

Verditakst Tomt

Øvre Kvernberget 11 , 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

Gnr. 62, Bnr. 466

Markedsverdi

1 250 000

Tomteareal 657,80 m²



Befaringsdato: 01.04.2022

Rapportdato: 25.04.2022

Oppdragsnr: 20282-1051

Referansenummer: SD2699

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT  TAKST

Gyldig rapport
25.04.2022

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.

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.

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einestader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringsseigdommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.

TVEIT TAKST


NORDFJORD TAKST & CONSULTING



Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstmann
25.04.2022 | HOLMEDAL



Jon-Aage Bjørnholt
Uavhengig Takstmann
25.04.2022 | STAD

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177
915 13 629

Rapportansvarlig
Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstmann
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629

Medansvarlig

Jon-Aage Bjørnholt
Uavhengig Takstmann
jon.aage@nordfjordtakst.no
450 56 603

Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Verdifastsetting kan etter undertekna si vurdering gjennomførast etter fleire innfallsvinklar/metodar. Der det er grunnlag av samanliknbare sal, er metode ved samanlikning og justering ved avvik frå grunnlaget, vurdert å vere den fagleg beste metoden ved verdifastsetting av fast eigedom, som bustadtomter.

Det er dei siste to åra omsett fleire eigedommar i området til samanlikning. Desse omsettingane er vurdert å vere representative for bustadmarknaden lokalt, og er derfor lagt til grunn for verdifastsetting i dette dokument. Pris per kvadratmeter tomt ligg mellom kr 1800,-/m² - kr 2000,-/m². Gjennomsnittsprisen ved utvalet er omlag kr 1900,-/m².

Omsette tomter i området til samanlikning:

Gbnr. 62/967 omsett 24.03.2022 for kr 1 230 000

Gbnr. 62/986 omsett 03.03.2022 for kr 1 350 000

Gbnr. 62/961 omsett 03.03.2022 for kr 1 430 000

Gbnr. 62/989 omsett 08.09.2021 for kr 1 765 000

Gbnr. 62/984 omestt 15.07.2021 for kr 1 400 000

Med bakgrunn i gjeldande innfallsvinkel for verddivurdering, vil vi på grunnlag av mandat, forutsetningar og inntrykket frå synfaringa, fastslå fylgjande forventa samla verdi for tomta.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Takstmann	Tlf.
01.4.2022	Peder Johann Ness Tveit	Takstmann	915 13 629

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	466		0	657.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Kvernberget 11

Hjemmelshaver

Sunnfjord Kommune

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomta ligg i byggefelt i Øvre Kvernberget i Førde i Sunnfjord kommune. Førde ligg innerst i Førdefjorden, og er regionsenter i området. I byen finn vi alle private og offentlege tenestetilbod. Fleire større bedrifter er lokalisert i Førde, og mange pendlar inn til arbeidsstaden sin her.

I byggefeltet er dei fleste tomtene bygd ut med frittliggande einebustader, og konsentrert småhusbebyggelse. Det er omlag 2 km til Førde sentrum, og omlag 1 km til offentlig transport.

Avstand til:

- barnehage: 1,8 km
- barneskule: 1,9 km
- Førde sentrum: 2,2 km
- Bergen: 174 km
- Flyplass (Bringeland): 15,6 km

Beskrivelse av tomten

Tomta ligg i øvrste rekke lengst vest i eldre byggefelt på Kvernberget. Arealet er nordaustvendt, med skrått terreng, og naturleg tilvekst av yngre lauvskog/kratt. Tomta grensar i nordaust til offentlig tilkomstveg i byggefeltet. Nabotomt i sør er bebygd, medan nabotomt i nord er ubebygd. Frå eigedommen er det godt utsyn til Førdefjorden, område på nordsida av fjorden, og til nærområdet elles.

Adkomstvei

Det er etablert offentlig tilkomstveg med asfaltert dekke fram til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Det er etablert kommunalt vatn i byggefeltet. Verdivurderinga tek utgangspunkt i at dette ligg fram til yttergrense av tomta.

Tilknytning avløp

Det er etablert kommunalt avløp i byggefeltet. Verdivurderinga tek utgangspunkt i at dette ligg fram til yttergrense av tomta.

