

Kommentar areal

Oppmålt på plassen med lasermålar ihht målereglane.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Fuktsikring med stedlige masser.

Grunn og fundamenter

Ukjende grunnforhold.
Fundamentert med betongfundamenter og antatt dels som naturstein.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur som kjellarveggar antatt av betong, kjellaren er ikkje besiktiga.

Ytterveggskonstruksjon og fasader

Ytterveggar oppført som engelsk holmur med utvendig måla puss og elles som isolert bindingsverk med utvendig liggande trekledning.

Utvendige dører og vinduer

Denne seksjonen har ytterdør som tofløya alu.dør til kafelokaler, elles alu.dører og måla ytterdører.
Denne seksjonen har vindauge i kafelokala med 2-lags glasrute frå 1991 montert i eldre trekarm, på "kjøkkenet" er pvc-vindauger antatt montert i ca 2010, elles eldre 2-lag og kobla vindauger.

Takkonstruksjon

Plassbygd valmtakkonstruksjon med bærande sperrer.

Taktekking

Taktekking av firkantskifer over ukjent utførelse av undertak.

Renner og nedløp

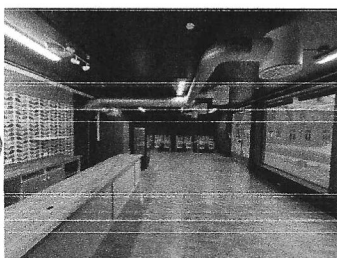
Alu. takrenner og nedløpsrør.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med ukjent isolasjonsomfang.

Innvendige overflater gulv

Golvbelegg.



Innvendige overflater vegg

Kafelokalet; I hovedsak måla panel, elles tapet og måla plater.
"Kjøkkenet"; I hovedsak våtromsplater som flisplater, elles måla veggplater.
Rom elles; I hovedsak måla veggplater, eine veggside på personaltoalettet som måla betongpuss.

Innvendige overflater himling

Måla plater.

Innerveggskonstruksjon

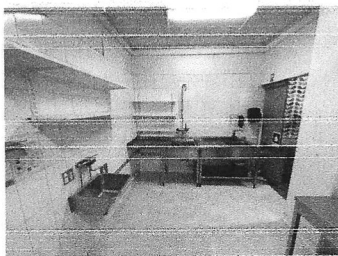
Innerveggar i treutførelse med ukjent isolasjonsomfang.
Murvegg og dels som trevegg mot tilstøtande seksjon.

Innvendige dører

Innerdører som måla og glatte finerte dører. Opa løysing mellom kafelokalet og kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning

Enkel "innredning" med benk i børsta slål ved steikjesona, stålvaske med blandebatteri og benk i børsta stål med to blandebatteri og dusjpylar. Elles er her fastmonterte hyller og oppheng. Utstyr som ikkje er fastmontert er ikkje tatt med i taksten.



Sanitær primæranlegg

Vassrør som kobberør med stoppekrane for alle seksjonar på personaltoalettet.

Avløprør av plast og dels som eldre soilrør.

Kundetoalettet er utstyrt med golvmontert klosett, vask og veggmontert stellebord.

Personaltoalettet er utstyrt med golvmontert klosett, vask og 45 liters veggmontert varmtvannstank produsert i 1972.

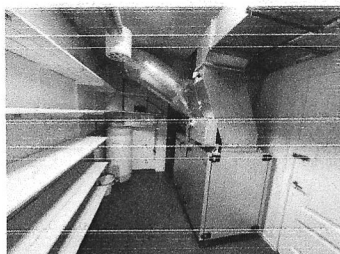
Lageret/gangen er utstyrt med stålvaske med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og 200 liters varmtvannstank produsert i 2009.



Ventilasjon primæranlegg

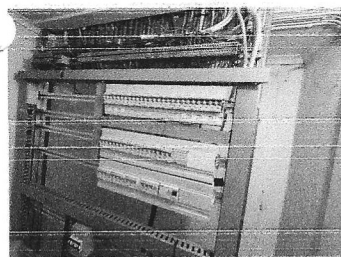
Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning montert i ca 2021. I tillegg er her himlingsmonterte avtrekksvifter på begge toalettrom, disse vart nytta før ventilasjonsanlegget vart montert.

Seperat avtrekk over "steikjesona" på kjøkkenet.



Elektrisk primæranlegg

Sikringsskåp montert i el.rommet med jordfeilautomtar og i hovedsak med open el.installasjon. Dei andre seksjonane har sitt el.inntak i el.rommet i taksert seksjon.



Elektrisk varmeanlegg

Forvarma tilluft frå ventilasjonsanlegget med innblåsing til kafelokalet.

El.omn på kundetoalettet og i kafelokalet.

Varmepumpe luft-til-luft med innblåing til kafelokalet.

Eswa i himling i kafelokalet iflg tidlegare takst.

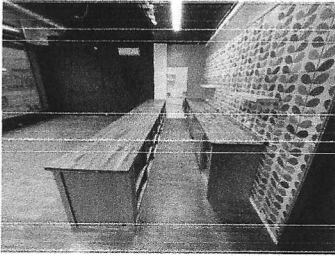
Annen fast innredning

I kafelokalet er her plassbygd disk/benk med måla skrog, måla frontar og benkeplate i lakkert eik.

