



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Bergen Areal Taksering Dane Georg Kristoffersen

Grimstadveien 350

5252 Søreidgrend

tlf 45044433

E-mail: bat@takst.info

Org.nr: 882 965 112

Verditakst

Lialeitet i
Bergsdalsvegen 1076
5722 Dalekvam

Gnr. 77 Bnr. 24

VAKSDAL KOMMUNE

Utført av:

Takstmann Dane Georg Kristoffersen





Verditakst

Lialeitet i
Bergsdalsvegen 1076
5722 Dalekvam
Gnr. 77 Bnr. 24
VAKSDAL KOMMUNE

Forutsetninger

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

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.

Verdivurderingen er gitt på grunnlag av visuell befaring og opplysninger gitt av rekvirent.

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslov" av 3. juli 1992, nr. 93-

Mandat

Takstmann er engasjert for å sette markedsverdi på eiendommen.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.

Generell markedsvurdering:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget visuelt, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier i henhold til oppdraget. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Annet:

Bygningen er oppført dels i 1 etasje, dels 2 etg.

Denne taksten er utført på alle sentrale områder iht NS 3451/3940. Taksten er iht Norges Takseringsforbunds instruks som er retningsgivende innen taksering i Norge. Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggekonstruksjonene.





NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Bergen Areal Taksering Dane Georg Kristoffersen

Grimstadveien 350
5252 Søreidgrend
tlf 45044433
E-mail: bat@takst.info
Org.nr: 882 965 112

Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

Markedsverdi

Konklusjon markedsverdi:	Kr	3 000 000
---------------------------------	-----------	------------------

09.04.2015

.....
Takstmann Dane Georg Kristoffersen



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer.
Bergen Areal Taksering Dane Georg Kristoffersen Org.nr. 882 965 112

Oppdr.nr:
1169

Bef.dato:
30.03.2015

Side:
3 av 9



Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

Rekvirent

Rekvirert av: Norconsult AS

Besiktigelse, tilstede

Dato: 30.03.2015 Takstmann Dane Georg Kristoffersen Takstmann Tlf.: 45044433

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Eiendoms opplysninger.
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Rekvirent har gitt generelle opplysninger eiendommen.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 77 Bnr. 24
Hjemmelshaver:	Vaksdal Kommune
Tomt:	Eiet tomt. Areal 6 476,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst
Vann:	Tilkn.off.vannverk
Avløp:	Tilkn.off.avløp
Regulering:	Ikke kontrollert
Kommuneplan:	Vaksdal kommune

Forsikringsforhold

Forsikringstype:	Fullverdiforsikring
Kommentar:	kontakt eier

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse:	Felles parkering til leietaker. ca 5 biler ved skolen. Grenser mot hytte eiendommer og Lnf eiendom. Fotballbanen hadde på befarrings dato ca en meter snø. anbefales og kontrollere på sommerstid.
Beliggenhet:	Bygget ligger med gangavstand fra Bergsdalsvegen. Bygget ligger høyt i terrenget og grenser til fjell.
Beskrivelser:	Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.
Topografi, utsikt, sol, skygge:	Gode sol og utsiktssforhold. Attraktivt alpin/ski område for nabolaget.
Grunnforhold og fundamentering:	Betongfundamentering på grunn.
Konstruksjoner og installasjoner:	Lokalene er innredet og påkostet for bruk til skole/barnehage.
El-tilknytning, tele og data:	Bygget er tilknyttet alle fasiliteter som el, tele og data.



Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

Parkering:	Felles asfaltert parkering til felles for leietakere.
Miljø/forurensning:	Eiendommen representerer lite forurensning av nærområdet.
Utbyggingspotensiale:	TU-grad er ikke opplyst.
Spesielle forhold:	Det opplyses at det ikke er økonomisk forsvalig og drive skole/barnehage i området. Grunnet mangel på antall barn i området.

Bygninger på eiendommen

Barnehage

Byggeår:	1981. eiendomsdata
Anvendelse:	Tatt i bruk

Arealer og anvendelse

Barnehage - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Anvendelse
1. etasje + mezzanin	544	522	Inngangsparti, gang, trapperom, møterom, lager, garderober, bøttekott, teknisk rom, bad/dusj 2, gymsal, klasserom, spiserom, toaletter 6, kontor Oppmåling opplyst av Norconsult.
Sum bygning	544	522	

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Gjenstående arbeider:	På befarrings dag det observert museavfall på loft, soppskade og noe råteskade på takutstikk. Noen punkterte ruter og råteskade i treverket. Eldre El-anlegg. Det er noe mistanke om råte i bunnsvill. Dette bør kontrolleres. Da det ligger snø inntil vegger og mangel på luftstrøm.
Påkostninger:	Det er montert stålservanter på klasserom. og te kjøkken i et rom.
Vedlikehold:	Bygningen er preget av endel bruksslitasje og manglende utbedring av skader.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Barnehage

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Barnehage	200 Bygning, generelt Byggingen er oppført med toaletter, klasserom, lager, gymsal, lærerrom, gang, garderobe med dusj 2 stk, utvendig toalett og kontor. Bygget trenger noe utskiftning og vedlikehold.





Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

- 210 Grunn og fundamenter, generelt**
Betong konstruksjoner på antatt faste masser.
- 212 Drenering**
Antatt drenering fra bygge år.
- 225 Yttervegger**
Tre konstruksjoner med liggende og stående trekledning.
- 232 Taktekning og membraner**
Ikke kontrollert grunnet snø.
- 233 Vinduer**
2-3 lags isolerglass i trekarmer.
Vedlikehold ol:
Vinduer fra 1976.
- 244 Innvendige dører**
Innerdører er furufyllingsdører med glatte fronter.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**
Overflate gulv: belegg, furu, betong.
- 254 Overflater på innvendige vegger**
Innervegger generelt med panel.
- 255 Overflater på innvendig himling**
Malte Takplater og panel.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Kjøkkeninnredning med glatte trefronter. Laminat benkeplater. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Opplegg for oppvaskemaskin.
Te kjøkken på spiserom. med glatte fronter og laminat benkeplate.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**
2 stk dusjrom med 4 stk dusj i vært rom. servant og et toalett på vært rom.
- 360 Luftbehandling, generelt**
Opplyses og være montert balansert ventilasjonsanlegg. Ikke tilkomst på befaringss dato.
- 400 Elkraft, generelt**
Kontakt El-takstmann.
- 900 Annet**
Ikke tilkomst til utendørs wc. samt diverse rom.



Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

KONTRAKTER/AREALER

Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m ² faktisk	Kr/m ²	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
Barnehage						
- skole						
hele bygget	1	522	400	208 800		100
Sum:		522		208 800		

Kommentar kontrakt/arealer

Kommentar leiekontrakter:	Ikke framlagt/opplyst.
Kommentar arealavvik:	Original tegninger er ikke framvist. Areal er opplyst av rekvirent/arkitekt.



Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	6 476 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 650 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris. Barnehage	Kr 8 700 000
-----------------------------	---	--------------

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr 8 700 000
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 2 750 000
	Teknisk verdi uten tomt:	Kr 5 950 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 650 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr 6 600 000

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Forutsetning og begrunnelse for valg av kapitaliseringsrente:	Realrenterisiko fordels på rente og inflasjon (hhv. 2% og 1%) fast i hht. instruks. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0%-4%).	
Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.: 2,52 % - Inflasjon: -2,50 % Realrente: kalkulert 0,02 %, avrundet: 0,02 % Realrenterisiko 1,00 % Objektrisiko 2,00 % Markedrisiko 2,00 % Byggrisiko 1,50 % Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav: 6,52 %	





Eiendom: Gnr. 77 Bnr. 24 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Lialeitet i - Bergsdalsvegen 1076 , 5722 Dalekvam

Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
Eiendommens arealtyper	m ²	Kr/m ²	Leie pr år	m ² faktisk	Kr/m ² ansatt	Leie pr år beregnet
skole				522	400	208 800
Sum:				522		208 800

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:		Kr	208 800
Fradrag:	Off. avgifter og ev. eiendomsskatt:	-20 000	
	Forsikringspremie:	-15 000	
	Forvaltningskostnader pr år:	-35 000	
	Driftskostnader:	-70 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold pr år:	-150 000	
	Sum normale eierkostnader:	-290 000	
	Tap ved ledighet, 20 % av markedsleie:	-40 000	
	Sum:	-330 000	-330 000
Underskudd:	Underskudd:	Kr	-121 200

Beregning av kapitalisert verdi

Kapitalisert verdi:	Eiendommens inntektsoverskudd Kr -121 200 kapitalisert med 6,5 % gir (avrundet)	Kr	-1 860 000
----------------------------	--	----	-------------------

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	650 000
	Normale byggekostnader:	Kr	8 700 000
	Teknisk verdi:	Kr	6 600 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	-1 860 000
	Yield:	%	-4,0
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	3 000 000

