



Statens vegvesen
Vegdirektoratet



Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom



Plan- og anleggsavdelingen

7038
1993

FORORD

Statens vegvesen er ein stor grunnervvsetat. Med dette utgangspunktet ser etaten det som ei viktig oppgåve å delta i utvikling av verdsetjingsfaget.

I 1992/93 har jordskifte kandidat Kåre Belsheim vore engasjert av Vegdirektoratet for m.a. å sjå på spørsmålet om tilpassing av svenske erstatningsmodellar og -metodikk til norske forhold. Denne handboka er eit resultat av dette arbeidet.

Handboka er tenkt som eit hjelpemiddel for verdsetjing ved inngrep i bustadeigedomar. Vonleg kan handboka bli ei nyttig støtte for det skjønns som må utøvast ved erstatningsutmålinga. Dei som kan ha nytte av handboka, er fyrst og fremst folk som arbeider med grunnervv og verdsetjing i offentlege etater, grunneigarar, advokatar og skjønnsrettar.

Prosjektleiari for arbeidet med handboka har vore overing. Olaf Ballangrud, Vegdirektoratet.

Monica Mørch-Piwowarczyk har hatt ansvaret for formgjeving og tilrettelegging av manus for trykking.

Vegdirektoratet
Grunnervv- og eigedomskontoret
Oktober 1993

INNHALD

	Side
1. Innleiing	1
2. Prisdanning på bustadeigedomar	3
3. Ein modell for verdsetjing av inngrep og inngrepsulemper	5
3.1. Differanseprinsippet	5
3.2. Tap av areal	7
3.3. Tap av tomteobjekt	7
3.4. Inngrepsulemper eller avståingsulemper	8
3.5. Tiltaksulemper	8
4. Verdsetjing av areal	9
4.1. "Normalinngrepet"	11
4.2. Avvik frå normalinngrepet	12
4.3. Data om strøkspris	14
5. Verdsetjing av tomteobjekt	15
5.1. Vesentlege objekt	16
5.2. Mindre vesentlege objekt	17
5.3. Klassifisering	18
5.4. Funksjonstillegg for vegetasjon	20
5.5. Slitasjefrådrag for småbygningar og tomteanlegg	22
6. Eksempelsamling	24
7. Litt om tiltaksulemper - særleg om støy	40
7.1. To typer tiltaksulemper	40
7.2. Støynivå som mål på samla trafikkulemper	40
7.3. Samanheng mellom støy og bustadprisar	41
7.4. Tålegrensa	42
VEDLEGG:	
1. Kostnadsbank for tomteobjekt	43
2. Vurderingsskjema for tomteanlegg	47

1. INNLEIING

Denne handboka omhandlar verdsetjing av areal, vegetasjon, småbygningar og andre objekt på bebygde bustadtomter ved såkalla stripe-oreigning. Boka gir visse normtal for erstatningar, og bør vera eit nyttig grunnlag for det skjønn som må utøvast ved verdsetjinga.

Handboka er ei direkte overføring av ein svensk modell, utvikla av verdsetjingsavdelinga ved det svenske Lantmåteriverket (LMV). LMV er ein statleg institusjon for kart-, oppmålings- og jordskiftarbeid. Institusjonen arbeider mellom anna mykje med teoretisk og praktisk utvikling av verdsetjingsfaget.

Handboka er i all hovudsak utarbeidd på grunnlag av to rapportar frå Lantmåteriverket:

- * LMV-rapport 1986:16 Småhustomters marginalvärden
- * LMV-rapport 1988:17 Värdering av tomtanläggningar vid intrång. Vegetasjon - markanläggningar - komplementbyggnader.

Verdsetjingsmodellen er utvikla for svenske tilhøve og byggjer på svensk erstatningsrett. Men det norske samfunnet er såpass likt det svenske at det ikkje skulle vera noko i vegen for å bruke modellen her i landet. Dette gjeld ikkje minst i høve til aktuelle rettsreglar, som er nokså like i dei to landa.

I kapittel 6 er det samla nokre eksempl på bruk av modellen. Desse eksempla kan vera nyttige å gå gjennom for å få eit betre innblikk i praktisk bruk av opplegget.

Kapittel 7 gir ein kort omtale av tiltaksulemper, med spesiell vekt på støy-ulemper.

Handboka inneheld også eit skjema (vedlegg 2) som kan brukast til registrering ute i felten og til utrekning av erstatningar.

Ein grundigare gjennomgang av det juridiske og verdsetjingsteoretiske grunnlaget er å finne i rapport 7010-93/02 "Erstatning ved inngrep i bustad-eigedom" frå Vegdirektoratet.

2. PRISDANNING PÅ BUSTADEIGEDOMAR

Prisdanninga på fast eigedom skil seg frå prisdanninga på dei fleste andre varer i samfunnet på eit vesentleg punkt: Ein eigedom ligg fast og kan ikkje flyttast. Kvar eigedomen ligg, er avgjerande for marknadsverdien.

Også eigenskapar knytt til sjølve eigedomen betyr mykje: Storleik, standard og andre tekniske kvalitetar. Andre faktorar som sjølvsagt påverkar verdien, er meir allmenne tilhøve i samfunnet: Konjunkturar, tilbod og etterspørsel, areal- og bustadpolitikk, lovverk, skattereglar, finanspolitikk og anna.

Ser vi bort frå dei meir allmenne økonomiske tilhøve i samfunnet, er det tre hovudfaktorar som har dominerande innverknad på marknadsverdien på bustad-eigedomar:

- * Kvar eigedomen ligg (pressområde eller utkant, fredeleg strøk eller inntil motorveg, osv.?)
- * Kor stor bygningen er (kor mange rom, kor stort bu-areal?)
- * Bygningsstandard

Andre faktorar er av mindre avgjerande betydning. Det gjeld til dømes bygnings-type, alder, tomtestorleik og tomteutforming.

Endringar som gjeld **tomtearealet** vil difor normalt gi relativt **små utslag** i salsverdien på eigedomen.

For ei ubebygd tomt er det to avgjerande faktorar: Kvar tomta ligg, og at det er mogleg å bygge ein bustad av normal storleik på ho.

I tillegg til dette inneheld verdien både på ei bebygd og ei byggeklar tomt nokre element som grovt sett er like store for alle bustadtomter: Frådelings-kostnader, investeringar i veg, vatn og avløp, osv. Desse kostnadene varierer nok ein del om ein ser heile landet under eitt, men i prinsippet er dei uavhengige av kor stor tomta er.

Etter dette står det att berre ein liten del av totalverdien som kan tenkjast å variere mellom ulike tomter i tilsvarande område. Blant desse restfaktorane er variasjon i tomtestorleik, tomtedisposisjon, vegetasjon og tomteanlegg av ulike slag (gjerde, mur, flaggstong o.l.).

Ved avståing av ei stripe av ei bustadtomt er det tap av slike restfaktorar som avgjer verdireduksjonen.

Det er difor klart at dei fleste stripeavståingar inneber **små verdireduksjonar i høve til totalverdien.**

3. EIN MODELL FOR VERDSETJING AV INNGREP OG INNGREPSULEMPER

3.1. Differanseprinsippet

Når ein huseigar må avstå ein del eller ei stripe av tomta si, skal han ha erstatning for det økonomiske tapet han lid. Erstatninga skal normalt utmålast på grunnlag av salsverdien, jfr. vederlagslova §§ 4 og 5.

Det er sjeldan at slike tomtestriper har nokon sjølvstendig salsverdi. Erstatninga må difor fastsetjast som ein differanse mellom salsverdien på eigedomen før og etter inngrepet. Dette er det såkalla **differanseprinsippet**.

Ideelt sett burde ein finne desse salsverdiane ved å jamføre med oppnådde prisar ved omsetnad av tilsvarande eigedomar i området.

Ein slik metode krev at ein har mange omsette eigedomar å samanlikne med, og at desse er tilstrekkeleg like den eigedomen som skal verdsetjast. Dessutan må ein ha to sett samanlikningseigedomar - eitt sett for samanlikning før inngrepet og eitt sett for samanlikning etter inngrepet. Samanlikningsmaterialet må vera slik at nettopp arealskilnaden er klart avgjerande for prisskilnaden mellom dei to gruppene av samanlikningseigedomar. Eit slikt prismateriale er det sjeldan å finne. I praksis er difor denne framgangsmåten bortimot umogleg.

I den praktiske verdsetjinga trengst det ein alternativ metode for å finne fram til verdireduksjonen på eigedomen. Det er ein slik alternativ metode som blir presentert i denne handboka.

Metoden byggjer på at verdireduksjonen er samansett av fleire element. Skjematisk kan dette framstillast slik:

AVSTÅING	ULEMPER PÅ RESTEIGEDOMEN:	
<p data-bbox="379 501 491 533">AREAL</p> <p data-bbox="379 613 624 645">TOMTEOBJEKT:</p> <p data-bbox="379 689 655 763">Småbygningar (Garasje, uthus o.l.)</p> <p data-bbox="379 801 528 833">Vegetasjon</p> <p data-bbox="379 878 655 987">Tomteanlegg (Gjerde, mur, parkeringsplass o.l.)</p>	<p data-bbox="727 501 1034 533">INNGREPSULEMPER</p>	<p data-bbox="1126 501 1414 533">TILTAKSULEMPER</p>

Figur 1. Verdireduksjonen er samansett av fleire element.

Handboka presenterer fyrst og fremst ein metode for å finne verdireduksjonen som avståinga og inngrepsulempene (avståingsulempene) gir. Denne verdireduksjonen finn vi ved å verdsetja enkeltelement direkte og så summere desse. Ved verdsetjinga blir enkeltelementa inndelt i tre hovudgrupper:



Summen vi kjem fram til, tilsvarar den erstatninga grunneigaren skal ha, med unntak av erstatning for tiltaksulemper.

Tiltaksulemper krev særskilte vurderingar og er lite omtala i handboka, men kap. 7 går litt inn på verdsetjing av støyulemper.

Sjølv om metoden byggjer på verdsetjing av enkeltobjekt, er det svært viktig at dette skjer innafør rammene av eit grunnleggjande heilskapssyn. Verdsetjinga kan aldri bli ein eksakt vitskap, men må i større eller mindre grad baserast på skjønn.

Som siste steg i verdsetjinga må ein difor vurdere om resultatet er rimeleg ut frå eit **fornuftig totalskjønn**.

Som ei innføring i verdsetjingsmetoden fylgjer her eit kort oversyn over verdsetjingsprinsippa for dei ulike elementa:

3.2. Tap av areal

Når vi skal finne verdien av ein del av ei bustadtomt, er det ein **marginalverdi** vi skal fram til. Som oftast gjeld avståinga eit lite areal i ytterkanten av tomta. Marginalverdien pr kvm er difor som regel lågare enn den gjennomsnittlege verdien pr kvm (strøksprisen) på tomta.

Marginalverdien er svært vanskeleg å finne direkte. Derimot er det lettare å finne strøksprisen. Den kan ein finne ut frå oppnådde prisar ved omsetnad av bustadtomter i området.

Metoden i handboka går ut på å finne marginalverdien ved hjelp av strøksprisen - med grunnlag i eit "normalsamband" mellom strøkspris og marginalverdi på bustadtomter.

3.3. Tap av tomteobjekt

Tomteobjekt er slikt som veks eller står på tomta; småbygningar (garasje o.l.), vegetasjon og tomteanlegg. Desse blir verdsett med utgangspunkt i marknads-simulering - teoriar om kva innverknad slike tomteobjekt har på den prisen ein vanleg kjøpar vil gje for eigedomen. Eit viktig utgangspunkt er at det fyrst og fremst er objektet sin **funksjon** som bestemmer verdien.

Objekta blir inndelt i tre grupper: Vesentlege, mindre vesentlege og uvesentlege.

Vesentlege og mindre vesentlege objekt blir verdsett med basis i etableringskostnaden med ulike korreksjonar. Uvesentlege objekt blir verdsett til null.

I norsk erstatningsrett er det ikkje heilt klart om alle slike tomteobjekt skal verdsettast ut frå kva dei betyr for salsverdien på eigedomen. For garasje, uthus og gjerde er det utbreidd skjønnspraksis å verdsetja etter attkjøpsverdi, med frådrag for alder og slitasje m.v. Det rettslege grunnlaget for ein slik praksis er uklart. Tek ein fyrst utgangspunkt i differanseprinsippet ved erstatningsutmålinga for eit bestemt inngrep, skulle det vera logisk å la salsverdien danne basis for alle element i erstatninga.

Modellen i handboka er i utgangspunktet basert på verdsetjing etter salsverdi, men metoden inneber at verdien av viktige objekt i praksis vil tilsvare attkjøpsverdien justert for alder og slitasje m.v.

Den uklare rettsstilstanden på dette området bør difor ikkje bety noko for bruken av handboka.

