

Verditakst - fast eiendom



Skomo 64
8908 BRØNNØYSUND
Gnr. 80 Bnr. 76
Brønnøy kommune

Benevnelse	BRA
Saltdalshytta	76 m ²
Servicebygget	81 m ²
Hytte 1,2,3,4 og 5	51 m ²
<i>Fullstendig arealoversikt inne i rapporten</i>	
Tomteareal	10 547 m ²

Markedsverdi
Kr. 1 450 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 569974
Befaringsdato 08.07.2021
Rapportdato 13.09.2021

Rapportansvarlig Goheim Takst og Byggconsult AS
Takstingeniør: Gøran Heimen
Postboks 316, 8901 BRØNNØYSUND
Tlf.: 90612231
E-post: goheim@online.no

Verditakst - fast eiendom

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/569974>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Skomo 64	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	8908 BRØNNØYSUND	80	76			
Område/bydel	Skomo					
Kommune	Brønnøy					
Rekvirent	Ole Egil Storjord					
Hjemmelshaver(e)	Olaf Storjord					
Befaringsdato	08.07.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Ole Egil Storjord					

Premisser - generelle opplysninger

Verditakst utført som en visuell besiktigelse. Avdekker ikke eventuelle skjulte feil eller mangler. Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå, det var ikke nedbør ved befaring. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene. Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som drenering, vindtetting, takteking osv. er ikke funksjonstestet. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at bygningsmassen var møblert og delvis bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Opplysninger vedrørende forsikring, og avgifter samt tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på opplysninger gitt ved befaring.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver annet enn nevnt i dokumentkontroll. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten. Undertegnede har innhentet meglerpakke, situasjonskart og prisstatistikk for område.

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verditakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas utvidet fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i boligmarkedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

Campingplass på Skomo i Brønnøy kommune. Det er drift på anlegget pr. i dag. Eiendommen har en kapasitet pr i dag på ca. 70 sengeplasser ifølge oppdragsgiver.

Det er matrikkelført 18 bygninger på eiendommen og 13 adresser. Det foreligger kun byggemelding for 10 campinghytter og sanitæranlegg fra 1981 samt ferdigattest for Saltdalshytta.

Bygningsmassen på eiendommen av variert opprinnelse og matrikkeføring. 524-Camping/utleiehytte, 239 - Annen lagerbygning, 522 - Vandre-/feriehjem og 529 - Annen bygning for overnatting.

Noen få bygg er ikke forsikret, grillhytta og bygg som benyttes til boder/lager.

Det er i takst slått sammen like bygg i beskrivelse og arealer.

Hytte 1, 2, 3, 4 og 5.
Hytte 8, 9, 10, 11 og 12.
Hytte 15, 16, 17 og 18.

Markedsverdien er skjønsmessig vurdert da det pr. i dag ikke foreligger tallmaterielt som gir tilstrekkelig grunnlag for beregning av kapitalisert verdi av netto leie.

Med referanse til bygningsmassens alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

På generelt grunnlag nevnes det at bygningsmassen samlet utenom Saltdalshytten, har et generelt renoverings og vedlikeholdsbehov. Over tid må dette prioriteres, da flere bygg har og vil få et akselererende forfall.

Det er ikke åpnet/revet for kontroll av lukkede flater og gulv, vegger og tak.

Hensyntatt observasjoner nevnt i takst og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det er ikke innhent eller vurdert forhold opp mot offentlig myndighet som mattilsynet, arbeidstilsynet, brannvesenet, skattemyndigheter med videre. Nye eiere må avklare om det er grunnlag for videre drift eller annen bruk av eiendommen/bygningsmasse.

Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Skogmo sør for Brønnøysund. Område består av landsbrusarealer, utmark og spredt boligbebyggelse. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø.

Reguleringsmessige forhold

Formål: Fritids- og turistformål. FT 07
Fra gjelde bestemmelser:
2.5. Fritids- og turistformål FT (pbl § 11-7 nr 1)
2.5.1 Formålet gjelder fritids- og turistformål, herunder camping.

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy
PlanID: 2013003
Status: Endelig vedtatt arealplan
Dato for ikrafttredelse: 24.06.2020
Loverefranse: Pbl 2008
Plantype: Kommuneplanens arealdel

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og Brønnøy kommune.

