



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

19-November-2014
Terje Kleivdal
Kleivdal

5912 SEIM
TLF 90723878
e-post: tekl@online.no

Hjemmeside: www.terjekleivdal.no
Org.nr: 954702308

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
19. 11. 2014	
Ark saksnr	Løpenr.
Saksnr.	Tilgangskode

Verdi- og lånetakst

over

Lindåstunet
Gamle Prestavegen 28
5955 LINDÅS

Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4

LINDÅS KOMMUNE

Utført av:

Terje Kleivdal
Takstmann





Verdi- og lånetakst over

Lindåstunet
Gamle Prestavegen 28
5955 LINDÅS
Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4
LINDÅS KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

På oppdrag fra Lindås Kommune v/Therese Braseth foretok undertegnede befaring på eiendommen den 07.09.2014.

Oppdraget var å vurdere dagens markedsverdi på eiendommen, med dei klausuler som er på eiendommen, undertegnede besiktiget eiendommen sammen med eier, det var regn på befaringdagen.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendom med fin beliggenhet på Lindås, fin sjøutsikt, gode solforhold, ca 1 km til Lindås senter.

Fint opparbeidet tomt med grøntarealer, prydbusker, blomsterbed, murer og gruset oppkjørsel og parkeringsplass.

Bebyggelse med off. bygg og eneboliger

Dårlig standard, store deler av bygningsmassen må rehabiliteres og oppgradere brannkrava til Tek 10. Det er råteskader flere steder, lekkasje i taket o.s.v.

Festekontrakten gjeld bare så lenge eiendommen nyttes helse og sosiale tjenester.

Det er foreligger en Brannteknisk tilstandsanalyse fra Skansen Consult as, der det fremkommer mange avvik, det refereres til denne angående brannteknisk tilstand.





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Markeds- og låneverdi

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard, klausuler og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 300 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

16.11.2014



Terje Kleivdal
Takstmann



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Rekvirent

Rekvirert av: Lindås Kommune v/Therese Braseth

Besiktigelse, tilstede

Dato: 07.10.2014 Therese Braseth

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Fstekontrakt	Dato 25.02.1954
	Situasjonskart	Dato 29.05.2012
	Off. påbud/krav	Dato 22.08.2011 Brannteknisk Tilstandsanalyse
	EDR	Dato 13.11.2014
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 07.10.2014

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4
Hjemmelshaver:	Opplsningsvesenets Fond, som eier. Lindås Kommune, som fester
Tomt:	Festet tomt. Areal 15 952,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig
Adkomst:	Grenser til off. vei
Vann:	Tilknyttet off. vannanlegg
Avløp:	Tilknyttet off. kloakkanlegg
Regulering:	Helse og sosiale tjenester
Kommuneplan:	Pleieheim
Offentl. avg. pr. år:	Kr 30 000 Stipulerte avgifter

Festeforhold

Inngått år:	År 1954
Festetid utløper:	År 2053
Kommentar:	Festeavgifta er ikke opplyst.

Forsikringsforhold

Forsikringstype:	Fullverdi
Premiebeløp:	Kr 50 000
Kommentar:	Stipulert premiebeløp





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Bygninger på eiendommen

Lindåstunet

Byggeår:	1926. Fester
Anvendelse:	Brukt til helse og sosiale tjenester

Hybelhus

Byggeår:	1962. Fester
Anvendelse:	Brukt til hybel utleie

Sidebygning

Byggeår:	1926. Fester
Anvendelse:	Brukt av fester

Utv. Bod

Byggeår:	1926. Fester
Anvendelse:	Brukt av fester

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Storre 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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Lindåstunet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	358	329		329	Korridor, 2 boder, wc, 4 ganger, 4 lager, 2 kontor, pasient rom, snekkerverksted, tavlerom, vaskerom, kjøkken, storkjøkken, trapperom Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA er oppmålt, BTA er beregnet.
1. etasje	358	337		337	Entré, kontor, korridor, gang, kjøkken, 2 lager, 2 trapperom, oppholdsrom, dagligstue, 5 pasient rom, wc, bad Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA er oppmålt, BTA er beregnet.
2. etasje	309	294		294	2 Trapperom, korridor, 8 pasient rom, 3 bad, lager, 2 wc, vaskerom Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA er oppmålt, BTA er beregnet.
3. etasje	188	178		178	Trapperom, bad, 2 lager, korridor, wc, 8 pasient rom, 3 boder Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA er oppmålt, BTA er beregnet.
Loft	70				Uinnredet rom
Sum bygning	1 283	1 138		1 138	

