Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Storevegen 7, 6884 ØVRE ÅRDAL

Gnr 15: Bnr 20
4643 ÅRDAL 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 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936
Organisasjonsnr: 989 058 851

BYGG OG TAKSERING AS
6851 SOGNDAL - Tlf.: 57 67 20 64 - Mob.: 97 16 09 36

Dato befaring:	21.06.2023
Utskriftsdato:	14.07.2023
Dato verdisetting:	14.07.2023
Oppdrag nr:	2023021

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Bygg og Taksering AS
Postboks 176, 6851 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936

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 Forretningsbygning, kombinert 6
3.4.2 Garasje 8
4 Verdigrunnlag 9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 10
4.3 Inntekter/kostnader 10
5 Verdisetting 12
5.1 Tomteverdi 12
5.2 Teknisk verdi 12
5.3 Nettokapitalisering 13
5.4 Kontantstrømsanalyse 13

Vedlegg:

Situasjonskart

Bygg og Taksering AS
Postboks 176, 6851 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseigedom med sentral plassering i Øvre Årdal. Det er oppført kombinert bygg, næring/bustad som vart oppført i 1964 og utvida i 1987.
Bygningsmassen har i stor grad teknisk standard frå oppføringstidspunkt. Dagens tekniske krav og normal standard er såleis langt høgare enn for dette bygget.
Ein må såleis vera budd på ein del utgifter til generell oppgradering og vedlikehald.
F.t. er det berre eine delen av 1. etg. som er utleigd ellers er bygget tomt.
Bygget har sentral plassering og vert vurdert som kurant.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjonar og offentlege tilbod.

Kunde:

Einar Soldal sitt bu
Storevegen 7, 6884 ØVRE ÅRDAL. Tlf. 901 84 782

Egne forutsetninger:

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 taksmannen.
For ei meir detaljert skildring av bygningen sin tekniske tilstand tilrår ein generelt tilstandsrapport.

Verdi:

Kr. 6 100 000

Dato verdisetting:

14.07.2023

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, 14.07.2023

Aslak Randmo
Aut. takstøkonom MNTF
Telefon: 971 60 936

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	21.06.2023	Kommunekart.com	Innhentet	
Tegninger		Av Per Arne Soldal	Fremvist	
Eier v/Per Arne Soldal	21.06.2023	Under synfaringa	Innhentet	
Infoland.no	13.07.2023	Frå database	Innhentet	
Kommunakart.com	13.07.2023	Opplysningar om arealplan	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert bygg, forretning og dels bustad i 2. etg. Eigedommen ligg i Storevegen 7 i Øvre Årdal like ved torget. Bygningen er opplyst å vera oppførd i 1964 og utvida i 1987.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

I 1. etg. er det to butikklokale der det eine er utleigd. Det er kortsiktige avtalar. Ellers er kjellar og del av 2. etg. tom. Bustaddelen vert nytta av nær familie.

Kunde:

Einar Soldal sitt bu
Storevegen 7, 6884 ØVRE ÅRDAL. Tlf. 901 84 782

Formålet med oppdraget

Takst over Storevegen 7 i Årdal basert på eigedommen sin påreknelege verdi på synfaringstidspunktet.

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 næringseigedommar 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: 21.06.2023
Per Arne Soldal. Tlf. 901 84 782
Aslak Randmo. Aut. takstøkonom MNTF. Tlf. 971 60 936

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

Adkomst	Offentleg veg.
Vann	Offentleg vassforsyning via privat stikkledning.
Avløp	Offentleg avlaupsanlegg via privat stikkledning.
Regulering	Plankart 9504, revidert 28.12.95 Område S/B6 BYA 70% Tillate 2 etg., flatt tak. Viser til plane/ Årdal kommune.
Kommuneplan	Eigedommen ligg i område avsett til sentrumsføremål, noverande. Viser til planen ang. flaum og rasfare.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4643 ÅRDAL Gnr: 15 Bnr: 20
Eiet/festet:	Festet
Areal:	833 m² Arealkilde: Det er ikkje framlagd målebrev, areal er henta frå kommunalt kart og er såleis rettleiande.
Hjemmelshaver:	Einar Soldal sitt bu
Adresse:	Storevegen 7, 6884 ØVRE ÅRDAL
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1961 Utløper år: 2060

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomta er del av dagens opparbeida gatemiljø i Øvre Årdal. Fast dekke på gangveg.
Miljø og forurensning	Ein er ikkje gjord kjend med at det er forureining på tomta, ei heller aktivitet som kunne forårska dette.
Utbyggingspotensiale	Ikkje påreknelig med utviding ifg dagens reg. plan.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eigedommen ligg sentralt plassert i Øvre Årdal med kommunale og private næringsbygg i området samt bustader.
Transport og kommunikasjon	Kort veg til busstasjon med lokalt og regionalt rutenett med ekspressbussar. Flyplass i Sogndal, omlag 1 time reisetid dit med bil.
Infrastruktur	Godt utbygd servicetilbod i nærområdet.
Parkering	Det er eigen garasje samt parkering ved varemottak og i tunet. Ellers offentleg parkering like ved.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

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

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning, kombinert

Bygningsdata

Byggeår: 1964 Kilde: Eigar sin rep.

