

Verditakst

📍 Skråmestø , 5314 KJERRGARDEN

📖 ASKØY kommune

Gnr. 37, Bnr. 150

Markedsverdi

850 000

Areal (BRA): Naust 38 m²



Befaringsdato: 28.02.2022

Rapportdato: 28.02.2022

Oppdragsnr: 13382-1044

Referansenummer: ZB2014

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Gyldig rapport
28.02.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Frode Tveranger Haugland

28.02.2022 | HAUGLANDSHELLA

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Davangerveien 353
922 69 133

Rapportansvarlig

Frode Tveranger Haugland

frode@bjorsviktakst.no
916 76 383

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

38 m²

2 Annet fuktutsatt rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 850 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 850 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

850 000

Konklusjon markedsverdi

=

850 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er funnet noen tomter til salgs på finn, men ingen i umiddelbar nærhet.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Markedspris på tomten uten noe form for bebyggelse er satt til kr. 350 000,-

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Opparbeidelse av kai og flytebrygge	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeidning / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer

Naust					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	38	0	38		Naustrom
Loft	0	0	0		Naustloft
Sum	38	0	38		

Kommentar

Mål på naust målt med måleband utvendig.
Loft ikke målbart areal.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.2.2022	Frode Tveranger Haugland Aimar Kjærgård	Takstmann	916 76 383 918 36 880

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	37	150		0	831.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skråmestø

Hjemmelshaver

Juliussen Sissel Marie Skråmestø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ett naust over to plan beliggende på Skråmestø, Askøy

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti over annen eiendom. Ca 10 min gange fra hovedvei. Parkering ved hovedvei følger ikke med eiendommen.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til naust-bebyggelse.

Om tomten

En stor tomt med strandlinje. I tillegg til naust med kai er det tilrettelagt ett båtoppdrag. Deler av tomt er en haug som må bearbeides kraftig for å kunne bebygges.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1999	Gave

Bygninger på eiendommen

Naust



Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust oppført i bindingsverk med liggende kledning som er malt utvendig.

Såle av blokkstein i betong og gulv i naust av betong.

Takkonstruksjon som saltak med sperr.

Tekket med profilerte plater. Takrenner i plast.

Dør og vinduer i enkel standard.

Kai bygget i betong rundt naustet.

Flytebrygge med landgang lagt ut fra kai.

Innvendig er naustet med åpen konstruksjon.

Det er bygget en trapp opp til loft, og det er lagt gulv-plater som gulv til loft.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	22.02.2022		Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	22.02.2022		Innhentet	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.