

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**VERDITAKST
OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, 2266 Arneberg.
Gnr. 173 Bnr. 22.**

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 05.07 og 09.07.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.

På oppdrag fra leder på teknisk drift i Åsnes kommune, Per Åge Skolegården, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Jara skole og barnehage, Hofvegen 390, Gnr. 173 Bnr. 22 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 05.07.2024 sammen med vaktmester Øystein Grønvold som gav meg tilgang til byggets alle plan, mye av befaring foregikk på egenhånd. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Taksten er kommet istand da kommunen ønsker å selge eiendommen. Dagens oppdatering har skjedd uten ny befaring, men utifra opplysninger om endringer fra Per Åge Skolegården.

Hjemmelshavere er: Åsnes Kommune, Rådhusgata 1, 2270 Flisa.
Taksten er sendt digitalt til: PerAge.Skolegarden@asnes.kommune.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Tegninger for begge bygg med endringer.
- Opplysninger om forsikring og kommunale avgifter.
- Tilstandsrapport for byggene.
- Plantegninger ble fremlagt på skolebygget, noe korrigert ved befaring.
- Oppsett over kommunale avgifter.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert som fritt salg i det åpne marked uten noen bindinger. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Verdsettelsen er gjort etter sammenligning med sammenlignbare eiendommer og med samme bruksområde.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Jara skole og barnehage, Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, med sin bebyggelse ligger sentralt i et tidligere bygdesentrum, Hof, ikke lenger en sentral beliggenhet, ca. 1,5 km til forretning og ca. 8,5 km til kommunesentrum på Flisa. Asfaltert adkomstveg frem til eiendommen som har en firkantet utforming. Gruset eller asfaltert parkeringsareal til skolen og noe plenareal.

Det står lekeapparater på begge sider av skolebygget som ikke kan benyttes før etter avtale med kommunen, deler av arealet rundt bebyggelsen er inngjerdet.

Tomtens størrelse: 18755,2 m².

Byggenes bruttoareal: (Omtrentlige bruttoareal på grunnplan.)

Skole og barnehagebygg, ca.1540 m².
Uthus, 38 m².

HISTORIKK

Opprinnelig skolebygg ble bygget ca. 1950 og tilbygget 1968, 1984 og 1995 og har gjennomgått senere oppgraderinger. Bygget uthus på hovedbyggets sydside bygget ca. 1995. Skolebygget fremstod som normalt vedlikeholdt innvendig, bruksslitasje og utvendig var det flere vesentlige skader som skyltes mangelfulle vedlikehold. Henviser til tilstandsrapport for byggets vedlikehold.

FORSIKRING

Eiendommens bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Felles polise 91196184. Fullverdiforsikret med grunnlag på 88.501.059, - ukjent om pumpehus/uthus er forsikret. Årlig samlet premie på kr.45.478,-

OPPARBEIDELSE AV TOMT VED BEBYGGELSE

Tomteareal på **18755,2 m²**.

Tomten er opparbeidet med asfaltert plass det nærmeste ved skolebygget og ved adkomst på et lavere terrengnivå på byggets sydside, adkomst til barnehage med uteanlegg.

Del av asfaltert område ved hovedadkomst med oppmerket håndballbane, ellers stort grøntareal for aktiviteter, inngjerdet. Inngjerdet område for barnehage med flettverksgjerde eller med tregjerde. Utenfor inngjerdet område og mot adkomstveg er det gruset parkeringsplass.

Det er tre hovedinnganger fra asfaltert område mot nord med overbygg/inntrukket del, flere innvendige trappeforbindelser mellom hovedplan og underetasje, ett trappeløp opp til annen etasje. Ved siden av gymnastikk sal er det enkelt bygget lagerbygg for utstyr.

Byggets alle etasjer er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, samt fiber for lyd og bilde.

BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med et stort skole- barnehagebygg i en etasje og kjeller/underetasje og liten del med annen etasje om tales som bygg 1. Uthusbygg omtales som bygg 2.

Alle opplysninger om arealer er tatt ut fra fremlagte tegninger og enkelte utvendige oppmåling ved forandringer. Mindre avvik i arealene kan forekomme, vil ha liten betydning for takstresultatet.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Bebyggelsen består av:

Nr.	Bygning.	Oppført ca./ restaurert	Grunnflate.
1	Kjeller/underetasje.	1950-tallet, tilbygget 1995.	1540 m ²
1	Første etasje.	1950-tallet, tilbygget 1995.	1460 m ²
1	Annen etasje.	1950-tallet.	130 m ²
2	Uthus	1995.	38 m ²
Samlet bruttoareal for alle bygg og på alle plan.			3168 m ²



Kjeller/underetasje.

Grunnmur er oppført med plass støpt betong med såler og støpte gulver i kjeller, forskjellig nivå på gulver i kjeller og med forskjellige overflater. Betonggrunnmur som delvis er innvendig kledd med panel/plater. Frontvegger i annen utførelse, bindingsverk med utvendig liggende kledning og spekkmur i tegl. Det er flere innvendige trappeadkomster med tretrapper til kjeller/underetasje. Også utvendig adkomst til underetasje fra byggets sydside.

Planet er innredet med trapperom/ganger, barnehageavdeling med innredning tilpasset driften, oppholdsrom, stellerom, toaletter, kjøkken/spiserom, garderober, grupperom, utgang til overbygde uteplasser.

Motsatt side av inngang til gammel del med vaktmesterrom, gangareal, trapperom, toalettavdeling, aktivitetsrom, lager, tidligere skytterhall, fyrrom, gangareal og lagerareal for forskjellig benyttelse, adskilt tilfluktsrom under gymnastikksal er innredet med garderober, dusjanlegg, toaletter, sluserom, teknisk rom og trapperom. BTA på 1540 m².

Bygningen er fundamentert med betong i jordtomt. Innvendige vegger av malt pusset betong. Overflater i hovedsak med malte betonggulv, noe med belegg, panelt og malt himling i planet. Tredører tilpasset rommenes bruk, eller metalldører mellom avdelinger.

Kjeller virket tørr ved befaring, men så gammel grunnmur kan ikke garanteres, avhengig at man følger opp med utvendig overflate- og takvann, som ledes bort fra grunnmur. Det vistes ikke montert grunnmursplast, ukjent om drenering rundt bygget.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Første etasje

Hovedplan ligger med tre adkomster, alle inntrukket eller overbygget, betongdekke over kjeller, ukjent oppbygging, i all hovedsak med belegg, skråplan mellom nivå forskjell på planet. Det er tilbygget enkelt lagerrom på pilarer ved gymnastikksal med asfaltgulv og med bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, plassbygde dører til rommet.

Gulv med overflater tilpasset bruken av lokalene, i hovedsak belegg. Yttervegger i bindingsverk med antatt mineralull isolasjon liggende utvendig kledning og innvendig panel eller platekledning, forskjellig overflatebehandling, mindre deler av yttervegger i teglmur. Det er i hovedsak montert trevinduer med isolerglass fra flere perioder. Åpningsvinduer i all hovedsak, solavskjerming på enkelte vinduer. Ytterveggs kledning med liggende kledning, ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn, mye synlige råteskader. Innvendige dører med plane finerte dører, i all hovedsak. Store tredører, noen to-fløyet med glassfelt, enkelte andre løsning, rømningsdør fra gymnastikksal.

Trebjelkelag over første etasje i del med annen etasje. Nedlektet himling, letthimling i metallprofiler med integrerte belysning, eller platekledning, flere utførelser, skråhimling i deler av første etasje. Det er stedstilpasset tretrapp mellom første og annen etasje, tre trappeforbindelser mellom første etasje og kjeller/underetasje.

Bygget er innredet med entre/gangareal, gymnastikksal, klasserom til forskjellig aktivitet, toalettavdelinger, garderober, møterom, spiserom/kjøkken, kontorer, trapperom og lagerrom. BTA på 1460 m²

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Annen etasje.

Denne etasje har trebjelkelag over første etasje overflater tilpasset bruken av lokalene, i all hovedsak med belegg. Malte vegger dels platekledd og noe teglmur.

Platekledning i skråhimling med montert belysning.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning og en vegg i murt tegl.

Det er montert trevinduer med isolerglass fra ca. 2008. Åpningsvinduer i all hovedsak.

Pulttak med svakt fall som yttertak, det er montert takrenner med nedløp på takets fallside.

Ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn. Innvendige dører med plane finerte fronter.

Det er stedstilpasset tretrapp opp til dette plan, er innredet med trapperom, wc, kott, aktivitetsrom, lager og teknisk rom. BTA på ca. 130 m²

Yttertak er bygget i vinkel i flere utførelser med stedsbygget pult tretak, og del med forskjøvet møne og mønt tak med luftespalte i opphøyet møne. Innvendig himling er isolert med mineralull, antatt luftespalte over isolasjon og skille mot utvendig tekking. Yttertak med undertak er tekking med folie, eller deler med papptekking. Takutstikk på langvegger og gavler. Metalltakrenner med nedløp på takfallsider og enkelte steder med snøfangere.

Teglpipeline er spekkmurt over yttertak.

Metall-hatter ved lufteventiler og kloakkrør.

Utstyr:

Det er toalettrom på alle plan, antall tilpasset tidligere drift.

Kjøkkeninnredning på begge plan har montert plan malt innredning med integrerte elektriske komponenter. Det er ikke montert innbruddsalarm.

Tre trapper mellom etasjen, loft er ikke besiktiget.

Vedlikehold:

Hele bygget fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig, store skader på utvendig kledning, normal bruksslitasje innvendig, alder tatt i betraktning, henviser til tilstandsrapport.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Oppvarming:

Bygget har sentral oppvarming med gulvvarme eller radiatorer, tilknyttet olje eller el.kolbe, jordtank på eiendommen, enkelte avdelinger rom med elektriske panelovner. Også noe varmetilskudd fra balansert ventilasjon. Det er opplyst at det er skiftet brenner på fyringsanlegget etter befaring.

Ventilasjon:

Det er montert balansert ventilasjon i bygget, veggvifter fra enkelte rom, ellers veggventiler. Ukjent om funksjoner av ventilasjon, men har vært i bruk til siste tiden for skolen, men oppgradering er påregnelig.

El. Anlegg:

Anlegget er noe oppgradert og tilpasset dagens krav og ønsker. Det ble ikke opplyst om noen feil eller pålegg ved anlegget. Elektriskmåler er plassert i skap med i hovedsak automatsikringer. Hovedskap for bygget. Fordeler skap i avdelinger med automatsikringer. Jordkabel fra bygget ut til uthus/pumpehus på tomten. Det ble ikke opplyst om noen forhold som ikke tilfredsstiller dagens krav for anlegget.

Brannutstyr:

Brannslanger er montert flere steder i bygget.

Brannalarm i bygget er tilknyttet sirene, montert seriekoblede detektorer i bygget.



Uthus.

Bygget på betongringmur og betonggulv i bygget. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig liggende kledning, innvendig oppdeling med pumperom og lagerareal med adkomst fra to-fløyet dør på endevegg. Stedsbygget sperretak er tekket med bordtak og folietekking, metall takrenner og nedløp. Det er innlagt jordkabel frem til bygget for installasjon. Bygget har greit vedlikehold, men lave trevegger er utsatt for fuktskader fra terreng.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader i eksisterende standard:

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggsverdi.
1	SKOLE- OG BARNEHAGEBYGG	Kr.	35.000.000,-	82.000.000,-
2	UTHUS	Kr.	200.000,-	400.000,-
	Sum normale bygge kostnader	Kr.	35.200.000,-	82.400.000,-
	Tomteverdi inkludert opparbeiding.	Kr.	6.000.000,-	
	Teknisk verdi av takstobjektet	Kr.	41.200.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Ingen leiekontrakter er fremlagt. Skole og barnehage er nylig bestemt nedlagt av Åsnes kommune.

KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en beliggenhet og istandsetting som gjør den vanskelig omsettelig for god forrentning, ombygging må påregnes for andre formål, etter først søknad for godkjenning. Dette er hensyntatt ved valg av forrentning og usikkerhet ved tomme lokaler. I netto leieinntekter/ avkastninger er det i tillegg gjort fradrag for de til enhver tid nødvendige investeringer som man vet kan komme.

I takstkonklusjonen er det tatt hensyn til normale leiepriser og fremlagte opplysninger om leieforhold i bygget. Lekeapparat er ikke omtalt, men er uvesentlig for totalen.

Stipulert markedsleie for skolebygget. BTA - areal.			
Kjeller/underetasje. 1540 m ² a 200,-	308.000,-		
Første etasje. 1460 m ² a 200,-	292.000,-		
Annen etasje. 130 m ² a 200,-	26.000,-		
Leie for uthus og tomteareal.	30.000,-		
Samlet stipulert bruttobleie på eiendommen og bygning.	656.000,-		656.000,-
Offentlige utgifter, inkl. eiendomsskatt, stipulert		50.000,-	
Forsikringskostnader, stipulert.		60.000,-	
Vedlikehold, satt til 0,5 % av bygge kostnader.		175.000,-	
Samlede driftsutgifter på bygningen.			285.000,-
Netto leieinntekter.			371.000,-
Frdrag for usikkerhet med ledighet og uforutsette kostnader, 20 % av brutto leieinntekter			131.000,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			240.000,-
Kapitalisert med 10 % gir dette en verdi.			2.400.000,-

Denne kapitaliseringsrente er lagt til grunn etter vurdering av beliggenhet, muligheter for stedet og dagens markedsrente. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller mulige kjøpere. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Før kjøp anbefales en kjøper samarbeid med bygningskyndig som kan bistå med å utarbeide vedlikeholdsplan på bygget, slik at en ny eier er klar over påregnelige kostnader.

Grunnet kort tid etter befaring og lite påkostninger ser jeg ingen grunn til å endre på noen av eiendommens verdsettelse.

Salgsverdi for eiendommen, Jara skole og barnehage, 2266 Arneberg. Gnr.173 Bnr.22 i Åsnes kommune settes etter dette til avrundet kr. 2.400.000,-

Kirkenær, 20. februar 2025.



Øystein Opås

Takstingeniør

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

