

TAKSTDOKUMENT

Fjørevegen 17, 6856 SOGDAL

Gnr 18: Bnr 35

4640 SOGDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Aslak Randmo

Telefon: 971 60 936

E-post: asrandmo@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Bygg og Taksering AS

Postboks 176, 6851 SOGDAL

Telefon: 971 60 936

Organisasjonsnr: 989 058 851



Dato befaring: 28.08.2024

Utskriftsdato: 12.09.2024

Dato verdisetting: 12.09.2024

Oppdrag nr: 2024019



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	Pensjonat	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Kontantstrømsanalyse	10

Vedlegg:

Infoland.no
Situasjonskart

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Eldre pensjonat som vart utvida og oppgradert på 80 tallet. Bygningen har vore brukt både som pensjonat med pizza restaurant i under etg. og som restaurantbygg. Eiendommen vart nokre år brukt som bustad for einslege, mindreårige flyktningar. Noverande hovedbrukar er Sogndal frivilligsentral. Bygningen har i stor grad eldre teknisk standard. Det er gjort ein del oppussing og noko oppgradering i 1. etg. Under etg. vert i dag nytta som lager då det ikkje er tilfredstillande rømningsmoglegheiter og dagslys der. Sengeromma i 2. etg. og på loft har i stor grad standard frå 80 åra med trong for oppgradering. Det har vore noko lekkasje frå nokre av romma, dette er mellombels løyst med belegg på golv og vegg. Ein må såleis vera budd på ein del kostnad med oppgradering og reparasjon for å oppnå normalt god teknisk standard. På hovedplan er planløysinga ombygd til dels kontor/møterom. Det er og montert eit nyare kjøkken der mtp. selskapslokale. Det er montert nytt ventilasjonsanlegg i 1. etg. Bygget er no sprinkla. Bygningen har sentral plassering i sentrum av Sogndal. I dag er eiendommen regulert til kombinert føremål bustad/forretning/kontor/tenesteyting (B/F/K/T). Ein må vera budd på restriksjonar ved evt. ombygging/renovering i denne delen av sentrum. Ei eventuell ombygging vil vera søknadspliktig. Eigedom med sentral plassering med utviklingspotensiale.
- Kunde:** Sogndal kommune
Gravensteinsgata 17, 6856 SOGNDAL. Tlf. 917 86 916
- Formål med taksten:** Takst over eigedommen gnr. 18 bnr. 35 i Sogndal kommune basert på eigedommen sin markedsverdi slik den framstod på synfaringsdagen.
- Egne forutsetningar:** Taksten baserar seg på visuell synfaring og eigedommen er ikkje kontrollert for eventuelle skjulte feil eller manglar. Vidare er det teke utgangspunkt i dei opplysningar ein fekk i samband med synfaringa. For ytterlegare informasjon syner ein til grunnboka. Dei opplyste areala er rettleiande og berre til bruk for taks mannen. For ei meir detaljert skildring av bygningen sin tekniske tilstand tilrår ein generelt tilstandsrapport.
- Verdi:** **Kr. 5 850 000**
- Dato verdisetting:** 12.09.2024
- Takstingeniør:** **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, 12.09.2024



Aslak Randmo
Aut. takstøkonom MNTF
Telefon: 971 60 936

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	28.08.2024	Kommunekart.com	Innhentet	
Tegninger	06.03.2001	Frå arkiv	Innhentet	
Tidligere takst	22.09.2021	Frå arkiv	Innhentet	
Byggteknisk vurdering	28.10.2022	Utarbeida av Kjell Tokvam	Innhentet	
Eigar sin rep.	28.08.2024	Områdeguleringsplan Fjøra Vest datert 12.11.2015	Innhentet	
Infoland.no	03.09.2024	Frå database	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eigedommen er eit tidlegare pensjonat. Har også vore nytta også som restaurant og som bustad for einslege, mindreårig flyktningar. Sogndal frivilligsentral er noverande hovedbrukar.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Taksten er utarbeida med omsyn til pårekneleg markedsverdi for eigedommen slik den framstod under synfaringa basert på eigedommen sin avkastingsverdi som forretningsbygg ved utleige.
Kunde:	Sogndal kommune Gravensteinsgata 17, 6856 SOGNDAL. Tlf. 917 86 916
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 næringsseigedommar sidan 1994 og har ellers sertifisering gjennom NT for verdi og skadetaksering av alle typar bygg. Er serifisert av Landbruksdirektoratet for taksering av naturskade.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.08.2024 Askeir R. Kollsete. Rekvirent. Tlf. 917 86 916 Aslak Randmo. Aut. takstøkonom MNT. Tlf. 971 60 936
Forutsetninger:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eigedommen har tilkomst frå offentleg veg.
Vann	Offentleg vassforsyning via privat stikkledning.
Avløp	Offentleg avlaupsanlegg via privat stikkledning.
Regulering	Eiendommen er regulert til kombinert føremål bustad/forretning/kontor/tenesteyting (B/F/K/T).
Hjemmelovergang:	Tidsrom: 18.07.1988 Type: Annet Beløp: Kr. 3 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4640 SOGNDAL Gnr: 18 Bnr: 35
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	292 m ² Arealkilde: Det er ikkje framlagd målebrev, areal er henta frå kommunalt kart og er såleis rettleiande.
Hjemmelshaver:	Fjørvegen 17 AS 930488232
Adresse:	Fjørvegen 17, 6856 SOGNDAL

