

RAPPORTANSVARLIG:  
Øystein Opås Takstforretning A/S  
Øystein Opås  
, 2260 KIRKENÆR  
Tlf: 95811040  
E-post: oystein@opastakst.no

## VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM



Adresse  
Matrikelnr.  
Kommune  
Hjemmelshaver(e)  
Dato for befaring

**HOF ALDERSHJEM, Soltun 21, 2266 ARNEBERG**  
**Gnr. Utskilt fra 169 Bnr. 24**  
**ÅSNES**  
**ÅSNES KOMMUNE**  
**21.03.2014**

Markedsverdi:  
Anbefalt låneverdi:

kr 3 700 000  
kr 3 200 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> HOF ALDERSHJEM, Soltun 21		<b>Gnr.</b> Utskilt fra 169	<b>Bnr.</b> 24	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr.</b> 2266	<b>Poststed</b> ARNEBERG	<b>Kommune</b> ÅSNES		<b>Område/bydel</b> Hof	
<b>Rekvirent</b> Jan Maliberg Åsnes kommune					
<b>Hjemmelshaver(e)</b> ÅSNES KOMMUNE					
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Vaktmester Bjarne Dreierbakken				<b>Besiktigelsesdato</b> 21.03.2014	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Tegninger, kartverk med inntegnet ny tomt og forsikringspolise.					

### Sammendrag

### Premisser - Generelle opplysninger

Bygningen ble gjennomgått sammen med vaktmester Bjarne Dreierbakken som gav nyttige opplysninger om historikk og byggkonstruksjoner. Taksten skal avspeile en gjennomsnittlig salgspris for tenkt utskilt eiendom med påstående aldershjem. Dette er ikke en tilstandsrapport slik at for ytterligere kjennskap til konstruksjoner bør en kjøper samarbeide med bygningskyndig før budgivning.

### Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i Hof sentrum, ca. 1,5 km fra kolonialforretning, forsamlingslokale og idrettspark, det er ca. 1,5 km til skole og barnepark. Stedet ligger langt sør i Åsnes kommune. Eiendommen ligger på vestsiden av Glomma, ca. 4 km til RV 20. Det er ca. 7 km til Flisa som er kommunesentrum.

### Reguleringsmessige forhold

Ved salg må ny eier kontakte kommunen for å kartlegge eventuelle bestemmelser som angår fremtidige planer. Ikke kjent med verdireducerende bestemmelser for nåværende bruk.

### Eiendommens tomt

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 4744	<b>Type tomt</b> <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	<b>Festetidens utløpsår</b>	<b>Årlig festeavgift</b>
---	--	-----------------------------	--------------------------

#### Kommentarer vedrørende festekontrakt

##### Tomtens beskaffenhet

Tomten er forholdsvis flat, adkomst og parkeringsareal er asfaltert. God adkomst selv for større vareleveringer, dette da det kan benyttes rundkjøring. Det er plenareal på deler nærmest huset og det er også asfalterte gangbaner på byggets sydside for brukere av aldershjemmet. Dette område er inngjerdet. Det er bygget havestue med skiferlagt uteplass mot bygget, svakt vedlikehold. Bygget er og har alltid vært benyttet til aldershjem, tidligere også sykehjem. Tomtekart som viser den tenkte utskilte eiendom følger vedlagt. Kostnader vedrørende fradeling er hensyntatt i takstverdien, slik at det er beregnet at eiendommen leveres med ferdig tinglyst målebrev med rett til adkomstveger over annens eiendom. Bygget er tilknyttet kommunalt vann og kloakkanlegg, opplysninger gitt ved befaring.

### Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A Aldershjem	<b>Byggeår</b> Ca. 1925, tilbygget 1962	<b>Rehab. - ombygd år</b> ca. 1982
<b>Likningstakst</b> ---	<b>Kjøpsår</b> ---	<b>Kjøpesum / kostpris</b> ---
<b>Forsikringselskap</b> KLP Forsikring	<b>Polisenummer</b> 1288237	<b>Type forsikring</b> Fullverdi

### Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Aldershjem

**Grunnforhold**

Støpt såle på sandtomt, god byggegrunn.

