

Verditakst - fast eiendom



Gammelveien 3
2540 TOLGA
Gnr. 27 Bnr. 103
Tolga kommune

Benevnelse
Skolebygg
Uthus

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA
925 m²
64 m²

Tomteareal

5 579 m²

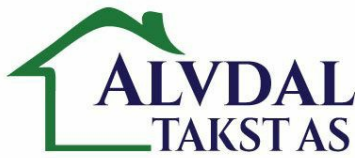
Markedsverdi
Kr. 1 990 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 521017
Befaringsdato 18.02.2020
Rapportdato 24.02.2020

Rapportansvarlig Alvdal Takst AS
Takstingeniør: Jan Sagplass
Moanveien 91, 2560 ALVDAL
Tlf.: 95187502
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL
TAKST AS**
**MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL**

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/521017>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Gammelveien 3	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2540 TOLGA	27	103			
Område/bydel	Knutshauåen	27	136			
Kommune	Tolga					
Rekvirent	Tolga kommune v/Paul Arne Flatgård					
Hjemmelshaver(e)	Tolga Skolekrets, Tolga Kommune					
Befaringsdato	18.02.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	Paul Arne Flatgård, Eivind Moen, styrer Kristin W. Kokvoll og takstmann Jan Sagplass					

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er utført etter Norsk Takst sin instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014.

Taksten er utført som visuell besiktigelse, supplert med enkle målinger, uten tekniske inngrep.

Opplysninger om tomteareal er hentet fra eiendomsbase.

Det er ikke flyttet på innbo og løsøre, og skap er ikke kontrollert innvendig.

Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, sentralstøvsugere, varmekilder, kjølemaskiner o.l. er ikke kontrollert eller funksjonstestet, og eventuelle feil ved disse er ikke nødvendigvis kommentert.

Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens bruk er tillatt.

Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er ikke kontrollert grunnet snø.

Eiendommens utforming og beliggenhet tilsier at eiendommen kunne vært verdivurdert som næringseiendom basert på kapitalisert overskudd av eventuell leieinntekt. Bygget som har sine begrensninger for slik utleie, er valgt å verdsettes basert på en kombinasjon av teknisk verdi, og en skjønnsmessig antatt markedspris ut fra dagens tilstand og bruk.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniøren om feil eller mangler som bør rettes opp.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

Gammelt skolebygg med opprinnelig byggeår 1924 med underetasje, 2 fulle etasjer og kaldloft med stort volum på toppen. Rundt 60-tallet ble det påbygd en avdeling til med underetasje og en etasje over. I 1984 ble hovedetasjen i denne delen bygget om til barnehage, og i 1990 ble underetasjen bygget om til personalrom og kontor. I 2008 ble 1.etg i hovedbygget omgjort til småbarnsavdeling for barnehagen. I dag er underetasjen i bruk som fritidsklubb for ungdom i den gamle delen mot sør, personalrom, kontor og sanitærrom for ansatte i tilbygget, og rom for lokal knivmakerklubb mot nord. Det meste av 1.etg benyttes til barnehage. Dette med unntak av delen lengst sør i den gamle delen, hvor det lokale husflidslaget er etablert med vevstue. Loftet fremstår tilnærmet opprinnelig med gamle overflater som gamle klasserom og lager, dette med unntak av noen himlinger som er senket for å redusere oppvarmingsbehovet. Kaldloftet fremstår med synlige takkonstruksjoner, overflater med tre og store skorsteinsløp som er ført ut sentralt på taket. Et bygg som dette har absolutt potensiale, men vil i mange tilfeller kreve ombygging for å tilpasses til annen virksomhet. For de fleste aktører er bygget langt større enn behovet. Dette er noe av utfordringen, da mye av bygget blir stående uten aktivitet mens utgiftene løper. Av forhold som er vesentlig kan nevnes;

- Vinduer i underetasjen og 1.etg er byttet på 2000-tallet, de siste i 2013. I 2.etg er det gamle med småruter.
- Vann er frakoblet til 2.etg. Dette for å begrense oppvarmingsbehov og risiko for vannskader.
- Taket på den opprinnelige delen består av naturskifer, antatt fra byggeår. Tekkingen må påregnes oppgradert.
- På tilbygget er det takteking fra nyere årgang, men det har periodevis vært små lekkasje nedenfor takhatt hvor ventilasjonen er ført ut. Dette kan trolig løses med helt beslag fra takhatten og ned i takrenne.