Eiendommens tomt

Tomteareal	10 546,5 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-------------------------	-----------	------	--

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Arealet er hentet fra Kartverket.

Skylddelingsforretning fra 1979 og Jordskifte i 1990, utdrag fra rettsbok vedlagt i Meglerpakken.

Tomten er opparbeidet og tilpasset dagens drift. Gruset innkjørsel med gårds plass. Interne veier og arealer med plen.

Påstående busker og trær.

Adkomst fra FV 17.

Oppdragsgiver opplyser at det planlegges etablert gang og sykkelsti mot FV 17 og at innkjøring til eiendommen må påregnes flyttet lengre vest.

Ukjent om dette påvirker tomtearealer og om det vil påløpe kostander.

I Meglerpakken er eiendommen er opplyst tilkoblet kommunalt vann. Avløpsanlegget er opplyst tilkoblet offentlig avløp.

Det er i meglerpakken vedlagt en godkjent utslippstillatelse fra 1992, det er her opplyst at anlegget har minimal

reservekapasitet. Ukjent for undertegnede om det fortsatt er privat avløpsanlegg på eiendommen.

Eiendommen har flere nedgravde el-kabler, vann og avløpsledninger.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ledningskart fra kommunen viser vannledning over eiendommen, ikke påtegnet avløpsledninger.

Ikke undersøkt om det finnes andre private eller kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde tanker, strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Terrengforhold

Flatt terreng, letter kupert og skrånende mot bekk i nord og nordøst.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
524-Camping/utleiehytte Saltsalshytta	2002	
Servicebygget	Ukjent	Ca. 1988
Hytte 1, 2, 3, 4 og 5	70-tallet	Variert
Hytte 6	Ukjent	
Hytte 7	Ukjent	
Hytte 8, 9, 10, 11 og 12	Ukjent	Variert
Gamle toalett huset 13	Ukjent	
Hytte 14	Ukjent	
Hytte 15, 16, 17 og 18	Ukjent	Variert
Grillhytta	2006	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	1989				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 125 000				
Forsikringselskap	Gjensidige	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	88794596

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Saltdalshytta:

Ringmur på grunn, sprekker i mur. Kryp kjeller under bygget. Takvann til terreng ved mur.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Saltdalshytta:

Vegger i elementer fra produsent. Utvendig kledd med trepanel, stedvis noe slitte overflater. Innvendig kledd med panel.

Veranda i sør på ca. 16,4 m² og takoverbygget hovedinngang på ca. 2,7 m².

Verditakst - fast eiendom

Dører og vinduer

Saltdalshytta:
Dører og vinduer i tre med tolags glass fra ca. 2000. Innvendige dører i tre.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltdalshytta:
Saltak tekket med pappshingel, det vokser stedvis mose på taket. Plast i takrenner og nedløp. Kasser, vindskier og hengbord i tre. Isolerte skrå takflater og en del med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra luke i vegg ved åpen himling i stuen. Observert muselort på kaldt loft.

Piper, ildsteder og oppvarming

Saltdalshytta:
Elementpipe er murt opp, beslag på pipe over tak og feieluke i stuen. Ikke montert takstige. Pipen er ikke pusset og ildstedet er ikke montert til pipen.

Bad og vaskerom

Saltdalshytta:
Plater på gulvet med belegg og en plastsluk, noe knirk i gulvet. Det er plater på veggene, disse har små partier med skade i nedkant der det har vært vannsøl. Rommet er ikke ventilert. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er montert et toalett, et badekar og et dusjforheng. Ikke sluk i gulvet under badekar. Innredning med underskap, en vask, høyskap, overskap, speil og belysning. Det ble ved et fuktsøk på tilgjengelige overflater på gulv, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt.
Det ble ved et fuktsøk på tilgjengelige overflater på vegg i dusj registrert forskjeller i verdier som indikere bakenforliggende fukt.
På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det anbefales montert tett kabinett.

