

Verdivurdering av tidl. Lårdal alderspensjonat

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 39
Kommune: 3824 TOKKE KOMMUNE
Betegnelse: Lårdal alderspensjonat
Adresse: Saurlandsvegen 10 og 12, 3891 HØYDALSMO



Dato befaring: 30.11.2023
Utskriftsdato: 04.01.2024
Oppdrag nr: 2350

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN
Telefon: 975 45 770

Sertifisert takstingeniør:

Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 975 45 770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



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 takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen er gitt etter skjønn og overbevisning på bakgrunn av foreliggende opplysninger. Det legges til grunn at det ikke er feil eller mangler ved eiendommen utover det vi har fått kjennskap til. Arealer er målt på plassen.

Grunnboksdata er innhentet fra eiendomsdata/kartverket, reguleringsforhold er ikke kontrollert. Enkelte opplysninger i rapporten ble gitt av Tokke Kommune sine representanter på befaringsdagen, undertegnede har ikke hatt dialog med hjemmelshaver.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet verdivurdering, rapporten er kun til bruk for oppdragsgiver og denne har tilknytning/mandat til eiendommen. Verdivurderingen er ikke beregnet som dokumentasjon ved overdragelse av eiendommen for salg på åpent marked, da bør det utarbeides en tilstandsrapport eller tilsvarende.

Rapportdata

Kunde:	Tokke kommune
Takstingeniør:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.11.2023. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Knut Erik Paulsen. Kommunalsjef plan, næring og kultur Tokke Kommune. Tlf. 90528586 - Andreas Brubakk. Egedomsforvaltar Tokke Kommune. Tlf. 47459882

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Lårdal alderspensjonat
-------------------	------------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3824 TOKKE Gnr: 21 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 333,1 m ² Arealkilde: seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Eivind Olsen
Adresse:	Saurlandsvegen 10 og 12, 3891 Høydalsmo

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	30.11.2023				
Verdivurdering fra 2014	04.12.2023		Innhentet		
seeiendom.no	04.12.2023		Innhentet		Ja
Rekvirent	30.11.2023	På befaring			

Bygninger på eiendommen

Det er fire frittstående bygninger på eiendommen som består av:

- Service/fellesbygg for tidligere aldersboliger, bygget er over to plan.
- Leilighetsbygg over to plan med 4 tilnærmet like leiligheter.
- Leilighetsbygg over ett plan med 2 tilnærmet like leiligheter
- Eldre bolig med 2 leiligheter, en på hvert plan, i tillegg en grovkjeller.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Servicebygg og to leilighetsbygg er oppført i 1988, disse fremstår i god konstruksjonsmessig stand. Alle er bygd opp med støpt plate og leca ringmur, bindingsverksvegger og saltak i trekonstruksjon, alt er tekket med sutak (undertak) og betongstein. Bygningene ble oppført i henhold til datidens gjeldende byggeforskrifter, dagens krav til vegg, isolasjonstykkelser osv. er strengere enn på oppføringstidspunktet.

Innvendig er det hovedsaklig belegg på gulv, platekledning/trepanel på vegger og himlinger. Alle flater har normale aldringslitasjer og noe varierende bruksslitasjer.

Eldre "lærerbolig" fra ca. 1948 fremstår med etterhengende vedlikehold og behov for utbedringer/påkostninger utvendig og innvendig.

Servicebygg og leilighetsbygg har stått ubrukt over tid og fremstår idag med etterhengende vedlikehold, spesielt utvendig. Det bør påregnes tiltak på alle utvendige bygningsdeler, eks. drenering, overflatebehandling av mur/vegg/takflater samt vinduer, dører, renner/nedløp osv. Mindre fukt/råteskader er registrert på begge leilighetsbyggene, i kjeller på "blå bygget" er det registrert fukt i murvegger i hjørner på sør/vest veggen, dette kan imidlertid ha sammenheng med tette avløpsrør fra takrenner.

Innvendige forhold:

Servicebygget har ca. 150 kvm. bruksareal pr. etasje, gulv, vegg og takflater er generelt i god stand med tanke på alder. Det er p.t. frakoblet (avstengt) vann, det er derfor ukjent kvalitet/tilstand på eks. kobberrør. Om bygningen skal tas i bruk bør det påregnes full kontroll og evt. oppgradering av vannrørene.

Ved etablering av en boenhet pr. etasje er dette relativt greit å få til i første etasje da det allerede er våtrom og kjøkken som kan benyttes. For kjeller etasjen vil det by på en del arbeider da det eks. ikke er fullverdige våtrom og kjøkken.

