

Verditakst - fast eiendom

**Nordstrandsvegen 2**

6823 SANDANE

Gnr. 69 Bnr. 78 Fnr. 0 Snr. 2

Gloppen kommune

Benevnelse**Tomteareal****BRA**534 m²**Markedsverdi**

Kr. 1 540 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 498410**Befaringsdato** 05.06.2019**Rapportdato** 19.06.2019**Rapportansvarlig**

Nordfjord Takst Consulting AS
Takstingeniør: Roger Oppedal
Skreddarhuset, 6770 NORDFJORDEID
Tlf.: 97197642
E-post: roger@nordfjordtakst.no

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/personvernerklæring/>

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/498410>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Nordstrandsvegen 2			Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.	
Postnr./sted	6823 SANDANE			69	78	0	2		
Område/bydel	Sandane								
Kommune	Gloppen								
Rekvirent	Sigmund Arild Vereide								
Hjemmelshaver(e)	Sigmund Arild Vereide								
Befaringsdato	05.06.2019								
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstmann alene								
Sameiets navn	Ikke fastsatt								
Forretningsfører	Ikke avtalt								
Antall enheter i sameiet		Mnd. andel fellesutgifter	Kr.						0
Andel fellesgjeld	Kr.	0	Andel fellesformue						Kr.

Inkludert i andel fellesutgifter

Hentet fra vedtektene:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Verditakst - fast eiendom

Premisser - generelle opplysninger

Denne takstrapport er utarbeidet av uavhengig Takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Rapporten er utarbeidet i samsvar med Norges Takseringsforbund, Norsk Takst sine instruksjoner og skjematurler.

Takstingeniøren 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. Verditakst for fast eiendom må ikke forveksles med tilstandsrapport/boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

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 servitutter og heftelser på hovedbruket som kan innvirke på denne eiendom som ikke fremkommer i denne rapport.

- Det er ikke foretatt stikktaginger 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.
- Det er ikke benyttet fuktmåler på befaringen.
- Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler, eller opp mot byggeforeskriftene.
- Areal etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" med NS 3940:2012 som utgangspunkt, etter mål på stedet.
- Tak er besiktiget fra bakken.
- El-anlegg er ikke kontrollert av takstingeniør, dette bør på generelt grunnlag utføres av det lokale el-tilsyn eller godkjent bedrift.
- Pipe og ildsteder er ikke funksjons-testet, pipe er kun visuelt inspisert.
- Opplysninger vedrørende bygningsmessige utskiftninger og alder på dette er gitt av eier eller tilstedeværende hvor denne har vært representert.

Kunden/revirenten 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, bør takstingeniør kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Ifølge eier er bygningsmassen godkjent som den fremstår. Vi har i taksten ikke tatt hensyn til evt. manglende brukstillatelse eller ferdiggattester og anbefaler at godkjenningsstatus, på generelt grunnlag, kontrolleres hos bygnings sjefen før eiendomsoverdragelse.

Sammendrag

Boligbygning med tilsammen 6 leiligheter som er under seksjonering. Opparbeidet eiet tomt med sentral beliggenhet på Sandane, kommunesenteret i Gloppen Kommune.

Det opplyses at boligen er bygget i 1924 og at den ble oppusset i 1996 med blant annet rør i rør opplegg, elektrisk anlegg, vinduer kledning og etterisolering (10 cm).

Seksjon 2 ligger i 1. etasje mot vest og fremstår i dag som en leilighet med normale bruksslitasjer, normale overflater og innredninger. Det bemerkes at det ikke er barnesikring på vinduene.

Adkomst via felles innvendig trapperom/oppgang. Bod i kjeller.

Taket er opplyst til å være skiftet i 2010.

Det foreligger ingen vernestatus på eiendommen i følge Kartverkets kart-tjeneste, men bygningen er regulert til spesialområde - vern av bygninger. Vernet legger ikke restriksjoner på dagens bruk av bygningene. Det er ikke tillatt å endre bygningens form og materialbruk, uten tillatelse fra kommunen. Kommunen skal ved håndtering av slike saker søke råd hos vernestyresmaktene. Samme krav gjelder ved påbygg/tilbygg. Det er ikke tillatt å rive bygningene. Bygningene kan uten særskilt søknad holdes vedlike og istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnfatning, dør- og vindu utforming og materialbruk blir opprettholdt eller mest mulig tilbakeført til det opprinnelige.

