

📍 Bøvågen 27 , 5937 BØVÅGEN

📖 ALVER kommune

Gnr. 424, Bnr. 197, Fnr. 1



Befaringsdato:

Rapportdato: 26.04.2022

Oppdragsnr: 11280-1054



Gyldig rapport
26.04.2022

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.

Byggmester Skare AS



Raymond Skare

Raymond Skare
Uavhengig Takstmann
26.04.2022 | SEIM

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
976 71 158

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstmann
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold		
4631 ALVER	424	197	1	2672.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato			
Bøvågen 27								
Hjemmelshaver								
Bøvågen Småbåtlag								

Beskrivelser

Dokumentasjon

Grunnlaget for taksten er opplysninger fra hjemmelshaver ved Berit M Eskeland og Styreleder i Bøvågen Småbåtlag Jonny Rikstad.

Mandat

Taksering av næringstomt i forhold til markedspris.

Tomten er festetomt.

Festekontrakt er forevist.

Leiekontrakter er ikke forevist, men årlig leie for en helårsplass er oppgitt.

Småbåtlaget har i dag 80 medlemmer og 90 båtplasser.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengige takstmenn som ikke har bindinger i eiendomsbransjen.

Forutsetninger

Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått med eventuelle saker vedrørende eiendommen.

Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmennene kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese igjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmennene hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.

Markedsvurdering

Båthavnen har beliggenhet ved Bøvågen på Radøy i Alver kommune. Ca. 40 min kjøring til Knarvik som er regionsenteret. Det er ca. 100 båtplasser i flytebryggene. Området har tilgang til strøm og bølge demper som beskytter flytebryggene. Har båtoppbrekk, asfaltert vei og parkering. Området har en sentral beliggenhet for båttrafikk. Alle de 80 medlemsplassene er i bruk og det er lang venteliste på folk som vil inn. Båtlaget prioriterer folk som har postnummer 5937 Bøvågen, det vil si fastboende i området. Området vurderes som en attraktiv og derfor vurderes båtplassene også som attraktive.

Vurdering

Får å finne en markedsverdi på tomten, må en beregne hva en kunne fått i årlig festeavgift på tomten. Det mest naturlige er da å bruke det som styre leder har oppgitt i årlig leie pr. båtplass. Det er kr 2 000,- pr. båtplass. Det gir en årlig brutto leieinntekt på kr 180 000,-

Leieinntekten er rimelig, så mye av forvaltning, drift og vedlikeholdt, utføres på dugnad, noe som også gjenspeiler leieinntekten, men noen tjenester og materialer må kjøpes, så den kostnaden er skjønnsmessig vurdert til 20% av årlig

leieinntekt. Leieinntekter i restaurantbransjen ligger på rundt 8% av omsetningen, men da er som regel også restaurantbygget med, så her er vil det blir brukt 4% av omsetningen, siden de i teorien leier tomten, uten bygg. Videre så kapitaliserer en årlig festeavgift med 4% eller ganger det med 25 og da får en tomteverdi basert på leieinntekter. I tomtefesteloven er det nevnt metoder for innløsning av festet tomt, den ene er 25 ganger årlig festeavgift og den andre er 40% av markedsverdien til en tilsvarende tomt i området. Fordelen med å ta det på omsetningen er at når småbåtlaget fikk overta tomten med ingen festeavgift. Da så det ganske annerledes ut i området. De måtte rydde opp etter fabrikk i området, som hadde forsøplet en del. De har laget vei og kaier på tomten, stort sett på dugnad. På grunn av dugnaden, har også leie for en båtplass vært svært rimelig og det har nå også blir vedtatt at anlegget er forbeholdt folk som bor i bygda. Det gjenspeiler også markedsverdien. Hadde anlegget blir drevet mer kommersielt hadde en hatt høyere inntekter, men da hadde også tomteverdien blitt en del høyere. Markedsverdien gjenspeiler markedet for folk i Bøvågen.

Avkastningsverdi / leievurdering

Årlige leieinntekter for båtplass er oppgitt kr 2 000 x 90 =
kr. 180 000,-

Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader er oppgitt til å være til: 20%
kr. 36 000.-

kr. 144 000,- Inntektsoverskudd pr. båtplass.

4% av årlig nettoleie

Årlig festeavgift for båthavnen er kr. 5 760,-

Kapitaliseringsprosent er vurdert til 4 % som vil gi kapitalisert verdi kr. 144 000.-

Markedsverdi: kr 144 000.-
=====

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi	144 000
Begrunnelsen for markedsverdien ligger under vurdering i rapporten.	
Total	144 000

Forutsetninger

Forutsetning

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