

Verdivurdering Modulbygning

📍 Bjæringen , 8178 HALSA

📖 MELØY kommune

gnr. 31, bnr. 53



Befaringsdato: 14.12.2022

Rapportdato: 21.12.2022

Oppdragsnr.: 12938-1149



Gyldig rapport
21.12.2022

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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på halsa med rundt 40 ansatte.

Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømmer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.

Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetasering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NP



Kåre Kildal

Uavhengig Takstingeniør

21.12.2022 | HALSA

Halsa Bygg AS

Dalheimveien 2
482 08 694

Rapportansvarlig

Kåre Kildal
Uavhengig Takstingeniør
kare@halsabygg.no
482 08 694

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.12.2022	13:00:00	15:00:00	Kåre Kildal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 Meløy	31	53		2795 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Matrikkel uten adresse

Hjemmelshaver

Polarfisk AS

Beskrivelser

Konklusjon

Meget god og innholdsrik modulbygning med høy standard.
Modulbygget er godt utrustet på på garderober, oppholdsrom, kontorer og overnattingsmuligheter.
Krav til ventilasjon, velvære, sanitærforhold og belysning er godt ivaretatt.
Bygget ligger flott plassert like ved fylkesveien og næringsvirksomheten på tomten.

Andre forhold

Tomten er avsatt til næringsvirksomhet.
Henviser for øvrig til gjeldende arealplan/kommunedelplan for mer informasjon.

Tomten modulbygget står på vil bli endret til festetomt, men står pr i dag på hovedbruket.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Modulbygget er anlagt på murt/betongstøpt ringmur, med tilkomst kryperom via luke.
Modulbygg i tre over mur med flattakkonstruksjon.
PVC- vinduer med 3 lags isolerglass. Malte isolerte ytterdører.
Yttervegger med malt liggende bordkledning.
Impregnert trapp inngangsparti og rømningsvei fra oppholdsrom.

Innvendig overflater gulv med vinylbelegg, malte veggflater og himling.
Malte kompakte innerdører.
Velutstyrt kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminat benkeplate, avtrekksvifte med motor over platetopp, integrert stekeovn, platetopp, oppv, kjøl/frys. Frittstående micro.
Stål nedfelt benkebeslag med en kum.
Store garderober med skap, wc og dusj.
Wc-rom med toalett og servant.
Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. (vaskemaskin montert).
Soverom med seng, stol, skap og bord.
Ventilasjon i hele riggen.
Stort EI-skap med jordfeilautomater, og underskap til hver modul.
Vann og avløpsrør i plast.
VV bereder montert.

Arealer og anvendelse

Nytt modulbygg med BRA: 180m²
Bygget inneholder 4 soverom med dusjrom/wc, kontor, kontor/møterom, oppholdsrom med stort kjøkken, 2 garderobe med wc og dusj, wc-rom i gang, vaskerom og gangarealer.
Anvendes i dag som base for arbeidere på Polarfisk AS.

Eiendomsdata

Næringseiendom beliggende like ved Fv452 i Bjærangsfjorden, Halsa i Meløy kommune.
Flat opparbeidet næringsareal med meget god tilgjengelighet.
Modulbygget ligger tett på tilhørende produksjonslokaler.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi	4 500 000
Markedsverdi er satt ut fra overtakelse/salg av bygning der den står i dag, ikke flyttet. Markedsverdi ved salg av bygning tenkt flyttet annet sted anslås til 3 500 000	
Teknisk verdi bygninger	6 300 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei

Forutsetninger

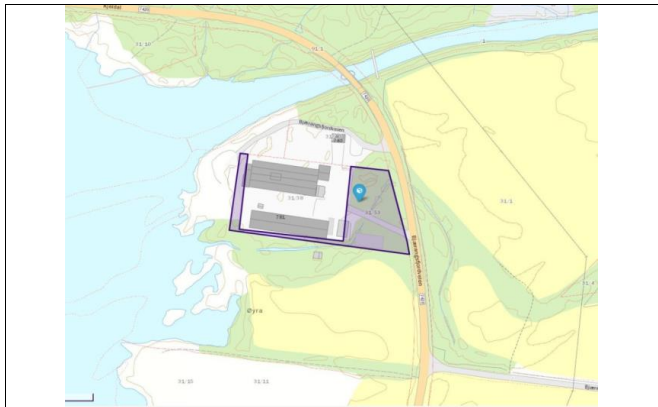
Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

