

TAKSTDOKUMENT

RÅDHUS 2

Statsråd Evensesensveg 1, 6885 ÅRDALSTANGEN

Gnr 4: Bnr 3

4643 ÅRDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Aslak Randmo

Telefon: 971 60 936

E-post: asrandmo@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Bygg og Taksering AS

Postboks 176, 6851 SOGNDAL

Telefon: 971 60 936

Organisasjonsnr: 989 058 851



Dato befaring: 30.09.2021
Utskriftsdato: 06.10.2021
Dato verdisetting: 06.10.2021
Oppdrag nr: 2021090



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	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Bolig med mindre næringsdel	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Eldre næringsbygg med bustaddel. Bygningen har i dag ei planløsning der under etg. er nytta som boder/lager samt teknisk rom. I 1. etg. og 2. etg. er det butikk og kontor areal. I 3. etg. er det leilegheiter. Bygningen har teknisk standard frå oppføringsåret. I dag er bygningen sliten med trong for ei oppgradering av sjølve byggningskroppen samt teknisk anlegg. I praksis vil det sei ei fullverdig rehabilitering av heile bygningen. I samband med dette vil det og vera naturleg å sjå på kva bygningen skal nyttast til i framtida. Vurderinga bygger på at bygningen vert totalrehabilitert.
- Kunde:** Årdal Kommune
Statsråd Evensesensveg 4, 6885 ÅRDALSTANGEN. Tlf. 957 47 504
- Formål med taksten:** Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
- Egne forutsetninger:** I dette tilfelle er det teknisk verdi som er lagd til grunn då det ikkje er leigeinntekter på eigedommen.
- Verdi:** **Kr. 8 500 000**
- Dato verdisetting:** 06.10.2021
- Takstmann:** **Aslak Randmo Tlf.: 971 60 936**
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.

SOGNDAL, 06.10.2021



Aslak Randmo
Aut. takstøkonom MNTF
Telefon: 971 60 936

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	04.10.2021	Kommunekart.com	Innhentet	
Tegninger	15.01.1972	Kommunalt arkiv	Innhentet	
Eier	30.09.2021	Under synfaringa	Innhentet	
Infoland.no	04.10.2021	Database	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eigedommen har tidlegare vore nytta til bustadføre mål, kontor og butikk.

Kunde: Årdal Kommune
Statsråd Evensesensveg 4, 6885 ÅRDALSTANGEN. Tlf. 957 47 504

Formålet med oppdraget Fastsetja påreknaleg omsetningsverdi i det frie markedet.

Takstmannens status og erfaring Bygg og Taksering AS vart etablert i 1994. Firmet har ein tilsett som utfører takseringsoppdrag i Sogn og Fjordane. Underteikna har vore sertifisert for taksering av næringseiendomar sidan 1994 og har ellers sertifisering gjennom NT for verdi og skadetaksering av alle typar bygg. Er sertifisert av Landbruksdirektoratet for taksering av naturskade.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 30.09.2021
Årdal Kommune v/Steinar Moene. Vaktmeister. Tlf. 957 47 504
Aslak Randmo. Aut. takstøkonom MNTF. Tlf. 971 60 936

Unntakelser ved inspeksjon Det har vore synfaring på eit utval av romma i bygningen. Utv. er bygning synfart frå bakkeplan.

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:	RÅDHUS 2
Adkomst	Eiendommen har tilkomst frå offentleg veg.
Vann	Offentleg vassforsyning via privat stikkledning.
Avløp	Offentleg avlaupsanlegg via privat stikkledning.
Regulering	Bustad, service og offentleg kontor. Viser til gjeldande plan.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4643 ÅRDAL Gnr: 4 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	550 m ² Arealkilde: Det føreligg ikkje målebrev, tomtearealet er stipulert.
Hjemmelshaver:	Årdal Kommune
Adresse:	Statsråd Evensesensveg 1, 6885 ÅRDALSTANGEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er utbygd med kombinert bygg.
Grunnforhold og fundamentering	Antatt grushaldige massar. Det er ikkje føreteke grunnboring så ein kjenner ikkje tilhøve sikkert.
Utnyttelse	Eiendommen er fullt utnytta i dag.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Området har gode kommunikasjonar ut av regionen.
Infrastruktur	Det er utbygd med offentleg infrastruktur.
Parkering	Det er ikkje opparbeida parkering til eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikkje opplyst.
Ikkje framlagd dokument ang. forsikring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bolig med mindre næringsdel