På eiendommen står et eldre uthus som benyttes til lager for barnehagens uteleker m.m. Tomten er 2-delt, og eies som beskrevet av 2 hjemmelshavere: 27/103 eies av Tolga skolekrets. Dette er tomten som selve skolebygget står på og denne er 3995 m². 27/136 eies av Tolga kommune. Dette er tomten hvor uthuset er plassert, og denne er 1584 m².

I dag er det en opplyst leieinntekt på totalt kr 175 000,-/år. Dette er fordelt med kr 150 000,-/år for barnehagen, øvrige leietakere betaler kr 25 000,-/år. Dette vurderes å være behovet for å drive bygget uten at det påregnes for store utgifter til vedlikehold/oppgradering. Noen kommende vedlikeholdskostnader må uansett påregnes da taket på den opprinnelige delen bør oppgraderes, i tillegg må det påregnes noe oppgradering av det gamle røropplegget.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger vest for Fylkesvei 30 nedenfor kirka i Tolga sentrum. Eiendommen ligger i et område med spredt bolig- og landbrukseiendommer. Det er fin utsikt mot Tolga sentrum, og det er sørøstvendt helling med fine solforhold. Det er kort vei til Hamran hoppanlegg med skilekanlegg, og noen hundre meter bort til sentrum med skole, butikker, bank, offentlige tjenester og jernbanestasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til offentlig bygg-forsamlingslokale. En omgjøring til annet formål kan kreve en endring i reguleringsplanen.

Eiendommens tomt

Tomteareal	5 579,0 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Eiendommen ligger i skrått terreng, men tomten er arrondert flat i tunet. Det er stikkvei opp til eiendommen fra fylkesveien, og parkering ved porten inn på området. Dette i forhold til barnas sikkerhet. Ved omgjøring er det mulighet for å kjøre helt opp til tunet, og om ønskelig etablere parkering der. Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Terrengforhold

Fallforhold rundt bygningen synes å være tilfredsstillende ivarett med tanke på forskriftens anbefaling. Området er skrått med gode avrenningsmuligheter.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Skolebygg	1924/1960-tallet	1984/1990/2008
Uthus	Ukjent	

Verditakst - fast eiendom

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	1932				
Kjøpesum / kostpris	Kr.	0			
Forsikringsselskap	KLP	Type forsikring	Antatt fullverdi	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Det er støpte golv i hele bygget.

Opprinnelig del har grunnmur i tykk sparesteinsmur i hele kjeller. Tilbygget har 3 vegger i betong (mot terrenget og gavler).

Fasadevegg i bindingsverk m/liggende kledning.

Det er noen overflater og delevegger i tre.

Oppforede golv og utelekkede vegger under terreng med overflater av organisk materiale, benevnes som risikokonstruksjoner som er særlig utsatt for fukt. Dette kan på sikt gi kosmetiske skader på overflater, og uheldig vekst av skadelige mugg- og råtesopper.

Ved befaringen ble det ikke observert symptomer som indikerer dette.

Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Det er trebjelkelag i alle etasjeskillere. Det registreres skjevheter i bjelkelag, speiselt i 2.etg.

Opprinnelig del har vegger m/stående boks (reisverk) utvendig etterisolert m/innblåst isolasjon og stående høvlet kledning.

Etterisolering har trolig begrenset effekt etter noen år.

Utvendige fasader har høvlet kledning, noe som gir noen utfordringer med maling som har lett for å flasse av.

Det registreres noe slitasje på kledningen, og enkelte steder er kledningen misfarget av rust fra festemidler.

Dører og vinduer

Innvendig mye gamle tredører, noen nyere og noen glatte dører.

Ytterdør til barnehage i 1.etg er nyere, 2-fløyet m/2-lags vindu. Eldre tredør m/vindu og sidefelt m/vindu til hovedbygg.

Koblede sidehengslede 2+1 vinduer fra 2000-tallet i kjeller og 1.etg. Noen 2-lags vinduer m/løse sprosper fra 2013 i 1.etg.

Eldre, enkle sidehengslede m/små ruter og innervindu på loftet.

Nye vinduer er bra, men de eldre bør byttes.

Nye vinduer har spalteventiler.