3.4. Inngrepsulemper eller avståingsulemper

Inngrepsulemper er ulemper som oppstår på resteigedomen som følge av sjølve inngrepet - av sjølve avståinga av areal og tomteobjekt. Dei oppstår anten oreigningstiltaket (t.d. veganlegget) blir gjennomført eller ikkje.

Dei vanlegaste blant inngrepsulempene er arronderingsulemper - vanskar med å utnytte restarealet.

Inngrepsulempene skal etter norsk rett klassifiserast som **særulemper**, og må erstattast fullt ut. Ofte representerer dei ein stor del av differanseverdien.

Inngrepsulempene er uløyseleg knytt til sjølve avståinga, og kan ikkje vurderast uavhengig av denne. Det er inngrepet eller avståinga sin verknad for omsetnadsverdien av resteigedomen vi skal fram til. Vurderinga av inngrepsulempene blir såleis inkorporert i verdsetjinga av areal og tomteobjekt. Dette framgår av dei to neste kapitla. Til dømes vil verdien av arealtapet bli sterkt påverka av eventuelle arronderingsulemper på resttomta.

Utgangspunktet for metoden i handboka er altså at verdien av areal og tomteobjekt skal tilsvare det økonomiske tapet som avståinga og avståingsulempene samla sett påfører eigaren.

3.5. Tiltaksulemper

Tiltaksulemper er ulemper som følgjer av oreigningstiltaket, dvs. oreignaren sin bruk av oreigningsarealet. Tiltaket kan til dømes vera bygging og drift av ein offentleg veg.

Nærføringsulemper (støy, støv m.m.) frå vegtrafikk er typiske tiltaksulemper.

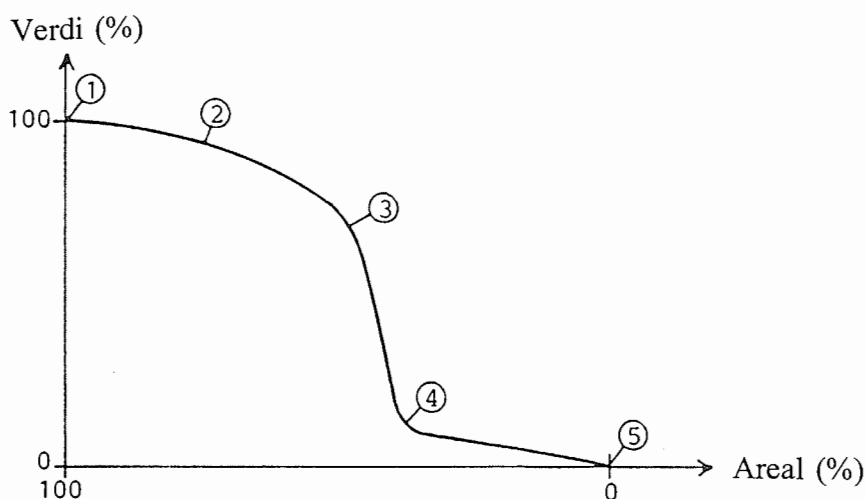
Tiltaksulempene kan som hovudregel klassifiserast som **allmenne ulemper**. Det vil seia at dei skal erstattast berre i den grad dei overstig ei **tålegrense**. Dei må såleis vurderast særskilt, og konkret i kvart enkelt tilfelle.

I kapittel 7 er det gitt visse retningsliner for verdireduksjon på bustadeigedomar som følgje av støy og andre trafikkulemper.

4. VERDSETJING AV AREAL

Det er nærmast uråd å fastslå direkte kva innverknad tapet av ei arealstripe har på den totale salsverdien på ein bustadeigedom.

Eit utgangspunkt som er heilt klart, er at ikkje alle kvadratmeter på ei tomt er like mykje verdt. Verdien vil variere etter kvar på tomta inngrepet skjer, og ikkje minst etter kor stort inngrepet er. Ei enkel prinsippskisse kan illustrere korleis aukande inngrep påverkar totalverdien på ei bustadtomt:



Figur 2. Prinsippkisse av sambandet mellom areal og verdi på ei bustadtomt

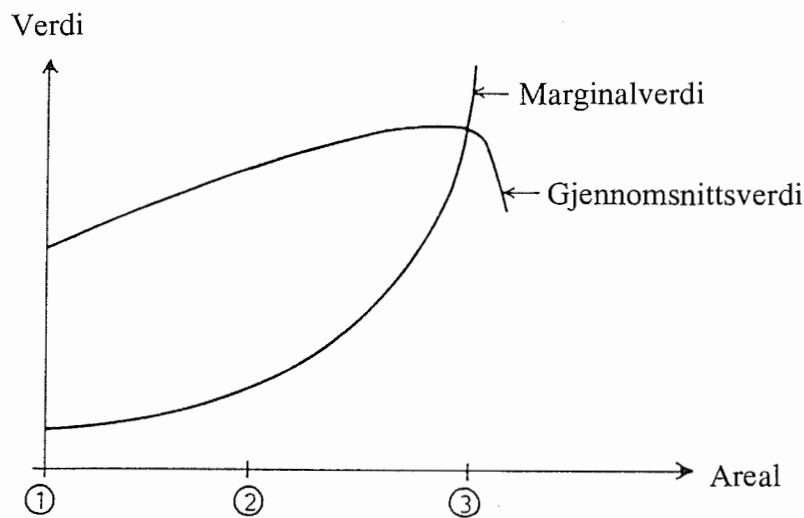
Ved små inngrep (område 1 - 2) blir totalverdien lite påverka. Marginalverdien - verdien pr kvm av det avståtte arealet - er låg.

Når inngrepet blir noko større (område 2 - 3), blir eigdomsverdien påverka sterkare. Arronderinga blir dårlegare. Det blir mindre plass for vegetasjon og anna "tilhørsle", og vanskelegare å bruke tomta til uteaktivitetar. Marginalverdien aukar, men er framleis klart mindre enn gjennomsnittsverdien.

Ved punkt 3 tek inngrepet til å bli så stort at det ikkje lenger er mogleg å bygge hus på tomta. Eigdomsverdien går drastisk ned, og nærmar seg null. Marginalverdien aukar sterkt, og overstig gjennomsnittsverdien.

Dei fleste inngrep i bustadtomter er små. Dei vil ligge mellom pkt 1 og 3 i figuren. Større og meir drastiske inngrep er ikkje tema i handboka.

Overfører vi kurva i figur 2 til kurver for gjennomsnittsverdi og marginalverdi mellom punkt 1 og 3, får vi denne prinsippkissa:



Figur 3. Prinsippkisse av sambandet mellom gjennomsnittsverdi og marginalverdi ved arealreduksjon på ei bustadtomt

Ut frå dette er det klart at det som regel blir feil å leggje gjennomsnittsprisen (“strøksprisen”) til grunn for erstatninga. Dette framgår også av norsk rettspraksis.

Strøksprisen blir i denne handboka definert som verdien av ei heil, ubebygd tomt - inklusive tilknytingskostnader for veg, vatn og kloakk, men eksklusive vegetasjon og tomteanlegg - fordelt pr kvadratmeter. Strøksprisen er altså ein **gjennomsnittsverdi** pr kvm for byggeklare tomter i eit område.

Den verdien vi skal fram til ved stripeoreigning, er ein marginalverdi.

Marginalverdien blir her definert som verdien pr kvadratmeter på det arealet som blir avstått - eksklusive vegetasjon, bygningar og tomteanlegg. I denne marginale arealverdien inngår også eventuelle spesielle kvalitetar ved arealet, til dømes om det er snakk om ei strandline.

Sidan det stort sett er umogleg å finne brukbare data om marginalverdiar direkte, oppstår spørsmålet om det kan finnast eit “normalsamband” mellom strøksprisen og marginalverdien. Ved hjelp av eit slikt samband kan vi uttrykkje **marginalverdien som ein funksjon av strøksprisen**. Og strøksprisen er det lettare å finne.

For om mogleg å finne eit slikt samband har Lantmäteriverket (LMV) gjennomført tre uavhengige undersøkingar: Ei strøksprisanalyse av 110 tomtesal fordelt på seks forskjellige område, ei spørjeundersøking blant relevante fagfolk og ei analyse av rettspraksis.

I tillegg har LMV basert sine konklusjonar på ei undersøking som Statens institut for bygnadsforskning har gjennomført for å finne ut korleis ulike faktorar påverkar prisen på bustadeigedomar. Dessutan er data frå skattetakseringa av bustadeigedomar (Allmänna fastighetstaxeringen 1981) brukt.

Ut frå dette materialet trekkjer LMV ein del konklusjonar som kan vera nyttige som retningslinjer ved fastsetjing av marginal tomteverdi.

4.1. "Normalinngrepet"

Ved små og mellomstore inngrep utgjer marginalverdien mellom 20 og 50 % av gjennomsnittsverdien. Dei fleste stripeerverv er i denne gruppa.

I normaltilfellet er marginalverdien mellom 25 og 35 % eller, grovt rekna, omlag **ein tredjedel av gjennomsnittsverdien**.

Normaltilfellet blir definert slik:

- Normal tomtestorleik - ca 1000 kvm
- Det blir avstått 50 - 100 kvm (5 - 10 % av tomta)
- Huset har ein normal standard
- Inngrepet skjer i god avstand frå huset
- Tillatt byggeareal endrar seg ikkje vesentleg

Eit eksempel:

Ein eigedom med eit bustadhus på 120 kvm er totalt verd 1.000.000 kroner. Tomtearealet er 1.000 kvm. Verdien på tomta i byggeklar stand er sett til 150.000 kroner. Ei vegutviding langs eine sida på tomta krev avståing av 100 kvm. Gjennomsnittleg tomteverdi er 150 kr pr kvm. Marginalverdien er ca ein tredjedel av gjennomsnittsverdien, dvs. 50 kr pr kvm. Verdireduksjonen på grunn av arealtapet blir altså ca 5.000 kroner.

¹⁾ Gjennomsnittleg tomtestorleik for frittliggande einebustader i Noreg er 1400 m², for horisontaldelte bustader 900 m² og for vertikaldelte bustader 500 m². Gjennomsnittstomta pr bustad i desse tre gruppene under eitt er 1100 m² (Jfr NOS B 892, Boforholdsundersøkelsen 1988, utført av Statistisk sentralbyrå).

4.2. Avvik frå normalinngrepet

Med utgangspunkt i det skisserte normaltilfellet kan det trekkjast opp ein del retningsliner om samanhengen mellom marginalverdi og gjennomsnittsverdi når ein eller fleire faktorar avvik frå normalsituasjonen.

Generelt må det påpeikast at dei forskjellige faktorane ofte vil opptre samstundes. Av og til vil dei motverke kvarandre, av og til dra i same retning. Dei talfesta samanhengane mellom marginalverdi og gjennomsnittsverdi må ikkje brukast som fasit, men som rettleiing for det skjønne som skal utøvast.

Nedanfor blir det lista opp 5 ulike faktorar som kvar for seg kan påverke forholdet mellom gjennomsnittsverdien og marginalverdien. Grovt sett kan ein seia at ved alle normale variasjonar innafor faktorane 1, 2 og 3 bør marginalverdien ligge mellom 20 og 50 % av gjennomsnittsverdien.

Faktor 4 og 5 vil i ulik grad aktualisere høgare verdiar.

1) Større eller mindre arealinngrep

Ved svært små inngrep vil marginalverdien vera mindre enn i normaltilfellet. Mange av desse minimale inngrepa vil truleg ikkje gi utslag på den totale eigedomsverdien i det heile. Men eit resonnement som fører til nullerstatning verkar urimeleg for dei fleste. LMV tilrår ei nedre grense for marginalverdien på 20 % av gjennomsnittsverdien.

Ved større inngrep vil marginalverdien også vera større, men sjeldan koma over 50 % av gjennomsnittsverdien. Men her kan det snart bli tale om andre effektar enn berre slike som er knytt til at tomte blir mindre. Slike andre effektar må vurderast særskilt.

2) Total eigedomsverdi

Forholdet mellom gjennomsnittsverdi og marginalverdi varierer med totalverdien av eigedomen.

På eigedomar med låg totalverdi kan marginal tomteverdi gå ned mot 20 % av gjennomsnittsverdien. På dyre, eksklusive eigedomar kan marginalverdien vera høgare - opp mot 50 %.

3) Større eller mindre tomteareal før inngrepet

Eit visst inngrep påverkar verdien relativt sett meir dess mindre tomte er før inngrepet. Marginalverdien er størst på små eigedomar, og minst på store eigedomar. Dette bør ein ta omsyn til ved å variere marginalverdien innafor intervallet 20 - 50 % av gjennomsnittsverdien.

4) Avstanden til huset

Dette er ein viktig faktor. Men effekten av den er vanskeleg å skilja frå andre effektar, spesielt frå effekten av støy og andre tiltaksulemper.

Det er likevel sikkert at ei arealavståing tett inntil husveggen gir ein større reduksjon i salsverdien på eigedomen enn ei like stor avståing langt borte frå huset.

