



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TAKSTDOKUMENT

Etne Videregående skole Litledalsvegen 330, 5590 ETNE

Gnr 46: Bnr 23
1211 ETNE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 975 35 102
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 27.03.2017
Utskriftsdato: 03.04.2017
Dato verdisetting: 28.03.2017
Oppdrag nr: 20170776





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	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Verkstedbygning	6
3.4.2	Klasseromsbygg	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Maskiner og inventar	10
4.3	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12
5.4	Følsomhetsanalyse	13
6	Andre bilder	14



2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Kunde: Hordaland Fylkeskommune
Agnes Mowinckles gate 5, 5008 BERGEN. Tlf. 98212269

Verdi: **Kr. 4 000 000**

Dato verdisetting: 28.03.2017

Takstmann: **Eskild Kvala Tlf.: 975 35 102**

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.ntf.no.

KOPERVIK, 03.04.2017

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Fremvist	
Eiendomsdata.no			Innhentet	
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen er en del av Etne jordbrukskole. Maskinkjøring og vedlikehold.

Kunde: Hordaland Fylkeskommune
Agnes Mowinckles gate 5, 5008 BERGEN. Tlf. 98212269

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.03.2017
Pål Baustad. Tlf. 41606945
Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

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/rekvirenten 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:	Etne Videregående skole
Konsesjonsplikt	Ikke konsesjon
Adkomst	Offentlig veg
Vann	Offentlig vann. Storbrønn
Avløp	Offentlig avløp
Kommuneplan	Offentlig formål

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1211 ETNE Gnr: 46 Bnr: 23
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	13 157,3 m ² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Hordaland Fylkeskommune, Agnes Mowinckels gate 5 5008 Bergen
Adresse:	Litledalsvegen 330, 5590 Etne

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten blir brukt til skoleformål.
Tomtens beskaffenhet	Tomten er foruten bebygget opparbeidet med asfaltert parkeringsplass. Noe naturtomt.
Tomtens form	Tomten er naturlig formet etter terrenget.
Grunnforhold og fundamentering	Fast grunn.
Utbyggingspotensiale	Det er muligheter for utbygning.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Området rundt eiendommen er landbruksområde.
Transport og kommunikasjon	God adkomst
Parkering	God parkeringsplass.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Verkstedbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1987 Kilde: I følge oppl.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 030	1 010	Vestibyle m / kjøkken, kontor, 3 wc-rom, hc wc, 2 garderober, vaskehall, vaktmesterkontor, 3 lagerrom, vremseverksted, fellesverksted, grupperom, dreieverksted, sveiseverksted, lærerkontor, verktøylager, 5 tekn.rom
Sum bygning:	1 030	1 010	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Rennenedløp til bakken. Kummer for overflatevann.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong. Fast grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Bæresøyler av stål. Bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Yttervegger av stedstøpt betong.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører av metall og ytterdør av tre.
Vinduer med karmen av tre. Isolerglass.

Takkonstruksjon

Bærekonstruksjon av stål. Åser av tre.

Taktekking

Taktekking av stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Renner og rennedløp av plast.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater med belegget og malt betong.

Innvendige overflater vegg

Metallplater. Malt tapet. Panel. Våtromsplater i sanitær rom.

Innvendige overflater himling

Metallplater. Systemhimling.



Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Malte dørblader. Slettfinerte dører.
Leddporter av metall. El. motor på to porter.

Innvendige trapper

Enkle stiger til mesanin.

Kjøkkeninnredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i kvit utførelse.

Sanitær primæranlegg

Klosetter og servanter i tilknytning til wc rom.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.

3.4.2 Klasseromsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1987 Kilde: I følge oppl.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	184	175	Vf, gang, spiserom m / kjøkken, 2 wc rom, hc wc, bøttekott, ekspedisjon, 2 kontor og 2 klasserom.
Sum bygning:	184	175	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong. Fast grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer og ytterdører med karmen av tre. Isoler glass.

Takkonstruksjon

Tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag

Renner og rennedløp av plast.

Innvendige overflater gulv

Belegg på gulver.

Innvendige overflater vegg

Innvendige vegger med panel og tapet. Våtromsplater på wc rom.

Innvendige overflater himling

Systemhimling. Perforert himling. Takplater.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører med karmen av tre. Slettfinerte dører.

Kjøkkeninnredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i tilknytning til spiserom.

Sanitær primæranlegg

Matrikkel: Gnr 46: Bnr 23
Kommune: 1211 ETNE KOMMUNE
Adresse: Litledalsvegen 330, 5590 ETNE

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Klosett og servant i tilknytning til wc rom.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

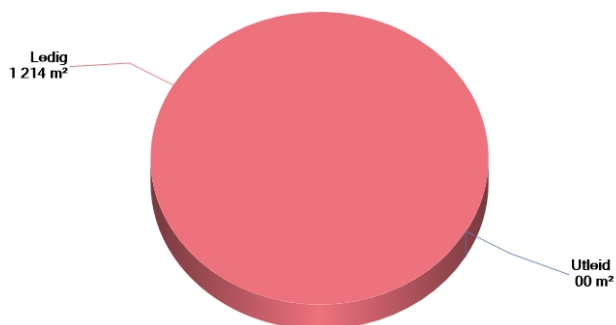
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Klasseromsbygg											
-Skolebygning											
Etne Videregående skole	1. etasje	184 m ²						600	110 400	1/2018	100
Sum:									110 400		
Verkstedbygning											
-Skolebygning											
Etne Videregående skole	1. etasje	1030 m ²						500	515 000	1/2018	100
Sum:									515 000		
Total:									625 400		

