

VERDIVURDERING

Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane

Gnr 69: Bnr 258 (snr: 7)
1445 GLOPPEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Kristen Eikenæs
Telefon: 911 25 734
E-post: kr.eike@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstfirma Kristen Eikenæs AS
Tinggata 3, 6783 STRYN
Telefon: 911 25 734
Organisasjonsnr: 916 626 177

Dato befaring: 16.01.2024
Utskriftsdato: 25.01.2024
Dato verdisetting: 25.01.2024
Oppdrag nr: 2369



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Nærings- og bustadbygg	6
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	12

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Den takserte næringsseksjonen ligg sentralt og fint til i Nordstrandsvegen 17 i Sandane sentrum i område med nærings- og bustadformål. Adkomst frå offentleg veg med felles asfaltert trafikk- og parkeringsareal. Bygningen er oppført i 1925 med tilbygg i 1956, taksert seksjon vart dels oppussa i 2010 og i 2021 vart det montert nytt ventilasjonsanlegg.

Marknadsverdien er fastsatt som kombinasjon av avkastningsverdi og justert teknisk verdi samt justert for eingongskostnaden med renovering av felles yttertak. Leigeinntektene er stipulert med grunnlag i tidlegare leigeavtaler og marknadsleige. FDV-kostnader er fastsatt som ei normal fordeling mellom leigetakar og eigar.

Kunde:

Helge Lyslo
Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane

Formål med taksten:

Etter anmodning frå Marianne Stegane er underteikna uavhengig takstmann Kristen Eikenæs rekvirert til å verditaksere gnr 69 bnr 258 seksjon nr 7 i Nordstrandsvegen 17 på Sandane i Gloppen kommune tilhøyrande Helge Lyslo og Kirsten Kleppe Lyslo's dødsbo. Taksten skal nyttast som grunnlag for eit eventuelt salg av eigedomen.

Egne forutsetninger:

Taksten byggjer på enkel visuell synfaring av bygningen, framlagde dokumenter samt opplysningar gitt på synfaringdagen. Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå Seeiendom.no er innhenta.

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Snø på synfaringdagen var ein noko begrensa faktor for utvendig synfaring.
Innvendig synfaring utført kun for taksert seksjon.

Underteikna har ikkje vore i kontakt med personar med bygningsmessige detaljkunnskaper.

Verdi:

Kr. 1 150 000

Dato verdisetting:

25.01.2024

Takstingeniør:

Kristen Eikenæs Tlf.: 911 25 734

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.

STRYN, 25.01.2024

Kristen Eikenæs
Telefon: 911 25 734

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Kommunekart.com		Regulerings- og situasjonskart	Innhentet	
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Innhentet	
Tidlegare verdivurdering	10.11.2015	Takst utarbeidt av underteikna	Innhentet	
Seksjonseringsteikninga		Utlevert av teknisk kontor	Fremvist	
r				
Sameigevedtekter		Vedvektene er under omarbeiding	Ikke fremvist	
Tidlegare leigeavtale med Vaffleriet AS			Fremvist	
Marianne Stegane		Opplysningar gitt på synfaringsdagen	Innhentet	
Nils Heggheim		Opplysningar gitt på synfaringsdagen	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eigedomen som ligg i Nordstrandsvegen 17 i Sandane sentrum består av totalt 7 seksjonar fordelt på nærings- og bustadseksjonar.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Marknadsverdi fastsatt med grunnlag i avkastningsverdien basert på stipulert leigeinntekt.
Kunde:	Helge Lyslo Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane
Formålet med oppdraget	Taksten skal danne grunnlag for eit eventuelt salg av taksert seksjon.
Takstmannens status og erfaring	Underteikna er ansatt i Takstfirma Kristen Eikenæs AS og har utført verditaksering sidan 1994 og er etablert med kontor i Stryn Næringshage. Årleg blir det utført omlag 250 takstopppdrag med hovedtyngde i Nordfjord som omfattar einebustader, leilegheiter, næringsseigedomar og landbrukseigedomar. Elles utfører eg reklamasjonsrapportar samt oppdrag for Tingretten.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.01.2024 Kristen Eikenæs. Sertifisert takstingeniør MNT. Tlf. 911 25 734 Marianne Stegane. Rekvirent og verje for Helge Lyslo. Tlf. 918 18 122 Nils Heggheim. Eigar av anna seksjon i bygningen.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen 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. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Adkomst fra offentlig veg med felles asfalterte trafikkareal.
Vann	Tilknyttet kommunalt vassverk via private felles stikkledninger.
Avløp	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private felles stikkledninger.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 21.11.2001 Beløp: Kr. 465 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1445 GLOPPEN Gnr: 69 Bnr: 258 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	191,1 m ² Arealkilde: Kommunekart.com og fordelingsnøkkel 3/21.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 3/21
Sameiets navn:	Sentrumsgården sameige
Andel formue:	0 Dato: 16.01.2024
Andel fellesgjeld:	0 Dato: 16.01.2024
Hjemmelshaver:	Helge Lyslo og Kisten Kleppe Lyslo's dødsbo
Adresse:	Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane
Kommentar:	Arealet for gnr 69 bnr 258 på 1338 m ² og taksert seksjon har andel lik 3/21.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Sørvestvendt tomt som er asfaltert og elles med dels bratt naturtomt på baksida av bygningen. På framsida av bygningen er det anlagt fortau med betong m/varmekablar samt asfaltert uteplass.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Felles asfalterte parkeringsplassar på aust- og vestsida av bygningen. Det vart opplyst på synfaringa at her er ca 12-15 felles biloppstillingsplassar.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Tryg Forsikring.
Ikkje framlagt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Nærings- og bustadbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1925 Kilde: Opplyst av eigar ved tidlegare taksering.

Anvendelse: Siste åra er lokala utleigt som kafelokaler.

Tilbygg (i 1956) Tilbygg mot aust.
Modernisert/ombygget (i 2010) Generell oppussing for mesteparten av lokala.
Modernisering (i 2021) Montert ventilasjonsanlegg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller			
1. etasje	146	139	Kafelokaler, "kjøkken", kundetoalett, personaltoalett, lager/gang og teknisk rom/el.rom. Etg.høgd i hovedsak ca 3,0 m.
2. etasje			
Lof			
Sum bygning:	146	139	