

TAKST - Næring (annet)

Matrikkel: **Gnr 22: Bnr 614 (snr: 1)**
Kommune: **4628 VAKSDAL KOMMUNE**
Adresse: **Skulegata 1 B, 5722 DALEKVAM**



Dato befaring: 05.11.2025
Utskriftsdato: 12.11.2025
Oppdrag nr: 1282

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO
Telefon: 416 74 394

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394
E-post: post@abbedissentakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Vurdering er utført etter regler utarbeidet av Norsk Takst AS, NS 3451 og NS 3940. Opplysninger som er benyttet er gitt av oppdragsgivere ved befaring.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el-anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig.

Utvendige fasader ble vurdert fra bakkeplan og det som var synlig. Arealer av bygninger er opplyst og ikke kontrollmålt annet enn for noen av de mindre bygningene. Det forutsettes for vurderingen at bygninger er godkjent slik dem fremstår ved befaring ut fra dagens bruk. Kommunalt byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ut fra formål med takst så er det avtalt forenklet beskrivelse. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Rapportdata

Kunde:	Rokne Georg & Co AS
Takstingeniør:	Ken Abbedissen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.11.2025. - Ken Abbedissen. Takstmann. Tlf. 416 74 394 - Rokne Georg & Co AS v/Bjørn Nesheim. Repr for eier. Tlf. 918 47 675

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4628 VAKSDAL Gnr: 22 Bnr: 614 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	686,4 m² Arealkilde: Karverket per 05.11.2025
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 221/2108
Sameiets navn:	SAMEIET SKULEGATA 1A, B OG C
Organisasjonsnr.:	916481772
Forretningsfører:	Ok Senior AS
Adresse:	Skulegata 1B, 5722 DALEKVAM
Kommentar:	Tomt er felles for sameige

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter			Fremvist		
Situasjonskart	05.11.2025		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	06.11.2025		Fremvist		

Beliggenhet

Eigedommen er plassert i sentrum i Dale og er bebygd med blokk med næringslokale i 1. etasje og leiligheter i etasjene over. Offentlig parkering like ved. Kort veg til Jernbane og busstopp.

Adkomstveg

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Offentleg parkering i område, ikke avgiftsbelagt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt som er felles for sameige

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen.

Bygnings informasjon

Bygget er oppført i 1964

Butikklokale i 1. etasje med inngang på framside og vareinngang på bakside. Det er tilkomst til lokale fra to sider

Lokalet består av butikklokale, lager, toalettrom, varemottak, kott/vaskerom, pauserom og kontor.

Areal BRA 221 kvm

Areal BTA 235 kvm (beregnet)

Konstruksjoner

Boligblokk oppført etter dei krav det vart stilt til av byggeforskrifter i 1964.
Byggets hovedkonstruksjon er i samsvar med den tids byggeskikk med kvaliteter og materialvalg for perioden.
Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygninger oppført etter dagens krav.

Betonggolv mot grunn som er dels malt

Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner

Vindu er 2-lags isolerglass og ytterdør med aluminiumskarmer og isolerglass (vindu er fra 87/96/08/2011)

Innvendige overflater med belegg på golv og malte overflater vegger.

Senka systemhimling med plater

Toalettrom med servant og golvmontert toalett

Pauserom med minikjøkken (kjøleskap/vask i stålbeslag med rillefelt og 2 kokeplater)

Overskap med glatte fronter

De er 2 sikringskap (automatsikringer/skrusikringer)

2 varmpumper (luft-til-luft) desse er montert i 2015 og 2019

200 liter varmtvannsbereder som er ifra 2003.

Det er montert ny belysning i 2021 (utbedra i 2025, reklamasjon)

Lokala er tilrettelagt til dagens bruk.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato
Bygninger framstår i generelt god stand etter alder, men noe lokal slitasje/skade er observert.
Det er løpende utført noe oppgraderinger og ombygginger etter behov og økonomi.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.
Eiere organiserer selv nødvendig vedlikehold etter behov.

Kommentarer inntekt

Eiendommen bør ha et potensiale med tanke på plassering i sentrum av Dale

Kommentarer ledighet

Dagens drift er avviklet, lokala er ledig pr dd.

Markedsanalyse, kommentar til verdikonklusjon

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av gitte opplysninger, beliggenhet og potensiale i forhold til dagens marked og potensiale eiendommen har
Eiendommen har en sentral plassering i Dale sentrum med lett tilkomst og god synlighet.

Det er ingen sammenlignbare eiedommer som er omsatt i område

Beregning

Markedsverdi	Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. På grunnlag av føretatt befaring og eiendommens beliggenheit ansettes verdien Avgitt etter beste skjønn og overbevisning	1 900 000
--------------	--	-----------

SKULESTADMO, 12.11.2025



Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394