**Fundamentering**

Plasstøpt betongmurer og deler med innvendig pusset tresonitt, mindre deler er murte og pussede.

**Bærende konstruksjoner**

Betong, mur og deler i treverk.

**Etasjeskillere**

Støpte dekker på dragere og deler er trebjelkelag med forskjellig isolasjon ligger på dragere og yttermurer. Forskjellig utførelse.

**Yttervegger**

Bindingsverksvegger med utvendig stående profilert lektepanel, trevinduer med isolerglass og utvendige sprosser fra ca. 1981, usikkert om isolasjon, men deler antas å være med flis og deler med mineralull isolasjon. Forskjellig type ytterdører noen enkle og noen to-felts dører, de fleste med vindusfelt. Tilbygget del har dobbel mur med antatt mineralull isolasjon mellom. Mindre deler med annen utforming.

**Innervegger**

Mur- og trevegger med forskjellige overflater. Brystningspanel i deler av rommene, overflater er tilpasset rommenes bruk. Innvendige finerte tredører og noen malte med dekorlister. Glassfelt i enkelte gangdører.

**Tekniske installasjoner**

Storkjøkken innredning i rustfri utførelse i begge etasjer med heis mellom. Malte trefronter på kjøkkeninnredning.  
Brannalarm med direkte linje til 110-sentralen.  
Mekanisk ventilasjon i bygget adskilt for etasjene, til luft med varme. Teknisk rom i kjeller med 3 x 390 liters varmtvannsberedere og kompressorer for kjøle- og fryserom. Teknisk rom i annen etasje for ventilasjon, samt ventilasjonsrom i kjeller.  
Pasientrom med panelovner, samt gulvvarme på felles bad.  
Elektrisk tavlerom i kjeller ved siden av traforom til Eidsiva, opplegg derfra ut til de forskjellige avdelinger og sikringsskaper. Dels skjult og dels åpent opplegg, samt utvendig.  
Det er antatt fra takstmann at det er godkjent bygg for sitt bruk uten merknader.

**Innvendig standard**

Overflater med belegg på gulver og panelte eller tapetserte vegger på forskjellig oppbygging.  
Malte himlinger, dels med plateledning.  
Innvendige dører er finerte glatte og noen malte med dekorlister.  
Det er felles toaletter og bad i første etasje og kjeller.  
Pasientrom med panelovner, samt gulvvarme på bad.  
Noe enklere standard i deler av kjeller.

**Takkonstruksjon / yttertak**

Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og stein, yttertak omlagt ca. 2006. Metalltakrenner med nedløp rundt bygget. Loft har forskjellig type isolasjon i bygget, dels leire og dels mineralull isolasjon, stor mulighet for forbedring av isolasjon her.  
Tilbygget del har støpt dekke over første etasje som er beregnet for videre bygging.

# VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM



<b>Er det tegn til setningsskader</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Kan sopp / råtedannelser sees</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Er det tegn til lekkasje / fuktskader</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
--	---	---	---

*Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor*

Skader på så gamle bygg må påregnes, dessuten må skjulte skader påregnes, men befaringsgjennomgang gav inntrykk av et godt vedlikeholdt bygg når man tar alder i betraktning. En ny eier bør sammen med bygningskyndig sette opp en vedlikeholdsplan for bygget slik at man er klar over kommende kostnader og i hvilken rekkefølge de bør tas.

## Generelle kommentarer

### Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

### Vedlikehold, vedlikeholds kontrakter ol.

Hele bygget har en akseptabel standard og et normalt godt vedlikehold, planløsning er tilpasset husets bruk.

