

TAKSTDOKUMENT

Einar Bergs vei 17, 8300 SVOLVÆR

Gnr 18: Bnr 675

1865 VÅGAN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Ingeniør Per Roger Arentsen

Telefon: 905 21 795

E-post: per.roger@arentsen.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Ingeniør Per Roger Arentsen

Postboks 96, 8301 SVOLVÆR

Telefon: 905 21 795

Organisasjonsnr: 984 329 431

Dato befaring: 30.01.2025

Utskriftsdato: 07.02.2025

Dato verdisetting: 07.02.2025

Oppdrag nr: 18288



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 Barnehage	6
3.4.2 Skur	11
3.4.3 Gapahuk	11
3.4.4 Lekehus	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
6 Andre bilder	17

Vedlegg:

Eiendomsdata Ant. sider: 3
Eiendomskart Ant. sider: 1
Oversiktskart Ant. sider: 1

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Bygning for barnehage i beliggende i boligområde Svolvær - nærmere bestemt i bydelen Stranda. Det forutsettes at alle godkjenninger fra offentlige myndigheter foreligger. Opplysninger vedr. offentlige avgifter m.v. er gitt av rekvirent..
Kunde:	Barnehagen Gunhilds Minne AS Einar Bergs vei 17, 8300 SVOLVÆR. Tlf. 76070741
Formål med taksten:	Verditaksering av forretningseiendom (leiegård) i sentrum av Svolvær.
Egne forutsetninger:	Verditakst i forbindelse med mulig salg av eiendommen.
Verdi:	Kr. 3 450 000
Dato verdisetting:	07.02.2025
Takstingeniør:	Per Roger Arentsen Tlf.: 905 21 795 Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

SVOLVÆR, 07.02.2025



Ingeniør Per Roger Arentsen
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 905 21 795

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsdata	30.01.2025		Innhentet	3
Eiendomskart	30.01.2025		Innhentet	1
Oversiktskart	30.01.2025		Innhentet	1
Eierrepresentant				
Oversikt over iverse utgifter.			Fremvist	
Tidligere verditakst	23.04.1997		Fremvist	
Målebrev	15.02.1964	Dagbokført: 15.02.1964	Fremvist	
Tegninger	10.12.1983		Fremvist	
Rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Barnehage i Svolvær - beliggende i bydelen Stranda.

Kunde: Barnehagen Gunhilds Minne AS
Einar Bergs vei 17, 8300 SVOLVÆR. Tlf. 76070741

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 30.01.2025
May Rita Rasmussen. Tlf. 76070741
Per Roger Arentsen. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 905 21 795

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig veg - Kommunal veg - 1865 KV1042.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Arealformål: boligbebyggelse jfr kommunedelplan.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1865 VÅGAN Gnr: 18 Bnr: 675
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 734,1 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Barnehagen Gunhilds Minne AS
Adresse:	Einar Bergs vei 17 - 8300 Svolvær.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget med bygning som er innredet for barnehage. Videre bebygget med skur, gapahuk og lekeapparater. Tomten er delvis opparbeidet - for øvrig naturtomt. Omfang og kvaliteter ikke mulig å vurdere ved befaring grunnet snødekke.
--------------------	---

Tomtens beskaffenhet

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger i bydelen Stranda i Svolvær. Avstand til sentrum av Svolvær ca. to kilometer..
Parkering	Parkering på kommunal grunn (del av teig under gnr 18 bnr 820) - mellom eiendommen og offentlig veg - kfr. vedlagte tomtekart

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: NN. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 6 003.
Opplysninger gitt av rekvirent.

Skattetakst: Kr. 939 000 År: 2024 Opplysning fra skattelisten for 2024.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Barnehage

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Byggeår jfr. opplysning i tidligere takstdokument.

Anvendelse: Barnehage

Ombygging (i 1978) Jfr. opplysning i tidligere takstdokument - omfang er ukjent.
Ombygging (i 1984) Jfr. opplysning i tidligere takstdokument - omfang er ukjent.
Ombygging (i 1995) Jfr. opplysning i tidligere takstdokument - omfang er ukjent.
Tilbygg (i 2009) Tilbygg garderobe.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Plan 1		58	Rominndeling som følger: - garderobe. - lekeareal m/trapp. - toalettrom - toalettrom 2. - kontor. - tre kott.
Plan 2		20	Rominndeling som følger: - lekeareal m/trapper.
Plan 3		48	Rominndeling som følger: - kjøkken/opphold. - oppholdsrom m/trapper. - lekerom. - toalettrom. - vindfang. - bod.
Plan 4		21	Rominndeling som følger: - lekeareal m/trapp.
Sum bygning:	0	147	

Kommentar areal

Arealer er meget tilnærmet beregnet ut fra mål tatt på stedet - bruksarealer (BRA) i henhold til gjeldende arealstandard (NS3940)..

Areal for trapper er medtatt på samtlige plan.

Arealavvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning for barnehage oppført i 1950.

Bygningen er ombygd i 1978, 1984 og 1995 jfr. opplysning i takstdokument fra 1997.

Tilbygget (garderobedel) i 2009 jfr. opplysning gitt av rekvirent.

Kilder for etterfølgende opplysninger:

- tidligere takstdokument.
- rekvirent/eierrepresentant.
- egne observasjoner.



Grunn og fundamenter

Byggegrunn: trolig fjell og steinfylling på løsmasser.

Grunnmurskonstruksjon

Fundamentering: ringmur. av betong,

Grunnmur: betong og murverk.

Ytterveggskonstruksjon

Utførelser:

- betong.
- murverk med isolert utføring innvendig side.
- tømmer - uisolert.
- bindingsverk av tre - isolerte utførelser.

Fasader

Fasadeledning: trepanel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer: utførelse i tre med isolerglass.

Ytterdører: utførelse i tre.

Takkonstruksjon

Sperrekonstruksjoner i tre - isolert med 15 og 20 cm mineralull jfr. tidligere takstdokument.

Taktekking

Metallplater jfr. tidligere takstdokument.

Tekkinger var snødekt ved befaring.

Registrert papptekking på del av bygning.



Del av tak med papptekking.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall..



Utsnitt av takrenne/-nedløp.

Utvendige trapper etc.

Trapp mellom øvre og nedre plan:

- trapp av metall - galvanisert stål.

Trapp ved inngang:

- trap med to opptrinn, platting og rampe.

- utførelser i tre.



Utvendig trapp.



Trapp ved inngang.

Etasjeskillere

Dekker:

- betongplate på grunnen.

- trebjelkelag - omfang av isolasjon ukjent.

Innvendige overflater gulv

Gulvflater: vinyl, vinylfilt, fliser, linoleum og vinyl med oppbrett.

Innvendige overflater vegg

Veggflater: malt panel, tømmer, våtromspanel og fliser (over kjøkkenbenk).

Innvendige overflater himling

Himlinger: panel, malte plater og underside gulvbord med eksponerte bjelker.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverk i tre.

Innvendige dører og vinduer

Innerdører: utførelse i tre - fyllingsdører..



Innerdør.

Innvendige trapper

Utførelse i tre.



Utsnitt av innvendig trapp.



Utsnitt av innvendig trapp.

Kjøkkeninnredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med furufronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyt.
Nisje for oppvaskmaskin.

Avtrekk:

- kjøkkenventilator.
- fabrikat: Siemens.



Kjøkkeninnredning.

VVS-installasjoner

Opplegg for sanitærinstallasjoner.
Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.
Husbrannslange på toalettrom på plan 3.

To stk. varmtvannsberedere (VV-er):

- VVB 1:
 - veggmonert i garderobe.
 - fabrikat: CTC Ferro Fil.
 - produksjonsår: 2008.
 - volum: 40 liter.
 - effekt: 1,5 kW.
- VVB2:
 - plassert på hylle i kott.
 - fabrikat ukjent.
 - produksjonsår ukjent.
 - volum: 80 liter.
 - effekt: 2,0 kW.

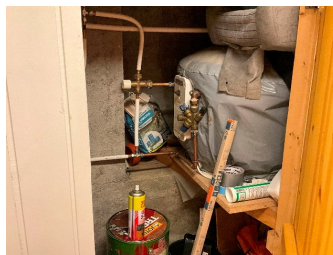
Andre VVS-installasjoner.

Varmepumpe - luft>luft.

Fabrikat: Mitsubishi.



Veggmontert varmtvannstank i garderobe.



Varmtvannstank i kott på plan 1..



Varmepumpe (luft>luft).

Ventilasjon primæranlegg

Kjøkkenventilatorer og avtrekksvifter på badetrom.

Elektrisk primæranlegg

Normale installasjoner i forhold til anvendelse.

Automatsikringer.

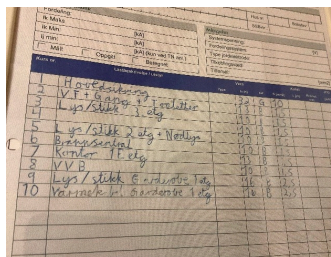
Kurser jfr. kursfortegnelse:

- to stk. kurser à 16A
- to stk. kurser à 13A
- fem kurser à 10A

Hovedsikring: 32A.