Det vises forøvring til rapportens bygningsmessige beskrivelse.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger sentralt i sentrum av Sandane, kommunesenteret i Gloppen.

Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, videregående skole og idrettsanlegg.

Adkomst fra kommunal vei, parkering på egen tomt.

Her kan det være noe støy fra trafikk, men ellers et godt og rolig boområde.

Tettstedet har jf. Statistisk sentralbyrå 2 360 innbyggere per 1. januar 2017. Sandane ligger innerst i Gløppefjorden, en sørøstgående fjordarm av Nordfjord.

Sentrum er forholdsvis moderne, men noen historiske bygg står igjen. Heradshuset med et fireveis klokkeårn er sentralt plassert, og Gloppen Hotell er regnet blant landets «historiske hoteller». Utover dette er stedet preget av flere nye bygg, der handelshuset «Sandane senter» er det største.

Firda videregående skole, stiftet i 1922 som Firda Gymnas, ligger i Sandane. En relativt stor andel av elevene bor på hybel.

Sandane har også en ni hulls golfbane som ligger like ved Eidsfossen.

Sandane lufthavn, Anda, ligger ca 10 minutter kjøretid unna.

Boligbebyggelsen i Sandane er sentrert om området Åsen, sør for sentrum, og Leirbrekka mot nordvest

Verditakst - fast eiendom

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfatta av reguleringsplan med plannavn Sandane Sentrum
 Planidentifikasjon: 199803
 Plantype: Eldre reguleringsplan
 Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
 Ikraftredelsesdato: 31.08.1998
 Eiendommen er regulert til Bolig/Forretning/Kontor
 Eiendommen ligger i henhold til plankart i område B/F/K1 merket med VB9 (Ryssdalhuset)

Bygningen er regulert til spesialområde - vern av bygninger. Vernet legger ikke restriksjoner på dagens bruk av bygningene. Det er ikke tillatt å endre bygningens form og materialbruk, uten tillatelse fra kommunen. Kommunen skal ved håndtering av slike saker søke råd hos vernestyresmaktene. Samme krav gjelder ved påbygg/tilbygg. Bygningene kan uten særskilt søknad holdes vedlike og istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnfatning, dør- og vindu utforming og materialbruk blir opprettholdt eller mest mulig tilbakeført til det opprinnelige.

Eiendommens tomt

Tomteareal	533,5 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.

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

Tomten er opparbeidet til parkering og hageanlegg.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
 Eierbrøken er opplyst til 1/6.

Terrengforhold

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Boligbygg	Antatt rundt 1919	1996, 2000

Likningsverdi (år)	Ikke oppgitt				
Kjøpsår	2008				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0				
Forsikringselskap	Ikke oppgitt	Type forsikring	Ikke oppgitt	Polisenummer	Ikke oppgitt

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Murer av betong og antatt sparestein/naturstein.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningen er en tømmerkonstruksjon med utvendig trekledning. Bygningen ble i følge eier etterisolert med 10 cm i 1996, samtidig ble trekledningen skiftet. Ukjente lydforhold mellom leilighetene. Trafikktøy er hørbar i alle leilighetene også denne, lyd kvalitet på vinduer er lav. Ifølge eier er det B30 brannskille mellom alle leilighetene og lydhimling på bøylor i etasjeskillere med 30 cm isolasjon. Rømningsvei/stige utvendig på fasade mot sør, denne er for de leilighetene ovenfor.

Dører og vinduer

Malt ytterdør til felles entrè/trapperom. Overmalt merking, ukjent om dette er branddør, men dette er en forutsetning. Vinduer fra antatt 1996 med sprosser. Koblete glass. Det er ikke barnesikring på vinduer, dette må utbedres. Støydemping i vinduene er minimal. Malte innerdører av trevirke. Entredør i malt trevirke.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med nytt metallplatetak 2010.
 2 raster med snøfangere.

Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

Det er ikke ildsted i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.

