

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 48: Bnr 14**
Kommune: **1416 HØYANGER KOMMUNE**
Betegnelse: **Vertikaldelt rekkehus m/6 leiligheter**
Adresse: **Myrane 7A - 7F, 6995 KYRKJEBØ**



Rekkehus m/ 6 leiligheter:

BRUKSAREAL (BRA): 330 m² AREAL, P-ROM: 300 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 470 000

Utskriftsdato: 11.02.2019 Oppdrag nr: 6112
Dato befaring: 15.01.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Førde Takstkontor AS
Postboks 283, 6801 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

Sertifisert takstmann:

Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Pb 283, 6801 Førde
Telefon: 907 44 376
E-post: bjrosk@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten er basert på enkel visuell gjennomgang av nokre av leileighetene, innvendig arealmåling med laser, opplysningar framlagt og gitt under synfaringa og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Under synfaringa var det snødekt, med dårlege tilhøve for kontroll av taktekkinga og uteområde. Takstrapporten har nokre tekstfelt med bokmåltekst som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 470 000

Markedsvurdering

Vertikaldelt rekkjehus med 6 toroms leilegheiter, på Tronvik i Høyanger kommune. Bygningen vart oppført i 1971, og har vore brukt som tenestebustad for tilsette ved Tronvik Psykiatriske Behandlingsheim og i seinare år Helse Førde sin avdeling på Tronvik. Bygningen har normal konstruksjon og standard i høve til alderen og har i ettertid hatt vanleg vedlikehald, men er ikkje oppgradert eller modernisert av betydning.

Eiendommen ligg på sørvendt tomt med fint utsyn til Sognefjorden, har hage med grøntareal og plantar og ligg med lett tilkomst. Eiendommen er slik den står tilrettelagt for utleige, men vil også truleg kunne seksjoneras og eventuelt ombyggast til større leilegheiter. Eiendommen er difor retta mot fleire kjøpegrupper og vil ved ei eventuell seksjonering også kunne ha eit større prispotensiale.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helse Førde
Takstmann:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.01.2019. - Nils Olav Frivik. Helse Førde. - Terje Jan Nes. Helse Førde. Tlf. 993 61 108 - Bjarte Roska. aut. Takstøkonom MNTF. Tlf. 907 44 376

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Vertikaldelt rekkehus m/6 leiligheter
Hjemmelovergang:	11.05.2015 Opplysningar er innhenta frå Eiendomsverdi.
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på Tronvik i Høyanger kommune, med avstand på 2 km til nærbutikk, barnehage og barneskule på Kyrkjebø. Til kommunesenteret Høyanger er det ca.13 km og til regionsenteret Førde 45 km. Eigedommen ligg sørvendt med utsyn til Sognefjorden og nærliggande område med bustadar og offentlege bygg.
Bebyggelsen:	Eigedommen vart utbygd i 1971, med eit vertikaldelt saksarekkjehus med 6 leilegheiter. Eigedommen har bruksnamn "Søsterbustad", og vart oppført som tenestebustad for tilsette ved Tronvik Psykiatriske Behandlingsheim. Etter helse Førde overtok eigedommen med tilhøyrande bygningsmasse har leilegheitene vore utleigde til tilsette ved avdelinga på Tronvik. Nærliggande område er utbygde med bustadområde og offentlege bygg.
Standard:	Leilegheitene har i stor grad standard frå byggeåret og er naturleg prega av alderen.
Om tomten:	Tomta er opparbeidd med forstøttingsmur langs tilkomstvegen inn til tunet, parkeringsplass og grøntareal med plantar.
Regulering:	Eigedommen ligg i regulert bustadområde, med reguleringsplan frå 1999. Link til reguleringsplanen: http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1416/gl_planarkiv.aspx?knr=1416&planid=199902
Adkomstvei:	Eigedommen ligg i enden av blindveg, om lag 200m frå RV 13, med tilkomst over Helse Førde og Høyanger kommune sitt grunnareal.
Tilknytning vann:	Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.
Veg, vann og avløp	I taksten vert det lagt til grunn at eigedommen får tinglyst bruksrett til veggen, og til å ha og vedlikehalde leiingsnett for vatten, avløp og el. installasjonar slik det ligg i dag.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1416 HØYANGER Gnr: 48 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 582,7 m ² Arealkilde: Kommunen sin kartportal/Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Helse Førde HF
Adresse:	Myrane 7A - 7F, 6995 Kyrkjebø
Kommentar:	Opplysningar om berekna tomteareal er henta frå kommunen sin kartportal og Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunen sin kartportal	15.01.2019	Kontroll av situasjonsplan	Innhentet		
Kommunen sin kartportal	15.01.2019	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan	Innhentet		
Terje Jan Nes	15.01.2019	Omvising med informasjon om eigedommen			
Nils Olav Frivik	15.01.2019	Omvising med informasjon om eigedommen			
Eiendomsverdi	08.02.2019	Opplysningar frå matrikkelen	Innhentet		

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikkje opplyst.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus m/ 6 leiligheter

Bygningsdata



Byggeår: 1971 Kilde: Eiendomsverdi

Kommentar

Vedlikehold:

Under enkel visuell gjennomgang av bygningen vart følgjande avvik registrerte ut over naturleg elde og slitasje:

Kjøkken og bad har berre naturleg ventilering.