Kjøkken

Saltdalshytta:
Furugulv på kjøkkenet, slitt. Innredning med laminert benkeplate, tokummers beslag i benkeplate. Treverk i fronter på innredningen, noe slitt. Ventilator over smal komfyrplass på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

Saltdalshytta:
Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.
Sikringskapet er plassert i bod. Det er varmekabler i vf, gang og badegulvet. Det er montert luft til luft varmepumpe i bygget.
Eiendommen samlet:
Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert. Hoved inntaket med strømmåler står i det gamle sanitærbygget. Det er lagt forgreninger i jordkabler ut til bygningene som har innlagt strøm. Det må påregnes renovering av eldre anlegg.
Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakten autorisert EL- fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

VVS-installasjoner

Saltdalshytta:
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert. Varmtvannsbereider er plassert på bad/vaskerom. Denne er på ca. 198 liter og fra 2014.
Eiendommen samlet:
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert.
Det må påregnes renovering av eldre anlegg.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på vann og avløpsanlegg. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert rørlegger.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Verditakst - fast eiendom

Generelt om andre bygg

Servicebygget, bygg B:

Servicebygget er en eldre brakkerigg som ble flyttet hit fra Siva i Sandnessjøen i ca. 1988. Gamle Moelven brakker. Fundament til terreng på tresøyler. Vegger kledd med liggende kledning. Gamle koblede vinduer. Pulttak tekket med asfaltbelegg, opplyst fra 2011, ikke inspisert inne på taket. Montert ny brukt kjøkkeninnredning i år. Takoverbygget veranda på til sammen ca. 40 m2. Bygget er funksjonelt til sitt bruk. Helhetlig vurdert er dette et renoveringsobjekt.

Hytte 1, 2, 3, 4 og 5, bygg C:

Fem like hytter. Fundamenter på betongfundamentet. Liggende kledning, saltak med metallplater. Tolags glass i vinduer. Byggene har stedvis er påfallende renoveringsbehov.

Hytte 6, bygg D:

En eldre Moelven brakke løst på terreng med saltak med metallplater og liggende kledning. Bygget er et renoveringsobjekt.

Hytte 7, bygg E:

Dette bygget benyttes som lager pr i dag. Bygget er et renoveringsobjekt.

Hytte 8, 9, 10, 11 og 12, bygg F:

Fem like hytter. Ringmurer under byggene, noe bevegelse i fundamenteringen. Vegger i bindingsverk, utvendig liggende trekledning. Disse byggene har verandaer på ca. 11,5 m2 mot sørvest, noe renovering utført. Det er skiftet vinduer i disse byggene i ca. 2008. Hytte 8 og 9 har monterte dusj i tillegg til toalett. Hytte 10, 11 og 12 har kun toalett.

Gamle sanitærbygget, bygg G:

Oppført på støpte ringmurer. Vegger i bindingsverk, liggende kledning. Saltak tekket med bølgeblekk. Bygget er et renoveringsobjekt.

Hytte 14, bygg H:

Hytte nr. 14 er flyttet fra Horn Camping, bygget benyttes som lager. Bygget er løst plassert på terreng. Vegger i tre med liggende kledning. Bølgeblekk på taket. Tredør og koblet vindu. 4 sengeplasser, benk og bord. Bygget er et renoveringsobjekt. Ikke tilkoblet strøm.

Hytte 15, 16, 17 og 18, bygg I:

Fire like hytter flyttet fra Solli Camping. Innlagt strøm. Hyttene er flyttet hit fra annen campingplass. Hyttene står løst på terreng. Liggende kledning, saltak med metallplater. Stedvis er noe renovering utført. Hyttene har generelt et utredningsbehov.

Grillhytta, bygg J:

Støpt plate på terreng. Prefabrikkert bygg. Pappshingel på taket. Fuktkemper i vegger. Det er grillplass og sittebekker, plass til maks 15 presjoner.

Utebod:

Prefabrikkert utebod med et rom. Funksjonell til sitt bruk, noe slitt bygg.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Saltalshytta	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	83	76	74	2	Vf, entré, to soverom,	En bod.