Leilighetsbyggene med til sammen 6 enheter (gult + blått bygg), alle har et areal fra ca. 55 til 63 kvm. pr. stk. Samtlige fremstår med relativt stort behov for vedlikehold og oppgraderinger, både på utvendige flater samt oppussing/modernisering av kjøkken og bad mm. Det er p.t. ikke tilkoblet strøm eller vann, alt av beredere er koblet fra (ukjent kvalitet på eks. kobberrør).

Enkelte rom har fuktskader fra tidligere lekkasjer som ikke er ferdig utbedret. Det bør påregnes utbedring/oppgradering av div. vvs, el. opplegg og kjøkkeninnredninger. Gulv, vegg og takflater har generelt behov for rengjøring og overflatebehandling.

Den tidligere lærerboligen ble vurdert som rivingsobjekt i 2014, undertegnede er av samme oppfatning pr. idag. Tomten her kan med fordel benyttes som uteareal, biloppstillingsplass, oppføring av garasje e.l.

Uteareal har generelt behov for vedlikehold av plener, asfalterte arealer, helleganger, treplattinger mm.

Andre forhold

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Beregning

Markedsverdi	Eiendommen ble vurdert til å ha en markedspris på KR. 2.150.000,- i 2014, og det vurderes til at en bygningsmasse av denne størrelse bør (min) ha en slik verdi også idag. Det ble imidlertid ikke oppnådd denne prisen i markedet og ble i 2021 solgt for kr. 700.000,- (ref. grunnboksinformasjon). Med bakgrunn av dette og at bygningsmassen har stått ubrukt over tid med den følge at forfall og vedlikeholdsbehov har økt betraktelig, anslår undertegnede takstmann allikevel en markedsverdi på hele eiendommen slik den fremstår idag til KR. 1.500.000,-	
--------------	---	--

Matrikkel: Gnr 21: Bnr 39
Kommune: 3824 TOKKE KOMMUNE
Adresse: Saurlandsvegen 10 og 12, 3891 HØYDALSMO

Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN
Telefon: 975 45 770



VRÅLIOSEN, 04.01.2024

Hans Tarjei Midtbø
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 975 45 770

Andre bilder

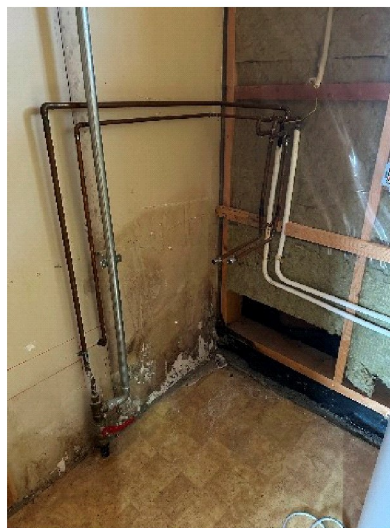
Andre bilder for oppdraget



Sikringsskap med automatbrytere, det antas at det elektriske anlegget bør ha en kontroll.



Kjøkken i servicebygg vurderes til å være i grei stand.



Eks. på fuktskade i leilighet som må utbedres, dette er imidlertid en eldre skade.



Enkle bad/vaskerom i leilighetene, vil være behov for oppgradering av samtlige i varierende grad.



Den gamle "lærerboligen" ble bygget om til to leiligheter på 1980 tallet, hele bygget fremstår med enkel standard.



Bygg med 4 stk. leiligheter, alle utvendige bygningsdeler har behov for vedlikehold. Div. fuktskader på takutstikk og i kjellerrom er registrert.





Bygg med 2 stk. leiligheter, generelt behov for vedlikehold.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1233767-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

HEFTELSE

1948/1047-4/34 BESTEMMELSE OM GJERDE

1948/1047-5/34 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1948/1047-6/34 BESTEMMELSE OM VEG

1948/1047-7/34 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

1948/1047-8/34 ERKLÆRING/AVTALE

1948/1047-9/34 FORBUD MOT NÆRINGSVIRKSOMHET

1956/97-4/34 BESTEMMELSE OM VEG

1956/97-5/34 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

1956/97-6/34	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER
1962/1301-1/34	SKJØNN
1963/1400-1/34	SKJØNN
1977/3045-1/34	SKJØNN
1977/3266-1/34	JORDSKIFTE
1980/3219-1/34	ERKLÆRING/AVTALE
1983/2114-1/34	ERKLÆRING/AVTALE
2002/934-1/34	ERKLÆRING/AVTALE
2006/1057-1/34	JORDSKIFTE

2013/460197-1/200	JORDSKIFTE
-------------------	------------

2013/1116475-1/200	JORDSKIFTE
--------------------	------------

2014/164333-1/200	JORDSKIFTE
-------------------	------------

2014/983692-1/200	SKJØNN
-------------------	--------

2016/838042-1/200	JORDSKIFTE
-------------------	------------

GRUNNDATA

2021/577559-1/200	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
-------------------	------------------------------