Tilbygg (i 1987) Del av 2. etg. tilbygd

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	398		Tilfluktsrom, lager og toalett for butikkar i 1. etg.
1. etasje	434		Butikklokale, matrom, lager, trapperom/gang til 2. etg. og bodareal
2. etasje	427		Butikklokale som vat utleigd saman med el av 1. etg. Kontor, matrom og toalett. Leilegheit med stove, kjøkken, eit soverom, bad, badstu, toalett, vaskerom, gangareal og boder.
Sum bygning:	1 259	0	

Kommentar areal

Areal er henta frå eigar si arealoppgåve som byggjer på målsette teikningar.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Drenering med standard frå byggjeår.

Grunn og fundamenter

Plasstøypte fundament på massar ein naturleg finn i området.

Ytterveggskonstruksjon/bæring

Bygg frå 1964 har bæringar i betongkonstruksjon. Tilbygd del frå 1987 er oppført i tre.
Plasstøypte ytterveggar med innvendig lettbetong.

Fasader

Måla betongoverflate på del av bygg frå 1964, tilbygg frå 1987 er kledd med fasadeplater.

Utvendige dører og vinduer

Dels aluminiumsråmer og dels trekarm. Varierande alder. Dei fleste vindauge er frå byggjeår. Takvindauge ved gang i 2. etg.

Takkonstruksjon

Den eldste delen har betongdekke med nedforing og ventilert kaldtloft. Bygg frå 1987 har skråtak i trekonstruksjon.

Taktekking

Tak er tekka med papp. Det er noko uklart for eigar sin rep. om tekkinga på den eldste delen har vore skifta. Utifrå fargenyanse kan det tyda på at all tekking vart lagd ny i 1987. Dette kan ein ikkje sei sikkert.

Etasjeskillere

I under etg. er det golv på grunn i betong. Ikkje påvist fuktsperre mot grunn.
Over kjellar ligg det betongdekke.
Over 1. etg. er det betongdekke som dels er oppbygd med tilfararar og dels oppbygg bjelkelag over tidlegare skråtak.

Innvendige overflater gulv

Varierande utføring på overflater. Lager i kjellar har betong. Dels parkett, laminat og belegg ellers. Belegg på våtrom.

Innvendige overflater vegg

Variernade utføring. Tapet, måling og panel. Dels tapet og dels plater på våtrom.

Innvendige overflater himling

Måla plater og måla betongdekke.

Innerveggskonstruksjon

Plassbygde veggar i tre og betong.

Sanitær primæranlegg

Røyropplegg av kopar vassrøyr og plast/soil avlaup. I stor grad frå byggjeår.
Kvit standard saniterutstyr.

Ventilasjon primæranlegg

Naturleg ventilering og avtrekk frå 2. etg. Enkelt vent. anlegg i tilbygg frå 1987. Forvarming på tilluft med varmebatteri.

Elektrisk primæranlegg

Enkelt el. anlegg dels med standard frå byggjeår. Det er fleire fordelingsskåp i bygget. Tavler er ombygde til automatar, ikkje opplyst når.

Døme på tavle.

Varme generelt

Dels golvvarme og dels varmepumper i butikklokala. El ovnar og varmelister. Vedfyring og el. i leilegheita.

Annen fast innredning

Kjøkken i leilegheit med standard frå byggjeår. Enkel innredning på matrom.

Terrasser og balkonger

Altan i 2. etg. med utv. tilkomst.