Bad og vaskerom

Bad/vaskerom fra antatt midten på 1990 tallet.
Flislagt bad med varmekabler. Ny baderomsinnredning, rør i rør opplegg, toalett på gulv, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjkabinett.
Gulv er tilnærmet flatt, dørterskler er ca 5 cm høy.
Ikke tilkomst for sjekk av sluk grunnet dusjkabinett, grunnet alder på badet anbefales videre bruk av dusjkabinett som leder vann direkte til sluk.

Kjøkken

Kjøkken fra 1990 tallet. Fronter av heltre Eik, laminert benkeplate, AEG ventilator, løse hvitevarer. Fliser over benkeplate.
Rør i rør opplegg.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er generelt sett slitte og det er modent for oppussing.
Gulv: Laminat, belegg, flis og parkett.
Vegger: Malte strier, malte flater, flis.
Himling: Malte flater.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra 1996 i følge eier. Fordelerskap i denne leiligheten står i gang/entrè.
Automatsikringer, dørklokke til hovedinngangsdør.
Skjult og åpent el-anlegg.
Elektrisk kontroll av el-tilsyn (SFE) vår 2018 med påfølgende utbedringer i følge eier.

VVS-installasjoner

Rør i rør fra rundt 1996 ifølge eier.
Antatt plastavløp i boligen. I følge eier er det plastavløp fra 1996 frem til kommunal tilknytning.
Rør i rør sentral er montert i bod i kjeller, bod uten sluk i gulv.
Varmtvannstank 116 liter fra 1996 Står i bod i kjeller.
Det forutsettes tilfredstillende gjennomføringer med tanke på brannskille.
Avtrekk fra våtrom, avtrekksvifte er plassert på kaldtloft.

Annet

Bod i kjeller, det er registrert noe av det som antas å være borebille i etasjeskiller mot kjeller, omfang og art ikke kartlagt. Slike borebiller er normalt i slike eldre bygninger.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

På befaringsdagen var ikke laminatgulv og lister montert. Gjenstår plating av vegg mot gang. Verdisettingen forutsetter at dette blir utført på en faglig god måte.

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.

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Leilighet	70	63	63	0	2 soverom, kjøkken/stue/gang, bad/vaskerom.	
Sum	70	63	63	0		

Sum alle bygninger	70	63	63	0		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Areal etter mål på stedet.
Bod i kjeller følger med enheten. Arealer som ligger utenfor bruksenheten er i henhold til Takstbransjens retningslinjer for

Verditakst - fast eiendom

arealmåling 2014 2. utgave 9. februar 2015 ikke medtatt i arealoppsettet.
 BTA er basert på innvendige mål og kan ha avvik uten betydning for verdien.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Nei

Konsesjon

Nei

Sameie

Det er ikke opprettet sameie og samieievedtekter.

Forkjøpsrett

Nei

Eiendomsbrøk

Ikke registrert eiendomsbrøk da eiendommen ikke er seksjonert.

Heftelser

Kopi av grunnboksbladet forelåg ikke da taksten ble gitt, det fremkommer ingen heftelser som har innvirkning på takst ifølge eier.

Servitutter

Kopi av grunnboksbladet forelåg ikke da taksten ble gitt, det fremkommer ingen servitutter som har innvirkning på takst ifølge eier.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Nei

Kostnader / andel fellesutgifter

Det er ikke oppgitt kostnader til fellesutgifter, men det er naturlig at dette vil avklares når første sameiemøte gjennomføres.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Boligbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 203 844
	Verdireduksjon	28% - Kr.	617 076
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 586 768
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 586 768
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	150 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 737 000

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 (normal salgsverdi) for eiendommen: Teknisk verdi på bygninger fremkommer ved kalkulerte byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og evt. gjenstående arbeider.

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Spesielle forhold og kvaliteter ved takstobjektet er hensyntatt.

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Det er omsatt 11 leiligheter siste 12 måneder, gjennomsnittlig pris pr kvm p-rom er 33 310,-. De omsatte leilighetene har i snitt en bedre standard, halvparten av de omsatte leilighetene er fra 2018 og presser opp snittprisen. Undertegnede anslår 24 800 kr pr kvm p-rom, nærmere satt til 1 540 000,-

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Verditakst - fast eiendom

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. 1 540 000,-

Sted og dato

Nordfjordeid, 19.06.2018



Roger Oppedal

Dokumentkontroll

Fremlagt

Plantegninger, sameievedtekter.