Å setja talverdiar for effekten av avstanden har vist seg vanskeleg. Her må det brukast skjønn.

Dersom avstanden mellom inngrepet og huset er liten, vil marginalverdien nærme seg gjennomsnittsverdien. I ekstreme tilfelle vil marginalverdien kunne overstige gjennomsnittsverdien.

5) Tap av spesielle kvalitetar

I enkelte tilfelle kan eit areal ha spesielle kvalitetar eller funksjonar som gir det ein ekstra stor verdi. Det kan til dømes vera eit areal som er særskilt godt eigna til sitjeplass i hagen.

Slike tilleggskvalitetar må vurderast særskilt og verdsetjast etter skjønn i kvart enkelt tilfelle. Men det må dreie seg om heilt spesielle kvalitetar før tapet kan medføre at marginalverdien når opp mot gjennomsnittsverdien.

Tap av eit bestemt areal kan ha den effekten at eigedomen sin karakter og utnyttingspotensiale blir radikalt endra. Som døme kan nemnast eit inngrep som fører til at:

- tomte blir for lita til at det kan skiljast ut ei ekstra tomt, eller at det kan byggast eit hus til på ho
- eigedomen mistar strandkontakt

I slike tilfelle må ein fastsetja verdireduksjonen fritt i høve til normale samanhengar mellom marginal og gjennomsnittleg tomteverdi.

4.3. Data om strøkspris

Denne verdsetjingsmodellen krev data om tomteprisar - strøksprisen - i det aktuelle området.

Her i landet manglar vi brukbare prisregister, men dette er i ferd med å rette på seg.

GAB-registeret, som Statens Kartverk har ansvaret for, blir no også eit prisregister. GAB-registeret inneheld data om alle eigedomar i landet. Her finst mellom anna opplysningar om areal, bygningar, kjøpesum og omsetnadstype (fritt sal, skifteoppgjør, gåve, auksjon osv). I dette registeret kan ein søkje etter og få ut rapportar om eigedomar utvalde etter ulike kriterium. Det skal til dømes vera mogleg å få opplysningar om kjøpesum for alle ubebygde tomteareal omsette ved fritt sal innafør utvalde gnr. i eit bestemt tidsrom.

Opplysningar frå GAB-registeret kan ein få på sitt eige dataanlegg dersom ein er direkte kopla mot databasen, eller ved å kjøpe skriftlege rapportar frå fylkeskartkontoret.

Kommuneadministrasjonen er ofte ei nyttig kjelde for informasjon om tomtosal og prisar. I mange kommunar finst det kommunale eller private tomtefelt med nokså fastlagt prisnivå. Tomteprisane her er eit viktig samanlikningsgrunnlag. Tomtesal elles i kommunen kan ein også i mange tilfelle få opplysningar om ved kommuneadministrasjonen (helst teknisk etat).

Finansdepartementet arbeider med eit nytt opplegg for skattetaksering av bustadeigedomar. I dette opplegget vil truleg hus og tomt bli taksert kvar for seg. For tomtearealet vil det då bli fastsett ein marknadsverdi. Det er mogleg at dette blir eit verdiregister som også kan brukast ved annan verdsetjing.

Det er enno (1993) uklart kva tid dette nye systemet blir ferdig utarbeidd og sett i verk, men truleg ligg det nokre år fram i tida.

5. VERDSETJING AV TOMTEOBJEKT

Tomteobjekt er slike ting som finst på arealet som blir avstått. Det kan vera tre, busker, hekkar, gjerde, murar, terrengrupper, hellelagde gangar, flaggstong, garasje, uthus eller anna "tomtetilhøyrse".

Vi kan dele tomteobjekta i tre hovudgrupper: Vegetasjon, småbygningar og tomteanlegg (gjerde, mur, trapp, hellegang, flaggstang og andre "tekniske ting" på tomta).

Det mest avgjerande for vurdering av kva verdibidrag slike objekt gir til eige-
domen, er fyrst og fremst kva **funksjon** det aktuelle objektet har, til dømes om det
er prydande, om det vernar mot støy og innsyn, om det gir avkastning (frukttre o.l.)
osv. Art, sort eller alder er mindre viktig. For vegetasjon spelar det inga rolle for
verdien om den er viltveksande eller planta, om den elles ser lik ut.

Dette inneber at heilt ulike anlegg kan ha like stor betydning for marknads-
verdien, og at eit visst objekt kan påverke marknadsverdien ulikt alt etter kvar på
tomta objektet er plassert.

Med desse utgangspunkta kan vi dele inn objekta i tre grupper:

- * **Vesentlege objekt**
- * **Mindre vesentlege objekt**
- * **Uvesentlege objekt**

Den siste gruppa - uvesentlege objekt - er slike som er utan betydning for
salsverdien på eigedomen. Erstatninga for desse må setjast til null.

Etter at dei aktuelle tomteobjekta er klassifisert, vil verdsetjingsarbeidet
såleis dreie seg om vesentlege og mindre vesentlege objekt.

Retningsliner for klassifisering av tomteobjekt i dei tre gruppene finst i
kap. 5.3.

5.1. Vesentlege objekt

Vesentleg objekt er objekt som har ein så viktig funksjon og/eller er så vanleg på bustadeigedomar at om det manglar, er det sannsynleg at ein gjennomsnittleg bustadkjøpar ville reetablere det.

Ut frå dette legg vi til grunn at den verdien ein kjøpar vil tillegge ein slik mangel, er kva det kostar å anlegge det manglande objektet. Reduksjonen i salsverdien på eigedomen vil tilsvare etableringskostnaden for objektet.

Totalverdien på eigedomen, kvar eigedomen ligg osv. har lite å seia i denne samanhengen. Vi føreset at dette resonnementet også kan brukast på objekt som det ikkje er mogleg å reetablere.

Verdsetjinga av vesentlege objekt kan dermed knytast til **anleggskostnaden** (etableringskostnaden) for objektet, sjølv om det er marknadsverdinedgangen vi skal fram til.

Anleggskostnaden inneheld både materialkostnad og arbeidskostnad. Mange huseigarar vil utføre arbeidet sjølv, og på den måten spara ein del av utgiftene. Det er likevel rimeleg å kalkulere inn arbeidskostnader basert på leigd arbeidskraft.

Anleggskostnaden er berre eit utgangspunkt. For å finne verdien på vesentlege objekt må vi justere anleggskostnaden med eit funksjonstillegg for vegetasjon eller trekkje frå eit slitasjefrådrag for tomteanlegg og småbygningar.

Verdien av vesentlege tomteobjekt blir altså:

$$\text{Vesentleg vegetasjon} = \text{Anleggskostnad} + \text{funksjonstillegg}$$

$$\text{Vesentleg tomteanlegg} = \text{Anleggskostnad} \div \text{slitasjefrådrag}$$

Det er utarbeidd grafiske framstillingar for funksjonstillegg og slitasjefrådrag, jfr. kap. 5.4 og 5.5. Dei grafiske kurvene viser relasjonstal mellom anleggskostnad og totalverdi. For å finne dette relasjonstalet må ein veta alderen på objektet.

Verdien av vesentlege tomteobjekt finn ein altså slik:

$$\text{Verdi vesentleg tomteobjekt} = \text{Anleggskostnad} \times \text{relasjonstal}$$

Anleggskostnad: Sjå kostnadsbanken, vedlegg 1
Relasjonstal for vegetasjon: Sjå kurver s. 21
Relasjonstal for tomteanlegg og småbygningar: Sjå kurver s. 23

5.2. Mindre vesentlege objekt

Mindre vesentleg objekt er slikt som vanlege kjøparar ikkje synest det er så nødvendig å ha, men som har betydning for heilskapsinntrykket. Slikt er det ofte mykje av på bustadtomter.

Med bakgrunn i denne definisjonen kan vi setja verdibidraget frå slike objekt **lågare enn anleggskostnaden**. Verdien må fastsetjast ut frå plassering på tomta, total mengde av vekster og anlegg på tomta og andre faktorar.

Når anleggskostnaden dannar ei øvre grense, kan det ikkje bli tale om noko funksjonstillegg for vegetasjon. For småbygningar og tekniske anlegg må vi redusere for slitasje, jfr. kap 5.5.

Ved verdsetjinga må det takast omsyn til totalverdien av eigedomen og inngrepet sin totalinnverknad. Hadde vi kjent heile den verdireduksjonen som var knytt til tomteobjekta, kunne vi fått verdien av dei mindre vesentlege objekta som ein restpost til slutt.

Av og til kan det vera greit å gjennomføre kostnadsvurderingar også her, slik at ein får ei støtte for verdifastsetjinga. Anleggsskostnaden kan brukast som grunnlag, men med justering nedover. Ein **reduksjonsfaktor** på 0,5 kan ofte vera rimeleg, men ei heilskapsvurdering kan også føre til at den bør setjast til null. Ei meir finmaska gradering ved verdsetjinga av mindre vesentlege objekt er det neppe grunn til.

Verdien av mindre vesentlege objekt finn ein altså slik:

Mindre vesentleg vegetasjon = Anleggskostnad x reduksjonsfaktor

**Mindre vesentleg tomteanlegg/småbygning =
Anleggskostnad x relasjonstal x reduksjonsfaktor**

Anleggskostnad: Sjå kostnadsbanken, vedlegg 1
Reduksjonsfaktor: Sjå ovanfor
Relasjonstal for tomteanlegg: Sjå kurver side 23

5.3. Klassifisering

Ved vurdering av tomteobjekt må ein altså i fyrste omgang finne ut om objektet er vesentleg - om det er sannsynleg at ein gjennomsnittleg huseigar vil reetablere det.

Her gjeld det å skilja ut dei større og meir merkbare effektar av inngrepet.

Nedanfor fylgjer nokre vurderingar omkring dei vanlegaste objekta på bustadtomter.

Revirmarkeringar: Gjerde, Mur, Hekk, Port

Dei fleste bustadtomter er omgitt av ei eller anna "revirmarkering" - gjerde, mur, hekk eller liknande.

Normalt bør slikt klassifiserast som vesentlege objekt.

Som tidlegare nemnt, er det i fyrste rekkje objektet sin funksjon som er avgjerande for verdien - i mindre grad art eller standard. For gjerde o.l. er det likevel rimeleg og praktisk å gå ut frå at det er same type som skal reetablerast etter inngrepet. Som regel er jo resten av tomta omgitt av same type gjerde. Ofte er det også same gjerdetype kring andre eigedomar i strøket.

Garasje og andre småbygningar

Ein garasje vil som regel ha ein klar innverknad på salsverdien på ein bustad-eigedom, og må klassifiserast som vesentleg.

Dette bør gjelde også for dobbeltgarasje og for ein garasje med ein noko høgare standard enn vanleg. Det er truleg at slikt vil påverke eigdomsprisen klart - iallfall inntil eit visst nivå.

Uthus og mindre bygningar elles bør normalt reknast blant dei vesentlege objekt. Dette byggjer dels på at marknaden truleg legg stor vekt på bygningsmasse på ein eigedom, dels at det som regel vil vera urimeleg å hevde at ein bygning har liten eller ingen betydning for eigdomsverdien.

Biloppstillings-plass

Ein opparbeidd biloppstillingsplass (asfalt, pukk, singel eller liknande) bør vurderast som eit vesentleg anlegg - i det minste plass for inntil to bilar.

Oppstillingsplass utover dette vil neppe gi særleg stort utslag i normal salsverdi på eigedomen, og kan klassifiserast som mindre vesentleg.

Dersom inngrepet fører til at det ikkje blir plass på tomta til biloppstilling, bør det takast omsyn til dette ved verdsetjinga av **arealet**, jfr. kapittel 4.2. Men her må ein vera merksam på faren for dobbelverdsetjing.

Støy- og innsynsvern

Hekkar, murar og liknande har i mange tilfelle ein dobbel funksjon, i og med at dei også fungerer som støy- og innsynsskjerming mot grannar, gate, veg osv. Dette understrekar at slike objekt bør klassifiserast som vesentlege, jfr. ovanfor.

Men også andre objekt kan i visse tilfelle ha slike funksjonar, og bør i så fall klassifiserast som vesentleg. Det kan til dømes vera ei treklynge eller ein spesiell skjerm av eitt eller anna slag.

Andre tomteanlegg

Med unntak for dei bygningar og anlegg som er nemnde ovanfor, skal tomteanlegg som regel **ikkje** vurderast som vesentlege.

Ting som enkelt kan flyttast til annan stad på tomta, bør ikkje verdsetjast høgare enn flytteutgiftene. Erstatninga må baserast på at eigaren avgrensar tapet så godt han kan.

Anna vegetasjon

Vegetasjon som ikkje har ein klar vernefunksjon, må stort sett klassifiserast som mindre vesentleg eller uvesentleg.

Den nøyaktige samansetjinga av slik vegetasjon betyr lite for salsverdien på eigedomen. Eit teikn på det er at det føregår mykje omsetnad av bustadeigedomar om vinteren.