Utvendig mot sør er her montert tre stk el.styrte solmarkiser framfor seksjonen.

Adressenøkkel: Gnr 69: Bnr 258 (snr: 7)
Kommune: 1445 GLOPPEN KOMMUNE
Adresse: Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane

Takstfirma Kristen Eikenæs AS
Tinggata 3, 6783 STRYN
Telefon: 911 25 734



Andre forhold:

Tilstand

Utvendig felles;

Eldre takkonstruksjon og eldre taktekking med dårleg tilstand og her kan vere skjulte skader, omtekking og tiltak med takkonstruksjonen må utførast innan svært kort tid, samla felles kostnad er stipulert til ca kr 3 mill.

Ytterveggar med noko riss/sprekker, målingsslitt og dels overflateslitt fasadebekledning. Råteskada ytterkledning på baksida av bygningen.

I hovudsak eldre type vindauger.

Innvendig eigen seksjon;

Manglande brannvarslingsanlegg.

I kafelokala er her noko golvmerker og eit område med ilappa golvbelegg.

Kjøkken med fleire golvmerker og ilappa golvbelegg.

Lager/gang med eldre standard og bekledning og enkel tredør i seksjonsskillevegg.

El.rom med eldre standard og bekledning.

Personalrom med enkel eldre bekledning i inste delen av rommet og med med dels misfarga golvbelegg.

Tilstandsrapport vert generelt anbefalt for eventuell nærmare kontroll av eigedomen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Nærings- og bustadbygg											
-Kafelokaler											
Stipulert leigetakar	1	146 m ²	131 400	900	1/2024	12/2035	100	900	131 400	1/2036	100
Sum:			131 400						131 400		
Total:			131 400						131 400		

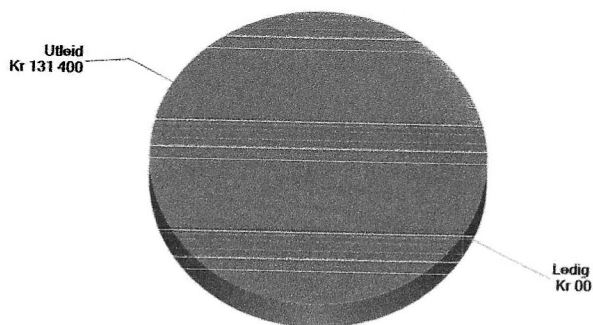
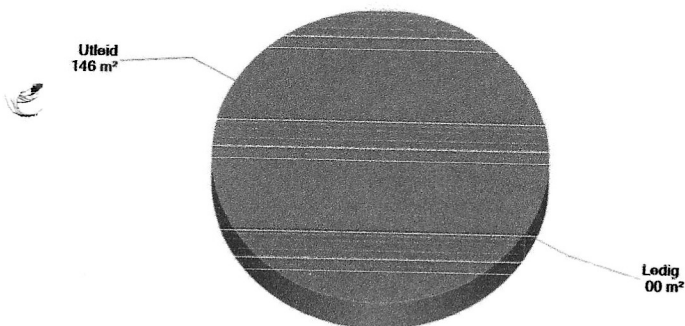
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Nærings- og bustadbygg											
-Kafe og bakeri											
Stipulert leigetakar	1	146 m ²	131 400	900	1/2024	12/2035	100	900	131 400	1/2036	100
Sum:			131 400						131 400		
Total:			131 400						131 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser

Det er lagt til grunn tidlegare leigeavtale og stipulert marknadsleige. Siste leigetakar hadde inngått leigeavtale i 2021 med kr 8500/mnd som tilsvarar kr 700/m² BTA. I taksten er det lagt til grunn oppjustert leige samt stipulert marknadsleige lik kr 900/m².

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	m ²	Kr./m ²	Kontrakter		Markedsleie	
			Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kafelokaler	146	900	131 400	146	900	131 400
Sum	146		131 400	146		131 400

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	131 400
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eigars FDV-kostnader, stipulert	35 000
Eiendommens inntektsoverskudd	96 400

Kommentar eierkostnader: Det er lagt til grunn normale FDV-kostnader/eigarkostnader med grunnlag i standard og ei normal fordeling mellom eigar og leigetakar lik ca kr 230/m².

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	191,1 m ²
Sum areal:	191,1 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	250 000
Verdi tomt:	250 000

5.2 Teknisk verdi

Nærings- og bustadbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 450 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	950 000
Sum teknisk verdi – Nærings- og bustadbygg	1 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	1 500 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	4,40 %
Realrente, avrundet:	-1,10 %
Avkastningskrav	8,85 %
Realavkastningskrav:	7,75 %

Artikkel: Gnr 69: Bnr 258 (snr: 7)
Kommune: 1445 GLOPPEN KOMMUNE
Adresse: Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane

Takstfirma Kristen Eikenæs AS
Tinggata 3, 6783 STRYN
Telefon: 911 25 734



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		96 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 96 400) når realrenten er 7,75%		1 243 871
Korreksjon: Korreksjon for renovering av takkonstruksjonen, stipulert andel kostnad	- 250 000	- 250 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		993 871
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		990 000