### Eiendommens potensial

Bygget er best egnet til det bruk som har vært i all tid, men kan også ombygges til selvstendige leiligheter, med mulighet for fellesfunksjoner.

## Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

### Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

### Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	0	140	0	Enkelt innredet lagerareal med innvendig og utvendig adkomst.
Delsum bygg A		140	0	
	0	786	0	Utvendig og innvendig adkomst, heis mellom kjeller og første etasje. Innredet med ganger, flere oppholdsrom, trapperom, kjølerom, fryserom, teknisk rom, kjøkken, vaskerierom, grovkjøkken, lagerrom, kontorer, fysioterapirom, dusjrom, trimrom, toaletter, traforom og overbygget kjellernedgang.
	1	937	0	Flere innganger, en tilpasset rullestolbruger. Innredet med 22 pasientrom, 3 bad, 5 wc, kontor, trapperom, oppholdsrom/spiserom, kjøkken, heisrom, vaktrom og skyllerom.
Delsum bygg		1723	0	
B	1	25	0	Havestue.
Delsum bygg B		25	0	
A	2	165	0	To trapperom, ganger, teknisk rom, garderoberom, wc, tidligere pasientrom og lagringsloft som ikke er medtatt i arealet.
Delsum bygg A		165	0	
<b>SUM</b>		<b>2053</b>	<b>0</b>	

### Kommentarer til planløsningen

### Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	0	0	0	0	0	140	50	7000
	0	0	0	0	0	786	200	157200
	1	0	0	0	0	937	500	468500
	2	0	0	0	0	165	200	33000
		0	0	0	0	0	0	0
	<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2028</b>		<b>665700</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

**A Sum leieinntekter 0**

**B Sum normal markedsleie 665 700**

#### Spesifiser evt. andre leieinntekter

Utvendig parkeringsareal er medtatt i husleiene og det oppgis ikke egne summer på dette. Det er benyttet lave leier i huset grunnet beliggenhet og det generelle marked i området.

#### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det ble ikke fremlagt leiekontrakter, alt brukes av eier.

### Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
---	--

### Kommentarer til Grunnboksbladet

### Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			34 000 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	50	17 000 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 17 000 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			150 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	10	15 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 135000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 17 135 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 1 500 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 18 635 000

## Verdianalyse

<b>Kostnader</b>	<b>A Faktisk leie</b>	<b>0</b>	<b>B Markedsleie</b>	<b>665 700</b>
Offentlige avgifter	20 000		20 000	
Eiendomsskatt	5 000		5 000	
Forsikringer	30 000		30 000	
Vedlikehold / adm	100 000		100 000	
	0		0	
	0		0	
<b>Inntektsfradrag</b>		<b>155 000</b>		<b>155 000</b>
	Normal leieinntekt A	-155 000	Normal leieinntekt B	510 700
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	100 000
	<b>NETTO LEIE</b>	<b>-155 000</b>	<b>NETTO LEIE</b>	<b>410 700</b>

### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Capitalisert verdi	A ut fra 10 % avkastn.	-1 550 000	B ut fra 11 % avkastn.	3 734 000
--------------------	---------------------------	------------	---------------------------	-----------

### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det kan være vanskelig med utleie av et så stort bygg, men det er mulighet for seksjonering til flere leietagere. Dessuten kan første etasje ombygges til annet bruk.

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Lite omsetning av så store bygg/eiendommer i området og derfor lite å sammenligne med. Her vil rett kjøper kunne få veldig mye eiendom for pengene, men uten leieinntekter er det verdiløst. Må finne bruksmåter som generer leieinntekter.

Det er under teknisk verdiberegning trukket for alder, slitasje og standard sammenlignet med TEK 2010.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi: kr 3 700 000**  
**Anbefalt låneverdi: kr 3 200 000**



**Underskrifter**

Sted og dato

Kirkenær 02.04.2014

Takstingeniør

  
Øystein Opås

**Dokumentkontroll**

