

Verditakst - fast eiendom

**Gammelveien 59**

9845 TANA
Gnr. 27 Bnr. 95
TANA kommune

Benevnelse

Barnehage
Skolefritidsordning
Garasjeuthus

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

Tomteareal**BRA**

164 m²
133 m²
18 m²
2 826 m²

Markedsverdi

Kr. 800 000



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

Oppdragsnr. 388 682
Befaringsdato 10.09.2016
Rapportdato 16.06.2017

Rapportansvarlig Stema Byggebistand AS
Takstingeniør: Hermod Biti
Fosseveien 16, Postboks 130, 9846 TANA
Tlf.: 99107402
E-post: hermod@byggebistand.com



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Gammelveien 59	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	9845 TANA	27	95			
Område/bydel	Austertana					
Kommune	TANA					
Rekvirent	Tana Kommune v/bygg og anleggsavdelingen					
Hjemmelshaver(e)	DEANU GIELDA / TANA KOMMUNE					
Befaringsdato	10.09.2016					
Tilstede/opplysninger gitt av	Øystein Dervola					

Premisser - generelle opplysninger

- Oppdraget omfatter besiktigelse av byggverk på eiendommen med tomt for å ansette eiendommens markedsverdi.
- Oppdraget er utført av en uavhengig og DNV-sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.
- Taksten er basert på opplysninger gitt av rekvirent samt visuell besiktigelse av synlige overflater uten inngrep i byggverket.
- Tak kontrollert fra bakkenivå.
- Kryp Kjeller kontrollert.
- Kaldloft kontrollert.
- Verditaksten er utført ihht NITOs regler og takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger.
- Dersom taksten er eldre en 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Sammendrag

BARNEHAGE

- Opprinnelig lærebolig senere tilbygd i 1981 og ombygd og tilpasset barnehagedrift.
- I barnehage er det foretatt radontiltak med elektrisk avsug i kjeller. (kommentert i egenerklæringskjema)
- På SFO har det forekommet tilbakeslag av kloakk i kjeller.
- Overflatene preget av alders slitasje, noe blærer og noen løsnede skjøter i golvvinylen.
- Vinduer delvis utskiftet. Gamle råteskadede vinduer må utskiftes.
- Inntakt takteking med takrenner, nedløpsrør, takstige og snøfangere.
- Utvendig fuksikring av grunnmuren må påregnes.
- Våtrommene tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Garasjehuset behøver overflatebehandling.

- Byggningsmassen er generelt sett godt ivaretatt for barnehagedrift. For ombygging til boliger eller andre formål må det søkes om bruksendring.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

- Beliggenhet i enden av Gamleveien like ved Austertana oppvekstsenter ca.46 km fra Tana bru sentrum.
- Kort avstand til Austertana bensinstasjon og overnattingsted/spisested.
- Kringliggende bebyggelse består i hovedsak av spredte eneboliger.
- Nærhet til allsidig friluftsliv herunder turløyper, scooterløyper og terreng for jakt og bærplukking. Nærhet til fiske i sjøen.

Reguleringsmessige forhold

Ikke regulert område.

Eiendommens tomt

Tomteareal	2 826,4 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--



Verditakst - fast eiendom

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

- Tilknyttet kommunalt vannforsyning. Varmekabel på inntaksledning.
- Privat avløpsnett med slamavskiller og infiltrasjon i grunnen.
- Adkomst fra kommunal vei.
- Asfalterte utearealer på tomte med gode parkeringsmuligheter.
- Eiendommen er inngjerdet.