Lindåstunet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Korridor, wc, 4 ganger, 2 kontor, pasient rom, vaskerom, kjøkken, storkjøkken, trapperom	2 boder, 4 lager, snekkerverksted, tavlerom
1. etasje	Entré, kontor, korridor, gang, kjøkken, 2 trapperom, oppholdsrom, dagligstue, 5 pasient rom, wc, bad	2 lager
2. etasje	2 trapperom, korridor, 8 pasient rom, 3 bad, 2 wc, vaskerom	Lager
3. etasje	Trapperom, bad, korridor, wc, 8 pasient rom	2 lager, 3 boder
Loft		Uinnredet rom

Hybelhus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	220	208	198	10	Kjellerstue, korridor, wc, 2 hybelrom, vaskerom, boder, kjøkken, bad Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA og p-rom er oppmålt, BTA er beregnet.
1. etasje	225	213	198	15	Entré, korridor, stue, 5 hybelrom, utv. bod, boder Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA og p-rom er oppmålt, BTA er beregnet.
Sum bygning	445	421	396	25	

Hybelhus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Kjellerstue, korridor, wc, 2 hybelrom, vaskerom, kjøkken, bad	Boder
1. etasje	Entré, korridor, stue, 5 hybelrom	Utv. bod, boder





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Sidebygning - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	195	170		170	Gang, lager, tørkerom, wc, arbeidsrom, kapell Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA er oppmålt, BTA er beregnet.
1. etasje	80	76		76	Garasje, 3 lager Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA og s-rom er oppmålt, BTA er beregnet.
Sum bygning	275	246		246	

Sidebygning - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Gang, wc, arbeidsrom	Lager, tørkerom, kapell
1. etasje		Garasje, 3 lager

Utv. Bod - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	10	8		8	Bod Arealet er målt innv. med lasermåler, BRA og s-rom er oppmålt, BTA er beregnet.
Sum bygning	10	8		8	

Utv. Bod - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Lindåstunet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Lindåstunet	<p>200 Bygning, generelt Eldre bygning med kjeller, 1. 2. og 3 etasje + loft, det er en flott bygningen, men er ikke blitt vedlikeholdt og det er lekkasjer i tak og råteskader på vinduskarmer kledning og takkonstruksjonen. Det er flere avvik i den branntekniske tilstandsanalysen. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er i dårlig stand, det vil være kostbart å få den i god stand igjen.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert med grunnmur av betong og stein på antatt faste masser.</p> <p>212 Drenering Selvdrenerene masser mot grunnmur og under bygning. <i>Vedlikehold ol:</i> Litt fukt og saltutslag i kjeller</p>





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

	<p>221 Gulv på grunn Gulv i kjeller er betonggulv, tilfarergulv og gulvbord i deler av kjelleren.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger bestående av plank og stenderverk.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltakkonstruksjon med arker av tresperrer og sutaksbord. <i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader på sperr og sutaksbord flere steder.</p> <p>232 Taktekning og membraner Tekket med skiferheller <i>Vedlikehold ol:</i> Lekkasjer i taktekkingen flere steder.</p> <p>233 Vinduer Vinduer med enkle og 2 lags isolerglass i trekarmer. <i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader på noen av vinduskarmene, vinduer med enkle glass er utgått, dei fleste vinduene med 2 lags isolerglass er fra 1984.</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdører av tre. <i>Vedlikehold ol:</i> Den ene ytterdøra er defekt og har knust glass, generelt eldre ytterdører.</p> <p>242 Gulvsystemer Etasjeskiller er trebjelkelag og gulvplater på oversiden, gulvvarme på badene.</p> <p>251 Utvendige overflater Liggende kledning <i>Vedlikehold ol:</i> Malingslitt kledning, råteskader på en del kledning</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist På gulv er det belegg og tepper. <i>Vedlikehold ol:</i> Gulv overflater i 3 etasje er defekte og må skiftet.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Innvendig veggbehandling er baderomsplater på badene, forøvrig malt strie og malte plater. <i>Vedlikehold ol:</i> Veggoverflater i hele 3 etasje er råde og fuktskaadet og må skiftet</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Himlinger av malte plater. <i>Vedlikehold ol:</i> Himlinger i 3. etasje er råde og fuktskaadet og må rehabiliteres</p>
--	--





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

	<p>261 Trapper og ramper Innvendige trapper av betong og tre <i>Påkostninger:</i> Trappeheis</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Terrasse utenfor dagligstuen og 1 pasientrom, samlet areal ca 100 m2.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Teglsteinspiper, vedovn i oppholdsrom. <i>Vedlikehold ol:</i> Ovnene er ikke testet</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Storkjøkken innredning i kjeller og 1. etasje.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Vannrør av kobber, avløpsrør av plast</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Badene er utstyrt med dusjnise, wc og vask. Vaskerom med flere industri vskemaskiner.</p> <p>900 Annet Varmepumpe luft/luft i oppholdsrommet.</p>
--	---