3.4.2 Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1972 Kilde: Eigar v/Per Arne Soldal

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	25		Garasje
Sum bygning:	25	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament av betong. Golv på grunn med asfaltdekke.
Plassbygd bindingsverk i tre, kledd med panel.
Plassbygd pulttak konstruksjon tekka med metallplater.
Leddport med motordrift. Gangdør.
El. installasjon.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

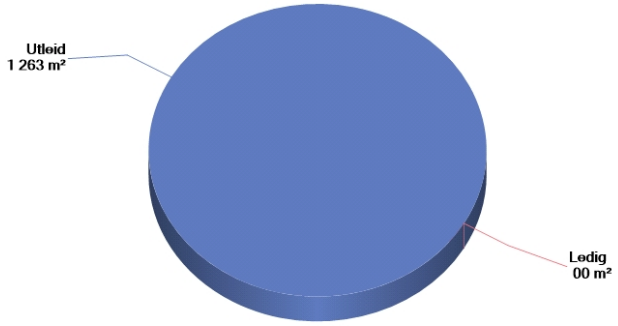
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning, kombinert											
-Butikklokale											
Ledig areal	1. etg.	438 m²	550 000	1 256	1/2023	12/2033	100	1 250	547 500	1/2034	100
-Kontor og busatd											
Ledig areal	2. etg.	427 m²	200 000	468	1/2023	12/2033	100	500	213 500	1/2034	100
-Lager kjellar											
Ledig areal	Kjellar	398 m²	50 000	126	1/2023	12/2033	100	130	51 740	1/2034	100
Sum:			800 000						812 740		
Garasje											
-Garasje											
Ledig areal	1. etg.	1 stk	10 000	10 000	1/2023	12/2033	100	10 000	10 000	1/2034	100
Sum:			10 000						10 000		
Total:			**810 000**						**822 740**		

Bransjer/leiekontrakter:

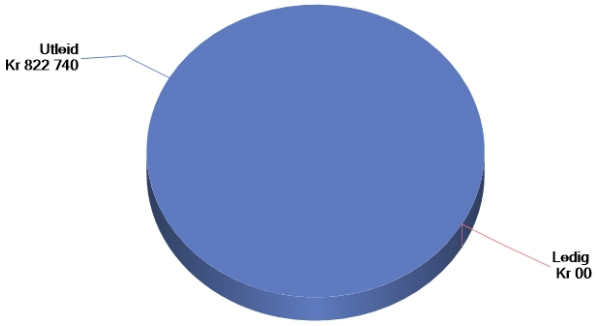
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning, kombinert											
-Div											
Ledig areal	2. etg.	427 m²	200 000	468	1/2023	12/2033	100	500	213 500	1/2034	100
Ledig areal	1. etg.	438 m²	550 000	1 256	1/2023	12/2033	100	1 250	547 500	1/2034	100
Ledig areal	Kjellar	398 m²	50 000	126	1/2023	12/2033	100	130	51 740	1/2034	100
Sum:				800 000					812 740		
Garasje											
-Div											
Ledig areal	1. etg.	1 stk	10 000	10 000	1/2023	12/2033	100	10 000	10 000	1/2034	100
Sum:			10 000						10 000		
Total:			**810 000**						**822 740**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Leigeinntektene er basert på vidareføring av dagens leigeprisar for 1. etg. Ellers er det lagd til grunn påreknelege leigeverdiaar i høve bygningen sin standard slikm den var under synfaringa, eigedommen sin plassering og bygningen sin påreknelege etterspurnad i dagens marked.
Ein må vera budd på variable leigeprisar i høve standard, storleik og generell etterspurnad i markedet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Butikklokale	438	1 256	550 000	438	1 250	547 500
Kontor og busatd	427	468	200 000	427	500	213 500
Lager kjellar	398	126	50 000	398	130	51 740
Sum	**1 263**		**800 000**	**1 263**		**812 740**

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Garasje	1	10 000	10 000	1	10 000	10 000
Sum			**10 000**			**10 000**
Total			**810 000**			**822 740**

Bygg og Taksering AS
Postboks 176, 6851 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936

Norsk takst

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**822 740**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnad	200 000	
Festeavg	3 000	203 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**619 740**

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**833,0 m²**
Sum areal:	**833,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**460 000**
Verdi tomt:	**460 000**

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygning, kombinert

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	21 200 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	14 000 000	
Sum teknisk verdi – Forretningsbygning, kombinert		**7 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	150 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	70 000	
Sum teknisk verdi – Garasje		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**7 280 000**

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**1,00 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	10,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	619 740
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 619 740) når realrenten er 10,50%	5 902 286
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 902 286
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**5 900 000**

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**1,00 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	10,50 %

