# Takstdokument

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | **Gnr 82: Bnr 26** |
| Kommune: | **1554 AVERØY KOMMUNE** |
| Betegnelse: | **Næring (Industri/lager)** |
| Adresse: | **Langøyneset, 6530 AVERØY** |



| | |
|---|---|
| **Dato befaring:** | 14.09.2022 |
| **Utskriftsdato:** | 19.09.2022 |
| **Oppdrag nr:** | 2154 |


**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**
Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 911 63 965

**Sertifisert takstmann:**
Takstingeniør/bygningssakkyndig Idar Helge Farstad
Telefon: 911 63 965
E-post: id-fa@online.no
**Rolle: Uavhengig takstmann**



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

Takstmann har fått i oppdrag å vurdere eiendommens normale markedsverdi.
Ved denne type oppdrag er det kun utført enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for verdivurderingen. Bygget er bygd i en periode der andre material og byggeskikk er brukt og som kan skille seg ut fra dagens metoder og valg av material.
Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:
- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi, utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.
- eiendommen er fri for forurensede masser.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.
- Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregister, byggesak, ferdigattest, ol.
- Tekniske anlegg (VVS, elektro etc.) er ikke funksjonstestet eller videre undersøkt utover visuell vurdering.

## Rapportdata

| | |
|---|---|
| **Kunde:** | Tore Gjelsvik |
| **Takstmann:** | Idar Helge Farstad |
| **Befaring/tilstede:** | Befaringsdato: 14.09.2022.<br>- Idar Helge Farstad. Tlf. 911 63 965<br>- Tore Gjelsvik. |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Næring (Industri/lager) |

## Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1554 AVERØY Gnr: 82 Bnr: 26 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 357 m² Arealkilde: Norsk Eiendomsinformasjon |
| Hjemmelshaver: | Tore Gjelsvik |
| Adresse: | Langøyneset, 6530 AVERØY |

## Kilder/vedlegg

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Formelle opplysninger om eiendommen. | Fremvist | | |
| Infoland.no | | Kontrollert matrikkel med hjemmel, tomteareal, byggeår, Gnr. og Bnr. | Innhentet | | |
| Norges Eiendommer | | | | | |

## Beliggenhet

Eiendommen ligger ved sjøkanten på Langøyneset.

## Type eiendom

Bygningsmassen er en eldre trebrygge/redskapshus for fiske i tradisjonell konstruksjon.
Bygget ble i sin tid flyttet hit. Eksakt byggeår foreligger ikke. Matrikkelenhet opprettet 31.10.1938
Anslått byggeår: ca 1939. Senere tilbygget mot vest.
Oppført i 3 etasjer.
Grunnflate: Ca 125 m2

Trekai på ca 14 m sjøfront. Det er kaifront med god dybde ved lavvann.

## Standard

Bygningsmasse generelt har vedlikeholdsmessig etterslep og kostnader til oppgradering utvendig må påregnes.
Eiendommen står i dag tom, og benyttes stort sett som lager for fiskeutstyr og diverse annet.

## Arealer og anvendelse

Trebrygge. Det foreligger ikke tegninger. Netto takhøyde ca 2,05 meter

Bruksareal BRA m2
1. etasje.
Naustrom/lager, egnerom og utedo ca 127 m2

2. etasje
Lager ca 88 m2 (gulvflate 125 kvm)

3. etasje
Åpent lagerloft
Ikke målbart areal

Sum areal 215 m2

## Tomt og adkomstvei

Grunnforholdene består av svaberg/fjell og steinfyllinger i sjøen. Tomteareal er utnyttet til bebyggelsen. Eiendommen har egen sjølinje med god tilkomst fra skipsleia til eget kai. Gangsti på kuppert terreng.

## Vann/avløp

Ikke innlagt vann/avløp

## Bygning generelt

Bygning som er reist etter en eldre tradisjonell byggemåte.

## Grunn og fundamenter

Skrående og småkuppert berggrunn og steinfylling i sjøkant. Bygning oppført på støpte fundament/sparesteinsmur og pilarer i sjøkanten, slik at sjøen kan gå opp under naustgulvet i fremre del.

Vurdering: Ingen synlige tegn til dårlig grunn/fundament under bygningen. Naturlige aldringssvekkelser som forventet. Inspeksjonsmulighet er begrenset/ikke tilgjengelig.

## Gulv på grunn, etasjeskille

Støpt gulv på hoveddel av 1. etasje. Ellers tregulv/bjelkelag på bærende dragere.
Trebjelkelag/etasjeskille og tregulv på bærende dragere/søyler.

Vurdering: Eldre bjelkelag med naturlige skjevheter og avvik. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av gulvbord, bruken vil være avgjørende.

## Yttervegge/fasader

Vegger av reisverk konstruksjon med utvendig trepanel. Noe platekledning.

Vurdering: Gammel kledning har alderstegn og nedbryting. Skjevheter og avvik er påregnelig. Utvendig kkledning må skiftes.

## Vinduer og dører

Hovedsaklig gamle vinduer med enkle glass. Port mot sjøside og nord. Inngangsdør.

Vurdering: Generell elde og slitasje.

## Utvendig kai

Kaifront mot sjø. Smal trekai med pæler i sjøen, bjelker og tredekke.

Vurdering. Tredekke og 2 frontsøyler må skiftes opplyser selger. En bærebjelke har råteskade og må skiftes. Nærmere undersøkelse av trekai er påkrevd.

## Takkonstruksjon og tekking

Taktype er saltak i tre. Eldre bølgeblikk som taktekking.

Vurdering:
Eldre konstruksjon med skjevheter. Rehabilitering påregnes ved fornying av taktekking. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Enkelte aktive lekkasjer registrert og opplyst. Taktekking må skiftes. Montere nye takrenner.

## Luftbehandling generelt

Bygge har naturlig ventilasjon.

## Elkraft, generelt

Eldre el anlegg og lys. P.t. frakoblet strøm.Påstartet noe oppgradering.

Vurdering: Elektrisk installasjon/ledningsnett av eldre dato. Elektrisk anlegg bør ha utvidet el-kontroll og vesentlig påkost må påregnes

| Beregning | | |
|---|---|---|
| Normale byggekostnader | Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. | 3 100 000 |
| Fradrag for utidsmessighet, elde, tilstandssvekkelser og vedlikehold | | 2 000 000 |
| Normal tomtekostnad | | 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | | 2 100 000 |
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | | 1 300 000 |
| Takstmann | Idar Helge Farstad Tlf: 91163965<br>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører ieiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. | |
| Markedsvurdering | Eiendommen står i dag tom/benyttes til lager.Bygningsmessig standard er lav.<br><br>Markedsverdi sett i forhold ev. sammenlignbare salg, med bakgrunn i antatt husleie å oppnå slik bygg har funksjon takstdagen. Markedsverdien er den estimerte på en eiendom omsatt i markedet på den datoen for verdisettelsen.<br><br>Trebrygge med kaifront. Typisk arkitektur fra byggeår 1939 og tilført bygningsmasse. | |

ELNESVÅGEN, 19.09.2022

Idar Farstad

Takstingeniør/bygningssakkyndig Idar Helge Farstad
Telefon: 911 63 965

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 911 63 965

Norsk takst

# Andre bilder

## Andre bilder for oppdraget



Fasadebilde



Utedo



Trekai



Naustrom/lager





Loft/takkonstruksjon





Innvendig trapp