Eit unntak bør gjerast for dominerande, enkeltståande tre på tomter med lite vegetasjon elles. Det same gjeld frukttré. Slike bør i mange tilfelle klassifiserast som vesentlege.

Tre utan spesiell karakter, busker, plantingar av ymse slag, kjøkenhage, plen osv. må klassifiserast som mindre vesentleg eller uvesentleg.

Døme på uvesentleg vegetasjon kan vera om eit tre i enden på ein lang allé går tapt. Eigedomsværdien går ned fordi arealet blir mindre. At det siste treet i allèen er borte, merkast knapt etter inngrepet.

Ved vurderinga av plantevekster generelt på ei tomt bør ein ta omsyn til den "strøksprisen" som ligg til grunn for verdsetjinga av arealet. Dersom denne prisen gjeld tomter der plantevekster inngår, bør tilsvarande vekster klassifiserast som uvesentlege. Alternativt må det takast omsyn til dette ved den verdsetjinga som skal gjerast av dei mindre vesentlege objekta.

5.4. Funksjonstillegg for vegetasjon

Vegetasjon treng ei viss tid for å vekse seg så stor at den fyller funksjonen som t.d. innsynsvern eller prydtre. Marknaden vurderer ein utvaksen vekst høgare enn ein nyplanta.

Når veksten har vakse seg stor og tett nok til å fylle funksjonen sin, gir ikkje vidare utvikling nokon auke i verdien. Men verdien kan halde seg på same nivået over lang tid. Fyrst når veksten blir så gamal at den ikkje lenger fyller funksjonen sin, går verdien ned mot null.

Verdinedgangen som følgje av elde m.v. bør ein vurdere og korrigere spesielt for.

For å finne verdien av vegetasjon må ein normalt - ut frå alderen på veksten - korrigere anleggskostnaden med eit **funksjonstillegg**.

Normale funksjonstillegg

Korreksjonen for funksjonstillegg skjer ved hjelp av ei av kurvene på neste side.

Kurvene viser normale **relasjonstal** mellom anleggskostnad og totalverdi. Relasjonstalet er ein funksjon av alderen på veksten.

Totalverdien finn ein ved - ut frå alderen på veksten - å lesa av relasjonstalet og multiplisere det med anleggskostnaden.

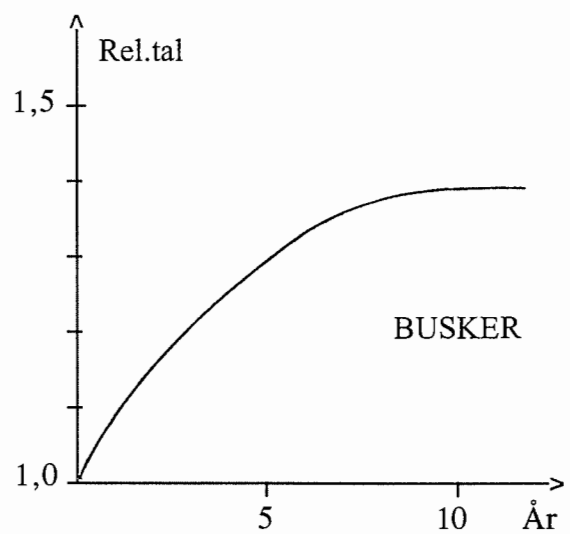
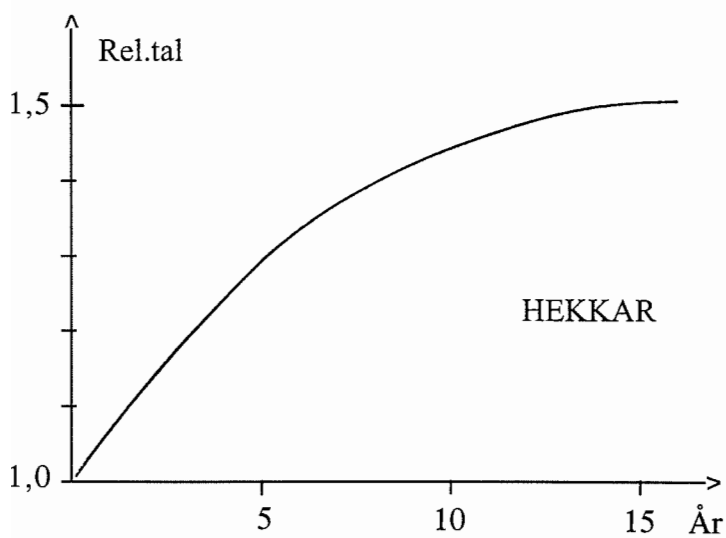
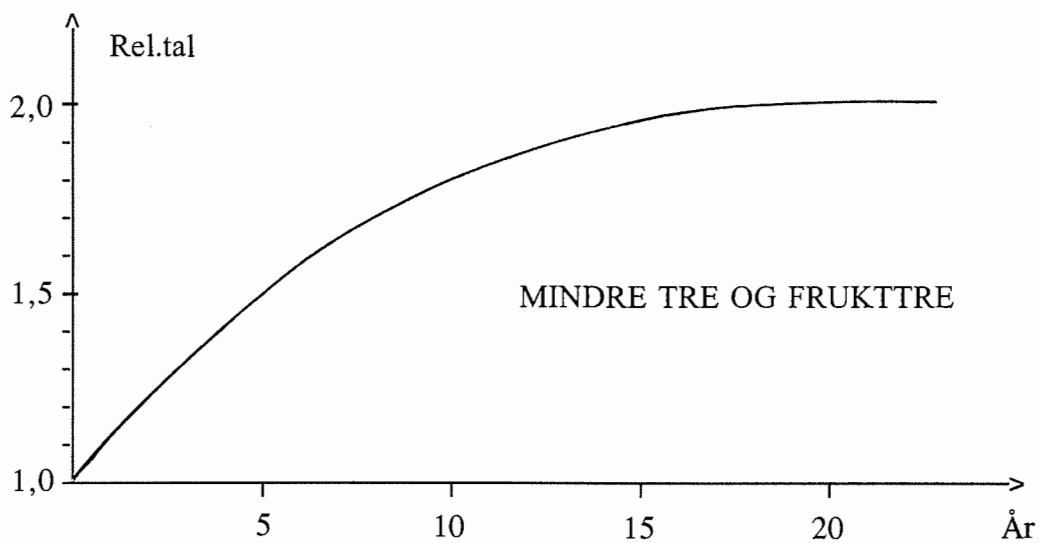
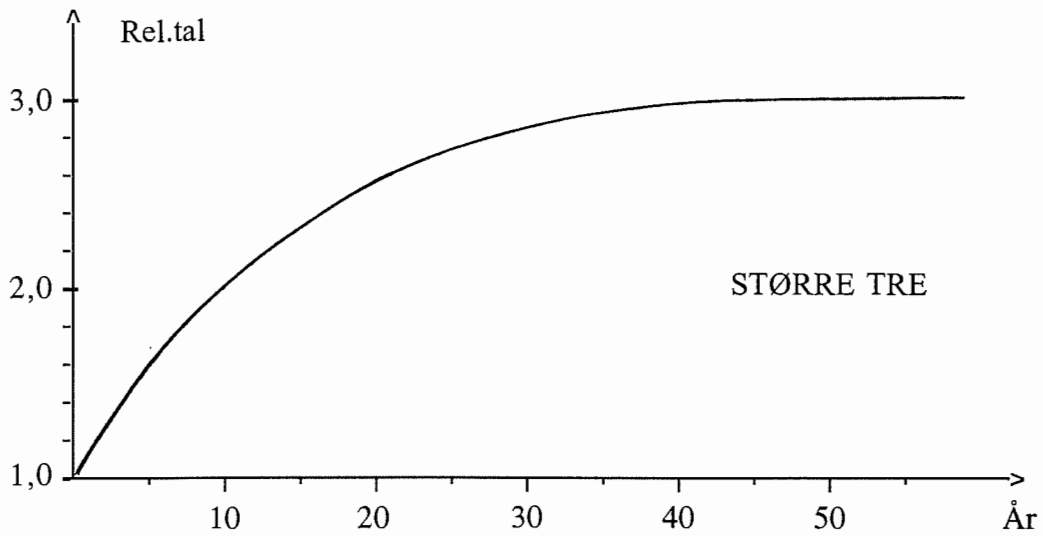
Kurvene for funksjonstillegg er basert på ei inndeling av vegetasjon i fire grupper: Større tre, mindre tre/frukttre, hekkar og busker. Som kurvene viser, kan funksjonstillegget ikkje bli særleg stort.

Det er berre for **vesentleg vegetasjon** at det er aktuelt å leggje til eit funksjonstillegg. For mindre vesentleg vegetasjon representerer anleggskostnaden ei øvre grense, jfr. kap. 5.2.

Avvik

Av og til kan det vera grunn til å gjera avvik frå normalkurvene etter skjønn. Dette må vurderast når veksten er:

- dårlegare enn normalt (sjuk, skadd eller gamal)
- særleg verdifull (med ein spesielt verdifull funksjon t.d.)
- eksklusiv (eksklusive objekt gir sjeldan tilsvarende utslag i eigedomsverdien, og krev justering nedover i høve til normalkurvene)



Figur 4. Funksjonstillegg for vegetasjon. Kurvene viser relasjonstal mellom anleggskostnad og totalverdi.

5.5. Slitasjefrådrag for småbygningar og tomteanlegg

For småbygningar og tomteanlegg føreset vi at marknaden vurderer eit nytt anlegg høgare enn eit gammalt, sjølv om funksjonen er den same.

Men eit anlegg kan fylle ein funksjon sjølv om det er gammalt. Eit gammalt og dårleg stakitt fungerer som revirmarkering likså vel som eit nytt. Ut frå dette føreset vi at eit teknisk anlegg har ein viss "minimumsverdi" heilt til det er utan nokon funksjon, og at slitasjefrådraget flatar ut når anlegget har nådd denne minimumsverdien.

Etter å ha funne fram til anleggskostnaden for det aktuelle objektet i kostnadsbanken, må ein difor - ut frå alderen på objektet - korrigere kostnaden med eit slitasjefrådrag.

Normale slitasjefrådrag

Korreksjonen for slitasje skjer ved hjelp av ei av kurvene på neste side.

Kurvene viser normale **relasjonstal** mellom anleggskostnad og totalverdi. Relasjonstalet er ein funksjon av alderen på anlegget eller bygningen.

Totalverdien finn ein ved - ut frå alderen - å lesa av relasjonstalet og multiplisere det med anleggskostnaden.

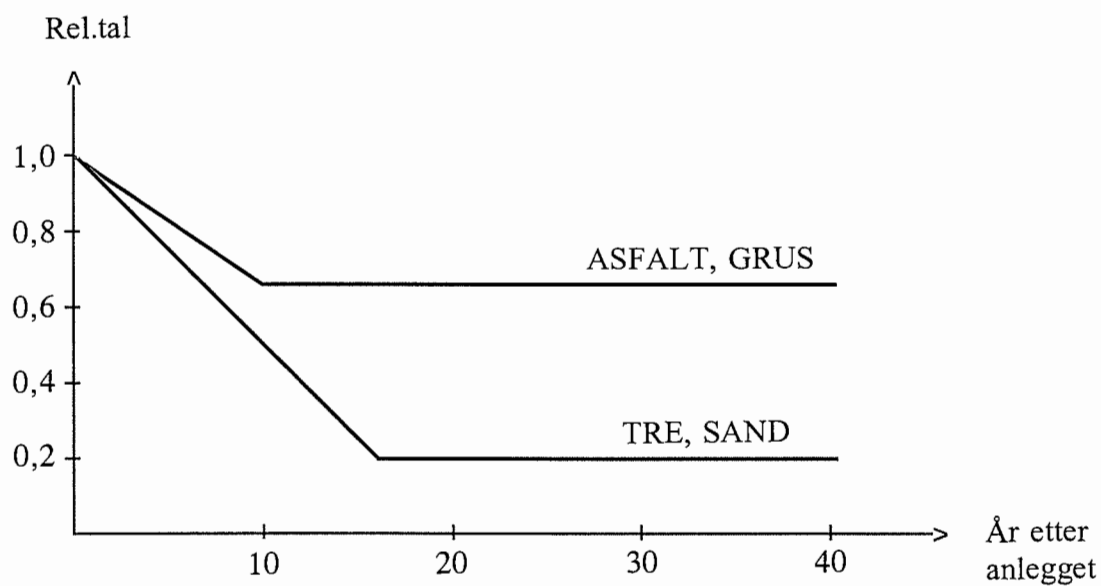
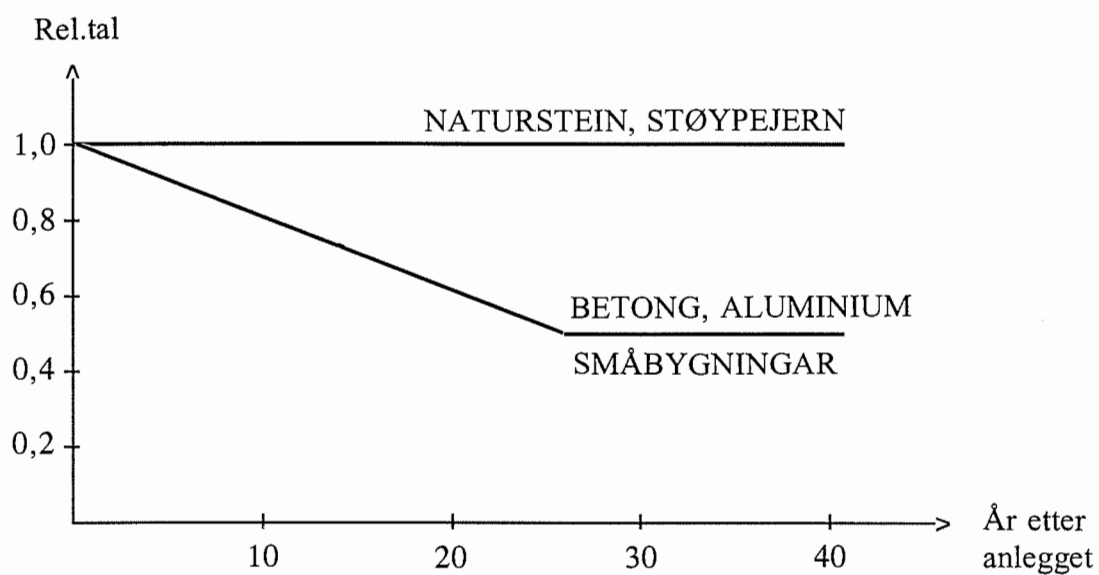
Kurvene er basert på ei inndeling av tomteanlegg og småbygningar i fire grupper, med ulik livslengde og slitasje.

