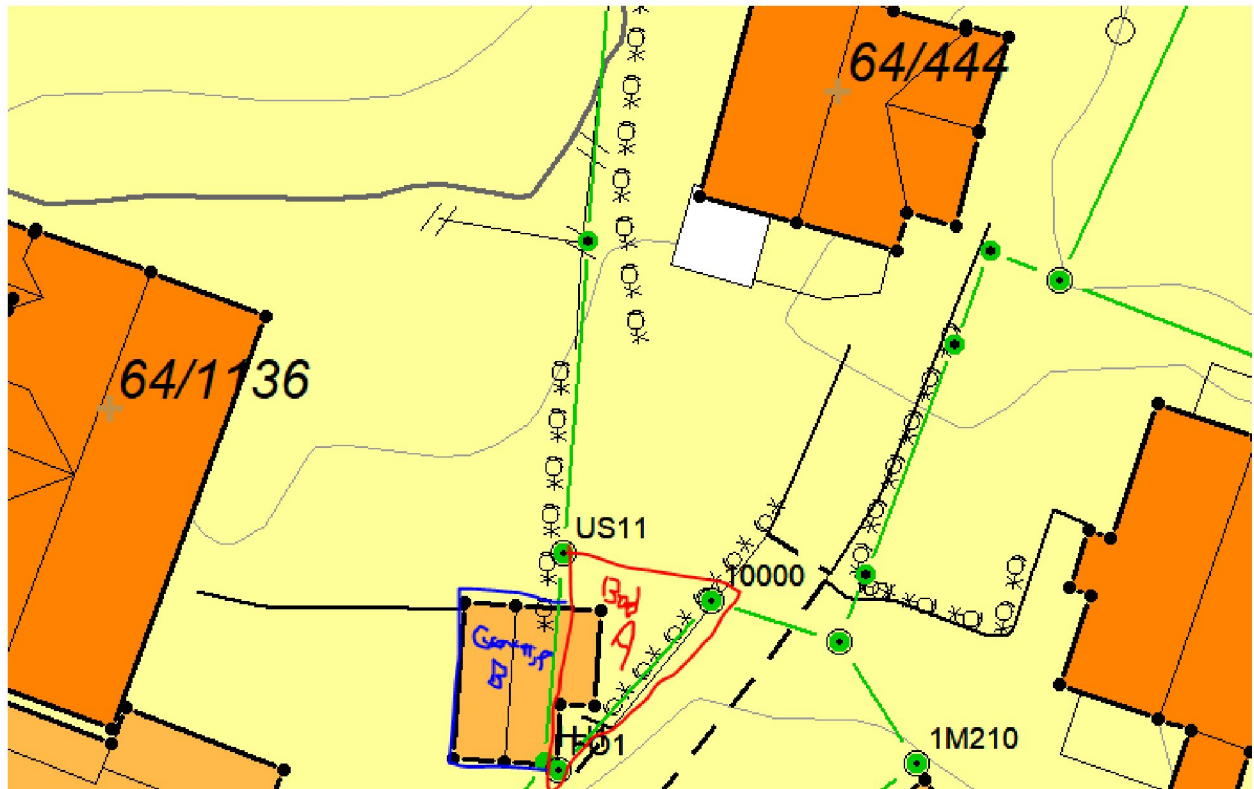
Vi har hatt- og skal grensejustere enda mer areal omkring 64/16 i Karmøy Kommune.

For å ta den kommende saken først: Så skal det justeres ca 20m2 fra 64/1136 til 64/444. Problemstillingen er at det allerede står en garasje der, som er nettopp det arealet som skal justeres inn på 64/444. Etter reglene for grensejustering så skal verdien etter justering ikke overstige 1G. Vi bruker stort sett en "default" tomtepris på 800kr/m2 (som kan diskuteres hvor relevant den er, men vi har ikke kompetansen til å vurdere dette så nøye fra sak til sak). Med å ta utgangspunkt i den, så er vi innenfor. Også om vi tar med justeringen av et areal på ca 27m2 som vi allerede har gjort, med en bod som henger sammen med denne garasje.