Vindauga har oppnådd normal brukstid, behov for skifting må difor påreknast. 2-lags glas produserte før 1985 er frå ein periode det vart brukt ulike miljøgifter i produksjonen, og må ved ei eventuell skifting behandlast som spesialavfall.

Taktekinga har oppnådd forventa brukstid, behov for skifting må påreknast.

Kledningen under bjelkelaget er av eternitt, som er eit asbesthaldig materiale, og må ved ei eventuell skifting behandlast som spesialavfall.

Vindauga i bodene er blenda utvendig med kledning med spalteopningar.

Bygningen har hatt vanleg vedlikehald, men er naturleg prega av elde i konstruksjonen, overflater, innreiingar og installasjonar for sanitæranlegg og elektrisk anlegg. Behov for ei generell modernisering og teknisk oppgradering må difor påreknast.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal med omsyn til tekniske føreskrifter sine krav for byggeåret, men ligg vesentleg under dagens tekniske føreskrifter sine krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysingar syner ein til nettadressa energimerking.no.

For utleigebygg er det også krav om radonmåling.

Det var ikkje tilgang til synfaring av alle leilegheitene. Frå eigaren sine representantar, som deltok under synfaringa, vart det opplyst at leilegheitene som vart gjennomgått er representative for den generelle tilstanden.

Ein gjer merksam på at ved kjøp og sal vert det generelt anbefalt boligsalgsrapport, som er ein grundigare gjennomgang av bygningen, med fuktmålingar i konstruksjonen, nivellering av golv og etasjeskilje, utvida kontroll av vätrom, funksjonstesting av ulike bygningskomponentar mm.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje - 7A	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
1. etasje - 7B	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
1. etasje - 7C	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
1. etasje - 7D	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
1. etasje - 7E	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
1. etasje - 7F	59	55	50	5	Vindfang, gang, kjøkken, stove, soverom, to boder.
Sum bygning:	354	330	300	30	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealet er utmålt etter framlagde teikningar og enkelte innvendige kontrollmålinger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje - 7A	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To boder
1. etasje - 7B	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To bod
1. etasje - 7C	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To boder
1. etasje - 7D	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To boder
1. etasje - 7E	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To boder
1. etasje - 7F	Stove, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom	To boder

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Nokre av leileighetene var det ikkje tilgang til under synfaringa, beskrivelsen av bygningen er difor generell og vil kunne avvike.</p> <p>Bygningen står på ringmur av betong, med ventilert krypkjellar med fuktsperre over bakken. Golv av trebjelkelag med underkledning av eternittplater. Yttervegg av 4" bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av W-takstolar med ventilert kaldloft. Loftet er avdelt med branncelleveggar. Taktekking av teglstein på undertak av rupanel. Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå byggeåret. Ytterdører i treverk med måla overflater og sidefelt med glas. Altandør i treverk med måla overflater og glas.</p>
Utvendig:	<p>Betongtrapp med skiferbelegg ved inngangspartia. Sørvendt altan, ca. 3 m², med betongplate og rekkverk av trepanel.</p>
Innvendig:	<p>Nordia kjøkkeninnreiing frå byggeåret med måla overflater, stålbeslag og laminat benkeplater. Plassbygde garderober i soveromma.</p> <p>Innvendige veggflater med måla overflater på underlag av plater og strie. Golv med belegg. Himlingar med måla plater. Bad med golvbelegg og veggar med måla overflater på underlag av plater og strie samt nokre dusjsoner med veggbelegg. Alle bad er med enkel eldre standard. Innvendige dører med finerte overflater. Luke med stige til kaldloft. Inspeksjonsluke til krypkjellaren i golvet i nokre av leileighetene.</p>

Tekniske installasjoner:	Elektrisk oppvarming - panelomnar. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering. Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av soil. Bad med klosett, servant, veggmontert dusj m/dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Benkeberdar i kjøkkenbenken. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon. Fordelingssskap med skrusikringer.
--------------------------	---

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Rekkehus m/ 6 leiligheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 800 000	
Sum teknisk verdi – Rekkehus m/ 6 leiligheter	Kr.	4 050 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000	

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 450 000

FØRDE, 11.02.2019



Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Pb 283, 6801 Førde
Telefon: 57 82 07 60