Kurvene kan brukast i dei fleste tilfelle, både for vesentlege og mindre vesentlege objekt.

Avvik

Av og til kan det vera grunn til å gjera avvik frå normalkurvene etter skjønn. Dette må vurderast dersom objektet er:

- dårlegare enn normalt (skadd t.d.)
- særleg verdifullt (med ein spesielt verdifull funksjon t.d.)
- eksklusivt (eksklusive og dyre anlegg gir sjeldan tilsvarande utslag i eigedomsverdien, og krev justering nedover i høve til normalkurvene)



Figur 5. Slitasjefrådrag for småbygninger og tomteanlegg. Kurvene viser relasjonstal mellom anleggskostnad og totalverdi.

6. EKSEMPELSAMLING

I dette kapitlet blir det gitt praktiske og konkrete råd om bruk av verdsetjingsmodellen. Fyrst blir eit instruksjonseksempel gjennomgått grundig. Deretter følgjer fem kortare eksempel på bruk av modellen ved ulike inngrep.

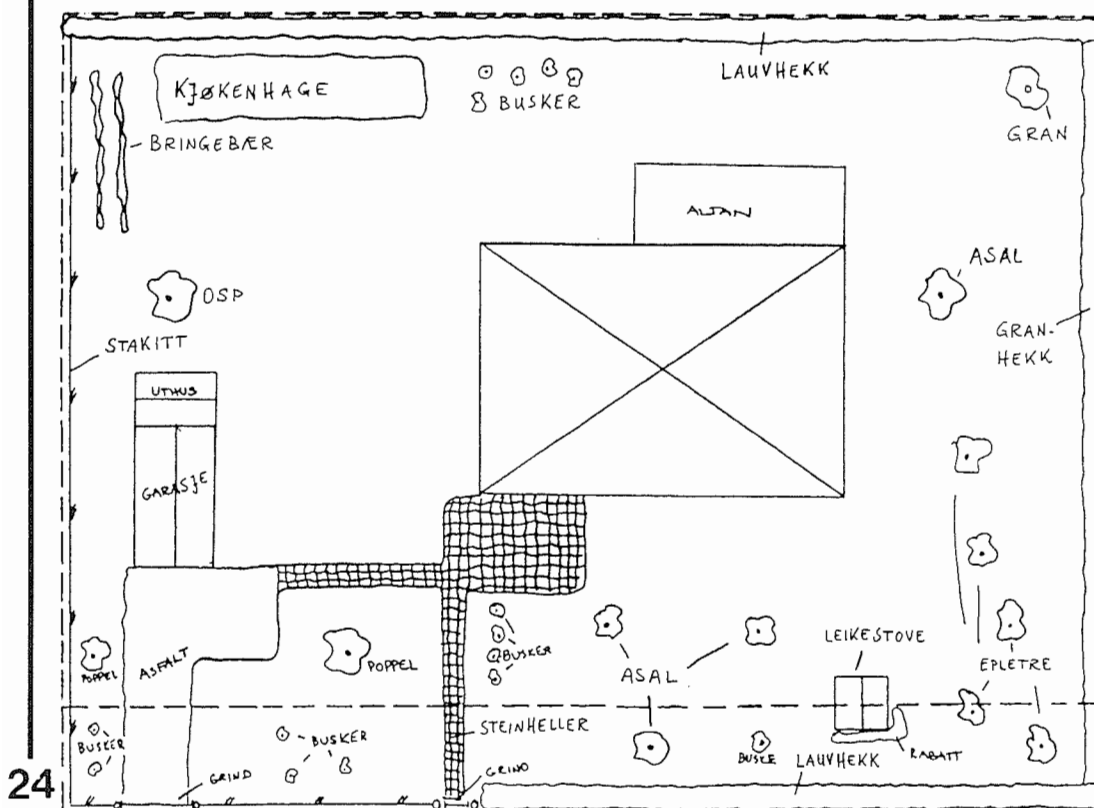
Alle eksempel er henta frå LMV-rapport 1988:17. Verdiar og prisar er justert til eit meir "norsk nivå".

Eit hovudpoeng i modellen er at det må gjerast ei heilskapsvurdering av inngrepet. Det er difor viktig å vurdere arealverdien parallelt med vurderinga av tomteanlegga.

Til hjelp for verdsetjinga av tomteobjekt er det laga eit vurderingsskjema. Eksempla vil vise korleis det skal brukast.

INSTRUKSJONSEKSEMPEL

Ein bustadeigedom i ein tettstad må avstå 160 kvm langs eine grensa til utviding av gate og bygging av gang-/sykkelveg.



Eigedomen ligg i eit område med eldre bustadeigedomar som er relativt attraktive i marknaden. Stort sett er det balanse mellom tilbod og etterspørsel etter bustadeigedomar i området.

Tomta er 1200 kvm. Huset har ei grunnflate på 130 kvm. Det vart bygt på 1950-talet, men er opprusta fleire gonger og held no god og moderne standard. Tomta er, som andre tomter i området, ei frodig og relativt flat hagetomt.

Eigedomsverdien før inngrepet blir vurdert til ca kr 750.000.

Vi føreset at verdsetjaren kjenner dei data som er referert ovanfor. Han har også konstatert at det ikkje oppstår tiltaksulemper. Verdireduksjonen som følgje av sjølve arealtapet vurderer han til 5.600 kroner, dvs. ein marginalverdi på 35 kr/kvm. Denne vurderinga er gjort med utgangspunkt i ein gjennomsnittsverdi.

Det som står att då, er å vurdere verdireduksjonen som følgje av tapte tomteanlegg og vegetasjon.

Verdsetjaren må fyrst gjera visse vurderingar på staden. I vurderings-skjemaet fører han opp alle dei objekt som inngrepet råkar. Han tek også stilling til klassifisering av objekta; Vesentleg, mindre vesentleg eller uvesentleg?

Til slutt fører han inn alder på dei vesentlege objekta og på dei mindre vesentlege tekniske anlegga. For mindre vesentleg vegetasjon treng han ikkje føre opp alder, i og med at funksjonstillegg ikkje er aktuelt her. (Anleggskostnaden dannar øvre grense for verdien på mindre vesentlege objekt). Protokollen hans ser no slik ut:

VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING			
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kostnad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3
Lauvhekk	V	24 m			F			
Grind	V	2 st			8			
Stakitt	V	12 m			8			
Epletre	M	2 st			-			
Rabatt	M	2 m ²			-			
Asal	M	1 st			-			
Asfalt	M	10 m ²			10			
Busker	M	6 st			-			
Steinheller	U	3 m ²			-			
Leikestove	U	4 m ²			-			
Stakitt	U	3 m			-			
Granhekk	U	3 m			-			DELSUM
								x FAKTOR
SUM		-	-		-	-		
TOTALT:								

Alle objekt er ført opp på skjemaet. Men plenen er ikkje teken inn som ein eigen post. Verdireduksjonen som følgje av at plenen blir mindre, har verdsetjaren vurdert som ein del av det verdibidraget som sjølve arealtapet gir. Om denne arealverdien blir basert på omsetnad av tomter som ikkje er grovplanerte, eller som av andre grunnar gjennomgåande krev anleggsarbeid for plen, kan det likevel vera grunn til å føre opp plenen som eit "mindre vesentleg objekt".

Dei objekta som er klassifisert som vesentlege, er hekkar, stakitt og grunder. Dei delane av hekken og stakittet som går på tvers av den avståtte arealstripa, er likevel klassifisert som uvesentlege.

I eit normaltilfelle treng ein neppe fundere særleg nøye på kva type hekk og gjerde ein kjøpar helst vil ha rundt eigedomen. Vurderinga bør kunne gjerast ut frå dei aktuelle tilhøva.

Leikestova er klassifisert som uvesentleg ettersom eigaren har påteke seg å flytte ho. Høveleg plass for leikestova finst rett innafor den nye grensa utan at andre anlegg eller vekster blir fortrengt.

Også steinhellene er klassifisert som uvesentlege. Etter inngrepet kan ingen sjå at noko manglar på eigedomen, ettersom det ikkje finst nokon eigenverdi i ein lenger gangveg.

Andre objekt er plassert i den mindre vesentlege mellomgruppa. Ingen av vokstrane har nokon dominerande betydning for utsjånaden på tomta. Asalen og dei to epletrea er berre tre av fleire vokstrar av same art og funksjon. For asfaltflata skulle ein i og for seg kunne føre same resonnement som for steinhellene. Men ved synfaringa parkerte verdsetjaren på denne flata og innsåg at det var praktisk med ein tredje bilplass utandørs for gjester. Funksjonen kunne likevel ikkje vurderast som vesentleg.

Ved synfaringa undersøkte verdsetjaren også om det fanst plass til å reetablere dei vesentlege anlegga utan at det gjekk ut over andre objekt. I dette tilfellet vart det ikkje slike konfliktrar. Men om reetableringa til dømes hadde medført at andre tre måtte fjernast, måtte desse også takast med ved verdsetjinga.

For det vidare verdsetjingsarbeidet var det nødvendig å anslå alderen på dei vesentlege objekta og på dei mindre vesentlege anlegga. Dette er ofte vanskeleg, spesielt når det gjeld vegetasjon. Men ein treng ikkje fastsetja alderen heilt nøyaktig. Er voksteren fullvaksen eller har det tekniske anlegget nådd "minimumsverdien" sin, greier det seg om ein kan slå fast dette.

For yngre objekt er aldersfastsetjinga viktigare, men samtidig lettare. Spesielt for anlegg med kort avskrivningstid bør ein leggje vekt på å fastsetja rett alder. Vår verdsetjar spurde eigaren. Det burde vera den enklaste framgangsmåten.

Ved synfaringa noterte verdsetjaren også tilstand og kvalitet på objekta. Her bør ein ha klart for seg kva funksjon eit bestemt objekt er tenkt å ha.

Kvalitetsvurderinga treng likevel ikkje gjerast nøyare enn det ein normal kjøpar ville gjera, sidan det er kjøparen sin reaksjon som resulterer i ein marknadsverdi.

Verdsetjaren noterte seg at stakittet trengte å bli måla, men såg dette som normal slitasje. Eit av epletrea var skadd og såg nesten vissent ut. Men ettersom treet var klassifisert som mindre vesentleg, var det ikkje grunn til nokon særskild korreksjon ved den vidare verdsetjinga.