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eigedommen er utbygd med pensjonat.
Miljø og forurensning	Ein er ikkje kjent med at det er forureining på eigedommen.
Utbyggingspotensiale	Eigedommen har ikkje utvidingspotensiale.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Regionen har gode kommunikasjonar med offentleg transportmiddel.
Parkering	Det er ikkje parkering til eigedommen. Det er kommunal parkering like ved, mot avgift.

3.3.5 Andre forhold

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

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Pensjonat

Bygningsdata



Byggeår: 1900

Tilbygg (i 1983) Bygningen vart ombygd og utvida.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	146	125	Lager/teknisk rom
1. etasje	189	169	Gang, kjøkken, møterom, kontor toalett.
Mesanin	189	169	4 sengerom med bad, kontor, personalrom, oppholdsrom og kjøkken
Loft	110	95	4 sengerom med bad, trapperom/gang
Sum bygning:	634	558	

Kommentar areal

Det er ikkje tinga oppmåling, arealet er såleis rettleiande.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Bygningen er antatt fundamentert på grusmassar ein naturleg finn i området. På den eldste delen er det grunnmur i naturstein. Tilbygd del har grunnmur i plasstøyp betong på plasstøypede fundament.
Golv på grunn i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegg er utført i trekonstruksjon. På nyare del er det isolert bindingsverk. På den eldste delen er det truleg tømmerveggar som er utfora.

Fasader

Fasade er kledd med trepanel.

Utvendige dører og vinduer

2 lags vindauger i trekarm. Dels med kittfals og enkelt ytterglas. Vindauger har variernade alder og kvalitet. Det er reg. skade på vindauger i 3. etg. samt nokre takvindauger med ekstra slitasje.

Takkonstruksjon

Plassbygd saltakkonstruksjon med arkoppbygg. Varierende alder.

Taktekking

Tekking på skrå takflater er utført av skifer, varierende alder.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av varierende alder. Noko skade på beslag og renneløysingar.

Terrasser og balkonger

På loft er det takterasse. Generelt er dette risiko konstruksjon. Del av tremmagolv er demontert. Dels laus folie.

Etasjeskillere

I eks. del er det trebjelkelag. I tilbygg er det betongdekke.

Innvendige overflater gulv

På golv er det varierende utføring. Belegg, klikkvinyl og flis.

Innvendige overflater vegg

Overflater på vegg er utført med måla overflate. Noko flis og belegg i dusj sone.

Innvendige overflater himling

Måla himlingar.

Innerveggskonstruksjon

Plassbygde veggjar.

Innvendige trapper

Plassbygde trapper.

Kjøkkeninnredning

På hovedplan er det nyare industri kjøkken. I 2. etg. er det kjøkken tilpassa leigetakarane. Det er ikkje kjøkken i 3. etg.

Sanitær primæranlegg

Enkelt tilpassa bruken.
Det er montert sprinkling i bygget.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget vart dels oppgradert i samband med renovering av 1. etg.

Elektrisk primæranlegg

Dels skjult el. anlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Bygget har el. oppvarming og ei varmpumpe luft til luft-

Andre forhold:

Standard

Bygningen har generelt tidstypisk teknisk standard frå dei ulike oppføringstidspunkta. I tillegg er bygget sprinkla.

Vedlikehold

1. etg. og kjellar har vorte pussa opp i løpet av dei seinare år. 2. og 3. etg. har og hatt noko vedlikehald her er det likevel trong for ei generell oppgradering om ein skal oppnå dagens standard.
Takstrapporten er basert på ei enkel visuell synfaring og er såleis ikkje utfyllande mtp beskrivelse av konstruksjonar og tilstand på bygningen.

Energirelaterte forhold

Isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve tekniske krav ved oppføring. Det er krav om energimerking ved utleige av næringsbygg. Energiattest er ikkje framlagd..

Bygning-potensiale

Utifrå dagens kommuneplan kan det liggja tilrette for ombygging av delar eigedommen til t.d. bustadføreml i delar av bygget. Dette er tiltak som krev søknad og må vurderast særskildt.

