Takstdokument

Matrikkel: **Gnr 13: Bnr 3**
Kommune: **1579 HUSTADVIKA KOMMUNE**
Adresse: **Hygotvegen 85, 6443 TORNES I ROMSDAL**



Dato befaring: 07.03.2022
Utskriftsdato: 09.03.2022
Oppdrag nr: 2138

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

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

Norsk takst

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.
Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt.
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:	Tornes Fjordcamping
Takstmann:	Idar Helge Farstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.03.2022. - Idar Helge Farstad. Tlf. 911 63 965 - Raymond Årsbog.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1579 HUSTADVIKA Gnr: 13 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	60 488 m² Arealkilde: Infoland/eiendomsdata register
Hjemmelshaver:	Raymond Årsbog og Marit Aune
Adresse:	Hygotvegen 85, 6443 TORNES I ROMSDAL

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer					
Eier					

Beliggenhet

Tornes Fjordcamping har idyllisk beliggenhet på Tornes i Hustadvika kommune. Eiendommen har åpent landskap mot sjøen i sør og vest. Egen strandlinje og fantastisk utsikt.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er en veldrevet campingplass med eierbolig, garasje, 2 sanitærbygg, naust/selskapslokale, 6 utleiehytter/ enheter, resepsjon/kiosk, samt oppstillingsplass for campingvogner/spikertelt med strømuttak og p-plasser for bobiler/ camping.

Tomten

Tomten er skrånende mot sør og grenser til sjø med strandlinje. Flott utsikt. Tomten er egnet til sitt formål; Campingplass. Stort sett opparbeidet med plener/grøntareal med ca 85 faste oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende spikertelt og oppstilling av bobiler.
Barnevennlig med lekeplass, ballbinge, badeplass og plass til aktiviteter. For øvrig opparbeidet med terrengmurer av naturstein, div. beplantningg og danseplatting med plass til orkester. Molo med stor flytebrygge. Utleie av småbåter/ vannscoter.
Adkomstveg og veg til campingvogner og sanitæranlegg. Gode parkeringsforhold.
I senere år er det utfylt ved sjøen, satt opp mur og etablert oppstillingsplasser/utvidet campingareal.

Opparbeidet hage og belegningsstein ved boligen/garasje. Parkering i garasje samt på egen tomt.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet off. vann. Oppgradert/utvidet avløpsanlegg i feltet

Andre forhold

Det er opplyst om årlige leieinntekter fra Tornes Småbåtforening.

Arealer og anvendelse

Enebolig over 2 plan. BRA 217 m2. Byggeår 1999.

Garasje til boligen. BRA: 53 m2 Byggeår 2001

Resepsjon/kiosk. BRA: 34 m2 Byggeår: 1999

Sanitærbygg syd. BRA 66 m2. Byggeår ikke opplyst

Sanitærbygg nord. BRA 54 m2

Garasjeuthus/utleiehytte. BRA 76 m2. Byggeår 2008

Utleiehytte tommannsb. BRA 64 m2. Byggeår 2018

Camping/utleiehytte. BRA 15 m2. Byggeår 2017

Naust/selskapslokale. BRA: 108 m2 Byggeår 2012

Byggene har elektrisk anlegg. Brukstilpasset installasjon med spredning/kabelnett.

Beregning		
Normale byggekostnader	Enebolig	5 900 000
Normale byggekostnader	Dobbelgarasje	530 000
Normale byggekostnader	Resepsjon/kiosk	580 000
Normale byggekostnader	Sanitærbygg syd	1 200 000
Normale byggekostnader	Sanitærbygg nord	1 050 000
Normale byggekostnader	Garasjeuthus/utleiehytte	1 100 000
Normale byggekostnader	Camping/ 3 utleiehytter	3 550 000
Normale byggekostnader	Naust/selskapslokale	1 800 000
Normale byggekostnader	Molo med flytebrygge m,m	2 000 000
Teknisk verdi bygninger		17 710 000
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol		1 610 000
Normal tomtekostnad		7 000 000
SUM:		23 100 000
Markedsverdi	Eiere opplyser at dagens drift genererer årlige leieinntekter på ca kr. 1.4 mill pr år. Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp tilsvarende byggningsmasse i dag. Her er opparbeide tomt og infrastruktur til formålet. 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	22 000 000

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

Norsk takst

Markedsverdien bygger dels på kapitalisert verdi av antatt oppnåelige netto leieinntekter og dels på teknisk verdi.

Ut ifra besiktigelse, markedskunnskap og øvrig tilgjengelig informasjon vurderer vi eiendommen til å ha en markedsverdi på
ca. kr. 22 000 000.- (+/-)

Beskrevne eiendom har beliggenhet på Tornes. Vakker fjordperle med veldrevet campingplass på over 60 mål og strandlinje. Storslått natur og utsikt. Velholdte bygg. Tomten er godt egnet til sitt formål; Campingplass. P-plasser for bobil/ camping. Utleiehytter. Badeplass. lekeområde. Stort sett opparbeidet med plener/ grøntareal med ca 80-90 faste oppstillingsplasser for campingvogner, hvorav 84 av dem i dag er utleid. Det er på flere av disse oppført "spikertelt" -
disse konstruksjonene er å anse som midlertidig, er leietakers eiendom og ikke medtatt i denne taksten - kun leieinntekten for plassen.

Normalt vedlikehold på innvendige/ utvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg
og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling til dels tidstypisk for byggeår - i rimelig grad normal modernitet.

Som hovedgrunnlag for verdisettingen er skjønn med hensyn i markedssituasjonen lagt til grunn.

ELNESVÅGEN, 09.03.2022

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



Enebolig



Garasje



Resepsjon/kiosk



Sanitærbygg syd

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



Sanitærbygg nord



Garasjeuthus/utleiehytte



Camping/utleiehytte



Naust/selskapslokale

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



Utleiehytte med 2 enheter



Utleiehytte



Molo med flytebrygge, utliggere og redskapsbod