Reguleringsmessige forhold

Tomta er regulert i eldre reguleringsplan frå 20.10.1993, med føremål Bustad. Grad av utnytting, TU, på maks 30%.

Sjå vedlagt reguleringsplan med føresegner.

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
600 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gisline WebPlan Sunnfjord kommune	20.10.1993	Reguleringsplan med føresegner	Innhentet	6	Ja
Kartverket	21.04.2022	Kartutklipp	Innhentet	1	Ja

Avgrensninger for Verditakst Tomt

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/

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.

Egne forutsetninger

Etter forespurnad frå Sunnfjord tomteselskap skal det gjennomføres takst av tomter i høve tinginnskot til selskapet. Eigar av tomtene som skal overføres er Sunnfjord kommune, som også er eigar av tomteselskapet. Taksering av tomtene er gjort med dette føremål som grunnlag.

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. Personvernerklaring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Reguleringsføresegner

Plan: STEINAKAIA - RV 609	Planid: 19930042	
	Arkiv nr.: 504.042	
Utarbeidd av: FØRDE KOMMUNE, TEKNISK ETAT		
Vedtak/Stadfesting: Sak 68/93 - 20.10.1993	Dato org. føresegner: 10.09.1992	
	Siste revisjon: 09.08.1993	
Avskrift 17.02.1998	Sign.: ASE	
Endringar	Dato:	Sign.:

Rev. 11.02.93 Rev.30.03.93 Rev.06.07.93 Rev 09.08.93

Merknad: Reguleringsplanen avløyser deler av planen for Steinen - Hallbrenn, godkjend 1970, og reguleringsplanen for Rv 609 Steinavegen, Vestre del, godkjend 1991.

Planen er utarbeidd for å ta den "lange" Steinatunnelen inn i reguleringsplansystemet og for å ta med industriområdet på Steina-kaia.

Definisjonar: - BRA = Bruksareal etter Norsk Standard
- Grad av utnytting: TU = tomteutnytting
(= BRA : netto tomteareal i prosent)

1.0 Området er vist med plangrense på reguleringskartet og skal nyttast til:

- Byggeområder - Bustadsområder (eksisterande og nye)
- Trafikkområder - offentlege køyreveggar med skjering/fyllingar. Tunnel.
- gang/sykkelveg. Tunnel
- tilsådde/tilplanta fyllingar.
- Fareområde - Høgspenline
- Friområder - leikeplassar o.l.

Fellesområder	-	tilkomst til tomter
Spesialområder	-	Friluftsområde Gardstun Småbåthavn/båtopplagsplass
Kombinasjonsføremål	-	Industri/ Kulturminnevern

2.0 FELLES PLANFØRESEGNER

- 2.1 Ved bygging i området skal nybygg/tilbygg/endringar innordne seg etter eksisterande bygningsmiljø med omsyn til form, volum, retning, matrialbruk og farge. Byggemeldinga skal innehelde målsatt situasjonsplan i samsvar med NBI planløyingsblad G241.010 (utg.haust 86)
- 2.2 Bygningane og vegføringane slik dei er markerte inne i byggefeltet er eksisterande dersom anna ikkje er sagt.

3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 BUSTADAR

- 3.2 Område merka B1 (eksisterande og evt. ny busetnad) vert nytta til bygging av frittliggande bustader med inntil to sjølvstendige husvære. Grad av utnytting, TU, skal maks vere 30%. Det kan byggast i to etasjar inkl. evt. kjellar. Det kan i tillegg godkjennast loftsbygg der terrenghøva ligg til rette for det. Det skal nyttast skråtak med minimum 15 grader fall. Det skal ikkje nyttast skarpe fargar på hus og tak.

- 3.3 Området merka B2 vert nytta til rekkehus.
Maks. TU = 40 %. Elles gjeld føresetnadane i pkt. 3.2

- 3.4 Garasje skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding, og det skal reknast ein garasjeplass pr. sjølvstendig bueining (20m²) der BRA vert utrekna utan at garasja er detaljert. Gjesteparkeringsplass vert ikkje rekna med i BRA ved utrekning av TU.

