

14/3447



Din takstpartner i Bergen og omegn!

RAPPORTANSVARLIG:
 Taksering Vest AS
 Petter Jacob Fredriksen
 Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN
 Tlf. 46170317
 E-post: petter@takseringvest.no

VERDI- OG LÅNETAKST

NÆRINGSEIENDOM



Adresse
 Matrikelnr.
 Kommune
 Hjemmelshaver(e)
 Dato for befaring

Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS
 Gnr. 108 Bnr. 1 Fnr. 4
 LINDÅS
 OPPLYSNINGSVESENETS FOND
 21.10.2014

Markedsverdi:
 Anbefalt låneverdi:

kr 0
 kr 0



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
 Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
 besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.				
Adresse	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
Gamle Prestavegen 28	108	1		4
Postnr. Poststed	Kommune		Område/bydel	
5955 LINDÅS	LINDÅS		Lindås	
Rekvirent				
Lindås Kommune v/Therese Urdahl Braseth				
Hjemmelshaver(e)				
OPPLYSNINGSVESENETS FOND				
Tilstede / opplysninger gitt av			Besiktigelsesdato	
Therese Urdahl Braseth, Takstmann Gerry Amundsen, Takstmann Petter Jacob Fredriksen			21.10.2014	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen				
Leiekontrakt, Brannrapport fra Sweco, Brannrapport fra Skansen Consult, Sakspapirer				

Sammen drag

Næringseiendom på festet grunn og med klausul om ett driftsområde. Fint beliggende eiendom med en eldre bygningsmasse med behov for rehabilitering, oppgraderinger og oppjusteringer. Om dagens festeavtale og klausul opprettholdes vil verdi være betydelig redusert sett opp mot teknisk verdi. Det med bakgrunn i at det også må tas hensyn til tomtearealets topografi i henhold til klausul.

Premisser - Generelle opplysninger

Oppdragsgiver Lindås kommune har forespurt takst av bygningsmasse og ikke av eiendommen i sin helhet. Tomt er festet av Lindås kommune med utløp av feste kontrakt 30. Juni 2051 og er ikke medtatt i taksten. Nevnte kontrakt inkluderer også eksklusiv bruk til ett driftsområde, dette er beskrevet i feste kontrakt som "Pleiehjem for sinnsjuka og/eller åndsveike". Bygningsmasse kan derfor kun benyttes til dette formål.

Bygningsmassen slik den framstår nå vil ikke tilfredsstillе dagens brannkrav om man legger en av de mottatte brannrapporter som ligger dagens krav til grunn. Bygningen har to motstridende brannrapporter hvor den andre har mindre å påpeke og har lagt en eldre brannforskrift til grunn.

Det er gitt opplysninger om at Lindås kommune har mottatt tilbud om å kjøpe tomteareal ut av festeavtale. Hvis dette da også ekskluderer klausul vedrørende bruk, samt at det ikke foreligger vemotiltak for tomteareal vil verdien av eiendommen blitt vurdert annerledes. Men som nevnt er tomteareal ikke vurdert, kun bygningsmassen.

Takst er basert på visuell befaring med eventuelle enkle målinger samt opplysninger fra hjemmelshaver. Det gjøres oppmerksom på at dette er en verditakst og ikke en tilstandsrapport som beskriver eiendommens tekniske tilstand spesielt. Oppdragsgiver/ Hjemmelshaver oppfordres til å lese gjennom dokument og tilbakemelde snarest om det er feil eller mangler som bør rettes opp.

Eiendommen har fungert som sykehjem, men nevnte drift er avsluttet og kan ikke gjenopptas blant annet med bakgrunn bygningsmassens mangler.

Lindåstunet består av 3 frittliggende bygninger. Hovedbygning med tilhørende kapell, treningsrom og lager, samt Eiketun også kalt søsterhjem og hybelbygg. I tillegg har eiendommen et mindre Stabbur/ garasjebygg.

I takstrapport er bygningsmassen omtalt som Hovedbygning, Kapell, Hybelbygg og Garasje.

Bygningsmassen er eiet av Lindås kommune og var ved befaring utleid til Lindåstunet AS. Leiekontrakt utløper og bygningsmassen vil da antatt være uten drift.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Lindåstunet har en fin beliggenhet sentralt på Lindås. Opparbeidet parkanlegg, vestvendt med gode solforhold og utsikt til Spjeldnesosen og nærområdet. Eiendommen har kort avstand til alle nødvendige servicetilbud.