Med sine notatar og inntrykk køyrer verdsetjaren til kontoret for   avslutte oppdraget. Han byrjar med   rekne ut anleggskostnaden for objekta. Det gjer han ved hjelp av kostnadsbanken. Etter dette ser skjemaet slik ut:

VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING			
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kostnad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3
Lauvhekk	V	24 m	400	9600	F			
Grind	V	2 st	8000	16000	8			
Stakitt	V	12 m	450	5400	8			
Epletre	M	2 st	1000	2000	-			
Rabatt	M	2 m ²	630	1260	-			
Asal	M	1 st	1500	1500	-			
Asfalt	M	10 m ²	230	2300	10			
Busker	M	6 st	230	1380	-			
Steinheller	U	3 m ²	1000	3000	-			
Leikestove	U	4 m ²	1400	5600	-			
Stakitt	U	3 m	450	1350	-			
Granhekk	U	3 m	440	1320	-			DELSUM
								x FAKTOR
SUM		-	-		-	-		
TOTALT:								

For samanlikninga si skuld er det rekna ut kostnader for alle objekt, også dei som ikkje skal vurderast. Totalsummen for anleggskostnader kunne ha ein viss betydning til dømes i ei forhandling, ettersom den representerer den høgaste summen som kan bli aktuell for ein huseigar som vel   reetablere alt, ved hjelp av leigd arbeidskraft. Men stort sett er det unødvendig   rekne ut kostnader for uvesentlege objekt.

Deretter kjem vurderinga av dei vesentlege objekta. I normalkurvane side 21 og 23 finst relasjonstal som gir funksjonstillegget for vegetasjon og slitasjefrådrag for dei tekniske anlegga. I skjemaet kjem resultatet fram slik:

VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING			
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kostnad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3
Lauvhekk	V	24m	400	9600	F	1,5	14.400	-
Grind	V	2st	8000	16000	8	0,6	9.600	-
Stakitt	V	12m	450	5400	8	0,6	3.200	-
Epletre	M	2st	1000	2000	-			
Rabatt	M	2m ²	630	1260	-			
Asal	M	1st	1500	1500	-			
Asfalt	M	10m ²	230	2300	10			
Busker	M	6st	230	1380	-			
Steinheller	U	3m ²	1000	3000	-	-	-	-
Leikestove	U	4m ²	1400	5600	-	-	-	-
Stakitt	U	3m	450	1350	-	-	-	-
Granhekk	U	3m	440	1320	-	-	-	DELSUM
								x FAKTOR
SUM		-	-	50710	-	-	27.200	
TOTALT:								

Dei verdsette objekta er tidlegare vurderte som heilt normale. Det er difor ikkje grunn til korreksjonar. Tala er avrunda til nærmaste hundre kroner.

Neste steg er å setja verdi på dei mindre vesentlege objekta.

For mindre vesentleg vegetasjon må ein bruke summen av anleggskostnadene (kolonne 3).

For mindre vesentlege tomteobjekt brukar vi anleggskostnadene minus slitasjefrådrag (kolonne 3 multiplisert med kolonne 5).

Dei fleste data som trengst, finst alt i kolonne 3. I tillegg må vi finne ei avskrivning på asfalten. Relasjonstal er å finne side 23. Skjemaet er no ferdig:

VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING			
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kostnad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3
Lauvhekk	V	24 m	400	9600	F	1,5	14.400	-
Grind	V	2 st	8000	16000	8	0,6	9.600	-
Stakitt	V	12 m	450	5400	8	0,6	3.200	-
Epletre	M	2 st	1000	2000	-	-	-	2.000
Rabatt	M	2 m ²	630	1260	-	-	-	1.300
Asal	M	1 st	1500	1500	-	-	-	1.500
Asfalt	M	10 m ²	230	2300	10	0,65	-	1.500
Busker	M	6 st	230	1380	-	-	-	1.400
Steinheller	U	3 m ²	1000	3000	-	-	-	-
Leikestove	U	4 m ²	1400	5600	-	-	-	-
Stakitt	U	3 m	450	1350	-	-	-	-
Granhekk	U	3 m	440	1320	-	-	-	DELSUM
								7700
								x FAKTOR
								0,5
SUM		-	-	50710	-	-	27.200	3.900
TOTALT:							31.100	

Grunnlagssummen ("delsummen") for dei mindre vesentlege objekta er kr 7.700. Denne skal multipliserast med ein korreksjonsfaktor. Verdsetjaren fann det etter nærmare vurdering rimeleg å bruke ein faktor på 0,5, dvs. ei halvering. Hans generelle oppfatning om inngrepet var at det i og for seg var svært merkbart, men at med dei verdivurderingane han hadde gjort for areal og vesentlege objekt, var han nær grensa for ein fornuftig totalsum. Men han var ikkje så sikker på dette at han kunne setja ein korreksjonsfaktor på null.

Til slutt gjer verdsetjaren ein sluttkontroll på dei framkomne verdiane; Er det eit rimeleg resultat? Denne siste totalvurderinga skal fyrst og fremst sikre at sluttresultatet er rimeleg i høve til totalverdien på eigedomen før inngrepet.

Arealet er verdsett til 5.600 kroner. Verdidraget frå tomteanlegga er sett til 31.100 kroner. Eigedomen, som før inngrepet var verd 750.000 kroner, skulle såleis ha gått ned i verdi til ca 713.000 kroner (5 %). Med bakgrunn i blant anna at det ikkje er noko stort etterspørselsoverskott på marknaden, finn verdsetjaren det rimeleg med ei totalerstatning på kr 37.000. I tillegg skal eigaren ha vederlag for flytting av leikestova.

Eigedom i mindre tettstad

- * Verdi før inngrepet: 800.000 kr
derav tomt: 150.000 kr
- * Arealavståinga: $210 \times \frac{150.000}{1.200} \times 0,5 = 13.125$ kr
- * Total verdinedgang: $13.125 + 29.500 = 43.000$ kr
- * Verdi etter inngrepet: 757.000 kr

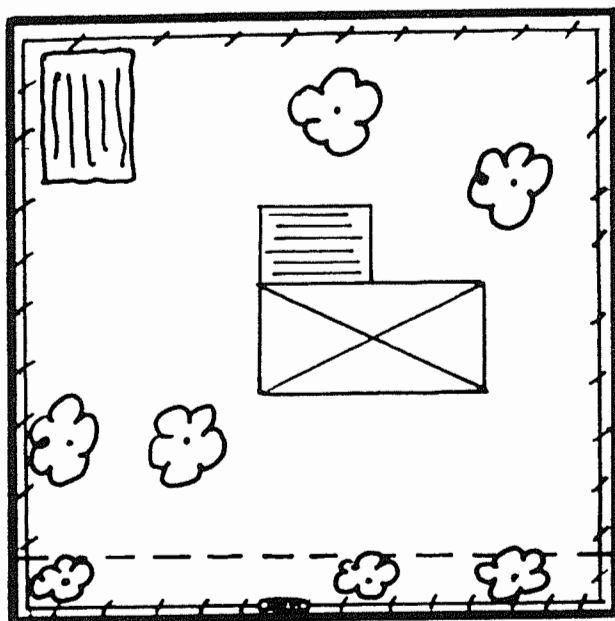
Eigedom i eksklusivt villastrøk

- * Verdi før inngrepet: 1.200.000 kr
derav tomt: 400.000 kr
- * Arealavståinga: $210 \times \frac{400.000}{1.200} \times 0,5 = 35.000$ kr
- * Total verdinedgang: $35.000 + 29.500 = 65.000$ kr
- * Verdi etter inngrepet: 1.135.000 kr

Kommentar

- * Hekken er i hovudsak vesentleg. Nyplanting er mogleg innafor dei nye grensene. Tre meter i hjørnet treng ikkje nyplantast, og må klassifiserast som uvesentleg.
- * Asfalten mindre vesentleg. Eit visst behov for større plass utanfor garasjen, men likevel ikkje vesentleg.
- * Sjå også kommentar til eksempel 3.

EKSEMPEL 2



VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING				
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kost- nad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3	
Prydtre	V	3 st	1500	4500	F	2,0	9000	-	
Stakitt	V	24 m	450	10800	10	0,5	5.400	-	
Grind	V	1 st	8000	8000	10	0,5	4000	-	
Stakitt	U	6 m	450	2700	-	-	-	-	
								DELSUM	-
								x FAKTOR	-
SUM		-	-	26000	-	-	18400		-
TOTALT:							18400		

Areal før inngrepet: 1600 kvm

Areal etter inngrepet: 1450 kvm

Middels inngrep i form av veg- eller gateutviding langs ei grense. Marginalverdi: 1/3 av gjennomsnittsverdien.

Eigedom ved veg utanfor tettstad

- * Verdi før inngrepet: 600.000 kr
derav tomt: 100.000 kr

- * Arealavståinga: $150 \times \frac{100.000}{1.600} \times \frac{1}{3} = 3.125$ kr

- * Total verdinedgang: $3.125 + 18.000 = 21.000$ kr

- * Verdi etter inngrepet: 579.000 kr

Eigedom ved gate i eksklusivt villastrøk

- * Verdi før inngrepet: 1.000.000 kr
derav tomt: 300.000 kr

- * Arealavståinga: $150 \times \frac{300.000}{1.600} \times \frac{1}{3} = 9.375$ kr

- * Total verdinedgang: $9.375 + 18.400 = 28.000$ kr

- * Verdi etter inngrepet: 972.000 kr

Kommentar:

- * Alle objekt er vurdert som vesentlege, utanom dei delar av stakittet som ikkje trengst å reetablerast. Trea blir klassifisert som vesentlege fordi dei har ein skjermende effekt - fyrst og fremst av "psykologisk" karakter.

- * Både dette og føregåande eksempel vil også vise skilnaden mellom likearta inngrep på eigedomar med ulik verdi.

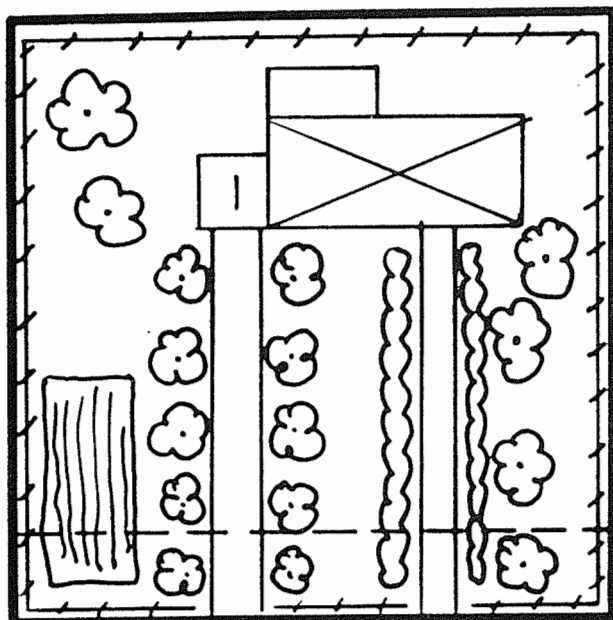
Slik det totale inngrepet er oppdelt, er det føresett at det i fyrste rekkje er verdien av arealtapet som blir påverka av kvar eigedomen ligg. Dei vesentlege objekta er kostnadstilknytte gjennom normalverdiar, som er føresett å vera upåverka av eigedomen sin totale salsverdi. Dei mindre vesentlege objekta skulle i og for seg kunne vurderast ulikt (ulike faktorar) med omsyn til totalverdien, men i desse to eksempla har ikkje dette vore mogleg eller vurdert som nødvendig.

- * Egedomen ligg i eit villaområde av ordinær standard i ein tettstad. Egedomen er noko meir eksklusiv enn andre i området.
- * Verdi før: 900.000 kr
derav tomt: 200.000 kr
- * Arealtap: $125 \times \frac{200.000}{1.000} \times \frac{1}{3} = 8.300 \text{ kr}$
- * Total verdireduksjon: $8.300 + 24.000 = 32.000 \text{ kr}$
- * Verdi etter inngrepet: 868.000 kr

Kommentarar:

- * Faktor null for dei mindre vesentlege anlegga er vald fordi den eksklusive muren gjennom ei slik skjematisk vurdering får ein så høg verdi at det ikkje kan vera rom for meir.
- * Om verdien trass i dette blir vurdert å vera for høg (til dømes om totalverdien på egedomen er svært låg), må verdien av muren korrigerast til eit rimeleg nivå.
- * Eit tenkbart alternativ til både dei nemnde framgangsmåtane er å klassifisere muren som mindre vesentleg: "Det er ikkje vesentleg å ha akkurat ein eksklusiv mur langs grensa. Funksjonen kan like gjerne oppretthaldast med ein hekk (som skulle få ein verdi på ca 12.000 kr)". I så fall kan ein gjennom val av ein passende faktor justere verdien på muren ned til eit rimeleg nivå.
- * Denne verdsetjingssituasjonen - med eit svært eksklusivt eller på annan måte særprega objekt - er vanskeleg å fange opp med ein generell verdsetjingsmetode. Utrekningane i skjemaet bør i slike tilfelle helst brukast meir som grunnlag for ein konstruktiv diskusjon mellom partane. Også verdsetjaren sin iderikdom kan her koma til nytte.