Bygningsdata:

Byggeår: 1972

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	480	450	Lager, teknisk rom, kontor vaktmeister.
1. etasje	480	450	Kontor og butikklokale med sosialrom
2. etasje	480	450	Tidl. doktor og tannlege kontor
3. etasje	480	450	Leilegheiter
Sum bygning:	1 920	1 800	

Kommentar areal

Det opplyste arealet er rettleiande då oppmåling ikkje er tinga.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Drenering er frå byggeår. Ukjent korleis dette er utført. Det er reg. noko mindre saltutslag på del av vegg i under etg.

Grunn og fundamenter

Plasstøyppt konstruksjon med fundament og grunnmur i betong.

Ytterveggkonstruksjon

Yttervegg i dels betongkonstruksjon med utv. isolering og værhud i tegl eller plater. Ukjent materiale i plater.

Utvendige dører og vinduer

Vindauge og dører er i stor grad frå byggeår. 2 lags glas i måla trekarm. Noko aluminiums dører.

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon med innvendige nedlaup. Tekking av folie, (over 20 år gammal).

Terrasser og balkonger

Utkraga balkonger på nokre av leilegheitene. Utført i betong. Det er reg. lekkasje og flassing av måling.

Etasjeskillere

Etg. skille er utført i betong. Det er varierende høgde på del av etg.

Innvendige overflater gulv

Varierende utføring. Belegg, måla betong.

Innvendige overflater vegg

Måla overflater.

Innvendige overflater himling

Dels nedfora himling. Varierende etg. høgde.

Innerveggskonstruksjon

Plassbygde vegg. Dels lettveggar og dels bærande vegg.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører og vindauger av varierende utføring frå ulike byggjesteg.

Innvendige trapper

Intertrapp i betong. Frå leilegheiter i 3. etg. er det utføllbar rømningsstige på vegg.

Kjøkkeninnredning

Enkel utføring tilpassa bruken. Generelt slite.

Baderomsinnredning

Enkel utføring tilpassa bruken.

Sanitær primæranlegg

Enkleit anlegg tilpassa bruken. Standard frå byggjeår.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert anlegg i del av kjellar og 1. etg. Avtrekk frå 2. og 3. etg.

Elektrisk primæranlegg

Enkelt anlegg med standard frå byggjeår.

Elektrisk varmeanlegg

Enkelt anlegg med standard frå byggjeår/ombyggingsår.

Annet

Det er heis i bygget. Det er opplyst at denne vart noko oppgradert for omlag 5 år sidan. Ein kjenner ikkje tilstanden til den i dag.

Andre forhold:

Standard	Bygningen har i stor grad teknisk standard frå oppføringstidspunkt i 1972. Det har vore gjort noko ombygging spesielt i 1. og 2. etg. Dette omfattar ikkje oppgradering av teknisk standard, berre overflater.
Tilstand	Generelt er heile bygningen sliten med trong for ei omfattande oppgradeing både ute og inne.
Vedlikehold	Det er reg. etterslep på vedlikehald på heile bygget.
Energirelaterte forhold	Det vil vera trong for å gjera tiltak for å redusera enegibruket i heile bygget.
Miljø og forurensning	Ikkje vurdert.
Bygning-potensiale	Bygningen er vurdert å ha eit godt potensiale for utvikling. Det må påreknast full rehabilitering av heile huset.

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 %
Sum:											
Total:											

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 %
Sum:											
Total:											

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Den seinare tid har det vore ei noko negativ utvikling for butikkar og offentleg tenestetilbod på Årdalstangen. Den seinare tid har ein sett ein auke i Øvre Årdal.

Markedsutsikter

På kort sikt kan ein ikkje sjå at det vil vera pårekneleg med nyetablering av butikkar på Årdalstangen. Det vil vera meir naturleg å styrka offentleg tenesteyting.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)

Tap ved ledighet, %

Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	550,0 m ²
Sum areal:	550,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 000 000
Verdi tomt:	1 000 000

5.2 Teknisk verdi

Bolig med mindre næringsdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	50 400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	43 000 000
Sum teknisk verdi – Bolig med mindre næringsdel	7 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	7 400 000