Kontantstrømanalyse

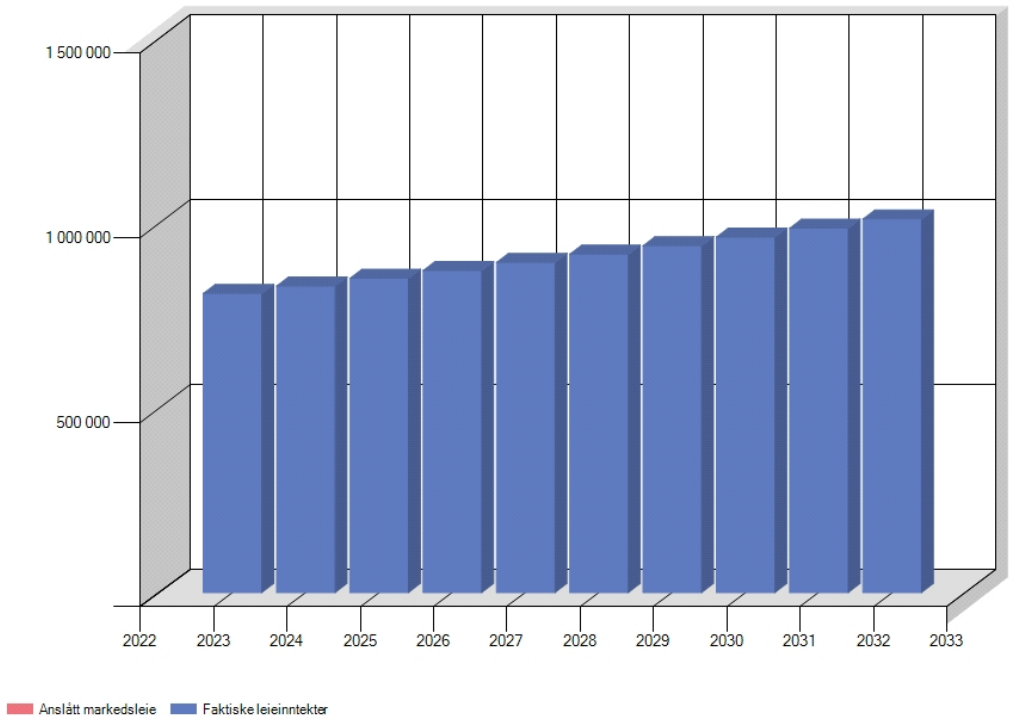
Normale eierkostnader:	203 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,50 %		År:	2023
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	13,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	810 000	203 000			607 000	607 000
2024	830 250	208 075			622 175	550 597
2025	851 006	213 277			637 729	499 436
2026	872 281	218 609			653 673	453 028
2027	894 088	224 074			670 014	410 932
2028	916 441	229 676			686 765	372 748
2029	939 352	235 418			703 934	338 112
2030	962 835	241 303			721 532	306 695
2031	986 906	247 336			739 571	278 197
2032	1 011 579	253 519			758 060	252 347
Nåverdi av resultat, sum:						**4 069 093**

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		7 219 617
Nåverdi av restverdi:		**2 126 815**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**4 069 093**	**6 195 908**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**4 069 093**	**6 195 908**