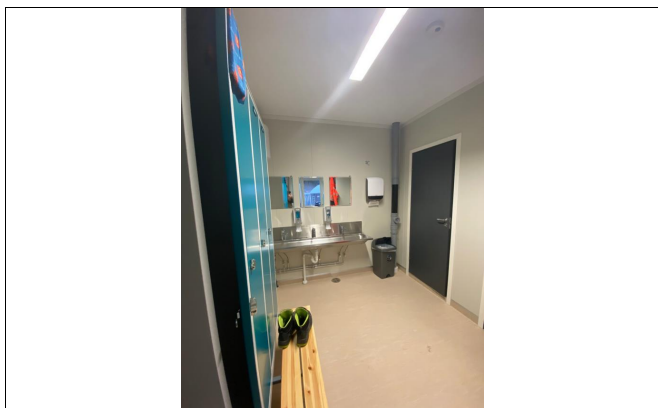
Egne forutsetninger

Verdivurdering basert på kvalitet, standard, beliggenhet og erfaringstall for teknisk verdi og utleie av tilsvarende enheter i kommunen.

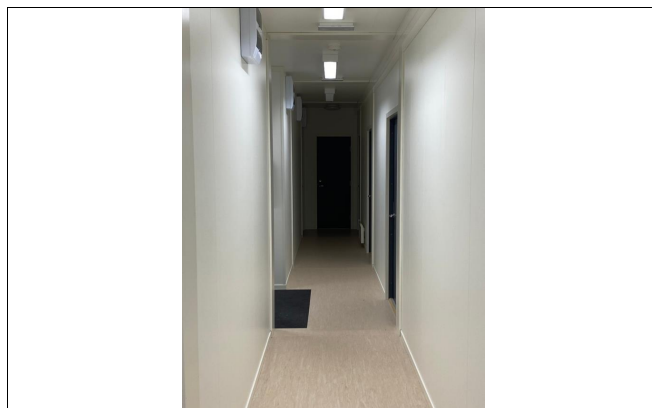
Andre bilder



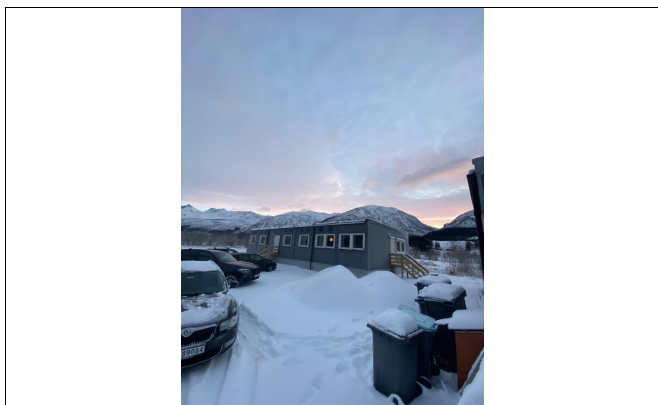
Toaletter



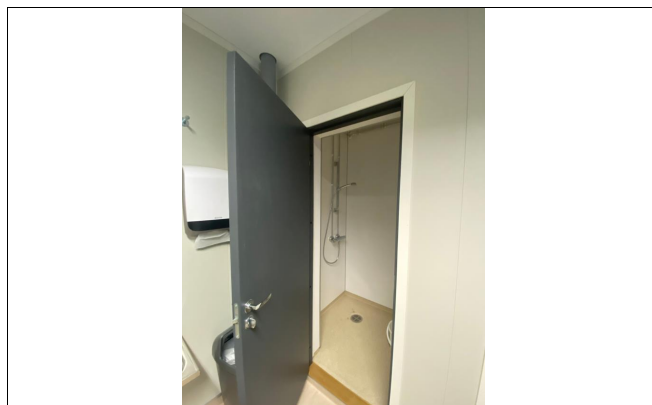