Reguleringsmessige forhold

Området kan ikke sees å være regulert eller medtatt i kommunale planer. Ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 15952.4	Type tomt <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Biet	Festetidens utløpsår 2051	Årlig festeavgift 6310
--	--	-------------------------------------	----------------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Festekontrakt som løper til 30. Juni 2051, festekontrakten har klausul om at det kun kan drives "pleiehjem for sinnsjuka og/eller åndsveike".

Tomtens beskaffenhet

Ikke medtatt i verdivurdering.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Sykehjem	Byggeår 1926	Rehab. - ombygd år Delvis og stedvis modernisert og oppgradert
B Kapell m/trappehus	1926/1998	I mindre grad
C Hybelhus	1962	I mindre grad
Likningstakst Ikke oppgitt	Kjøpsår Ikke oppgitt	Kjøpesum / kostpris Ikke oppgitt
Forsikringsselskap Frende	Polisenummer Ikke kjent	Type forsikring Ikke kjent

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Sykehjem

Beskrivelse

Hovedbygning oppført på planert grunn med antatt steinmasse på fjell. Støpt plate mot grunn, normalt for byggeår uten fuktsikring og isolasjon. I hovedsak er grunnmur av stein og betong. Tilbygg til kjeller med antatt annen oppbygning. Konstruksjon over grunnmur har normalt og i hovedsak liggende og stående plank som bærende konstruksjon. Utvendig liggende trekledning. Vinduer og dører med varierende alder og kvalitet. Takkonstruksjon av tre med sutaksbord og normalt med papptekking, opplekting og tekking med skifer. Tak er antatt fra byggeår. Innvendig har bygget bjelkeslagkonstruksjon, normalt med innskudd av leire eller annet isolasjonsmateriale. Gulv originalt med treplank. Innvendige overflater med varierende alder og kvalitet. Noe modernisering og oppjusteringer utført, men i hovedsak utidsmessig og av eldre dato.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Kapell m/trappehus

Beskrivelse

Kapell og trappehus oppført på planert grunn med antatt steinmasse på fjell. Kapell oppført i hovedsak på ringmur av stein og betong. Antatt støpt plate mot grunn eller eventuelt stubbeløftkonstruksjon. Normalt for byggeår uten fuktsperre men antatt med noe isolasjon. Bærende konstruksjon i hovedsak av heltre plank. Noe er skiftet i nyere tid til bindingsverk av tre. Utvendig liggende trekledning. Vinduer og dører med varierende alder og kvalitet. Takkonstruksjon av tre med sutaksbord og med antatt papptekking, opplekting, samt tekking med skifer. Tak er antatt fra byggeår. Trappehus oppført i nyere tid med blokkstein, pusset innvendig og utvendig. Støpt plate mot grunn. Normalt med isolasjon og fuktsperre. Etasjeskille med antatt plass-støpt betong.



Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Hybelhus

Beskrivelse

Hybelhus oppført på planert grunn med antatt steinmasse på fjell. Grunnmur antatt av stein og betong. I hovedsak støpt plate mot grunn, normalt for byggeår uten fuktsperre, men antatt med noe isolasjon. Bærende konstruksjon vil normalt være bindingsverk av tre med vindtett. Utvendig liggende og stående trekledning, samt noe eternitt fasadeplater. Vinduer og dører med varierende alder og kvalitet. Takkonstruksjon av tre med sutaksbord med antatt papptekking, opplekting, samt tekking skifer. Tak er antatt fra byggeår.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

0	1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygningens leiekontrakt utløper. Det er lagt til grunn at bygningene trenger rehabilitering, modernisering og oppjusteringer for å opprettholde drift og tilfredsstillende gjeldende klausul vedrørende utleie til pleiehjem. Det foreligger branntekniske rapporter med svært sprikende konklusjoner om nødvendige oppgraderinger for og tilfredsstillende brannforskriften. Takstmennene legger til grunn rapporten fra Sweco ettersom den baserer seg på å oppfylle minstekrav for og gjenoppta driften, det gjøres oppmerksom på at takstmennene har ikke kompetanse på brannprosjektering. I tillegg tilkommer øvrige nødvendige oppgraderinger for å ivareta det bygningsmessige, samt øvrige anbefalte oppgraderinger i henhold til ventilasjon og energieffektivisering. Bygningsmassen har også et stort etterslep på vedlikehold.

Eiendommens potensial

Bygningenes potensiale med dagens festeavtale, klausuler, tilstand og vem tilsier at bygningen ikke innehar nevneverdige potensiale for tiltenkt drift. Med nødvendig rehabilitering, modernisering og oppgraderinger vil drift antatt være mulig. Det må tillegges at bygningene har en relativt bratt tilkomstvei og uteområder er i hovedsak kupert og skrånende. Noe som ikke taler for den brukte bygningene er tiltenkt. Om derimot eiendommen kan frikjøpes festekontrakt og klausul vedrørende bruk vil det være et bedre potensiale for eiendommen.