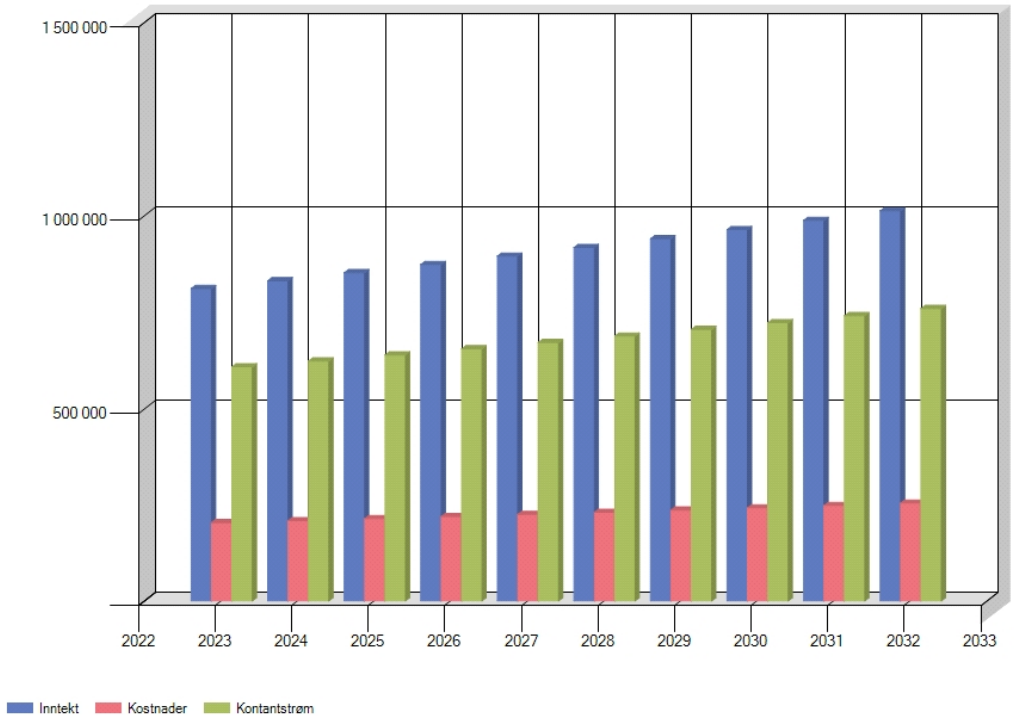
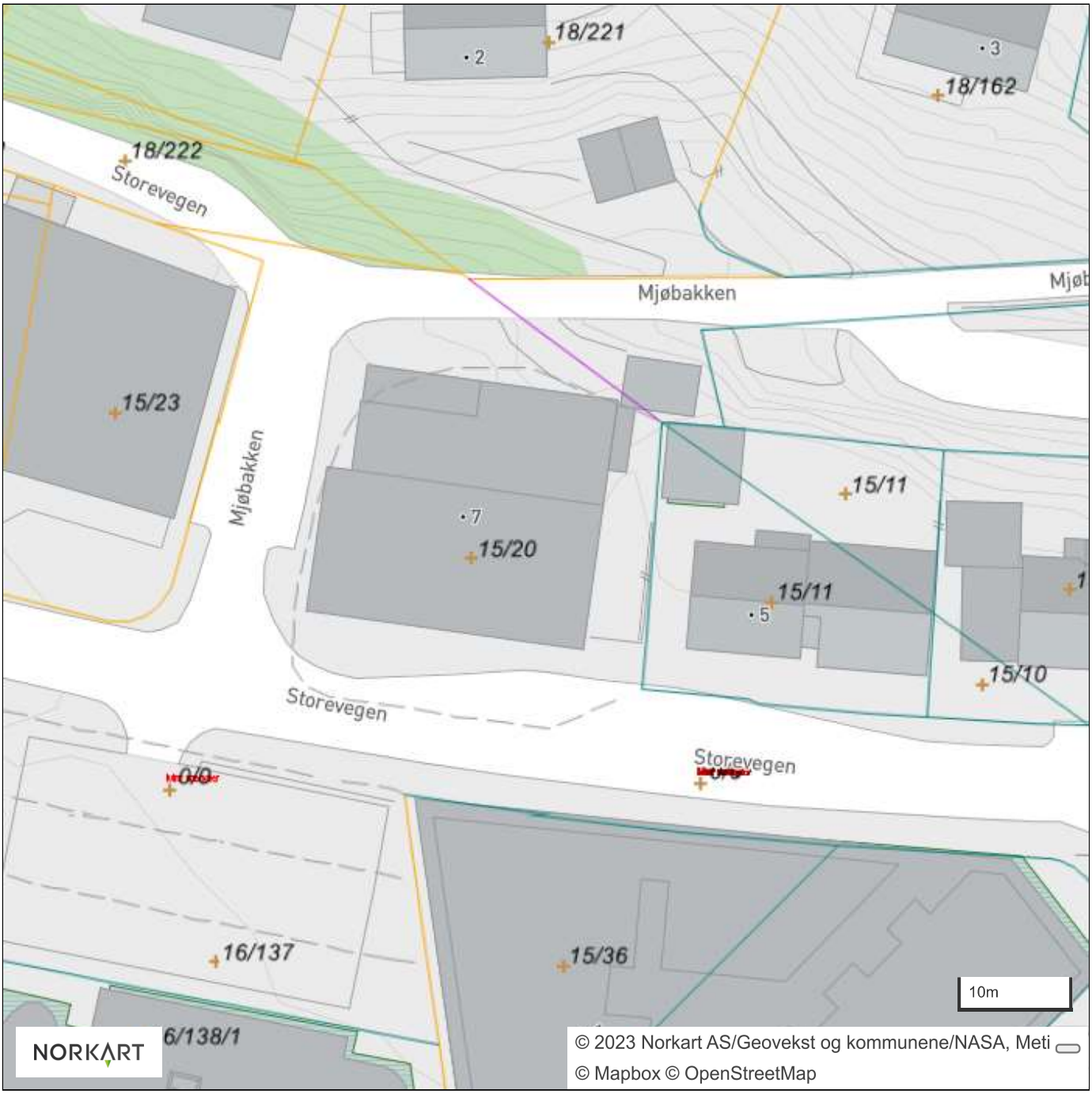
Leieinntekter og anslått markedsleie



Bygg og Taksering AS
Postboks 176, 6851 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936

Norsk takst

Inntekter, kostnader og kontantstrøm



Årdal kommune