Terrengforhold

- Flat opparbeidet tomt,
- Fra bygningene er det svakt hellende terreng mot sydvest.
- Antatte morenemasser i grunnen.
- Vegetasjon av jordekt fastmark, lyngmark og dels storvokst bjørkeskog.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Barnehage	1961	1981 og 2000-tallet
Skolefritidsordning	60-tallet	2000-tallet
Garasjeuthus	60-tallet	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	1963				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0				
Forsikringselskap	KLP	Type forsikring	Ikke oppgitt	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

1 - BARNEHAGE

- Ventilert grunnmur/ringmur i plasstøpt betong med delvis kjeller og delvis krypkjeller. I tilbygd del er det grunnmur av hulsteinbetong.
- Fundamenter på antatt støpt såle.
- Kjellerdelen har et målt areal på 29 m² med betonggulv. Adkomst via luke i grunnmur til krypkjeller.
- Det er ikke foretatt nødvendig fuktsikring av grunnmuren herunder montering av grunnmursplate.

2 - SFO

Ventilert grunnmur med kjeller.

Fundamenter på antatt støpt såle.

Kjellergulv i betong og 11.9 m² kjeller med jordgolv som ikke inngår i arealberegningen.

Grunnmur i plasstøp betong.

- Sprekker i grunnmuren registrert. Kan tyde på setningskader eller jordtrykk. Også dels avskalling av grunnmuren. Dels saltutslag på vegger og gulv i kjelleren noe som tyder på fuktinnsig. Gjelder begge bygg.
- Det er ikke foretatt nødvendig fuktsikring av grunnmurene herunder montering av grunnmursplate.



Verditakst - fast eiendom

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

1 - BARNEHAGE

- Etasjeskillere av bjelkelag i tre, isolert.
- Yttervegger av bindingsverk av tre, isolert med utvendig kledning av stående trepanel.
- Lettvegger/innervegger i bindingsverk av tre.

2 - SFO

- Etasjeskillere av bjelkelag i tre, isolert.
- Yttervegger av bindingsverk av tre, isolert med utvendig liggende Wheatherbordskledning.
- Lettvegger/innervegger i bindingsverk av tre.

Dører og vinduer

1 - BARNEHAGE

Vinduer

- I hovedsak H-vinduer i 2 lags isolerglass fra 1981.
- Takvindu i bad/toalettrom loftetg.
- Koblet vindu fra opprinnelsen i gang som må utskiftes.
- Koblede vinduer i kjellerdel må utskiftes.

-
- Råte på vinduene fra opprinnelsen. Ingen råteskader registrert på øvrige vinduer.

Dører

- Isolert inngangsdør i teak med glassfelt.
- Finerte innerdører og heltredører.
- Balkongdør i heltre med vindusfelt i forsamlingslokale. Døra har også funksjon som rømningsvei til der fri.
- Balkongdør gavlvegg i lofetg. Døra har funksjon som rømningsvei via vindeltrapp til markplan.

2 - SFO

Vinduer

- Dels nye vinduer i 2-lags isolerglass.

Dører

- Hovedinngangdør i tre.
- Finerte innerdører i 1.etg.
- Balkongdør i heltre med vindusfelt i forsamlingslokale. Døra har også funksjon som rømningsvei ut til det fri.



Verditakst - fast eiendom

Takkonstruksjon med yttertak

BARNEHAGE/SFO

- Saltakkonstruksjon med takstoler i tre.
- Undertak.
- Ventilert i gavl.
- Adkomst til kaldloft via luke i himling. Barnehage himling loft og SFO himling 1.etg.
- Taktekking av profilerte aluminiumsplater.
- Takrenner og nedløpsrør i stål.

- Isolert på kaldloft over undergurt/bjelkelag.
- Doble vindskibord.
- Snøfangere montert på lanvegger begge bygg.
- Feiestige/takstige montert.

Piper, ildsteder og oppvarming

BARNEHAGE/SFO

- Teglsteinpipe på begge bygg. Inkledd teglsteinpipe i barnehage og ildsted ikke i bruk. På SFO bygget er teglsteinpipa tilknyttet 80-talls kubbeovn anlagt på unrennbar plate.
- Brannmur bak ovn på SFO.
- Pipehatt med beslag på begge bygg.

-
- Oppvarming med elektriske panelovner og ovn for vedfyring SFO-bygget.