EKSEMPEL 4



VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING			
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kost- nad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3
Stakitt	V	24m	450	10800	20	0,2	2160	-
Større tre	M	2 st	1350	2700	-	-	-	2700
Lauvhekk	M	6 m	400	2400	-	-	-	2400
Epletre	M	1 st	1000	1000	-	-	-	1000
Kjøkenhage	M	10 m ²	100	1000	-	-	-	1000
Asfalt	U	10 m ²	230	2300	-	-	-	-
Grusgang	U	8 m ²	120	960	-	-	-	-
Stakitt	U	6 m	450	2700	-	-	-	-
								DELSUM 7100
								x FAKTOR 0,5
SUM		-	-	23860	-	-	2200	3500
TOTALT:								5700

Areal før inngrepet: 1.000 kvm

Areal etter inngrepet: 850 kvm

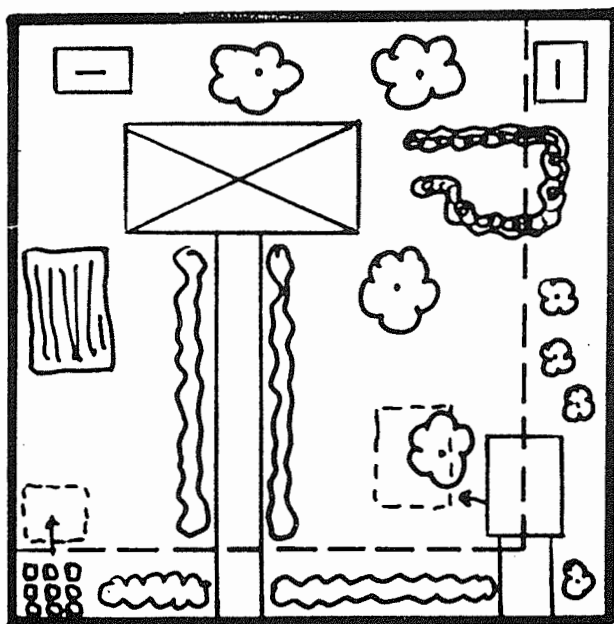
Relativt stort arealinngrep, men i god avstand frå huset. Marginalverdi ca 1/3 av gjennomsnittsverdien.

- * Verdi før: 600.000 kr
derav tomt: 90.000 kr
- * Arealtap: $150 \times \frac{90.000}{1.000} \times \frac{1}{3} = 4.500 \text{ kr}$
- * Total verdireduksjon: $4.500 + 5.700 = 10.000 \text{ kr}$.
- * Verdi etter inngrepet: 590.000 kr

Kommentar:

- * Eksemplet illustrerer ein situasjon der relativt mange objekt blir råka, men på ein måte som berre i liten grad påverkar eigedomsverdien.
- * Berre stakittet kan klassifiserast som vesentleg (den delen som treng å reetablerast). Dei kortare transportvegane er snarast ein fordel for eigedomen og må klassifiserast som uvesentleg. Dei andre objekta er plassert i mellomgruppa.

EKSEMPEL 5



VEKST ELLER ANLEGG	K L A S S E	ANLEGGSKOSTNAD			VURDERING				
		1 Men- gde	2 Kost. pr enhet	3 Kost- nad 1 x 2	4 Ald- er	5 Rel tal	Vesent- lege objekt 3 x 5	Mindre vesentlege objekt Tekn.anl. = 3 x 5 Vekster = 3	
Hekk	V	18 m	400	7200	F	1,5	10800	-	
Syrinlysthus	V	10 st	230	2300	F	2,0	4600	-	
Åsfalt	V	12 m ²	230	2760	20	0,65	1800	-	
Garasje	V	20 m ²	1300	26000	20	0,6	15600	-	
Busk	M	4 st	235	940	-	-	-	940	
Tre	M	1 st	1350	1350	-	-	-	1350	
Lagerhus	M	9 m ²	1300	11700	20	0,6	-	7020	
Grusgang	U	8 m ²	120	960	-	-	-	-	
Betongheller	U	16 m ²	375	6000	-	-	-	-	
								DELSUM	9310
								x FAKTOR	0
SUM		-	-	59210	-	-	32800		0
TOTALT:							33000		

Areal før inngrepet: 1.200 kvm

Areal etter inngrepet: 900 kvm

Eit svært stort arealinngrep som også råkar mange tomteanlegg. Akseptabel frisione rundt bygningen avgrensar likevel marginalverdien til 50 % av gjennomsnittsverdien.

- * Verdi før: 800.000 kr
derav tomt: 100.000 kr
- * Arealtap: $300 \times \frac{100.000}{1.200} \times 0,5 = 12.500$ kr
- * Total verdireduksjon: $12.500 + 33.000 = 46.000$ kr
- * Verdi etter inngrepet: 754.000 kr.

Kommentar:

- * Utanom hekk og garasje er "syrinlysthuset" klassifisert som vesentleg. Det utgjer eit markant innslag i hagen og ligg slik at det vernar huset mot ulemper frå trafikken på den tilgrensande gata.
- * Grusgang og betongheller er klassifisert som uvesentlege. For betonghellene sin del er dette fordi dei alt før verdsetjingstidspunktet var flytta innfor den nye grensa. Flyttekostnaden bør erstattast, dersom det ikkje er slik at flyttinga skulle ha skjedd uavhengig av inngrepet.
- * Tre og busker elles er klassifisert som mindre vesentlege. I same gruppe er det også ført opp eit ekstra lager, sidan dette er av låg standard og sannsynlegvis ikkje ville bli reetablert av ein "normalkjøpar".
- * Plass for ny garasje finst innanfor dei nye grensene. Sidan det er svært sannsynleg at ny garasje blir bygd opp att, og staden for dette er temmeleg opplagt, bør også dei objekta som må vike for den nye garasjen, takast med ved verdsetjinga. I dette tilfellet gjeld det berre eit tre. Difor kan vi, ganske skjematisk, ta med dette ved verdsetjinga. Gjeld det meir verdifulle objekt, bør ein forsikre seg om at det ikkje finst alternative plasseringar for den nye garasjen.
- * Faktoren null er vald for dei mindre vesentlege objekta fordi verdien på dei vesentlege objekta utgjer ei rimeleg totalerstatning. For ein eigedom med ein høgare totalverdi burde det vera rimeleg å også ta med eit bidrag frå dei mindre vesentlege objekta i eit tilfelle som dette.

7. LITT OM TILTAKSULEMPER - SÆRLEG OM STØY

Tiltaksulemper krev særskilte vurderingar, som det ofte er mest tenleg å gjera som siste steg i verdsetjinga.

Ulempe spørsmål er innfløkte og ikkje fullstendig juridisk avklara. Det gjeld til dømes spørsmål omkring jamstelling mellom ekspropriat og granne, og grensa mellom særulemper og allmenne ulemper.

For grundigare innføring i temaet viser vi til nyare juridisk litteratur om ekspropriasjonserstatning.

Som hovudregel kan alle tiltaksulemper klassifiserast som allmenne ulemper, men det kan ikkje utelukkast at det i spesielle tilfelle kan oppstå tiltaksulemper som skal reknast som særulemper. I dette kapitlet blir omgrepet tiltaksulemper av praktiske omsyn nytta som synonym med allmenne ulemper.

Ved erstatningsutmåling for tiltaksulemper må ein ta stilling til to hovudspørsmål. For det fyrste må ein finne den totale verdireduksjon som tiltaksulempene medfører. For det andre må ein ta stilling til kor stor del av verdireduksjonen som ligg over tålegrensa. Det er berre denne delen som skal erstattast.

7.1. To typer tiltaksulemper

Tiltaksulemper kan delast inn i to hovudgrupper.

For det eine er det ulemper som oppstår på grunn av sjølv byggverket eller anlegget som blir plassert på oreigningsarealet. Desse ulempene er oftast av estetisk art, til dømes tapt utsyn eller eit skjemmaende byggverk.

Desse ulempene vil variere mykje, og må vurderast konkret frå tilfelle til tilfelle.

Den andre hovudgruppa inneheld dei vanlegaste tiltaksulempene. Dette er ulemper som kjem av verksemd på eller drift av anlegget. Dei mest typiske vegtrafikkulempene er støy, støv, eksos, lys m.v.

7.2. Støynivå som mål på samla vegtrafikkulemper

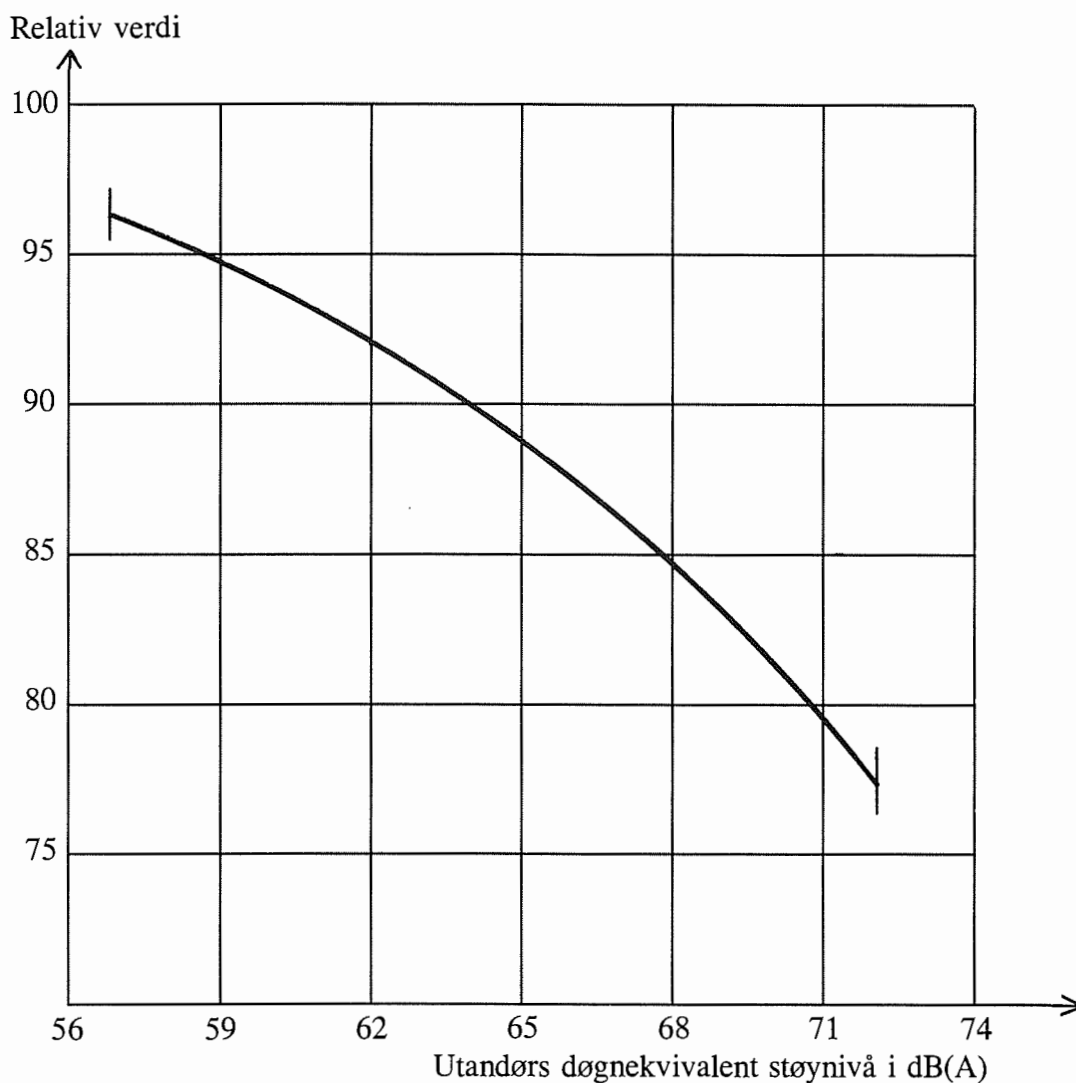
Blant ulempene i den andre hovudgruppa er det støyen som er mest i fokus, både i offentleg planlegging og forvaltning og hjå domstolane. For lokalmiljøet og

veggrannane er det heilt klart støyen som er det største problemet. Andre trafikkulemper er som regel mindre plagsame.

Graden eller mengda av både støy og andre trafikkulemper på ein eigedom blir stort sett avgjort av dei same faktorane; avstand, topografi, trafikkmengde/-sammansetjing og fart. Det er såleis nøye samanheng mellom graden av støy og andre ulemper. Ut frå dette kan vi vurdere dei totale trafikkulempene ut frå støynivået, som er nokså enkelt å måle eller berekne. Vi kan bruke utandørs støynivå som mål på samla trafikkulemper.

7.3. Samanheng mellom støy og bustadprisar

Som rettesnor ved vurderinga av korleis vegtrafikkulemper påverkar salsverdien på ein bustadeigedom kan vi bruke figuren nedanfor. Den er basert på ei svensk undersøking og viser samanhengen mellom støynivå og relativ pris (salsverdi):



Figur 6. Relativ salsverdi på bustadeigedomar som funksjon av utandørs døgnekvivalent støynivå i intervallet mellom 57 og 72 dB(A). Støynivået blir her brukt som mål på dei samla vegtrafikkulempene.

