

VERDIVURDERING

HAUGATUN

Dalatunvegen 40, 5600 NORHEIMSUND

Gnr 26: Bnr 21 m.fl.
4622 KVAM KOMMUNE



UTFØRT AV:

Arthur Sundt

Telefon: 905 88 025

E-post: arthur@takstvestland.no

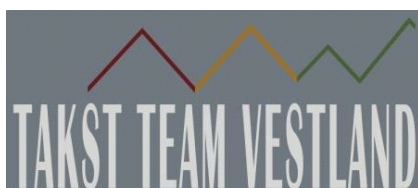
Rolle: Uavhengig takstmann

Heine Skage

Telefon: 900 96 197

E-post: heine@hskage.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 27.01.2020
Utskriftsdato: 05.03.2020
Dato verdisetting: 05.03.2020
Oppdrag nr: 21306



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Adm bygg	6
3.4.2	Undervisningsbygg	8
3.4.3	Verkstedbygg	10
3.4.4	Undervisningsbygg med maskinverksteder	12
3.4.5	Undervisningsbygg for elektro	12
3.4.6	Gymsal	14
3.4.7	Uthus	15
3.4.8	Garasje	16
3.4.9	Bod	17
4	Verdigrunnlag	18
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2	Inntekter/kostnader	19
5	Verdisetting	20
5.1	Tomteverdi	20
5.2	Teknisk verdi	20
5.3	Nettokapitalisering	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Det foreligger ikke leiekontrakter for eiendommen og verdien har direkte sammenheng med leieinntekter som kan oppnås. Markedsverdien er derfor beregnet med nettokapitalisering av antatt markedsleie slik eiendommen fremsto ved befaring. Utleiemarkedet for eldre skolebygninger er begrenset. Trolig kan det være bedre utleiemarked for gymsal, verksteder og lagerplass, men det er betydelig risiko for høy ledighet. Høy markedsrisiko medfører at realavkastningskrav er vurdert til å ligge rundt 20 %. Teknisk verdi vil derfor være betydelig høyere enn markedsverdien.

Alternativ bruk:

Endel ombygginger og tilpasninger må påregnes. Søknadspliktig.
Bra marked for kombinasjons-bygg med verksted, lager kontorer.
Skolebygg med kombinert kontorer og bolig vil sannsynligvis gi best avkastning.
Gymsal kan ombygges/tilpasses til kontor, lager.
Eventuell bruksendring til boligformål vil kreve omregulering av området, og dispensasjon fra kommuneplanen. Dette vil ta tid og det er usikkert om kommunen vil gi godkjenning.

På grunnlag av en samlet vurdering har vi som vår endelige konklusjon ansatt markedsverdien til å ligge i intervallet kr. 9,2-12,7 mill kroner.

Realavkastningskrav på 16 % gir 12,7 millioner.

Realavkastningskrav på 20 % gir 10,1 millioner.

Realavkastningskrav på 22 % gir 9,2 millioner.

Beregningene viser et realistisk anslag som ligger midt i dette intervallet.

MRK: Dersom det etableres en leiekontrakt på hele eller deler av eiendommen, må denne vurderingen justeres, og verdien kan endre seg i den forbindelse.

Kunde: Vestland Fylkeskommune
Agnes Mowinckels gate 5, 5008 BERGEN

Verdi: **Kr. 10 000 000**

Dato verdisetting: 05.03.2020

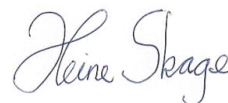
Takstmenn: **Arthur Sundt Tlf.: 905 88 025**
Heine Skage Tlf.: 900 96 197

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.

SØREIDGREND, 05.03.2020



Arthur Sundt
Takstmann/Byggmester
Telefon: 905 88 025



Heine Skage
Telefon: 900 96 197

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Reguleringsplaner		Fra kommunens nettsider		
Eier				
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Steinsdalen, med kort avstand til sentrum i Norheimsund. Like ved Steinsdalsfossen er det avkjørsel mot sør og videre opp til skolen. Mellom skolen og hovedveien er det boligområde. For øvrig består nærområdet i hovedsak av jordbruksareal. Det er 2 km til Norheimsund og 74 km til Bergen sentrum.</p> <p>Tomten ligger i lett skrånende terreng med samlet areal på ca. 31 700 m². Forholdsvis høy beliggenhet.</p> <p>Eiendommen har total bygningsmasse på ca. 8 000 m². Opprinnelig del med skolebygninger og verksteder ble oppført i 1957. Seinere er det oppført flere tilbygg med blant annet administrasjonsbygg. Bygning med gymsal er fra 1992. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, men har en del utidsmessig standard. Det er tekniske installasjoner med varierende alder.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Markedspris beskrevet i rapporten er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villige til å betale for eiendommen ved et salg på det åpne marked.</p> <p>Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen.</p>
Kunde:	<p>Vestland Fylkeskommune Agnes Mowinckels gate 5, 5008 BERGEN</p>
Formålet med oppdraget	<p>Det er bedt om eiendommens normale salgsverdi basert på vurdert markedsleie og dagens tilstand på byggene.</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 27.01.2020 Sigurd Sande. Driftsleder Kvam Videregående Skule. Tlf. 409 06 123 Arthur Sundt. Takstmann/Byggmester. Tlf. 905 88 025 Heine Skage. Takstmann/Byggmester. Tlf. 900 96 197</p>
Leiekontrakter	<p>Eiendommen nyttes i dag som videregående skole. Denne skal etterhvert avvikles/flyttes. Det er sannsynlig at Fylkeskommunen vil leie hele eller deler av bygningsmassen i en periode, men dette er pt ikke avklart.</p> <p>Vi har for å ansette markedsverdien utført en beregning med nettokapitalisering av en vurdert markedsleie.</p>

Forutsetninger: 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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	HAUGATUN
Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig vann via privat ledningsnett til tilknytningspunkt. Vannmålere. Det er opplyst at en naboeiendom har vannforsyning via denne eiendommen: Hovedkran for denne eiendommen stenger også av nabos vanntilførsel, dette bør utbedres.
Avløp	Offentlig avløpsnett via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Regulering	Bygningene ligger i uregulert område. Parkeringsplass ved rundkjøring ligger innenfor reguleringsplan nr. 19940002, stadfestet i 1993. Areal som tilhører denne eiendommen er i planen vist som parkering.
Kommuneplan	I kommuneplanens arealdel ligger bygningene i område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Følgende beskrivelse er gitt i planen: I område for offentlig og privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentlig administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4622 KVAM Gnr: 26 Bnr: 21
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	26 350,6 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Dalatunvegen 40, 5600 NORHEIMSUND
Kommentar:	2 teiger.
Matrikkel:	Kommune: 4622 KVAM Gnr: 25 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	762,1 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.

Hjemmelshaver:	Norheimsund Vidaregåande Skule
Adresse:	Dalatunvegen 40, 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel:	Kommune: 4622 KVAM Gnr: 25 Bnr: 59
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 612,6 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune Organisasjon

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	På nedre del av tomten er det asfalterte parkeringsplasser. Ellers relativ gode parkeringsforhold på eiendommen, samt potensiale for å opparbeide flere plasser. Bygningsmassen ligger rundt et tun med gårdsplass og opparbeidet hageareal. Utvendig for tunet er det veier, grøntareal og noe naturtomt. Øverst på søndre del av eiendommen er det en grusbane. Eldre garasje ligger på egen parsell mot sørøst.
Utbyggingspotensiale	Grunnet uregulert område er eventuelt utbyggingspotensiale ikke vurdert.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Landbruksareal og boligbebyggelse i området.
-----------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Adm bygg

Bygningsdata



Byggeår: 1993

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	20	17	Teknisk rom. Utvendig adkomst.
1. etasje	284	271	Gang, ekspedisjon, kopirom, lager, lærerrøm, 7 kontorer, 2 garderober med wc og dusj.
Sum bygning:	304	288	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

8 kantet kontorbygg fra 1993.
Arealer på ett plan + ventilasjonsrom i kjeller.
Normal standard.

Drenering

Antatt selvdrenerende masser.

Grunn og fundamenter

Betongfund. på antatt faste masser..

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur og ringmur i armert betong.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk, utvendig vindspærre, utlekting, kledd med liggende trekledning, dels felt med x-finier. Innvendig platet eller panelt.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.
Ytterdør i alu.
Takkuppel med overlysvindu i alu karmer.

Takkonstruksjon

Isolert sperrekonstruksjon, sutak, tekket med skifer.
Platetekking i overgang til undervisningsbygg.

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i alu.

Gulv mot grunn/etg skiller

Støpte gulv på lastebærende isolasjon.
Støpt dekke mot kjellerrom.

Innvendige overflater gulv

Fliser, teppe, gulvbelegg.

Innvendige overflater vegg

Panel, fliser og malt strie.

Innvendige overflater himling

Plater.

Dører

Finerte malte slette dører.

Varme generelt

Vannboren varme, radiatorer.

Sanitær primæranlegg

2 garderober med wc, servant, dusj.
Flislagte vegger og gulv.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Elektrisk primæranlegg

Dimensjonert for dagens bruk.
Automatsikringer.

Brann

Brannalarm.
Brannslangeskap.

3.4.2 Undervisningsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1957

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	854	804	Gangarealer, 4 klasserom, 2 tavlerom, traforom, vf/gang, 2 trapperom, uinnredet kjøkken, 4 wc, 2 dusjer, 2 garderober, kontor, tørkerom, vaskerom, boder/kjellerrom/lager. Takhøyder er varierende: 2,4-2,6 m.
1. etasje	919	883	Gangarealer, personalrom, trapperom, heis, 9 kontor, bibliotek, 4 wc, lager/bod, møterom, kantine, kjøkken.klasserom, hvilerom, soverom, kjøkken, bad, stue. Takhøyder er varierende: Ca 2,7 m. Høyere i kantine, vestfløy.
2. etasje	693	665	2 trapperom, gangarealer, 5 klasserom, kjøkken, arkiv, 3 wc. Leilighet 1: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue. Leilighet 2: Gang, 4 soverom, bad, kjøkken. Ca 2,5 m takhøyde.
Loft	339	333	2 trapperom, gang, ventilasjonsrom, 2 loftsrom
Sum bygning:	2 805	2 685	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Undervisningsbygg er opprinnelig oppført i 1957. Senere tilbygget.
Arealer er fordelt over 1 og 2 etasjer + underetasje og loft.
Nyere tilbygg på ca 20 kvm mot øst: Denne delen består av blant annet heis.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Stedvis fuktgjennomslag i u. etg.

Grunn og fundamenter

Betongfund. på antatt faste masser

Grunnmurskonstruksjon

Kjellervegger i betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.
Innvendig pusset, dels utforet og platet.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og har kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Enkelte riss m.m

Ytterveggskonstruksjon

Vegger i betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.
Innvendig pusset, dels utforet og platet.

Enkelte riss, avskallende maling m.m

Utvendige dører og vinduer

Alu ytterdører.

Eldre altandører i vestre fløy.

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmen, pvc karmen.

Vinduer med koblet glass i trekarmen.

Mindre Velux takvinduer på loft.

Variierende alder og tilstand.

Takkonstruksjon

Saltak, sperrekonstruksjon, sutak, tekket med skifer.

Enkelte mindre lekkasjer. Noen fuktmerker i sutak, sperr.

Tak er generelt modne for om-spikring + ny undertekking, rekker og lekter.

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i sink og dels alu.

Innvendige trapper

Trapper av betong.

Terrasser og balkonger

Vestre fløy, 2. etg.: Sørcvendt overbygget altan på 19 kvm.

Støpt dekke.

Rekkverk av tre.

Etasjeskillere

Betongdekker.

Innvendige overflater gulv

Gulv mot grunn: Støpte gulv. Ett rom med paforet tregulv (kontor).

Støpte gulv, fliser, belegg.

Innvendige overflater vegg

Puss, malte flater, tapet, panel, dels fliser.

Innvendige overflater himling

Malte betongflater, plater, panel.

Bærevegger

Bærende innervegger av betong.

Innvendige dører

Finerte dører.

Brann og lydklassifiserte dører.

Fyllingsdører.

Hvite formpr. profilerte lettdører.

Kjøkkeninnredning

U. etg.: Kjøkken. Skal fjernes.

1. etg.: Personal rom: Nyere innredning med grå høyglansfronter. Laminat benkeplate. Dobbelt stålvaske. Integrert stekeovn og kjøleskap.

1. etg.: Skolekjøkken i vestfløy: Hovedsakelig eldre innredning med malte fronter. Noen skap med hvite slette fronter.

Oppvaskbenk i stål. Skyllekar i stål. Laminat benkeplater.

1. etg.: Lærer kjøkken i vestfløy: Innredning med hvite slette fronter. Hvit laminat benkeplate. Dobbelt stålvaske. Ventilator.

1. etg.: Innredning med eldre malt innredning. Oppvaskbenk i stål med vask + nedsenket utslagsvask.

2. etg., vestfløy. Boenhet 1: Innredning med hvite slette fronter. Laminat benkeplate. Dobbelt stålvaske. Ventilator.

Boenhet 2: Innredning med hvite slette fronter. Laminat benkeplate. Stålvask m/kum. Ventilator.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Piper av tegl.
Eldre vedkamin i stue, 2. etg vestre fløy.
Eldre støpejernsovn i 1. etg.

Det er ikke opplyst om det foreligger kjente påbud relatert til skorsteiner og ildsted.

Piper er generelt slitt over tak.

Varme generelt

Radiatoranlegg på deler.
Elektrisk oppvarming.

Sanitær primæranlegg

U. etg.: 2 dusjer, 3 wc, 2 garderober.
Vaskerom, tørkerom. Vask i flere rom. 3 stk 287 liters v.v-beredere fra 1993.
1. etg.: 4 wc.
2. etg.: 3 wc. Boenhet 1: Bad med servant, wc og åpen dusj. Boenhet 2: Bad med servant, wc og dusjkabinett.
Vannrør er hovedsakelig av kobber. Dels noe rør i rør system.
Avløp i støpejern, dels plast.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg, fra antatt 1992, for deler av bygget.
Dels mekanisk avsug. Ellers naturlig ventilert.

Elektrisk primæranlegg

El anlegg er tilpasset dagens bruk: Automatsikringer. Flere skap og tavlerom.

Brann

Brannslangeskap, røykvarslere.
Brannalarm.

Heis

Nyere heis: 1250 kg, 16 pers.
Eldre heis: Ikke i bruk.

3.4.3 Verkstedbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1957

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	149	137	Gang, fyrrom, lager og tavlerom
1. etasje	1 009	981	Gang, bilverksted, sveiseverksted, vaskehall, teorirom, modellversted, kontor, 2 garderober med wc, lager, maskinhall, prøvehall og verktøyrom.
Sum bygning:	1 158	1 118	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Verkstedbygning oppført i murkonstruksjon, som har vært brukt til bilverksted og sveiseverksted. I tillegg er det vaskehall og flere enklere verksteder. Bygningen har i hovedsak eldre standard. Det er nyere takteking og dels nyere vinduer. Fasadene kan trenge vedlikehold. Det er felles fyrrom i kjelleren.

Grunn og fundamenter

Bygningen står på antatt fjell og faste masser.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er i hovedsak oppført i mur, pusset og malt utvendig. Bakbygning med teorirom er dels oppført i trekonstruksjon med liggende utvendig kledning.

Utvendige dører og vinduer

Mot sør og vest er det i hovedsak nyere vinduer med to-lags glass i karmen av PVC. Eldre vinduer med trekarmen mot nord og sør.

Eldre rulleporter.

Ytterdører i stål.

Takkonstruksjon

Saltak antatt bygget opp med sperrer. Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere.

Taktekking

Taket har nyere papptekking.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulv har malt betong, gulvbelegg og fliser.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater har malte flater.

Innvendige overflater himling

Himlingene har malte flater.

Baderomsinnredning

I garderoberne er det to toalettrom med toalett og servant. Ett rom er oppgradert med nyere overflater og nyere sanitærutstyr.

Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har ventilasjonsanlegg.

Elektrisk primæranlegg

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

3.4.4 Undervisningsbygg med maskinverksteder

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Opplyst ved befaring

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	556	535	Gang, 2 maskinverksteder, klasserom, garderobe, 2 kontorer, 2 toaletter og lagerrom.
Sum bygning:	556	535	

3.4.5 Undervisningsbygg for elektro

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Opplyst ved befaring

Tilbygg Nytt inngangsparti. Tilbygg mot sør oppført etter opprinnelig byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	516	487	Hovedtrapp, gang, toalett, inngang, kott, 3 klasserom, 2 elektroverksteder, lager og kontor.
1. etasje	605	586	Hovedinngang, heis, trapp, gang, toalett, elektroverksted med lagerrom, 3 klasserom, inngang, kott, baktrapp og lagerkjeller.
2. etasje	589	564	Gang, heis, 3 toaletter, vaskerom, kott, klasserom, gang, auditorium, 2 lagerrom, baktrapp og verkstedhall med egen innkjørsel mot sør.
Loft	226	215	Loftsrom, ventilasjonsrom, uinnredet loft, bak trapp og grupperom/klasserom med adkomst fra verksted mot sør.
Sum bygning:	1 936	1 852	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Undervisningsbygg oppført i murkonstruksjon i 1957. Seinere er det oppført tilbygg med verkstedshall mot sør. Bygningen har nytt inngangsparti med heis og nye toalettrom.

Grunn og fundamenter

Bygningen står på antatt fjell og faste masser.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er i hovedsak oppført i mur, pusset og malt utvendig. Tilbygg mot sør har yttervegger dels i betong og dels i trekonstruksjon med liggende utvendig bordkledning. Nytt inngangsparti har utvendig platekledning.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører og vinduer med varierende alder. Hovedinngang har nye dører i aluminium. Eldre inngang har ytterdører utført i tre. Bygningen har vinduer med to-lags glass med varierende alder. Tilbygg mot sør har rulleport og ytterdør i aluminium.

Takkonstruksjon

Saltak bygget opp med sperrer. Nytt inngangsparti har flatt tak.

Taktekking

Taket er tekket med ruteskifer. Nytt inngangsparti er tekket med papp.

Etasjeskillere

Bygningen har i hovedsak etasjeskillere utført i betong. Deler av etasjeskiller mot loftet er utført i trekonstruksjon.

Innvendige overflater gulv

Gulvene har i hovedsak gulvbelegg. Enkelte rom i underetasjen har gulvbord.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater har malte flater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger og malte flater.

Baderomsinnredning

I forbindelse med nytt inngangsparti er det flere nye toalettrom. Det er våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på veggene. Vannrør utført som rør-i-rør system i plast. Sanitærutstyret består av veggmontert toalett og servant. Toalettrom med eldre standard i underetasjen.

Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har ventilasjonsanlegg.

Elektrisk primæranlegg

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Bygningen har flere murte piper som i hovedsak er i bruk som luftepiper.

Varme generelt

Bygningen har sentralvarme med radiatorer.

Innvendige dører og vinduer

Bygningen har i hovedsak nyere innvendige dører med malt glatt overflate.

3.4.6 Gymsal

Bygningsdata



Byggeår: 1992 Kilde: Opplyst ved befaring

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	339	326	Vestibyle, toalett, vaskerom, kjøkken, lagerrom og gymnastikksal med sene.
Underetasje	327	301	Gang, 3 toaletter, jentegarderobe, guttegarderobe, lærergarderobe, trimrom, teknisk rom og 2 lagerrom.
Sum bygning:	666	627	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Gymsal oppført i trekonstruksjon i 1992. Hovedetasjen består av vestibyle, toalett, lagerrom, gymsal på 200 m² og sene på 36 m². Gymsal har takhøyde i mønet på ca. 8 meter. I underetasjen er det blant annet garderobeanlegg med dusj og toaletter. Bygningen har ventilasjonsanlegg og er tilkoblet sentralvarme.

Grunn og fundamenter

Bygningen står på antatt fjell og faste masser.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 148 millimeter isolert bindingsverk. Utvendig er det liggende kledning.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer og ytterdør med to-lags glass i trekarmen.

Takkonstruksjon

Saltak bygget opp med trekonstruksjon/sperrer.

Taktekking

Taket er tekket med ruteskifer.

Innvendige overflater gulv

Gulvene har fliser, parkett og gulvbelegg.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater har panel og malte flater. Garderobene har i hovedsak flislagte vegger.

Innvendige overflater himling

Himlingene har malte flater.

Innvendige dører og vinduer

Malte glatte innvendige dører.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter. Benkeplate i laminat.

Baderomsinnredning

Toalettrommene har toalett og servant.

Flislagt dusj i lærergarderobe.

Jentegarderobe med dusj har flislagte overflater.

Guttgarderobe har flislagte overflater. Dusj har nye overflater med våtromsbelegg på gulvet og vinyl på veggene.

Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har ventilasjonsanlegg.

Sanitær primæranlegg

Varmtvannsbereeder er montert i teknisk rom i underetasjen.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er antatt utført i betong.

Annet

Bygningen har heis, brannalarm og brannslange.

Varme generelt

Gymsal har elektrisk varme i himlingen. For øvrig vannbåren varme og radiatorer.

Elektrisk primæranlegg

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

3.4.7 Uthus

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	66	62	4 boder.
1. etasje	34	32	Åpent vedlager
Sum bygning:	100	94	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Betongfund. på antatt faste masser.
Støpt gulv mot grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Vegger i 2x4" bindingsverk, utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon

Pulttak, sperrekonstruksjon, sutak, tekket med papp.

Manglende renne og nedløp.
Endel groe på eldre del av tekking.

Bygning generelt

Enkelt bygg.
Det er behov for vedlikehold av eldre del.
Innlagt strøm.
Enkle dører til boder.
Nyere tilbygget vedbod, åpen i front.

3.4.8 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	111	105	Garasje med 4 oppstillingsplasser
Sum bygning:	111	105	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Eldre garasje oppført i enkel trekonstruksjon. Bygningen er fundamentert på ringmur i betong. Dels støpt gulv og dels gruset gulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Saltak bygget opp med sperrer og tekket med plater. To eldre garasjeporter.

Merknad:
Det er registrert råteskader og skjevheter, og bygningen trenger rehabilitering.

3.4.9 Bod

Bygningsdata:

Byggeår: Kilde: Nyere bygning.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	30	28	Åpen bod med nettingport.
Sum bygning:	30	28	

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Adm bygg											
-Kontorer											
Hele eiendommen	1	284 m ²						750	213 000	9/2020	100
Sum:									213 000		
Gymsal											
-Gymsal med garderober											
Hele eiendommen	U.-1.	666 m ²						500	333 000	9/2020	100
Sum:									333 000		
Undervisningsbygg											
-Skolebygg + 2 boenheter											
Hele eiendommen	U.-1.-2.	2466 m ²						500	1 233 000	9/2020	100
Sum:									1 233 000		
Undervisningsbygg for elektro											
-Garasje											
Hele eiendommen	1.	111 m ²						200	22 200	9/2020	100
-Verksted, klasserom, garderober											
Hele eiendommen	U.1.-2.	1710 m ²						600	1 026 000	9/2020	100
Sum:									1 048 200		
Undervisningsbygg med maskinverksteder											
-Verksted, klasserom, garderober											
Hele eiendommen	1.	556 m ²						700	389 200	9/2020	100
Sum:									389 200		
Uthus											
-Bodareal											
Hele eiendommen	1.	100 m ²						200	20 000	9/2020	100
Sum:									20 000		
Verkstedbygg											
-Verksted											
Hele eiendommen	1.	1009 m ²						700	706 300	9/2020	100
Sum:									706 300		
Total:									3 942 700		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Adm bygg											
-Ledig											
Hele eiendommen	1	284 m ²						750	213 000	9/2020	100
Sum:									213 000		
Gymsal											
-Ledig											
Hele eiendommen	U.-1.	666 m ²						500	333 000	9/2020	100
Sum:									333 000		
Undervisningsbygg											
-Ledig											
Hele eiendommen	U.-1.-2.	2466 m ²						500	1 233 000	9/2020	100
Sum:									1 233 000		
Undervisningsbygg for elektro											
-Ledig											
Hele eiendommen	1.	111 m ²						200	22 200	9/2020	100
Hele eiendommen	U.1.-2.	1710 m ²						600	1 026 000	9/2020	100

Sum:									1 048 200		
Undervisningsbygg med maskinverksteder											
-Ledig											
Hele eiendommen	1.	556 m ²					700	389 200	9/2020	100	
Sum:								389 200			
Uthus											
-Ledig											
Hele eiendommen	1.	100 m ²					200	20 000	9/2020	100	
Sum:								20 000			
Verkstedbygg											
-Ledig											
Hele eiendommen	1.	1009 m ²					700	706 300	9/2020	100	
Sum:								706 300			
Total:								3 942 700			

4.2 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bodareal				100	200	20 000
Garasje				111	200	22 200
Gymsal med garderober				666	500	333 000
Kontorer				284	750	213 000
Skolebygg + 2 boenheter				2 466	500	1 233 000
Verksted				1 009	700	706 300
Verksted, klasserom, garderober				1 710	600	1 026 000
Verksted, klasserom, garderober				556	700	389 200
Sum				6 902		3 942 700

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		3 942 700
Tap ved ledighet, 15%		591 405
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter	46 623	
Forvaltning, drift og vedlikehold	1 150 000	
Forsikring	120 000	1 316 623
Eiendommens inntektsoverskudd		2 034 672

Kommentar eierkostnader: Det må påregnes Eiendomsskatt på eiendommen.
 Det forutsettes at leietakere betaler egne strøm og oppvarmingskostnader.
 Det er opplyst om ca kr 1 million i strømutgifter pr år med dagens drift.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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, samt regulering og kommuneplan.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **31 725,3 m²**

Sum areal: **31 725,3 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **14 000 000**

Verdi tomt: **14 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Adm bygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 6 336 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 440 000

Sum teknisk verdi – Adm bygg 4 896 000

Undervisningsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 245 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 11 500 000

Sum teknisk verdi – Undervisningsbygg 30 745 000

Verkstedbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 500 000

Sum teknisk verdi – Verkstedbygg 10 000 000

Undervisningsbygg med maskinverksteder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 9 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 500 000

Sum teknisk verdi – Undervisningsbygg med maskinverksteder **6 500 000**

Undervisningsbygg for elektro

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 31 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 500 000

Sum teknisk verdi – Undervisningsbygg for elektro **22 500 000**

Gymsal

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 600 000

Sum teknisk verdi – Gymsal **9 900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 220 000

Sum teknisk verdi – Uthus **380 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 800 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 400 000

Sum teknisk verdi – Garasje **400 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 170 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 30 000

Sum teknisk verdi – Bod **140 000**

Sum teknisk verdi bygninger **85 461 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon.
Objekt risiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen.
Bygg/eiend. risiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 1,90 %

- Inflasjon: 2,50 %

Realrente, avrundet: -0,60 %

Objektrisiko 3,00 %

Markedsrisiko 12,00 %

Eiendomsrisiko 4,00 %

Renteglidning 1,60 %

Realavkastningskrav: 20,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 034 672
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 034 672) når realrenten er 20,00%	10 173 360
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 173 360
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 170 000

Kommentar nettokapitalisering:

Avkastningkravet for eiendommen er normalt sett basert på risikofrie rentenivå uttrykt ved 10. års Statsobligasjon, gjeldende inflasjons-mål fra Norges Bank, samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et nto avkastningskrav på 20%.