Men spørsmålet er: Hva kan man tenke at kvadratmeterprisen egentlig er her (kun grunnflaten). Og hvor mye kan man tenke at 64/444 helt faktisk øker i verdi med å innlemme:

1. bod med areal rundt på ca 27m2 (fra 64/16)
2. tilhørende garasje - areal på ca 20m2 (fra 64/1136)
3. disse to samlet sett

(Dette er gamle bygg som nok aldri er byggemeldt. Trolig såpass gamle at byggetilsyn ikke legger seg så mye opp i det)

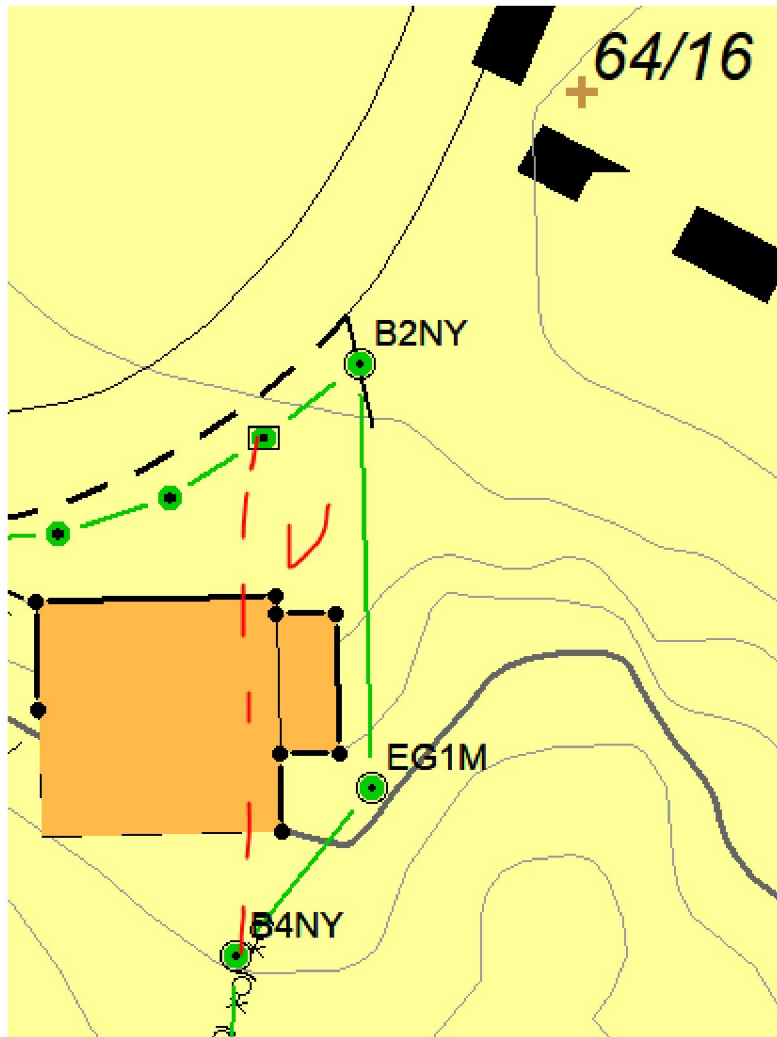


Bod A og garasje B, begge inn til 64/444

Samme problemstillingen melder seg på hhv. en garasje og del av et vedsjul som allerede er justert fra 64/16 til hhv 64/459 og til 64/621.



garasje til 64/459 (totalt ca 54m². Garasjen er ikke omsøkt)



vedsjul til 64/621 - totalt ca 56m².

Usikker om denne er søknadspliktig

Her har vi allerede utført en del av oppmålingen, men er i ettertid altså usikre om man egentlig også skulle sett på en helhetlig verdiøkning mtp. byggverket som står oppå arealet - eller om det kun er arealet på "grunnflaten" vi skal måtte forholde oss til. Kanskje dere kan belyse saken:)



Med vennlig hilsen

André Larsen, Avd. ingeniør Kart og Oppmåling

ala04@karmoy.kommune.no - 52857176

Servicetorget: 52857510

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>