Elektrofordeler.



Kurs nr.	Beskrivelse	Antall	Pris
1	Hovedsikring	1	100
2	V.F. + Gasser i felles	1	100
3	Lys/Slukke i elg.	1	100
4	Lys/Slukke i elg.	1	100
5	Lys/Slukke i elg. + Netlyn	1	100
6	Brannslukker	1	100
7	Vindus i elg.	1	100
8	V.V.B.	1	100
9	Lys/Slukke i elg. + Netlyn	1	100
10	Varmekabel i elg.	1	100

Kursfortegnelse.

Elektrisk varmeanlegg

Varmekabler og panelovner.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig tilknytning.

Sanitær primæranlegg

Sanitær utstyr på toalettrom:

- gulvmonterte klosetter
- servanter

Andre forhold:

Standard

Normale standarder med utførelser fra byggeår og senere års påkostninger.

Vedlikehold

Vedlikeholdet fremstår som normalt..

De tekniske anlegg er ikke vurdert, en kontroll utført av fagpersonell for de enkelte installasjoner anbefales utført ved eventuell omsetning.

3.4.2 Skur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår ukjent.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Plan		6	
Sum bygning:	0	6	

Kommentar areal

Areal er tilnærmet beregnet ut fra mål tatt på stedet.

3.4.3 Gapahuk

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår ukjent.

Anvendelse: gapahuk.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Plan		8	
Sum bygning:	0	8	

Kommentar areal

Areal er meget tilnærmet beregnet ut fra mål tatt på stedet.

3.4.4 Lekehus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår ukjent.

Anvendelse: Lekehus.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Plan		10	
Sum bygning:	0	10	

Kommentar areal

Areal er meget tilnærmet beregnet grunnflate ut fra mål tatt på stedet.

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 %
Barnehage											
-Barnehage											
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 1	58 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	145 000	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 4	21 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	52 500	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 2	20 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	50 000	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 3	48 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	120 000	6/2026	100
Sum:									367 500		
Total:									367 500		

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 %
Barnehage											
-Barnehage											
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 1	58 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	145 000	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 4	21 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	52 500	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 2	20 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	50 000	6/2026	100
"Markedsleie" - Utleie av barnehage	Plan 3	48 m ²			2/2025	5/2025	100	2 500	120 000	6/2026	100
Sum:									367 500		
Total:									367 500		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Ingen omsetninger av eiendommer med formål til barnehage har vært omsatt de seneste år. Eiendommen har et alternativt potensiale som boligeiendom.

Markedsutsikter

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Barnehage	58			58	2 500	145 000
Barnehage	21			21	2 500	52 500
Barnehage	20			20	2 500	50 000
Barnehage	48			48	2 500	120 000
Sum	147			147		367 500

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			367 500
Tap ved ledighet, 5%			18 375
Normale eierkostnader, årlig			
Offentlige avgifter og eiendomsskatt jfr opplysning gitt av rekvirent		14 476	
Forsikringspremie jfr. opplysning gitt av rekvirent.		6 003	
Renovasjon tilnærmet jfr. opplysning gitt av rekvirent.		6 000	
Energi - tilnærmet oppgitt av eier		33 000	
Forvaltning, drift og vedlikehold.		40 521	100 000
Eiendommens inntektsoverskudd			249 125
Kommentar eierkostnader:	Opplysninger vedr. kostnader oppgitt av eierrepresentant. Energikostnader oppgitt av rekvirent - tall for 2023.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 734,1 m²

Sum areal: 1 734,1 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 800 000

Verdi tomt: 1 800 000

5.2 Teknisk verdi

Barnehage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 300 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 000 000

Sum teknisk verdi – Barnehage 3 300 000

Skur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 50 000

Sum teknisk verdi – Skur 50 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 50 000

Sum teknisk verdi – Gapahuk 50 000

Lekehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 60 000

Sum teknisk verdi – Lekehus 60 000

Sum teknisk verdi bygninger 3 460 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	3,00 %
Realrente, avrundet:	0,80 %
Objektrisiko - risiko relatert til investering i fast eiendom	2,00 %
Markedsrisiko - risiko relatert til leieavtale og leiepriser	1,50 %
Eiendomsrisiko - forhold relatert til tilstand, kurans, attraktivitet etc.	1,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	249 125
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 249 125) når realrenten er 7,30%	3 412 671
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 412 671
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 410 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Fasader mot nordøst og nordvest.



Fasader mot nordvest og sørvest.



Fasader mot sørvest og sørøst.



Utsnitt av utsikt fra eiendommen.



Gapahuk - åpning mot sørvest.



Lekehus.



Skur.