Bransjer/leiekontrakter:

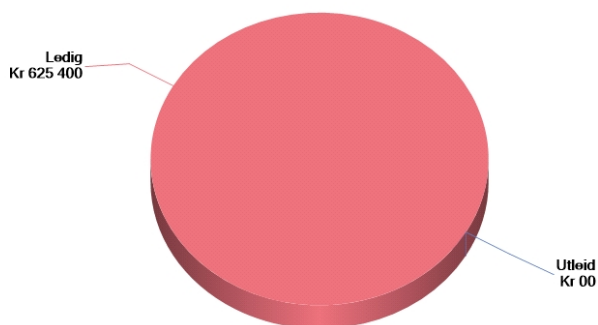
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Klasseromsbygg											
-Ledig											
Etne Videregående skole	1. etasje	184 m ²						600	110 400	1/2018	100
Sum:									110 400		
Verkstedbygning											
-Ledig											
Etne Videregående skole	1. etasje	1030 m ²						500	515 000	1/2018	100
Sum:									515 000		
Total:									625 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter





4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Dreiebenker og annet utstyr for undervisning er ikke medtatt i verditaksten.	Kr.	
Inventar	Løftelukker er ikke medtatt i verditaksten.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie pr år	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²		
Skolebygning			184	600	110 400	
Skolebygning			1 030	500	515 000	
Sum			1 214		625 400	

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		625 400
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Ansatt vedlikeholdskostnader	125 000	125 000
Eiendommens inntektsoverskudd		500 400

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 13 157,3 m²

Sum areal: 13 157,3 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 500 000

Verdi tomt: 2 500 000

5.2 Teknisk verdi

Verkstedbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 5 000 000

Sum teknisk verdi – Verkstedbygning 6 000 000

Klasseromsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 800 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 400 000

Sum teknisk verdi – Klasseromsbygg 1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 400 000

5.3 Nettokapitalisering

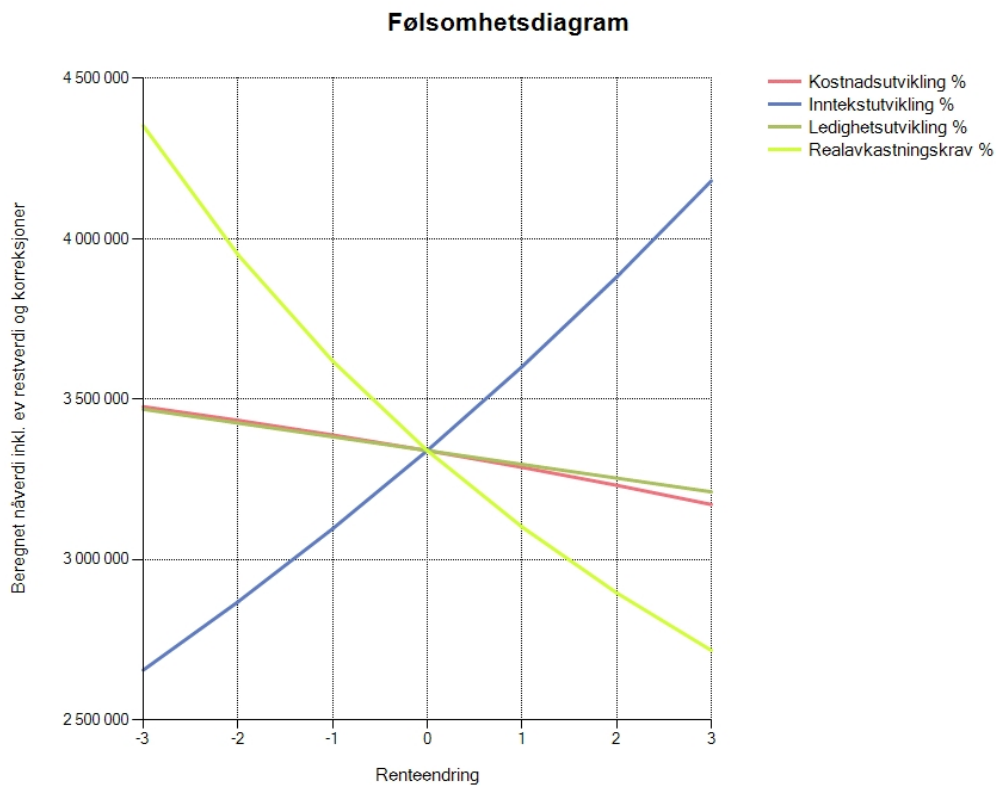
Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,40 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	12,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	500 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 500 400) når realrenten er 12,40%	4 035 484
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 035 484
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 040 000

5.4 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Klasseromsbygg



Verkstedbygning fra nord øst.