Hybelhus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hybelhus	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert med grunnmur av betong på antatt faste masser.</p> <p>212 Drenering Selvdrenerene masser mot grunnmur og under bygning.</p> <p>221 Gulv på grunn Gulv i kjeller er betonggulv.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger bestående av 10 cm bindingsverk, isolasjon og asfaltplater.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltakkonstruksjon av tresperrer, isolert mellom undergurter.</p> <p>232 Taktekning og membraner Tekket med shingel <i>Vedlikehold ol:</i> Shingel bør sjekkes</p> <p>233 Vinduer Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmen. Vinduer fra byggeår og fra 1980 tallet. <i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader på flere vinduskarmen., flere punkterte glass.</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdører av tre.</p>





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

242 Gulvsystemer Etasjeskiller over kjeller er trebjelkelag, antatt isolasjon, gulvbord på oversiden.
251 Utvendige overflater Stående og liggende kledning.
253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist På gulv er det belegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt litt slitte belegg.
254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Innvendige overflater er panel, malte plater og tapet. <i>Vedlikehold ol:</i> Geerelt litt slitte overflater.
255 Overflater på innvendig himling Himlinger av malte plater. <i>Vedlikehold ol:</i> Defekt himling på jøkken.
261 Trapper og ramper Tretrapp til kjeller
265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Teglsteinspipe, åpen peis og vedovn i kjellerstue.
300 VVS-installasjoner, generelt Vannrør av kobber, avløpsrør av plast
315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Badene er utstyrt med dusjkabinett/dusjoppheng, wc og vask, toalettrom med wc og vask, vaskerom med vasker, vaskemaskiner og 2 beredere

Sidebygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Sidebygning	210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert med grunnmur av betong på antatt faste masser.
	212 Drenering Selvdrenerene masser mot grunnmur og under bygning.
	221 Gulv på grunn Gulv i kjeller, garasje og lager er betonggulv, tilfarergulv med gulvbord i noen rom i kjeller.
	225 Yttervegger Yttervegger bestående av stenderverk og asfaltplater.
	227 Takkonstruksjoner Saltakkonstruksjon av tresperrer og sutaksbord.
	232 Taktekning og membraner Tekket med skifer





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

	<p>233 Vinduer Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. <i>Vedlikehold ol:</i> Vinduer fra 1960/70 tallet, flere glass er punktert</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdører av tre.</p> <p>251 Utvendige overflater Stående kledning</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist På gulv er det belegg og tepper i kjeller <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt slitte overflater</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Innvendige overflater i kjeller er malte plater</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Himlinger av malte plater.</p> <p>261 Trapper og ramper Betongtrapp</p> <p>900 Annet Vippeport i garasjen.</p>
--	---

Utv. Bod

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Utv. Bod	<p>200 Bygning, generelt Utvendig bod (tidligere stabbur) fundamenterert med tresøyler på steinmasser, yttervegger av bindingsverk, liggende kledning, saltakkonstruksjon av tresperrer, tekket med shingel. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er i dårlig stand.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	30 000	
	Forsikring:	50 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 600 000	
	Sum kostnader Kr:		1 680 000





Eiendom: Gnr. 108 Bnr. 1 Festenr. 4 KOMMUNE LINDÅS
Adresse: Lindåstunet - Gamle Prestavegen 28, 5955 LINDÅS

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Lindåstunet	21 810 000
Hybelhus	4 900 000
Sidebygning	3 990 000
Utv. Bod	50 000
Sum normale byggekostnader:	30 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	26 615 000
Teknisk verdi bygninger:	4 135 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 450 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 300 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	



Byggm. Terje Kleivdal

Kleivdal

5912 Seim

Tlf. 56341632/90723878

Org. nr. 954702308 MVA

Org.nr: 954702308

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
19. 11. 2014	
Ark. saksnr	Løpenr
Saksr.	Tilgangskode

Faktura: 14319

Vår ref
Terje Kleivdal
Terje Kleivdal
Org.nr: 954702308

Deres ref
Therese Braseth
Fakturadato
16.11.2014
Mva sats
25 %

Betingelser
Netto pr 10 dager
Forfall
26.11.2014
Morarente
15,00 %

Verditaksering av Lindåstunet
Eigedom 513 v/ Therese Braseth

Betegnelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Avgift	Beløp
Verditaksering av Lindåstunet	1	Stk	7 000,00	Mva-pliktig	7 000,00
Mva-pliktig: 7 000,00	Mva-fritt:	Mva utgjør 1 750,00	Total:		8 750,00

Kvittering

Innbetalt til konto
36321012846

Beløp
8 750,00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer
6439993658

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-
frist

26.11.2014

Faktura: 14319

Underskrift ved girering

Betalt av

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

Betalt til

Byggm. Terje Kleivdal
Kleivdal
5912 Seim

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

8750

00

<

> 36321012846

< 6439993658 >