Utvendig solskjerming m/elektriske persienner på en del.

Takkonstruksjon med yttertak

Tak med kaldloft. Grov sperrekonstruksjon i store dimensjoner. Kaldloftet anses og kunne være et spennende prosjekt med tanke på innredning til en eller annen bruk.

Opprinnelig del er tekket med naturskifer, skifer antatt fra byggeår. Det er usikkert om taket er oppgradert med undertak noen gang.

Tilbygg med asfaltappshingel. På takflaten mot vest er det ny shingel fra 2015 og østsiden shingel fra tidligere på 2000-tallet.

Det registreres en liten lekkasje ved takhatt på tilbygget, trolig grunnet kjøving. Problemet løses trolig ved å montere av helt beslag fra takhatten og ned til takfoten.

Det er fare for takras i perioder fra skifertaket.

Det registreres at takstein har falt av på siden som vender utover. Siden oppover var dekket med snø.

Takstigen vurderes å ikke være forsvarlig sikret.



Fra kaldloft



Fra kaldloft

Verditakst - fast eiendom



Takstige bør byttes, og festes til taket.



Takstein har falt av

Piper, ildsteder og oppvarming

Det er opprinnelig stor teglpipe med 8 røykkanaler i den opprinnelige delen.

Påkoblet en vedovn i vevstua som ikke er særlig i bruk. Øvrige ildsteder er frakoblet.

Oppvarming med elektriske panelovner.

Ildsteder er ikke kontrollert eller funksjonstestet.

Ved eventuell rehabilitering av bygget må utbedring av skorsteinen påregnes. Det vil være naturlig å rehabilitere en eller 2 kanaler, dersom det er ønskelig med ildsted for fast brensel senere.

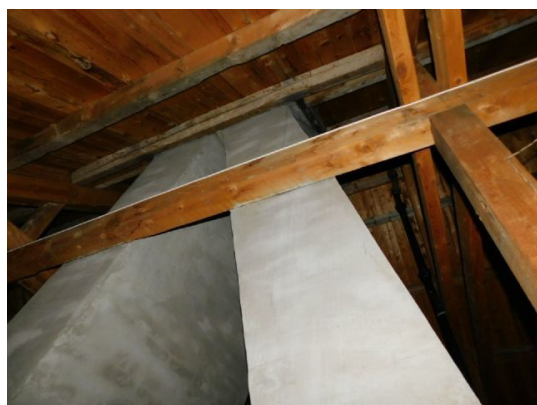
Det registreres noe løs stein og frostspreng i toppen av skorsteinen.



Skorsteiner med 8 kanaler



4 Feieluker på hver side, kaldloftet



Skorsteiner murt skrå med felles utgang på mønet



Feieluker motsatt side

Bad og vaskerom

Bad i barnehage:

Belegg på golv og baderomsplater på vegger.

Inneholder skyllekum, lang servant i børstet stål, 2 wc avluker og uttak for vaskemaskin.

Panelovn på vegger i avlukkene.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Barnehage: Innredning med furu speilfronter, laminat benkplate m/oppvaskkum og oppvaskmaskin. En større innredning med hvite, glatte fronter, laminat benkplate m/oppvaskkum, oppvaskmaskin og ventilator. Grei standard.

Vevestua: Eldre malt innredning m/helt beslag.

Fritidsklubben: Lite kjøkken med glatte fronter.

Innvendige overflater

Overflater varierer, og noen er oppgraderte:

Golv har: Betong, tregolv, belegg, m.m.

Vegger har: Malt-umalt panel, plater, baderomsplater, murvegger m.m.

Himlinger har: Malt-umalt panel, takessplater, plater, systemhimling, m.m.

Elektrisk anlegg

Inntak med måler i kjeller. Fordelingsskap i gang i 2.etg.

Variabelt årstall for installasjon.

Ved rehabilitering av boligen, må installasjonen påregnes noe oppgradering.

VVS-installasjoner

Inntak for vann i kjeller. Det er kobberør til fordeling, og det meste av avløpsrør er eldre soilrør(støpejern). Foretatt levetid for avløpsrørene er oppbrukt, og må påregnes oppgradering.

115 l Evalet bereder fra 1991 og 200 l OSO bereder fra 1997.

Vann er frakoblet i 2.etg.

Ved rehabilitering av bygget, må mye av installasjonen påregnes ny.