- 3.5 For kvar einskild bueining i B1 og B2 skal det avsetjast min. 1 garasjeplass/biloppstillingsplass og for kvar einskild bueining minst 1 gjesteparkeringsplass.
I parkeringssamanheng vert hyblar rekna som sjølvstendige bueiningar.
Gjesteparkering vert ikkje rekna med ved utrekning av BRA som grunnlag for TU.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Køyreveggar, gang/sykkelveg m.v. skal opparbeidast som vist på plan-kartet. For omlagd RV 609 skal teknisk plan frå Vegvesenet leggst til grunn med dei tilpassingar til eksisterande tilhøve som er nødvendig ved detalj-prosjekteringa. Det skal leggst spesiell vekt på detaljar ved tunnelmunningane i austre og vestre del av plankartet.
- 4.2 Det skal utarbeidast detaljplan som viser samanbindinga mellom gangveg og køyreveg i vest. Planen skal også vise fylling ut i sjøen, og fyllinga skal ikkje nyttast som dumpeplass for overskotsmassar. Skråningane skal tilsåast/tilplantast over høgaste normalvasstand.
- Alle detaljplanar skal leggst fram for bygningsrådet for godkjenning.
- 4.3 Ved fylling mot elva Jølstra skal det leggst spesielt vekt på estetiske omsyn. Fyllinga skal utformast på ein slik måte at den blir best muleg inn i landskapet og skal over høgste normalvasstand påleggast jord med til-såing/tilplanting så langt veg- og trafikktekniske omsyn ikkje er til hinder for det. Den viste gangstien (fiskestien, vist v. "evt.trapp" på reg.kartet) langs Jølstra, skal markerast ved opparbeiding av arealet.

5.0 FRIOMRÅDE

Det kan utførast mindre arbeid i friområda etter søknad og godkjenning frå bygningsmyndigheitene.

6.0 SPESIALOMRÅDE

6.1 GARDSTUN

Gardstunet som er markert på reguleringskartet, kan nyttast slik det vert gjort i dag utan markert landbruksdrift. Området kan, etter søknad til bygningsrådet, verte brukt til bustadsformål. Vilkåret er at omdisponeringa følgj retningslinjene i punkta 3.1 evt. 3.2, samt 3.4 og 3.5.

6.2 SMÅBÅTHAVN/BÅTOPPLAGSPASS

Området skal nyttast til småbåthavn/båtopplagsplass og tilknytta verksemd. Føresegnene pkt. 8.1 vert gjort gjeldande.

6.3 Privat tilkomst til SII skal ikkje nyttast til parkering.

Tilkomstvegen skal byggast på natursteinsmurar, og inngrepet skal vere så lite som mogleg. Stigningen skal vere så bratt som mogleg. Detaljplan skal vdeere målsatt med høgder og breidder, og vise tilknytning til eksisterande terreng.(også med høgder.) Planen skal godkjennast av bygningsrådet.

6.4 FRILUFTSOMRÅDE

Det er tillatt å drive alm. skjøtsel i området.

7.0 FELLESAREAL.

Areala skal nyttast til felles tikomst til tomtene.

8.0 KOMBINASJONSFØREMÅL

IK1 Industri og kulturminnevern.

8.1

Område IK1 er avsett som tomt for eksisterande og ny verksemd med hovedformål industri som treng sjøtilknytning. Maks TU = 70%. Deler av bygningen kan nyttast til kontor i samband med aktiviteten i bygningen. Eventuell salsverksemd skal godkjennast spesielt.

Parkeringsdekninga skal vere:

1 biloppstillingsplass pr. 40 m² BRA i 1. etasje og 1 biloppstillingsplass pr. 60 m² BRA i øvrige etasjar.

Maks byggehøgde skal vere 12 meter rekna til ok brystning eller 14 meter rekna til topp møne.

Det skal nyttast skråtak med minimum 20 grader fall.

Hovedmøneretninga skal vere paralell med strandlinja.

Ved bruksendring / ominnreiing av eksisterande bygningar, skal det leggst fram teikningar som i detalj viser endringa i høve til eksisterande bygningar. Endringane skal godkjennast av bygningsrådet. Ved meldepliktig ombygging og/eller tilbygging, skal heile bygningsmassen reknast med ved utrekning av parkeringskrav.

Planer for bygge- eller anleggsarbeid på kaikostruksjonen skal leggst fram for Kystverket før behandling i bygningsrådet.