Figuren kan brukast slik:

Fastslå basisverdien (100 %) i kroner og øre på den aktuelle eigedomen. Basisverdien er salsverdien i upåverka tilstand. Upåverka tilstand er ved støynivå lågare enn 53-55 dB(A). Det er fyrst frå dette nivået og oppover at støyen påverkar eigedomsverdien.

Gå inn på den horisontale aksen ved aktuelt støynivå før og etter tiltaket og les av - via kurva - dei tilhøyrande relative eigedomsverdiane på den vertikale aksen. Den framkomne prosentdifferansen mellom verdien før og etter må omgjerst til absolutt verdidifferanse ved hjelp av basisverdien.

Eit eksempel:

Ein eigedom har ein salsverdi på kr 800.000. Ei vegomlegging fører til at utan-dørs støynivå aukar frå 50 dB(A) før tiltaket til 65 dB(A) etter tiltaket.

Vi ser av figuren at støynivået etter tiltaket betyr at verdien er redusert til ca 89 % av basisverdien. Verdien før tiltaket er 100 %. Verdireduksjonen er altså ca 11 % av kr 800.000, dvs kr 88.000. Dermed det ikkje sagt at eigaren har krav på denne summen i erstatning. Han skal berre ha erstatning for den delen av tapet som overstig tålegrensa.

Kurva i figur 6 er som nemnt basert på ei svensk undersøking av bustadprisar, utført i 1974 i tilknytning til ein ny motorveg gjennom eit forstadsområde til Stockholm. Ved undersøkinga vart ikkje effekten av støy isolert frå andre ulemper frå trafikken. Støynivået vart altså brukt som mål på dei totale trafikkulempene.

Ein bør vera litt varsam med ukritisk å overføre resultata frå den svenske undersøkinga til andre område enn det undersøkte. Mellom anna er det truleg at kurva i figur 6 vil bli noko ulik alt etter korleis balansen er mellom tilbod og etterspørsel i marknaden.

Her i landet er det ikkje gjort tilsvarande undersøkingar. Så lenge det ikkje finst anna materiale, er figuren ovanfor den mest handfaste støtte vi har ved vurderinga av kor stor verdireduksjon trafikkulempene medfører.

7.4. Tålegrensa

Tålegrensa må vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle. Det juridiske utgangspunktet for vurderinga er regelen i grannelova § 2.

Gjennom rettspraksis har Høgsterett gitt ein del nærmare retningslinjer omkring tålegrensa i tilknytning til vegtrafikkstøy. Kort sagt går rettspraksis ut på at tålegrensa ligg høgt. Nærmare omtale av tålegrensa og rettspraksis finst i juridisk litteratur.

VEDLEGG 1

KOSTNADSBANK FOR TOMTEOBJEKT

Kostnadsbanken viser normale etableringskostnader (material + arbeid) for garasjar, tomteanlegg og vegetasjon. Prisane kan normalt brukast direkte saman med justeringskurvene for funksjonstillegg og slitasje frådrag i kapittel 5.4 og 5.5.

Prisane gjeld pr. sommaren 1993. Alle prisar er inkl. MVA.

Alle prisar unntake prisane for garasjar er utarbeidd av Institutt for landskapsarkitektur ved Norges landbrukshøgskole, som presiserer at prisane er basert på middelveidiar for bustader i eller nær tettstader i det sentrale austlandsområdet, og at arbeidet blir utført etter NS 3420. Generalomkostningar er ikkje medtekne, heller ikkje konsulentonorar.

Prisane for garasjar er utarbeidd av Institutt for tekniske fag ved Norges landbrukshøgskole.

TOMTEOBJEKT	ENHET	ETABLERINGSKOSTNAD
GRAS Prisen er inklusiv 10 cm vekstjord, finplanering, frø, såing og 2 gonger slått før overlevering		
- BRUKSPLEN Tillatt overflateavvik +/- 20 mm over 3 m rettholt	m2	60
- GRASBAKKE Krav til overflate er jamne, naturlege overgangar	m2	45
STAUDAR Prisen omfattar utsjaktning i 40 cm dybde, levering av tilsvarande lag med vekstjord, finplanering, planter og plantearbeid		
- STAUDAR Astilber - planteavstand 30 cm	m2	630
SOMMARBLOMSTER Prisen omfattar utsjaktning i 40 cm dybde, levering av tilsvarande lag med vekstjord, finplanering, planter og plantearbeid		
- SOMMARBLOMSTER fløyelsblomster - planteavstand 30 cm	m2	630

TOMTEOBJEKT	ENHET	ETABLERINGS- KOSTNAD
BUSKER		
Prisen omfattar utsjaktning i ei dybde av 40 cm, levering av tilsvarande lag vekstjord, finplanering, planter, plantearbeid og skjøtsel i ein vekstsesong. Pris pr plante er oppgitt: (kr.)		
- LAUVFELLANDE BUSKER, PLANTEAVSTAND 0,8 M Eksempel: Buskmure, 3 greiner (kr. 65)	stk	230
- LAUVFELLANDE BUSKER, PLANTEAVSTAND 1,5 M Eksempel: Sibirkornell, 3 greiner (kr. 70)	stk	235
- VINTERGRØNE BUSKER, PLANTEAVSTAND 0,8 M Eksempel: Krypeiner, 25-30 cm (kr. 140)	stk	315
- VINTERGRØNE BUSKER, PLANTEAVSTAND 1,5 M Eksempel: Buskfuru, 25-30 cm (Kr. 60)	stk	230
- KLASEROSER, PLANTEAVSTAND 0,5 M Eksempel: Nina Weibull, 3 greiner (kr. 45)	stk	230
- BUSKROSER, PLANTEAVSTAND 0,7 M Eksempel: F.J. Grottendorst, 3 greiner (Kr. 65)	stk	230
- KLATREROSER Eksempel: Blaze, 3 greiner (Kr. 45)	stk	230
- HEKK - LAUVFELLANDE Eksempel: Lind, planteavstand 0,5 M, høgde 0,4 m (kr. 20)	m	400
- HEKK - VINTERGRØN Eksempel: Vanlig Tuja, avstand 0,5 M, høgde 0,4 m (Kr. 40)	m	440
- RIPS, SOLBÆR, STIKKELSBÆR, 3 greiner (Kr. 65)	stk	230
- BRINGEBÆR (Kr. 15)	stk	180
- JORDBÆR (Kr. 6)	stk	120
TRE		
I prisen inngår utsjaktning 1 m ³ dybde 1 m, levering og utlegging av 1 m ³ vekstjord, levering av planter, planting, oppstøtting og skjøtsel ein vekstsesong. Pris pr. plante er oppgitt (kr.)		
- LAUVTRE - Stammeomkrets 6 - 8 cm Eksempel: Spisslønn (Kr. 600)	stk	1500
- LAUVTRE - Stammeomkrets 10 - 12 cm Eksempel: Spisslønn (Kr. 1000)	stk	2200
- SKOGSTRE - HØGDE 1,5 M Henta frå høveleg skogsmark Eksempel: Bjørk (Kr. -)	stk	750
- BARTRE - HØGDE 80 - 100 CM Eksempel: Vanleg edelgran (Kr. 450)	stk	1350

TOMTEOBJEKT	ENHET	ETABLERINGSKOSTNAD
- BARTRE - HØGDE 125 - 150 CM Eksempel: Furu (kr. 1000)	stk	2000
- FRUKTTRE - 2 GREINER OG TOPP Eksempel: Eple (Kr. 180)	stk	1000
VEGAR OG PLASSAR		
Prisen omfattar materialar levert på byggeplass og arbeid		
- GRUSDEKKE		
- Gangveg bygd av 20 cm grus, 10 cm pukkk med 8 cm subbus på topp	m2	120
- Bilveg bygd av fiberduk, 30 cm kult med 8 cm subbus på topp	m2	150
- ASFALTDEKKE		
- Bilveg bygd av 15 cm filterlag, 30 cm bærelag, 3 cm bindlag 100 kg/m2 Agb og 3,5 cm slitelag 80 kg/m2 Agb	m2	230
- BETONGHELLER		
Prisen omfattar 20 cm pukkk med 8 cm subbus og 10 cm komprimert settesand og betonghelle 35 x 35 x 7 cm	m2	375
- BELEGNINGSSTEIN		
Prisen omfattar 20 cm pukkk med 8 cm subbus og 10 cm komprimert settesand, sjølvslåande betongstein tykkelse 6 cm, inkl. kurve og avslutningsstein	m2	400
- GATESTEIN		
Prisen omfattar 20 cm pukkk med 8 cm subbus og 10 cm komprimert settesand og steinstorleik 10 x 12 cm	m2	840
- BRUDDHELLER NATURSTEIN		
Prisen omfatter 20 cm pukkk med 8 cm subbus og 10 cm settesand og minstestorleik 0,25 m2	m2	1000
KANTSTEIN		
Prisen omfattar materialar levert byggeplass og arbeid		
- NATURSTEIN SETT I MØRTEL		
Parkkantstein 70 x 80 x 200	m	315
Råkantstein 125 x 250	m	355
Gatestein tre rekker	m	490
- BETONGKANTSTEIN SETT I MØRTEL		
Betongkantstein 100 x 250 x 250	m	300
Betongkantstein 140 x 250 fas	m	350
TERRENGTRAPPER		
I prisen inngår alle materialar levert byggeplass og arbeid. Fundamentet består av 30 cm pukkk		
- TRAPP AV NATURSTEIN		
Pr. meter trinn	m	1000
- TRAPP AV BETONGELEMENT		
pr. meter trinn	m	600
- TRAPP AV TRE		
pr. meter trinn	m	700
- TRAPP AV Plass - STØYPT BETONG		
pr. meter trinn	m	700

TOMTEOBJEKT	ENHET	ETABLERINGS- KOSTNAD
MURAR		
Prisen omfatter alle materialar levert byggeplass og arbeid. Fundamentet består av 30 cm pukk		
- TØRRMUR I TERRENG		
- tosidig mur av stor morenestein med kjernefyll, fundament og torv, høyde 80 cm	m	2000
- einssidig støttemur av stor morenestein med fundament og bakfyll, høyde 80 cm	m	1200
- mur av hogd blokkstein, høyde 100 cm, inkl. bakfyll eller kjernefyll		
- einssidig	m	1300
- tosidig	m	2400
- NATURSTEINBLOKKER I TETT REKKE		
Ei høyde med blokker. (Visflate minst 50 x 50 cm)	m	650
- MURA MUR I TERRENG		
Ålesundmur/råkop	m2	2700
GJERDE M.M.		
Prisen omfatter alle materialar levert byggeplass, fundament og arbeid		
- STAKITT, HØGDE 1 M		
Faststøytte T-stolpar, maks avstand 2,5 m, liggande impregnerte spikerslag 2"x3", ståande impregnerte bord 1"x5", spikra 1 cm avstand	m	450
- TREGJERDE, HØGDE 1,8 M		
Faststøytte 4"x4", impregnerte stolpar, maks. avstand 2 m, liggande 1"x5" bord, 2,5 m lange vekselvis på kvar side av stolpen	m	1200
- NETTINGGJERDE, HØGDE 110 CM		
Stål overligger. Galvanisert flettverk på faststøytte T-stolpar, maks avstand ca. 2,5 m	m	300
- NETTINGGJERDE, HØGDE 1,8 M		
Galvanisert flettverk på T-stolpar, maks avstand ca. 2 meter	m	350
- KØYREPORT, 3 M BREI I TRE		
Impregnert 1"x5" bord på galvanisert firkantrør. Inklusive hengsler og beslag	stk	8000
- KØYREPORT 3 M BREI I SMIJERN	stk	9000
- GANGPORT		
Impregnert 1"x5" bord på galvanisert firkantrør. Inklusive hengsler og beslag	stk	2500
- GANGPORT, SMIJERN	stk	6500
- FLAGGSTONG, 14 M, gran eller stål	stk	10000
- SANDKASSE - 6 M2		
I prisen inngår utsjaktning, drenering, levering av sand, bygging av ramme i trykkimpregnerte trematerialar	stk	5500
GARASJE		
Prisen gjeld uisolert bygning, med vippeport, takpapp og 1 vindauge		
- Enkelgarasje på ringmur/betonggolv	m2	1825
- Enkelgarasje på grus/pukk-fundament	m2	1300
- Dobbeltgarasje på ringmur/betonggolv	m2	1620
- Dobbeltgarasje på grus/pukk-fundament	m2	1190
- Tillegg for takstein	m2	190



Statens vegvesen
Vegdirektoratet

Kontoradresse: Grenseveien 92, Oslo.
Postadresse: Postboks 8142 Dep, 0033 OSLO.
Telefon 22 07 35 00 – telefax 22 07 37 68.

Bestilling av publikasjonen:
Plan- og anleggsavdelingen
Telefon 22 07 36 80 – telefax 22 07 36 73

ISBN 82-7704-020-2