Garderober



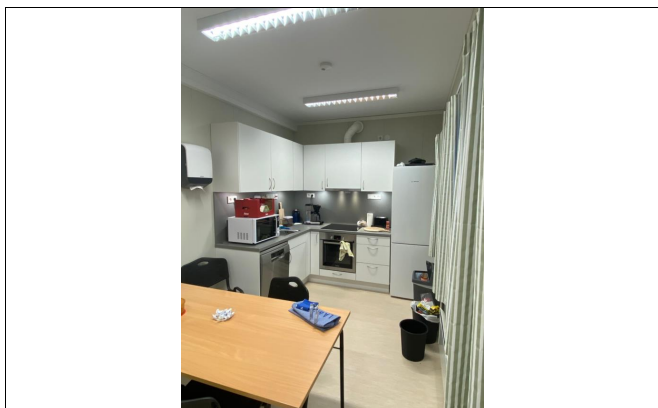
Korridor



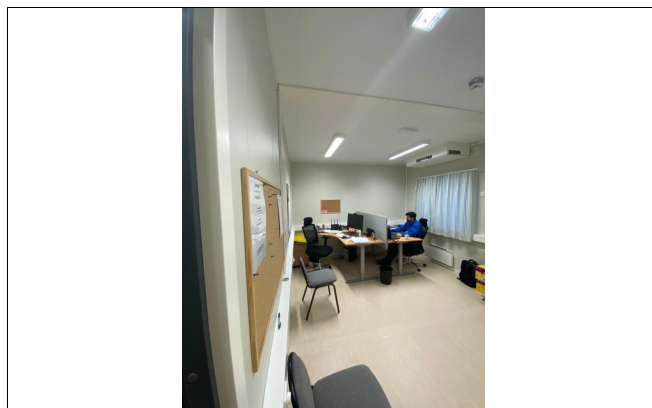
Front rigg



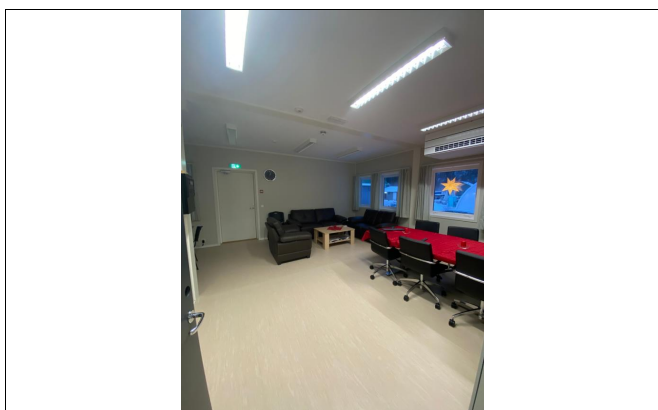
Dusjer



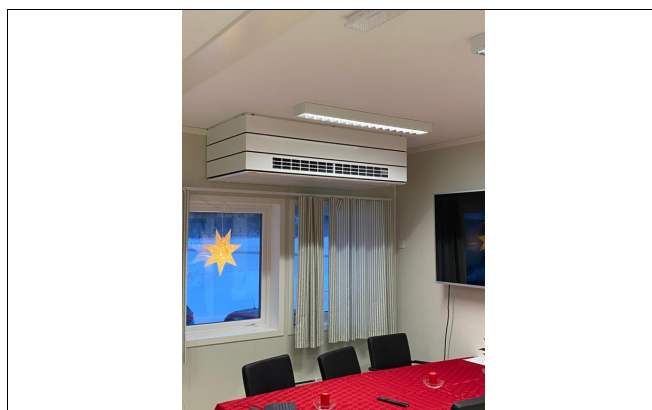
Kjøkken



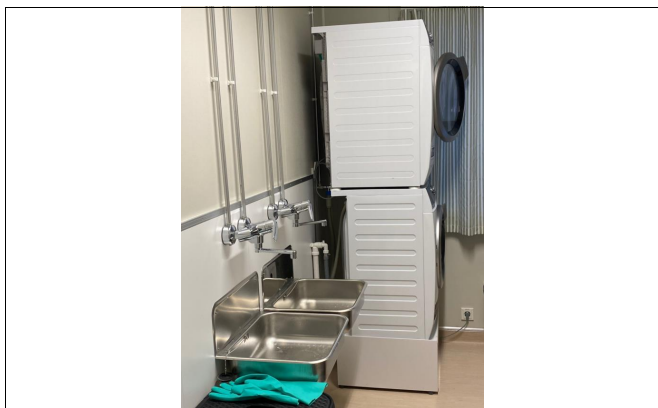
Kontorer



Opphold/stue/kjøkken



Ventilasjon



Vaskerom