

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 37: Bnr 199 (snr: 2)**
Kommune: **1820 ALSTHAUG KOMMUNE**
Adresse: **Torolv Kveldulvsens gate 39, 8800 SANDNESSJØEN**



Seksjon 2:

BRUKSAREAL (BRA): 232 m² AREAL, P-ROM: 154 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 750 000

Utskriftsdato: 19.03.2021

Oppdragsnr. 262

Dato befaring: 12.03.2021

Referansenr. e4b63ea

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Eiendomsforvaltning Einar Andersen
Postboks 102, 8827 DØNNA
Telefon: 908 83 072
Organisasjonsnr: 994 779 869

Sertifisert takstmann:

Einar Andersen
Telefon: 908 83 072
E-post: einarandersen118@gmail.com
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.

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/personvernerklaering/>

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/928b1529-4202-4890-a73c-4b40419de996>

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 befaringsdagen. 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

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en takst over eiendommen gnr 37 bnr 199 snr 2 i Alstahaug kommune. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Udersøkelsen er gjort med visuell befaring og bruk av fuktmåler.

Ingen konstruksjoner er åpnet.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

3 750 000

Markedsvurdering

Enheten er en tidligere boligdel som de siste år har vært brukt som tannlegelokale.

Tilsluttende arealer er boligarealer.

Det er lite sammenlignbare omsetninger i regionen.

Markedspris for leie av sentrumsnære næringslokaler med samme beliggenhet som denne eiendommen vil ligge på 1600 kr pr m2 og oppover, noe høyere på gateplan.

Inntekspotensialet for lokalet vil ligge på ca 375.000,- pr år.

Med en yield på 10 vil da markedsverdien ligge på

KR. 3.750.000,-.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tannlege Kynsveen AS
Takstmann:	Einar Andersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.03.2021. - Einar Andersen. Tlf. 908 83 072 - Stein Erik Kynsveen.

Eiendomsopplysninger

Hjemmelsovergang:	22.08.2003 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 950 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Sentrum grunnkrets i Alstahaug kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til de fleste fasiliteter.
Om tomten:	Tomtearealet er felles for 13 seksjoner.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Regulering:	Reguleringsplan med plannavn "Område mellom torget og Helgelandsgate (Tårekanalen)" Planidentifikasjon: 504263 Ikrafttredelsesdato: 20.11.2002
Kommuneplan:	Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016 - 2022. Planidentifikasjon: 201622. Ikrafttredelsesdato: 14.12.2016.
Adkomstvei:	Adkomst til eiendommen via offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Forkjøpsrett:	Det er ikke tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.
Servitutter:	23.07.1937: Vilkår i kjøpekontrakt. Rettighetshaver: gnr 387 bnr 111. Rett til landgangskai. Overført fra gnr 37 bnr 199. Gjelder denne matrikkelenheten med flere. 23.07.1937: Vilkår i kjøpekontrakt. Forbud mot drift av dampskipsekspedisjon og kullhandel. Overført fra gnr 37 bnr 199. Gjelder denne matrikkelenheten med flere. 07.10.1954: Erklæring/avtale. Grensegangssak. Overført fra gnr 37 bnr 199. Gjelder denne matrikkelenheten med flere. 22.12.1981: Berømmelse om betaling av avgift for trafikk over kai. Overført fra gnr 37 bnr 199. Gjelder denne matrikkelenheten med flere. 07.03.2003: Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 199 (snr: 2)

Kommune: 1820 ALSTHAUG KOMMUNE

Adresse: Torolv Kveldulvsens gate 39, 8800 SANDNESSJØEN

Eiendomsforvaltning Einar Andersen

Postboks 102, 8827 DØNNA

Telefon: 908 83 072



	Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver: Helgelands Kraft AS Overført fra gnr 37 bnr 199. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.
Heftelser:	For eventuelle pengeheftelser tinglyst på eiendommen, kfr. grunnboksblad.
Grunndata	14.08.2003: Opprettet snr 2. Formål: næring. Sameiebrøk: 249/3539. 24.03.2009: Endring av brøk. Sameiebrøk: 249/3667.
Sameie	Det er opprettet et sameie, men dette er ikke formalisert og registrert i Brønnøysundregisteret. Felleskostnader er ikke tatt med i posten "Årlige kostnader".

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTHAUG Gnr: 37 Bnr: 199 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 105,8 m² Arealkilde: Kartverket
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 249/3667
Andel formue:	0
Andel fellesgjeld:	0
Hjemmelshaver:	Tannlege Kynsveen AS
Adresse:	Torolv Kveldulvsens gate 39 8800 Sandnessjøen
Kommentar:	Matrikkeldata hentet fra grunnbok. Areal for matrikkel er felles for 13 seksjoner.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata				1	Ja
Fasader				1	Ja
Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger				1	Ja
Ferdigattest				1	Ja
Grunnkart				1	Ja
Kommunale gebyrer				1	Ja
Kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer				26	Ja
Kommuneplankart				2	Ja
Ledningskart				1	Ja
Legalpantekrav				1	Ja
Matrikelbrev hoveddel				12	Ja
Matrikelbrev snr 3				3	Ja
Målebrev				3	Ja
Opplysninger om eiendomsskatt				1	Ja
Plan 4, etg.				1	Ja
Planopplysninger				2	Ja
Reguleringsbestemmelser, revidert				5	Ja
Reguleringsbestemmelser				5	Ja
Reguleringsplankart				2	Ja
Snitt				1	Ja

Andre forhold

Skattetakst: Kr. 2 402 000 År: 2021

Bygninger på eiendommen

Seksjon 2

Bygningsdata

Byggeår: 2015 Kilde: Ferdigattest.
Anvendelse: Tannlegekontorer.

Kommentar

Standard: Normal standard for byggeåret.
Vedlikehold: Normalt, løpende vedlikehold. Ingen oppgraderinger.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
5. etasje	184	154	154		Fradrag for areal under trapp til 6. etg. (Ikke tilgang til arealet under trappen.)
6. etasje	82	78		78	
Sum bygning:	266	232	154	78	

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

Kommentar areal

Personalrom er tatt med som primærrom.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	Venterom, toalett kunder, toalett ansatte, spiserom, gang, resepsjon/data, lab, røntgenrom, vaskerom, behandlingsrom 1, behandlingsrom 2, behandlingsrom 3, behandlingsrom 4, sterilrom, personalrom , personalrom	
6. etasje		Lagerareal

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Seksjonen ligger i 5. og 6. etg. i Sentrum næringshage.

Utvendig: Takkonstruksjonen er saltak, oppført som sperretak med hanebjelker.
Taktekkingen er Decra takpanner.

Innvendig: Vinduer i 5. etg. har karmen og rammer i treverk.
Vinduene har 2-lags glass produsert i 1998, 2002 og 2010.
I 6. etg. er det 2 stk Velux takvinduer med 2-lags glass.
Det var ingen fukt eller tegn til lekkasje rundt vinduene ved befaringen.

Innvendige dører er glatte dører.

På spiserommet er det en enkel kjøkkeninnredning, men ingen komfyr.
Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.

Vaskerom/bøttekott.
Vinyl gulvbelegg og malt glassfiberstrie på veggene.
Vaskerommet har avlufting via sentralt ventilasjonsanlegg.
Det er ikke dokumentert hvorvidt vaskerommet tilfredsstiller forskriftskrav til våtrom.

	Toalett for ansatte inneholder klosett og håndvask. Vinyl gulvbelegg og malt glassfiberstrie på veggene. Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen. Toalett for kunder inneholder klosett og håndvask. Vinyl gulvbelegg og malt glassfiberstrie på veggene. Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen. Innvendige overflater er i hovedsak vinyl gulvbelegg og malt glassfiberstrie på veggene. Normal bruksslitasje.
Tekniske installasjoner:	Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen. Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer. 12 kurser a 10A, 9 kurser a 16A. Synlig del av røropplegget ble kontrollert for lekkasjer i rørskjøter og koblinger. Ingen lekkasjer avdekt ved befaringen. Flexit ventilasjonsaggregat.

Beregninger

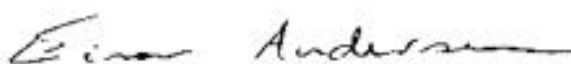
Årlige kostnader		
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 1 261)	Kr.	15 132
Abb.gebyr vann (pr. mnd. Kr. 237)	Kr.	2 848
Abb.gebyr avløp (pr. mnd. Kr. 302)	Kr.	3 623
Sum årlige kostnader	Kr.	21 603

Teknisk verdi bygninger		
Seksjon 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Seksjon 2	Kr.	5 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 850 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekstnad 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.		
Normal tomtetekstnad:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	5 950 000

DØNNA, 19.03.2021



Einar Andersen
Telefon: 908 83 072

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Resepsjonsområde.



Gang, lyse flater.



Venterom.



Enkel kjøkkeninnredning på spiserom.



Toalett venterom.



Toalett ansatte.



Vaskerom/bøttekott.



Rør i rør skap.



Sikringsskap.



Trapp til 6. etg.



6. etg.



Ventilasjonsaggregat.



Decra takpanner.