

Verditakst - fast eiendom

**Leirongane 13A**

6770 NORDFJORDEID
Gnr. 43 Bnr. 91 Fnr. 0 Snr. 1
Eid kommune

Benevnelse

Selveierleilighet

BRA

51 m²

Markedsverdi

Kr. 1 830 000

Tomteareal

1 096 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 502021
Befaringsdato 10.07.2019
Rapportdato 14.07.2019

Rapportansvarlig Sivilingeniør Gaute Hovden - Hovden Eigedom AS
Takstingeniør: Gaute Hovden
Osvegen 7, 6770 NORDFJORDEID
Tlf.: 41462111
E-post: gaute@hovdeneigedom.com

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/502021>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Leirongane 13A	Gnr.	43	Bnr.	91	Fnr.	0	Snr.	1	Bolignr.	
Postnr./sted	6770 NORDFJORDEID										
Område/bydel	Eid sentrum										
Kommune	Eid										
Rekvirent	Martin Hestenes										
Hjemmelshaver(e)	Martin Hestenes										
Befaringsdato	10.07.2019										
Tilstede/opplysninger gitt av	Martin Hestenes, Gaute Hovden										

Inkludert i andel fellesutgifter

Eiendomsforsikring, vedlikehold, strøm fellesområder

Premisser - generelle opplysninger

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NT-takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NT har fastsatt for medlemmene. Rapporten er utarbeidet i samsvar med NT sine instruksjer og skjematurl. Objektet ble taksert 10.07.2019.

Verditakst for fast eiendom må ikke forveksles med tilstandsrapport/boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det bl.a. foretas fuktøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og konsekvensene av tilstanden synliggjøres. Takstingeniør er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser, eller lignende som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket under posten "kommentarer til grunnboksbladet". Grunnboksbladet på det gårds- og bruksnummer oppdraget omfatter er kontrollert og kommentert, det bemerkes likevel at det kan være servitut og heftelser på hovedbruket som kan innvirke på denne eiendom som ikke fremkommer i denne rapport. Rapporten har som formål å ansette eiendommens normale omsetningsverdi på det åpne markedet.

Det er ikke foretatt hulltakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

- Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler, eller opp mot byggeforeskriftene.
- Det er ikke benyttet fuktmåler på befaringen.
- Tak er besiktiget fra bakken.
- Areal etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" med NS 3940:2012 som utgangspunkt, etter mål på stedet.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniør hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, anbefales ny befaring.

Sammendrag

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Leirongane i Eid kommune på opparbeidet, eiet tomt. Tilkomst til eiendommen fra offentlig vei. Innkjørsel med parkering til bil i egen carport på ca. 17 kvm. Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett. Tomten opparbeidet med plen og beplantning. Terrasse med nye terrassebord på sørsiden på ca 20 kvm.

Bygningsdelene er i hovedsak fra byggeåret. Enkelte overflater og bygningsdeler er skiftet fortløpende opp gjennom tiden. Generelt sett er bygningen normalt vedlikehold med tanke på byggeår. Se bygningsmessig beskrivelse for mer informasjon om de enkelte bygningdeler.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Leirongane i nedre del av Prestemarka i Eid kommune. Utsikt over Eidsfjorden, sentrum og tilstøtende områder.
 Ca 1 km til barneskole, ungdomskole, videregående skole og idrettsanlegg.
 Det er 4 barnehager innen ca 2 km.
 Ca 800 m til Nordfjordeid sentrum hvor alle sentrumsfasiliteter ligger.



Oversiktsbilde



Nærbilde

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert for bolig.

Planidentifikasjon1: 971001
 Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
 Plannavn: Leirongane
 Ikraftredelsesdato: 4.6.1971
 Lovreferanse: BL 1965

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 095,9 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
 Pent opparbeidet tomt med plen og bed.

Terrengforhold

Flat tomt.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Selveierleilighet	2000	
Carport	2000	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2004				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 700 000				
Forsikringselskap		Type forsikring	Egedomsforsikring	Polisnummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Verditakst - fast eiendom

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Det antas at boligen er fundamentert på fast/stabil fylling, med fundamenter av betong. Grunnforhold som fylling med pukk. Støpt plate på mark, antatt isolert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bolig:

1. og 2. etg i bindingsverk av trevirke.

Etasjeskiller mellom 1. og 2.etg av isolert bjelkelag.

Utvendig utlektet trekledning. Terasse på ca. 20 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Carport:

Bindingsverk av trevirke.

Utvendig utlektet trekledning.

Betonggulv i garasje.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører fra byggeår. 2-lags energiglass med malte rammer og karmen av tre.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstolar isolert mot underliggende loftsrom.

Taktekking av betongtakstein og alu. takrenner og nedløpsrør.

Etasjeskille av isolert trebjelkelag.

Piper, ildsteder og oppvarming

Utvendig pipe med blykrans og pipeledning i foliert blikk.

Ingen vedovn men pipe i stue.

Bad og vaskerom

Baderomspanel på vegger.

Belegg på gulv.

WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Fremstår i god stand og har liten slitasje.

Innvendige overflater

VF:

Laminat gulv, malte vegger, malte himlingsplater. Furu listverk og foringer.

Stue:

Malte vegger, malte himlingsplater, Laminat på gulv og furu listverk og foringer.

Bad:

Belegg på gulv, enkel baderomsinnredning. Varmekabler på gulv.

Soverom:

Malte vegger, malte himlingsplater, furu listverk og foringer

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte vegger, malte himlingsplater, eldre Sigdal kjøkkeninnredning. Kitchenboard mellom kjøkkenbenk og overskap.

Elektrisk anlegg

Skap fra byggeår med automatsikringer. Ny strømmåler med automatisk avlesning.

Funksjonen og tilstanden til det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstingeniør.

VVS-installasjoner

Oso vv-bereder fra byggeår i underetasjen, ca 100 liter.

Kobberledninger, avløpsrør av plast. Rørledningsnett fra byggeår.

Verditakst - fast eiendom

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
	54	51	51	0		
Sum	54	51	51	0		

Sum alle bygninger	54	51	51	0		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Terrasse på mark på ca. 20 kvm med utgang fra stue.

Kommentarer til planløsningen

God planløsning.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret

Nei

Konsesjon

Nei

Sameie

Ja. Sameiebrøk 850/4480

Forkjøpsrett

Nei

Eiendomsbrøk

Sameiebrøk 850/4480

Heftelser

Nei

Servitutter

Nei

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kr 400,- pr mnd.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Selveierleilighet	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 675 382
	Verdireduksjon	20% - Kr.	335 076
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 340 306
Bygg B: Carport	Beregnete byggekostnader	Kr.	240 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	48 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	192 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 532 306
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	300 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 832 000

Markedsanalyse

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen:

Seksjonert leilighet i flermannsbolig i Leirongane 13. Sentral beliggenhet i Eid sentrum, hvor det er oppnådd gode priser på lignende objekter. Sørvendt terrasse på ca. 20 kvm. Carport på ca 17 kvm.

Enheten har noe tegn til brukslitasje og elde på vegger og gulv men fremstår i god stand og bærer preg av pent bruk.

Omsetningen i markedet har de siste årene vært i stigende kurve og det er stadig utvikling i sentrum, noe som tilsier at leiligheten burde være lett omsettelig i dagens marked.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
 Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 1 830 000,-

Sted og dato

Nordfjordeid, 14.07.2019



Gaute Hovden

Dokumentkontroll

Fremlagt

Ingen

Vedlagt

Grunnbok
 Matrikkel