Annet

Opprinnelig takhøyde i 2.etg er 3,5 m. I ett gammel klasserom er det montert lydhimling for å redusere volumet for oppvarming.

Det er brannalarm m/følere i hele bygget. Kontrolltavle i gangen i 1.etg.

Bygget har montert felles ventilasjonsanlegg med vifterom i kjelleren på tilbygget.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Bygget må til en viss grad påregnes noe oppgradering og ombygging til andre virksomheter.

Generelt om andre bygg

Uthus:

Fundamentert på støpt grunnmur og støpte golv i delen som vender utover, ca halve bygget.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående lektepanel.

Grovt sperretak m/stor senteravstand, langsgående spikerslag og bølgeblikktekking.

Bygget har enkel standard, har 2 innganger, og er inndelt til 3 rom.



Uthus

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Skolebygg	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	390	347	347	0	Opprinnelig del: Fritidsklubb med lagerrom, oppholdsrom og aktivitetsrom, toalett, og noe teknisk. Tilbygg: Personalrom, kontor, sanitærrom, toalett, ventilasjonsrom, rom for knivmakerklubb, gangareal m.m.	
1	394	380	380	0		
2	212	198	198	0	Gangareal, klasserom og lager.	
Sum	996	925	925	0		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1	70	64	0	64		3 lagerrom.
Sum	70	64	0	64		

Sum alle bygninger	1066	989	925	64	
---------------------------	-------------	------------	------------	-----------	--

Kommentarer til arealberegningen

Rombeskrivelsen er generell, og eksakt planløsning er ikke opplyst.

Alle rom er beskrevet under P-Rom uavhengig av bruken. Bruken vil kunne variere mye i forhold til virksomhet som benytter lokalene.

Bygningsareal er hentet fra tegning, og kontrollert på stedet. Det kan avvike noe fra faktiske mål.

Kaldloft er ikke målt, og inngår ikke i bygningens opplyste areal.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er tilpasset dagens bruk, men et stort bygg som dette kan gjøres om til mange forskjellige funksjoner.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon

Ingen krav om konsesjon.

Sameie

Ingen opplysninger om sameie.

Forkjøpsrett

Ingen opplyste forkjøpsretter.

Eiendomsbrøk

Eiendommen eies i sin helhet av hjemmelshavere.

Heftelser

Ingen heftelser som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Panteattest er ikke innhentet.

Servitutter

Ingen servitutter som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Økonomi

Verditakst - fast eiendom

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Bygget vil kunne generere leieinntekter i varierende grad. Dette avhenger av tilpasning til markedet, etterspørsel, egen bruk osv.
Dagens leieinntekt fra barnehage og øvrige leietakere utgjør kr 175 000,-/år.

Kostnader / andel fellesutgifter

Ingen kjente eller opplyste utgifter utenom faste offentlige og kommunale.

Satser for kommunale avgifter finnes her: <https://www.tolga.kommune.no/tjenester/okonomi-skatt-og-gebyrer/>

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Skolebygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	16 647 919
	Verdireduksjon	43% - Kr.	7 158 605
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	9 489 314
Bygg B: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	275 000
	Verdireduksjon	45% - Kr.	123 750
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	151 250
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	9 640 564
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	445 429
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	10 086 000

Markedsanalyse

Eiendom som i utgangspunktet har stort potensiale, hvor mest påregnelig bruk vil være næringseiendom som baseres på utleie. Det er imidlertid et svært beskjedent marked for denne type eiendom på Tolga, derfor er det i liten grad tatt hensyn til kapitalisert verdi av eiendommens inntjening, da denne trolig blir beskjeden. Til tross for dette, bør det være mulig ha en inntjening som forsvarer det meste av utgiftene til daglig drift. Dette kan være aktuelt for kjøpere som trenger deler av lokalene selv, og som kan leie ut øvrige.

På fastsatte markedsverdi bør eiendommen å ha et begrenset, men likevel tilstedeværende marked.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Verdikonklusjon

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

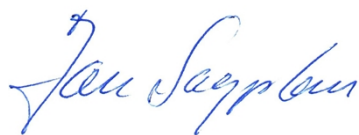
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 990 000,-

Sted og dato

Alvdal, 24.02.2020



Jan Sagplass

Dokumentkontroll

Fremlagt

Tegninger og situasjonskart.