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Hovedbygning og kapell	Kjelleretasje med trappehus	368	320	
Delsum bygg Hovedbygning og kapell		368	320	
	1. etasje med trappehus og kapell	531	507	
	2. etasje med trappehus	310	295	
	3. etasje	210	188	
	Loft	70	68	
Delsum bygg		1121	1058	
Hybelbygg	Underetasje	260	245	
Delsum bygg Hybelbygg		260	245	
	1. Etasje	260	240	
	SUM	2009	1863	

Kommentarer til planløsningen

Arealene er mottatt av rekviert muntlig, men kontrollert opp mot plantegninger på stedet, samt stikk-kontrollmålt med laseravstandsmåler etter takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Beregning av arealer er stipulert og tar ikke hensyn til om det oppmålte er godkjent eller i henhold til nåværende eller tidligere byggeforskrifter.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
	SUM	1863	115386	0	0	0		0

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 115 386

B Sum normal markedsleie 115 386

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Leiekontrakt er utløpt, og bygningen er p.t. uten leietagere. Leiekontrakt har hatt indeksregulering.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
---	--



Kommentarer til Grunnboksbladet

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			19 300 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	62	11 966 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 7 334 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			6 800 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	45	3 060 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 3 740 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 11 074 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 0
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 11 074 000

Kommentar til teknisk verdiberegning

Bygg A inkluderer kapell.

Det er lagt til grunn en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for oppføring av nytt bygg innen kategorien helseinstitusjon a kr. 14.000 pr.m² nyttbart areal. Det er her gjort en skjønnsmessig vurdering av nyttbart areal. I tillegg fratrukk for eldre og slitasje og oppgradering opp mot dagens bygningsmessige krav.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	115 386	B Markedsleie	115 386
Offentlige avgifter	31 454		31 454	
Eiendomsskatt	30 000		30 000	
Forsikringer	20 107		20 107	
Vedlikehold / adm	500 000		500 000	
Festeavgift	6 310		6 310	
	0		0	
Inntektsfradrag		587 871		587 871
	Normal leieinntekt A	-472 485	Normal leieinntekt B	-472 485
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	-472 485	NETTO LEIE	-472 485

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitaliseringsrente er skjønnsmessig satt til 10% basert på bygningens beliggenhet og tilstand.

Kapitalisert verdi	A ut fra 10 % avkastn.	-4 725 000	B ut fra 10 % avkastn.	-4 725 000
--------------------	------------------------	------------	------------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er knyttet stor usikkerhet angående leieinntekter grunnet klausulene som følger eiendommen, det er tatt utgangspunkt i leiekontrakten som har vært gjeldende frem til nå.

Eiendomsskatt er stipulert av takstmenn.

Andre verdifaktorer

Eiendommen kan ha et langsiktig potensiale om det er mulig å få kjøpe ut festeavtale med frafall av klausul.



Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Dersom det gjennomføres en kapitalisering av leieinntekter eller en kontantstrømsanalyse vil markedsverdien komme ut negativ grunnet de lave leieinntektene som klausulen om pleiehjem medfører. Det er likevel grunn til og tro at det er mulig og overdra bygningsmassen vederlagsfritt og at driften på sikt gjenopptas til tross for bygningsmassens tekniske tilstand og negative verdi. Følgelig settes markedsverdi skjønsmessig til kroner 0.-.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:


Markedsverdi: kr 0
Anbefalt låneverdi: kr 0

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen 30/10/2014


Petter Jacob Fredriksen


Gerry Amundsen

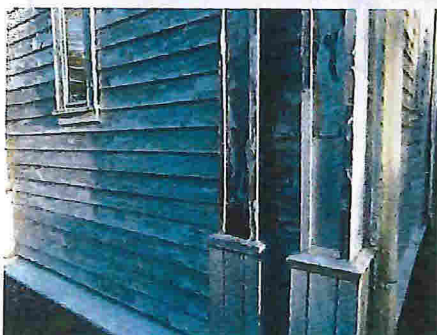
Dokumentkontroll

Lindåstunet

5955 LINDÅS



Fasade mot vest
Værutsatt med stor slitasje.



Fasade mot vest



Fasade mot vest



Fasade mot vest



Lekkasje pipe



Lekkasje takvindu



Hybelhus



Garasje / Stabbur



Pipe over tak med
tilsynelatende lekkasje.