



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Abbedissen Taksering A/S

Dugstadfossen 26
5700 Voss
56512661 Mobil 95218180
post@abbedissentakst.no
Org.nr: 991387358 MVA

Verdi- og lånetakst

over

Naustet
Stanghelle
5724 STANGHELLE

Gnr. Bnr.
20 478

VAKSDAL KOMMUNE



Utført av:

Takstmann Tor Johan Abbedissen





Verdi- og lånetakst over

Naustet

Stanghelle

5724 STANGHELLE

Gnr. Bnr.

20 478

VAKSDAL KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Taksering av naust med opptrekk og flytebryggje.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Det er ikkje foretatt nærmere kontroll av byggeanmeldelse, byggegodkjennelse og brukstillatelse/ferdigattest fra kommune eller annen offentlig etat.

Opplysninger om byggteknisk standard og utførelse er kun basert på visuell besiktelse av overflater, eiers opplysninger, antatt normal utførelsestandard fra byggeår eller spisifikt framlagte bygningsbeskrivelser.

Sammenfattet beskrivelse

Eigedom og naust grensar til sjø i front med betongkai og båtopptrekk.

Tomta er flat.

Det er tillaga med flytebryggje med landgang som er festa med jernstag og boltar i betong.

Flat tomt som grensar mot sjø i front.

Enkelt naust med jernskinner for båtopptrekk til naust i front.

Enkelt naust i lett bindingsverk.

Lett tilkoms til eigedommen.





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 478 m.fl. KOMMUNE Vaksdal
Adresse: Naustet - Stanghelle , 5724 STANGHELLE

Markeds- og låneverdi

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje har oppdaga, etter å ha undersøkt taktsobjekte slik god skikk tilseier.

Det vert gjort merksam på at panteattest ikkje er innhenta for eigdommen og det er derfor ikkje kjent om denne innhald opplysningar om forhold som har betydning for taksten.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	480 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	460 000

Voss, 19.12.2013

Takstmann Tor Johan Abbedissen
(sign)





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 478 m.fl. KOMMUNE Vaksdal
Adresse: Naustet - Stanghelle , 5724 STANGHELLE

Rekvirent

Rekvirert av: Frank Solberg

Besiktigelse, tilstede

Dato: 13.12.2013
- Frank Solberg Eigar
- Tor Johan Abbedissen Takstmann Tlf.: 56512661 Mobil 95218180

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Målebrev
Andre dok./kilder: Vann- og avløpsverk

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 20 Bnr. 478
Hjemmelshaver: Frank Solberg.
Tomt: Eiet tomt. Areal 367,3 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig veg fram til tomtegrense.
Regulering: Nei

Bygninger på eiendommen

Naust

Byggeår: 1965. Anslått byggeår.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 478 m.fl. KOMMUNE Vaksdal

Adresse: Naustet - Stanghelle , 5724 STANGHELLE

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Naust - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	27	25		25	Naustrom
Sum bygning	27	25		25	

Naust - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Naustrom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Naust

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Naust	<p>200 Bygning, generelt Naust oppført i lett bindingsverk på ringmur i betong.</p> <p>Veggar i lett bindingsverk med ståande kledning og stålplater utvendig.</p> <p>Tak er saltak med tresperrer som er tekka med stålplater.</p> <p>Golv er trebjelkelag med enkle korte golvbord.</p> <p>Dobbel labankdør i front.</p> <p>Enkel dør i gavlevegg mot vegen.</p> <p>Vindu med enkelt glass.</p> <p>Det er tillaga båtoptrekk med skinner og vinsj med sveiv.</p> <p>Ved sida av naust er der betongplattung som skrår ned til sjø for utsetting og opptrekk båt frå tilhengar.</p> <p>Flytebryggje med landgang som er festa til betong med beslag og boltar.</p>





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 478 m.fl. KOMMUNE Vaksdal
Adresse: Naustet - Stanghelle , 5724 STANGHELLE

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Naust							
1. etasje	27	27					
Totalt	27	27					

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Ansatte vedlikeholdskostn.:	2 000
	Sum kostnader Kr:	2 000
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:	-2 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Naust	140 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	20 000
Teknisk verdi bygninger:	120 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: 380 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 500 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	480 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	460 000