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 %
Pensjonat											
-Ledig areal, kontor, møterom m.v											
Ledig areal	1. etg.	169 m ²	320 000	1 893	1/2024	12/2034	100	1 900	321 100	1/2035	100
-Ledig areal, lager											
Ledig areal	U etg.	125 m ²	30 000	240	1/2024	12/2034	100	240	30 000	1/2035	100
-Ledig areal, sengerom, pers. rom											
Ledig areal	2. etg.	169 m ²	253 500	1 500	1/2024	12/2034	100	1 500	253 500	1/2035	100
-Ledig arealsengerom											
Ledig areal	Loft	95 m ²	142 000	1 495	1/2024	12/2034	100	1 500	142 500	1/2035	100
Sum:			745 500						747 100		
Total:			745 500						747 100		

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 %
Pensjonat											
-Div											
Ledig areal	2. etg.	169 m ²	253 500	1 500	1/2024	12/2034	100	1 500	253 500	1/2035	100
Ledig areal	1. etg.	169 m ²	320 000	1 893	1/2024	12/2034	100	1 900	321 100	1/2035	100
Ledig areal	U etg.	125 m ²	30 000	240	1/2024	12/2034	100	240	30 000	1/2035	100
Ledig areal	Loft	95 m ²	142 000	1 495	1/2024	12/2034	100	1 500	142 500	1/2035	100
Sum:			745 500						747 100		
Total:			745 500						747 100		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Generelt har eiendomsmarkedet i Sogndal den seianre tid vore bra.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Ledig areal, kontor, møterom m.v	169	1 893	320 000	169	1 900	321 100
Ledig areal, lager	125	240	30 000	125	240	30 000
Ledig areal, sengerom, pers. rom	169	1 500	253 500	169	1 500	253 500
Ledig arealsengerom	95	1 495	142 000	95	1 500	142 500
Sum	558		745 500	558		747 100

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		747 100
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnad	280 000	280 000
Eiendommens inntektsoverskudd		467 100
Kommentar eierkostnader:	FDV kostnad er stipulert.	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 292,0 m²

Sum areal: 292,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 000 000

Verdi tomt: 1 000 000

5.2 Teknisk verdi

Pensjonat

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 500 000

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

Sum teknisk verdi – Pensjonat 7 500 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 500 000

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Marknadsverdien er basert på noverdien av netto kontantstrøm over ein periode på 10 år, med tillegg av restverdien sin nåverdi.
Kontantstrømanalyse er sett for 10 år, rekna frå 01.01.2024.
Leigeinntektene er stipulerte. FDV-kostnaden er eigaren sin forventa kostnad ved utleige, basert på ei normalfordeling mellom drift og eigedomsselskap.
Inflasjonen er basert på pengepolitikken, som har lagt opp til at årleg vekst i konsumprisane vil vere ca 2 prosent over tid.
Kostnadsutviklinga vert sett til 2%, det samme som inflasjonsmålet.
I risikovurderinga er det tatt omsyn til det avviket inflasjonen i seinare tid har hatt i høve til inflasjonsmålet som er lagt til grunn.
Realavkastningskravet er basert på 10 års nullkupongrenter, som er ein dagleg vurdering av estimerte verdier basert på observerte effektive renter på statskasseveksler og statsobligasjoner, med tillegg for inflasjon og eigedommen sin forretningsmessige risiko.
Eigedommen sin forretningsmessige risiko er oppbygd av fire element:
Renterisiko som vert fordelt på rente og inflasjon.
Objektrisiko som syner pårekeleg risiko som ligg i investering av denne eigedommen, med tanke på attraktivitet, eigedommen si plassering m.m.
Marknadsrisiko som syner pårekeleg risiko i utleigepotensial og leigeprisar for denne eigedommen.
Eigdomsrisiko som reflekterer tilhøve ved bygningen og eigedommen, mht tilstand og framtidige miljø- og energikrav.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,35 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,35 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	280 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,35 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,35 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	745 500	280 000			465 500	465 500
2025	760 410	285 600			474 810	430 276
2026	775 618	291 312			484 306	397 718
2027	791 131	297 138			493 992	367 623
2028	806 953	303 081			503 872	339 806
2029	823 092	309 143			513 950	314 093
2030	839 554	315 325			524 229	290 327
2031	856 345	321 632			534 713	268 358
2032	873 472	328 065			545 407	248 052
2033	890 942	334 626			556 316	229 282
Nåverdi av resultat, sum:						3 351 036

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 662 462
	2 488 350
3 351 036	5 839 385

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **3 351 036** **5 839 385**

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1875/900008-1/53
09/06-1875

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:17 Bnr:5

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2023/188212-1/200
20/02-2023 16:24

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/fisjon
Fjørevegen 17 AS
Org.nr: 930 488 232
Elektronisk innsendt

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/251358-2/200

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Data uthentet: 03.09.2024 kl. 11:28

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1988/1729-1/53
18/07-1988

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 3 000 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Kjøper:Fjørevegen 17 AS
Org.nr: 847 114 622

Data uthentet: 03.09.2024 kl. 11:28

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2023/251358-1/200
08/03-2023 21:00

Pantedokument

Beløp: NOK 4 500 000
Pantøver: Sentrumsbygg AS
Org.nr: 920 004 717

2023/251358-2/200
08/03-2023 21:00

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sentrumsbygg AS
Org.nr: 920 004 717

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 03.09.2024 kl. 11:28

Sogndal kommune 18/35 Fjørevegen 17