8.2

Fylkeskultursjefen skal ha planene for bygging/ombygging/påbygging til behandling før bygningsrådet får saka til avgjerd.

9.0 GENERELT

9.1

Ved byggesøknader, skal det leggst ved situasjonsplan som ved sida av bygningsplassering også viser avkøyrsløse, garasje-/parkeringsplassar og anna opparbeiding av tomta (støttemurar, kantstein etc.). Situasjonskartet skal målsetjast med omsyn til avstand frå grenser og bygningar. Det skal også leggst ved snitt med påsette eksisterande terrengkoter og forslag til kotehøgder for nye tiltak.

Ved behandling av byggesøknader, skal BRA reknast ut frå det samla arealet på bruksnummeret (tidlegare konstruksjon + ny konstruksjon).

- 9.2 Alle byggeplaner som kjem i berøring med elva Jølstra, skal leggest fram for NVE for gjennomsyn og godkjenning.
- 9.3 Bygningsrådet kan gjere mindre unntak frå plankartet og føresegnene innanfor dei rammer som til kvar tid er fastlagd i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og forskrifter.

Håkon Grepstad
bygn.sjef
sign.



TEIKENFORKLARING

PBL. §25 REGULERINGSFØREMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDE BUSTAD
- 2. LANDBRUKSOMRÅDE
- 3. TRAFIKKOMRÅDE
 - OFF. VEG
 - GANG/SYKKEL VEG
 - KØYE- GANG/SYKKEL VEG
 - ANNA VEGAREAL
 - SMÅBATHAVN
 - TRAFIKKOMRÅDE SJØ
- 4. FRIOMRÅDE NÆRLEIKEPLASS / STI
- 5. FØREMÅL HØGSPENTLINE
- 6. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE
- 7. FELLESONRÅDE FELLESEILKOMST
- 8. KOMBINASJONS FØREMÅL INDUSTRI / KULTURMINNEVERN

STREKSMBOL

- PLANGRENSE
- REGULERINGSFØREMÅL GRENSE
- BYGGE GRENSE
- TOMTE GRENSE
- SENTERLINJE REG. VEG
- BYGNINGER SOM SKAL RIVAST

EKVIDISTANSE 1m
MÅLESTOKK 1:1000

FØRDE KOMMUNE
Ordføreren

Førde 20.10.1993

Vår ref. Sak nr. Journalnr. 9312248 Saknummer.

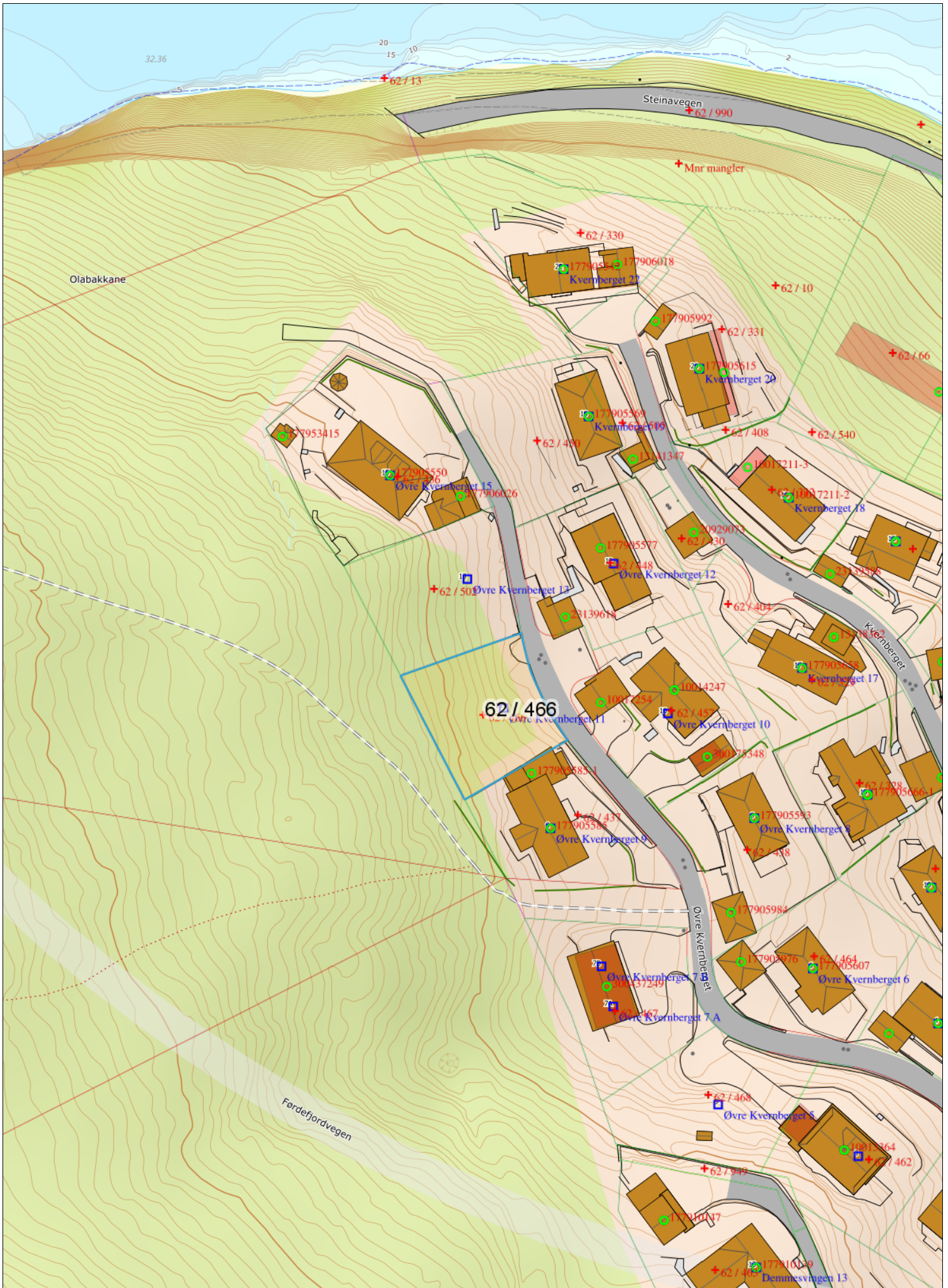
REGULERINGSPLAN MED FØRESEGNER FOR STEINAKAIA - RV609

I medhald av Plan- og Bygningslova av 14.06.85 §27-2 pkt. 1, godkjende Førde Kommunestyre 20.10.93 reguleringsplanen for Steinakaia - RV609 i Førde m. føresegner, sak 68/93.

Aud Wiger ordfører

Asbjørn Schjet

STEINAKAIA -RV 609		KARTBLAD
REVISJONAR		AM 081141
MARKERT HØGSPENTLINE		AM 081142
ENDRA FELLESAEDROMST TIL 62766 OG 62765	29.01.93	AM 081149
TEKE BORT KJØYRBAR GANG/SYKKEL VEG FRAM TIL STEINAKAIA		AM 081150
ENDRA FØREMÅL PÅ STEINAKAIA TIL KOMB. INDUSTRI / KULTURMINNEVERN		
ENDRA FØREMÅL PÅ NESET TIL FRIOMRÅDE		
KAIA TIL 18 RIISE SPESOMR BÅTLAGRINGSPLASS OG SMÅBATHAVN	11.02.93	
TEKE BORT GANGVEGEN VEST FOR TUNNELN		
JUSTERT STRANDLINE I VESTRE DEL	06.07.93	
PRVAT TILKØNST TIL S1 06.06.93 Trafikk sjø / spillvt. overbygg 21.09.93		
SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA		
1. GONGS HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET / OPPSTART	SAKSNR. 84/92B	28.04.92
FORVARSEL	FIRDA FIRDAPOSTEN	26.05.92
2. GONGS HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 239/92B	29.09.92
OFFENTLEGETTERS SYN I TIDSRUMMET	21.10-18.11.92	
3. GONGS HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 252/92B	28.09.93
FORMANNSKAPS VEDTAK	SAKSNR. 173/93	11.10.93
KOMMUNESTYRE VEDTAK	SAKSNR. 68/93	20.10.93
KUNNGJERING		05.11.93
PLANEN ER UTARBEIDD AV	REG.ARKIV	
FØRDE KOMMUNE, TEKN. ETAT		504 042



Senterposisjon: 11843.89, 6848348.2
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 21.04.2022