Bad og vaskerom

BARNEHAGE

Våtrom i 1.etg med 2-toalettrom.

- Innvendige overflater av sveisevinyl på golv, baderomsplater i vegger og malte plater i himling.
- 2-vaskeservanter hvor tappearmaturer er demontert/fjernet.
- Sluk i golv.
- Tilknyttet 2-toalettrom med vannklosett.
- Ikke varme i golv. oppvarming med reflektorovn.
- Åpne vannrør av kobber/kuterlex.
- Dusjgarnityr ikke montert.

Bad/toalettrom i loftetg.

- Innvendige overflater av våtromsvinyl på golv, veggvinyl og malte plater i himling.
- Sluk i golv.
- Servant med 1-greps blandebatteri.
- Dusjgarnityr ikke montert.

-
- Våtrommene tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom med fall til sluk.



Verditakst - fast eiendom



Kjøkken barnehage

Kjøkken

BARNEHAGE

- Kjøkkeninnredning med over og underskap. Slette hvite fronter.
- Laminat benkeplate.
- Kjøkkenkummer i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.
- Ventilator over komfyr.
- Ingen hvitevarer.

SFO

- Kjøkkeninnredning demontert og fjernet, men tilrettekagt for montering av eventuelt nytt kjøkken.

Innvendige overflater

BARNEHAGE

- Vinylbelagte overflater på golvene i 1.etg og loft. Betonggolv i kjeller.
- Veggflater av i hovedsak av malt strie/tapet, dels brystningspanel og dels porøse plater i loft.
- Himling av malte plater og trepanel.

-
- Overflatene er generelt preget av større bruksslitasje. Dels blærer i golvbelegget.

SFO

- Vinylbelegg på golv. Betonggolv i kjeller.
- Veggfalter av malt strie/tapet, halvharde plater og trepanel.
- Malte plater og malte halvharde plater fra opprinnelsen.

-
- Overflatene er generelt preget av større bruksslitasje. Dels løsnede skjøter og blærete belegg.



Verditakst - fast eiendom

Elektrisk anlegg

- 2-sikringsskap bestående av automatsikringer og manuelle sikringer.
- Åpen kabelføring.
- EI-inntak med luftspenn til gavl på begge bygg.
- Standard stikk og lys herunder delvis lysarmaturer i himling.
- Elektriske panelovner.
- Varmeradiatorer i barenhagebygg tilknyttet fyrkjel.
- I SFO- bygget er det sikringsskap med manuelle sikringer.
- Iverksatt radontiltak i barnehagebygget. Montert elektrisk for avtrekk i kryperom for å skape undertrykk.

VVS-installasjoner

- Vannrør i kobber/kuterlex/stål.
- Avløpsrør i plast. Hovedstamme i soil/støpejern.
- Blandebatterier 1-greps.
- Varmtvannsberedere 200 l i begge bygg.
- I barnehage er det montert luftbehandlingsanlegg med balansert ventilasjon. Også naturlig ventilasjon i deler av bygget. SFO har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Annet

- Søyleverandaer, trapper, og markplattning i impregneret trevirke. Rullestolrampe med rekkverk og håndlist til barnehage.
- På utearealene er det også montert en del lekeapparater.
- Brannsikring ivaretatt med merkede rømningsveier og rømningsplan på vegg. Brannvarslerer montert og pulverapparat tilgjengelig. Rømningsvei fra loft.etc via vindeltrapp til det fri.



Fasade mot sydvest. Markplattning og søyleveranda.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Verditakst - fast eiendom

Generelt om andre bygg

- På eiendommen er det oppført et uisolert garasjeuthus på 18 m2 med jordgolv. 2 garasjedeler adskilt med lettvegg.
- Vippeporter delvis råteskadet.
- Utvendig kledning av trepanel.
- Takkonstruksjon med takstoler i tre.
- Taktekking av aluminiumsplater. Snøfangere på langvegg.

- Falmende og værslitt maling.



Garasjeuthus

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst - fast eiendom

Barnehage	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.etg	100	95	95	0	Vf/gang, entre, garderobe, lekerom, samlingsrom, stellerom, 2-toalettrom, kjøkken, stue, trapperom	
Loftetg.	75	40	40	0	kontor, gang, bad/toalett, lekerom, hvilerom	
Kjeller	34	29	0	29		Boder, trapperom, tekn.rom
Sum	209	164	135	29		

Skolefritidsordning	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.etg	79	75	75	0	Vf, entre, kjøkken, stue, 2-soverom	
Kjeller	62	58	0	58		Boder.
Sum	141	133	75	58		

Garasjeuthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.etg	20	18	0	18		2 garasjer adskilt med lettvegg.
Sum	20	18	0	18		

Sum alle bygninger	370	315	210	105		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

- Da tegninger ikke ble fremlagt arealberegningen basert på lasermålinger foretatt under besiktigelsen. Arealene er splittet opp i sekundæreal og primæreal avhengig av bruksbehov. Primæreal er varige oppholdsrom.
- I kjeller SFO er det gjort fradrag i bruksarealet (BRA) i kjellerrom på jordgolv, 14 m².

Kommentarer til planløsningen

BARNEHAGE

- Opprinnelig lærebolig ferdigstilt i 1963 og senere tilbygd og ombygd i 1981 til barnehagebruk.
- Kjeller under opprinnelig del og kryperom under tilbygd del.
- Trappeveranda med rullestolrampe foran hovedinngang. Rekkverk og håndlist.
- Utgang til sydvestvendt søyleveranda via balkongdør i forsamlingsrom. Søyleverandaen er oppført på markplattning.
- Svingtrapp mellom 1.etg og loftetg.
- Rømningsvei med vindeltrapp i strekkmetall via balkongdør i loftetg.
- Kaldloft over loftetg.

SKOLEFRITIDSORDNING (SFO)

- Trappeveranda foran hovedinngang.
- Utgang til sydvestvendt søyleveranda fra stue. Søyleverandaen har også adkomst fra markplan.
- Trapperom mellom plenene.
- Kaldloft.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Eiendomsopplysninger er hentet fra Norges eiendommer og er ubekreftede opplysninger. Det er ikke tinglyst heftelser eller servitutter som har innvirkning på takstverdiene.



Verditakst - fast eiendom

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Iht.opplysninger gitt av rekvirent utgjør kommunale avgifter kr 14132,- pr år.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Barnehage	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 240 199
	Verdireduksjon	41% - Kr.	918 482
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 321 717
Bygg B: Skolefritidsordning	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 759 889
	Verdireduksjon	41% - Kr.	721 554
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 038 335
Bygg C: Garasjeuthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	108 000
	Verdireduksjon	37% - Kr.	39 960
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	68 040
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 428 092
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	223 916
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 652 000

Markedsanalyse

- Eiet tomt med beliggenhet i Austertana ca.45 km fra Tana bru sentrum.
- Stor bygningmasse på eiendommen som er ombygd og tilpasset barnehagedrift.
- Fine utearealer med stor asfaltert gårdsplass og inngjerdet eiendom.
- Ligger i område med lavere omsettelighet enn ved sentrumsområdet Tana bru.
- Bygningsmassen kan etter søknad bruksendres til andre formål.

Markedsverdi er også vurdert i forhold til størrelse, vedlikehold, standard, sammenlignbare fritidsboliger og beliggenhet. Arbeidsmarkedet, renten og tilgangen på nye tomter og boliger er også viktige faktorer i boligmarkedet

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

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. 800 000,-

Sted og dato
Tana, 16.06.2017

Hermod Biti

Dokumentkontroll



Verditakst - fast eiendom

Fremlagt

- Egenerklæringskjema.

Vedlagt

- Hjemmelsutskrift Norges eiendommer.