Verditakst - fast eiendom

					bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Sum	83	76	74	2	

Servicebygget	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	87	81	76	5	Hc-toalett, ganger, dusjrom med vaskerom for herrer, dusjrom med vaskerom for damer, 4 toaletter, kjøkken, spiseplass og kontor.	En bod.
Sum	87	81	76	5		

Hytte 1,2,3,4 og 5	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	62	51	51	0	Et rom der det er kjøkkenkrok med spiseplass og 4 senger. Nr 1 har tre soveplasser.	
Sum	62	51	51	0		

Hytte 6	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	7	7	7	0	Et rom med to sengeplasser, kjøkkenkrok og spiseplass.	
Sum	7	7	7	0		

Hytte 7	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	9	7	0	7		Ett rom.
Sum	9	7	0	7		

Hytte 8,9,10,11 og 12	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	105	90	90	0	Vf, toalettrom, dusj på toalettrom nr 8 og 9. to til fire soveplasser, kjøkkenkrok, spiseplass og oppholdsdel.	
Sum	105	90	90	0		

Gamle sanitærhuset 13	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	21	19	0	19		To rom.
Sum	21	19	0	19		

Hytte 14	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	12	10	0	10		Ett rom.
Sum	12	10	0	10		

Hytte 15, 16, 17 og 18	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	82	70	70	0	To rom der det er kjøkkenkrok med spiseplass og et soverom med 4 senger.	
Sum	82	70	70	0		

Verditakst - fast eiendom

Sum	82	70	70	0		
Grillhytta	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	9	8	0	8		
Sum	9	8	0	8		
Sum alle bygninger	477	419	368	51		

Kommentarer til arealberegningen

Det står i tillegg en enkel redskapsbod på ca. 7,3 m², dette kommer som tillegg til oppgitt areal.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

Servitutter

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Det ikke foreligger tallmaterielt som gir tilstrekkelig grunnlag for eksakt brutto årsleie med påfølgende kapitalisering av netto leie.

Kostnader / andel fellesutgifter

Fra meglerpakken: Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2021 totalt kr. 34.890,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp. Beløpet er fordelt på to terminer.

Opplysninger om renovasjon inngår ikke. Dette kan innhentes hos Søndre Helgeland Miljøverk (SHMIL - <http://www.shmil.no/>).

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: 524-Camping/utleiehytte Saltsalshytta	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 665 000
	Verdireduksjon	19% - Kr.	316 350
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 348 650
Bygg B: Servicebygget	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 012 500
	Verdireduksjon	79% - Kr.	799 875
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	212 625
Bygg C: Hytte 1, 2, 3, 4 og 5	Beregnete byggekostnader	Kr.	710 500
	Verdireduksjon	60% - Kr.	426 300
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	284 200
Bygg D: Hytte 6	Beregnete byggekostnader	Kr.	87 500
	Verdireduksjon	80% - Kr.	70 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	17 500
Bygg E: Hytte 7	Beregnete byggekostnader	Kr.	87 500
	Verdireduksjon	80% - Kr.	70 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	17 500
Bygg F: Hytte 8, 9, 10, 11 og 12	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 325 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	728 750
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	596 250
Bygg G: Gamle toalettuset 13	Beregnete byggekostnader	Kr.	237 500
	Verdireduksjon	95% - Kr.	225 625
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	11 875
Bygg H: Hytte 14	Beregnete byggekostnader	Kr.	10 500
	Verdireduksjon	80% - Kr.	8 400
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 100
Bygg I: Hytte 15, 16, 17 og 18	Beregnete byggekostnader	Kr.	895 000
	Verdireduksjon	70% - Kr.	626 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	268 500
Bygg J: Grillhytta	Beregnete byggekostnader	Kr.	66 750
	Verdireduksjon	25% - Kr.	16 688
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	50 062
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 809 262
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	949 185
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 758 000

Markedsanalyse

Eiendommen drivers pr i dag som campingplass. Eiendommens potensial ligger i eiendommens størrelse og bygningsmasse. Eiendommens utfordring er pr. i dag tilstanden på bygningsmassen.

Eiendommens drift pr i dag oppfattes som i hovedsak oppretthold grunnet eiers og drivers idealisme.

Markedet for slike eiendommer i vårt område er usikkert.

Markedsverdien er skjønnsmessig vurdert.

Eiendommen anbefales eksponert for markedet over tid.

Verditakst - fast eiendom

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 1 450 000,-

Sted og dato

Br.sund. 13.09.2021



Gøran Heimen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Skylddelingsforretning og forsikringsopplysninger.
Det er innhentet meglerpakke fra Brønnøy kommune.

Vedlagt

Ingen dokumenter følger vedlagt.
Det henvises til oppdragsgiver for vedlegg.