

# Verditakst Tomt

📍 , 6823 SANDANE

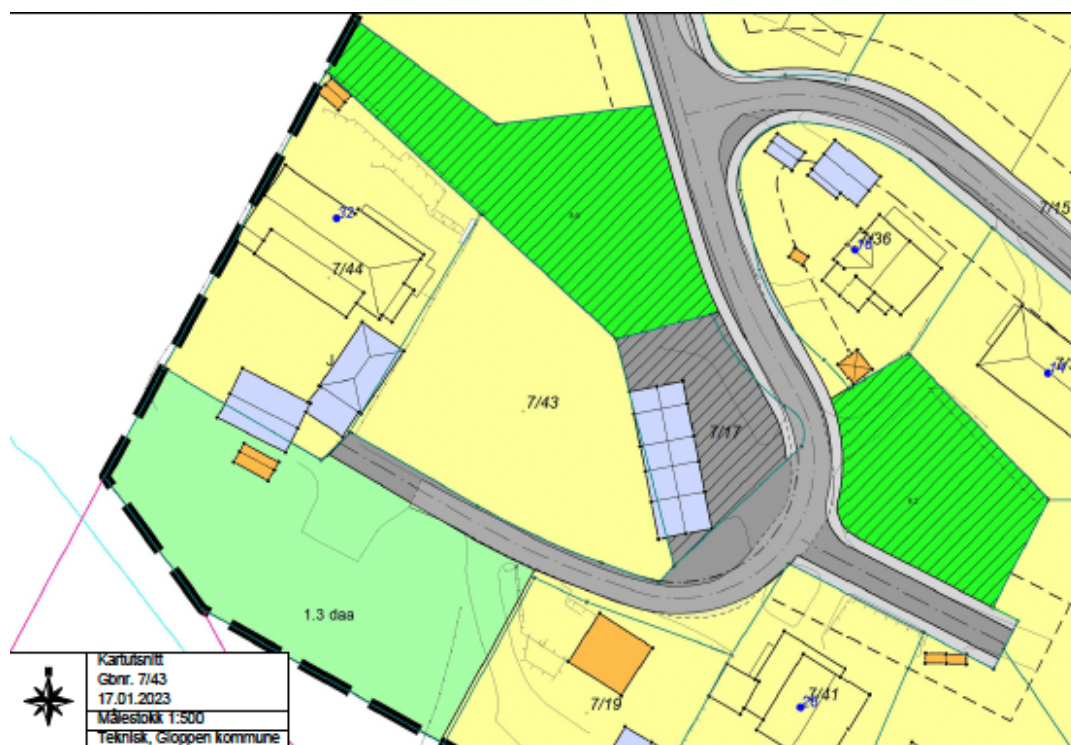
📖 GLOPPEN kommune

# gnr. 7, bnr. 43

## Markedsverdi

**450 000**

Tomteareal 1 033,70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 25.01.2023

Oppdragsnr.: 13962-1312

Referansenummer: RQ1162

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Sæle Barlund



## verdsett™

Gyldig rapport  
25.01.2023

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.

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.

## VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag to ansatte: takstmann og daglig leder Finn Barlund, og takstmann Trond Gjesdal. Begge er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømmer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjonstakst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



verdsett™



Finn Sæle Barlund  
Uavhengig Takstingeniør  
25.01.2023 | SANDANE

Verdsett AS  
Øvre Valborgkleiva 9  
926 12 977

Rapportansvarlig  
Finn Sæle Barlund  
Uavhengig Takstingeniør  
b@rlund.no  
926 12 977

# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr450 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**450 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**450 000**

## Markedsvurdering

Tomten er vurdert ut fra hva det kan omsettes for i det åpne markedet i dagens markedsituasjon.

Tomten ligger i et regulert område for boligbebyggelse. Slik terrenget ligger naturlig ligger tomten relativt skrående i terrenget men har med en del opparbeiding potensielt svært god utsikt mot Gløppefjorden om omliggende fjellformasjoner og bebyggelse.

Tomten er relativt skrående, og vurderes slik at kostnaden med opparbeidelse av tomten vil være høy.

I omegn rundt Sandane har det de siste 5 årene vært omsatt tomter for boligformål med en snittpris for høy: 1196,-/m<sup>2</sup>, middels: 637,-/m<sup>2</sup> og lav 374,-/m<sup>2</sup>.

Den aktuelle eiendommen vurderes til å ligge i sjiktet "lav" på grunn av beleggenhet i forhold til Sandane sentrum og høy opparbeidelseskostnad sammenlignet med omsetninger av tilsvarende tomter. Ubebygde tomter som ligger nord for den aktuelle eiendommen har vært forsøkt solgt i det åpne markedet i en lengre periode. Dette kan indikere at markedsverdien som er satt på tomten er for høy.

Denne tomten vurderes til å være mer attraktiv enn sammenlignbar tomt som har ligget i markedet, dette begrunnes med at tomten er 130 kvadratmeter større og ligger høyere i terrenget.

Tomtens attraktivitet vurderes til at kvadratmeterpris vil ligge i sjiktet mellom "lav" og "middels".

Tomten vurderes å kunne omsettes for 450.000,- i dagens markedsituasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

| Kommune      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4650 GLOPPEN | 7   | 43  |     | 0   | 1033.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

## Adresse

## Hjemmelshaver

Flom Anne Karin

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i etablert boligfelt Arnestadbakkane sørvest for Sandane sentrum.

Området består av bebyggelse av eneboliger og et felles garasjeanlegg.

Fra eiendommen er det kort veg til Sandane sentrum (ca. 5 minutter med bil) som innehar de aller fleste servicetilbud som dagligvarebutikker, sportsbutikker, apotek, klesbutikker og café. I Sandane sentrum er det også idrettshall, svømmehall, kino og kulturhus.

Kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole. Fra Sandane er det ca. 10 minutter til Anda Lufthavn og ca. 30 minutter til Nordfjordeid. Ca. 1 time og 10 minutter til Førde by.

### Beskrivelse av tomten

Tomten ligger i øverste del av byggefeltet og har potensielt panoramautsikt over Gløppefjorden og nordsiden av fjorden fra Vereide til og med Søreide/Mardal. Skog som blokkerer deler av utsikten per tid ligger på fellesområde ved garasjeanlegget og friområde mellom den aktuelle tomten og en ubebygde tomt på nordsiden.

Tomten er skrående og har ca. 10 meter høydeforskjell fra flattere parti mot vest til terrenget skrår ned mot nordøst. Tomten er ryddet for skog og består i hovedsak av naturterreng og lyng.

Tomten er en råtomt på 1033,7 kvadratmeter, og det vil kreve noe sprengning og en del muring for å opparbeide tomten til bebyggelse av bolig.

Ut fra målebrev er felles garasjeanlegg bygget inn på deler av tomten på østsiden.

### Adkomstvei

Kommunal vei helt frem til eiendommen.

### Tilknytning vann

Det ligger offentlig vanntilførsel i feltet som eiendommen kan tilkobles.

### Tilknytning avløp

Det ligger offentlig avløp i feltet som eiendommen kan tilkobles.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Planidentifikasjon: 201802

ARNESTAD BUSTADFELT

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4650/gl\\_planarkiv.aspx?planid=198301](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4650/gl_planarkiv.aspx?planid=198301)

### Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ubebygde.

### Konsesjonskrav

Ingen konsesjonskrav på eiendommen.

### Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1985

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ingen  | 0     | Nei     |

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten

bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder

