

RAPPORTANSVARLIG:

**Geir O. Stenhjem**  
Kanalveien 50 , 5068 BERGEN  
Tlf: 99 26 26 15  
E-post: geir@stenhjem.no

## VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**  
**Dato for befaring**

**Eskelandsvegen 8, 5704 VOSS**  
**Gnr. 42 Bnr. 31**  
**VOSS**  
**HORDALAND FYLKE**  
**29.08.2013**

**Markedsverdi:**

**kr 8 000 000**



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



### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Eskelandsvegen 8		<b>Gnr.</b> 42	<b>Bnr.</b> 31	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr.</b> 5704	<b>Poststed</b> VOSS	<b>Kommune</b> VOSS		<b>Område/bydel</b> Vossevangen	
<b>Rekvirent</b> Hordaland Fylkeskommune					
<b>Hjemmelshaver(e)</b> HORDALAND FYLKE					
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> driftsleder og Thor Torgersen (megler)				<b>Besiktigelsesdato</b> 29.08.2013	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Tegninger					

### Sammendrag

Voss Husflidskole holder til på eiendommen, som ligger på gården Seim ca 5 min kjøring fra sentrum. Solid bygning i betong, anses å være i god stand. Parkeringsmuligheter på tomten. Eiendommen har fine sol- og utsiktsforhold.

### Premisser - Generelle opplysninger

Areal beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning ombygd til boliger. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks alders-/sykehjem, hybelhus og kontorer. All annen bruk enn dagens vil kreve omfattende ombygging. Det er foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved ombygging til leiligheter. Se vedlagte kostnads/inntektsoverslag.

Bygningen er besiktiget i august 2012 og 29.08.2013. Taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt enkelte feil eller mangler. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Dersom det er opplysninger i dokumentene som har betydning for takst, må takstingeniøren straks få tilbakemelding. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

Mottaker av takst må lese gjennom taksten og straks gi tilbakemelding om faktiske feil eller mangler.



### Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Skolen ligger vest for sentrum på Vossevangen, ca 1,4 km fra jernbanestasjonen. Voss Folkehøgskule ligger like ved, ellers er det vesentlig boliger i området, småhusbebyggelse.

Terrenget skråner bratt ned i sørlig retning, mot Vangsvatnet. Her går E-16 gjennom området og er sterkt trafikkert. Det pågår omlegging av trafikken i dette området, og det er bygget nye veier bl.a. opp til området ved Husflidskolen.

Kort vei til turterreng, gangavstand til Hangursbanen.

### Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt av takstmann.

Annen bruk enn dagens kan kreve endring i planer, men dette er det ikke tatt hensyn til i verdivurderingen.

Konferer megler for reguleringsplaner/bestemmelser.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

### Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
9345,8	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

#### Kommentarer vedrørende festekontrakt

##### Tomtens beskaffenhet

Tomtearealet er hentet fra Eiendomsregisteret. Imidlertid er det anlagt ny vei over tomten, og det antas at arealet er vesentlig mindre enn det som er oppgitt. Tomtearealet er derfor usikkert.

Tomten er tilknyttet off vei, vann og kloakk. Den skråner bratt ned mot sør, og har fine sol- og utsiktsforhold ut over Vangsvatnet.

Opparbeidet og beplantet hage, noe natur. Eiendommen er ikke inngjerdet. Asfalterte kjøreveier. Opparbeidet asfaltert parkeringsplass til 12 biler, men mulig å parkere flere biler på tomten. I øst er det gangvei/sti langs bygget. I sør gjenstår ferdiggjøring mot ny vei. Registrert setninger på terreng.

Nedgravd oljetank i glassfiber: ca 9.000 L.

Barneskole i området. Barnehage bl.a. på Rogne. Kort vei til busstopp. Lett adkomst til eiendommen. Butikker på Vossevangen.

## Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A Skolebygg	<b>Byggeår</b> 1971	<b>Rehab. - ombygd år</b> 90-tallet og 2013
<b>Likningstakst</b> ---	<b>Kjøpsår</b> 1974	<b>Kjøpesum / kostpris</b> ---
<b>Forsikringsselskap</b> ikke opplyst	<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b> ikke fremlagt

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg

### Grunnforhold

Antatt fast grunn

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen, men synlig fjell i dagen.

### Fundamentering

Betongfundamenter.

### Bærende konstruksjoner

Betongvegger, samt søyler og dragere i betong.

### Etasjeskillere

Støpte dekker.

### Yttervegger

Dels støpte vegger, dels trekonstruksjon med liggende tre kledning utvendig.

2-lags isolerglass i trerammer/-karmen. Opplyst at det i 2013 er skiftet vinduer mot sørvest.

### Innervegger

Støpte/murte vegger, samt lette trekonstruksjoner.

### Tekniske installasjoner





**SERVICEAVTALER:**

Opplyst om følgende avtaler:  
Brannvarslingsanlegg: Eltek.  
Oljefyr: Titlestad.

**OPPVARMING:**

Montert radiatorer. I fyrrom er montert oljefyr type Weishaupt og elektrokjel fra ABB-Energi. Opplyst at oljebrenner er skiftet ca -97. For kontroll av fyringsanlegg må fagperson kontaktes.  
Gruepeis i hall.

**ELEKTRISK:**

Opprinnelig el. anlegg, dels oppjustert. Dels automatsikringer. Opplyst at lysarmatur er skiftet.  
For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

**VARMTVANN:**

I fyrrom er plassert VV-tank ca 600 L. Denne forsyner hele bygget med varmtvann.

**HEIS:**

Det er ikke montert heis i bygget. Men montert trappeheis i hovedtrapp.

**VENTILASJON:**

Montert avtrekksanlegg fra byggeår: opplyst innblåsing og uttrekk, men ikke balansert anlegg.  
Ventilasjonsrom på loft.  
Eget avtrekksanlegg i sløydrom.  
Besiktiget anlegg, men ikke kontrollert. Virkningsgrad på anleggene er ikke kjent. For å kontrollere anlegget og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

**BRANNVARSLING/RØMNING:**

Montert 2 stk utfellbare stiger utvendig.  
Eltek brannvarslingsanlegg. Seriekoblet anlegg tilknyttet vaktsselskap. Soner i hver etasje.  
Montert brannslanger.  
Ellers er det rømning via hovedtrapp og baktrapp til terreng. Begge trappeløp i betong.

**RØR OG AVLØP:**

Opprinnelig rør og avløp. Rørøpplagg og avløp er ikke kontrollert, men opplyst å fungere tilfredsstillende. For å kontrollere rør og avløp må aut. rørlegger kontaktes.

**KJØKKEN:**

Etablert kjøkken i 2.etg og i leilighet i u.etg.

**BAD:**

Det er bad/toalett i leilighet i u.etg.  
Ellers er det toaletter med normal standard.  
Toaletter, dusj og garderobeanlegg i forbindelse med gymnastikksal.

**Innvendig standard**

I hall er det skiferbelegg på gulv. Åpen tretrapp opp til loftsetasje.  
Ellers trappeløp i betong. Murt/støpt trappehus.  
Brannsikkert arkiv i 1.etg.  
Tilfluktsrom i 1.etg.  
Bygget er tilrettelagt for funksjonshemmede.

**Takkonstruksjon / yttertak**



Saltak i trekonstruksjon. Åser i limtre og tretaksperr. Tak tekket med betongtakstein, opplyst skiftet på 90-tallet.

Montert Velux takvindu.

Dels kaldt loft og raftekott, registrert fuktmerker i sutak. Dels innredet loft.

Er det tegn til setningsskader	Kan sopp / råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

Fuktmerker i sutak var tørt ved befaring.

## Generelle kommentarer

### Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

### Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygget har stort sett opprinnelig standard. Det virker godt vedlikeholdt. Det er fast driftsleder/vaktmester på bygget.

### Eiendommens potensial

Bygning er i dag i bruk som skole. Ombygging til leiligheter kan også være mulig, men dette forholdet er ikke undersøkt nærmere.

Tomten er forholdsvis stor, men er beskåret av vei i sør.





## 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 måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en 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 ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.*

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	U.etg	781	0	2 trappeganger, korridorer, klasserom, toaletter, garderobe, keramikkrom, kontorer, lager, fyrrom, tavlerom mm. Leilighet.
A	1.etg	1012	0	2 trappeganger, korridorer, klasserom, grupperom, toaletter, garderobe, kontorer, arkiv, tilfluktsrom mm
A	2.etg	786	0	VF, hall m/ trapper, baktrapp, garderobe, toaletter, kontorer, kantine, gymnastikksal m/ scene, dusj og garderobe, apparatrom, korridor, klasserom, verksted, ventilasjonsrom, lager, arkiv mm
A	Loftsetasje	191	0	Gang m/ trapp, klasserom, 2 vifterom, kaldt loft.
Delsum bygg A		2770	0	
<b>SUM</b>		<b>2770</b>	<b>0</b>	

### Kommentarer til planløsningen

Areal er hentet fra fremlagte tegninger, der de er angitt.

Det er ikke full «kjeller» under bygget.

Bygget er trappet ned mot sør, det fungerer godt som skole.

Leilighet i u.etg brukes i dag som kontor og personalrom. I leiligheten er ca 103 m<sup>2</sup> BRA og inneholder VF, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og 2 boder. Den har egen inngang.

Tilfluktsrom i 1.etg.





## Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	u.etg	0	0	781	0	781	650	507650
A	1.etg	0	0	1012	0	1012	750	759000
A	2.etg	0	0	786	0	786	750	589500
A	Loft	0	0	191	0	191	650	124150
	<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2770</b>	<b>0</b>	<b>2770</b>		<b>1980300</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 1 980 300

### Spesifiser evt. andre leieinntekter

Se vedlagt kalkyleskjema vedrørende ombygging og salgsinntekter.

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

### Kommentar til ledige utleiearealer

Fylkeskommunen bruker i dag hele bygget selv.

## Spesielle forhold

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

### Evt. kommentarer

Bygget kan egne seg godt til seksjonering.

Tomten er sannsynligvis mindre enn det som er oppgitt i Eiendomsregisteret.

Det er beregnet leieinntekter ved utleie som kontorer.

Dersom bygget skal ombygges til kontorer må det påregnes utgifter på ca kr 4.000-6.000 pr m<sup>2</sup> BTA i ombyggingskostnader og oppgradering.

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:

Det er ikke registrert pengeheftelser eller servitutter.





### Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			61 494 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	23	14 143 620
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 47 350 380
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 47 350 380
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 3 000 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= <b>50 350 380</b>

#### Kommentar til teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.

Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.

### Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	1 980 300
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		0	
Vedlikehold / adm	200 000		200 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		200 000		200 000
	Normal leieinntekt A	-200 000	Normal leieinntekt B	1 780 300
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	300 000
	<b>NETTO LEIE</b>	<b>-200 000</b>	<b>NETTO LEIE</b>	<b>1 480 300</b>

#### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert med 9,5% (dvs ca 0,9% realrente og ca 8,6% risiko). 10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 2,8% rente. Det er regnet med ca 2,0% inflasjon.

Lån i bank er regnet med ca 5,5% rente, dvs realrente ca 3,5%. 9,5% kapitaliseringsrente tilsvarer 6% risiko.

Kredittrisiko utgjør pt ca 1% for selskaper med god kredittverdighet.

Kapitalisert verdi	A ut fra 0 % avkastn.	-Infinity	B ut fra 9.5 % avkastn.	15 582 000
--------------------	-----------------------	-----------	-------------------------	------------

#### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med ca 15% ledighet.

Vedlikehold og administrasjon er beregnet. Det forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold. Totale driftskostnader er satt til ca 10% av brutto leieinntekt.

Ovenstående verdianalyse tar ikke hensyn til ombyggingskostnader. Se dette under markedsanalyse.





## Andre verdifaktorer

Bygget egner seg godt til seksjonering, enten seksjonering av hver etasje eller dele inn i flere seksjoner.

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger ca 1,5 km vest for sentrum på Vossevangen, ved ny avkjørsel fra E39. Det er grei adkomst til bygget via den nye adkomstveien.

Bygget egner seg til undervisning, og er bygget til dette formål. Men bygget kan lett bygges om til kontorbygg eller leiligheter. Ved ombygging til leiligheter er det mulig å legge leiligheter på begge sider av midtkorridor. Alternativet er å etablere utvendig svalgang for adkomst til gjennomgående leiligheter. Annen bruk enn skole vil kreve bruksendring, dette er ikke undersøkt nærmere.

Ved ombyggingskostnader på mellom kr 4.000-6.000 vil totale kostnader ligge mellom ca 11 mill kr og 16,6 mill kr. Sammenholdt med kapitalisert verdi av beregnet nettoleie, vil dette gi en meget lav salgsverdi. Verdivurdering ved ombygging til leiligheter er derfor lagt til grunn for verdikonklusjonen.

Se vedlagte kalkyleskjema for vurdering av inntekter/utgifter ved ombygging til boliger.

## Verdikonklusjon

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

**Markedsverdi: kr 8 000 000**

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 05.11.2013

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

## Dokumentkontroll

Plantegninger er fremlagt. Tegningene er målsatt, men er ikke i målestokk. BTA er påført hver etasje. Vedlagt er ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret: