

Oppdragsnr. 547371
Befaringsdato 26.10.2020
Rapportdato 02.11.2020



Verdivurdering



Adresse Gamle Hallingdalsveien 35
Kommune Ringerike

3534 SOKNA

Matrikkel Gnr. 163 Bnr. 10 Fnr. 0 Snr. 0



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Rapportansvarlig
Norsk Bygningsskontroll AS
Takstingeniør: Charles André Lindberg
Austsidevegen 216
3539 FLÅ
Tlf.: 99505995



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Gamle Hallingdalsveien 35		Gnr. 163	Bnr. 10	Seksj.nr. 0	Feste nr. 0
Postnr. 3534	Poststed SOKNA	Kommune Ringerike		Område/bydel Bergland	
Hjemmelshaver(e) Befa AS			Rekvirent BEFA AS		
Tilstede/opplysninger gitt av Lisa Høglund og Ørjan Lunde			Besiktigelsesdato 26.10.2020		

Egne premisser

Egne premisser

Verdivurderingen er basert på visuell besiktigelse og opplysninger gitt av eier.

Dette er en verdivurdering og ikke en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verdivurderingen er utført og basert på regelverk og etiske retningslinjer hos Norsk Takst, NS 3451 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling" som har NS 3940 som utgangspunkt.

For utenom egne betraktninger er opplysninger om eiendommen gitt av eier/rekvirent. Det er ikke innhentet opplysninger fra kommunen eller fra Grunnboken.

Alle arealene er målt innvendig og beregnet utvendig på bygget.

Merk at en verdivurdering ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Opplysninger om eiendommen gitt av eier/rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i teksten, er ikke dokumentert/kontrollert av takstmannen. Følgelig kan ikke takstmannen stå ansvarlig for sitater fra eier/rekvirent.

Låneverdi er en forsiktig estimert markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Eier/rekvirent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Hvis verdivurderingen er eldre en 6 måneder bør takstmannen kontaktes for ny befaring/ oppdatering.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ihht. feil/ mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer.

Det gjøres oppmerksom på at verdivurderingen er gjort i dagens marked og ment som en nøkternt utgangspunkt for salg av denne eiendommen slik den fremstår i dag. Reel salgssum kan avvike fra denne verdivurderingen.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år	Samlet BRA (m ²)
A	Blokker, høyhus	2012	2020	3741

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 5495.5	Type tomt ☐ Festet ☐ Punktfestet ☒ Eiet
Beskrivelse av tomt / kommentarer vedrørende festekontrakt Tomten består av to deler der den ene er en teig på 4295,5m ² , og hovedeiendommen er på 1200 m ² . Det er opparbeidet parkeringsplass for 37 biler med egen avkjøring fra Riksveg 7. Utomhusarealet forøvrig vil bli etablert som parkområde med stier, prydbusker og plen.	

Områdebetegnelse

Områdebetegnelse ☒ Landlig ☐ Bymessig ☐ Tettbebyggelse ☐ Byggefelt ☐ Annet (se evt. under)
Annet Bergland ligger i et typisk landbruksområde med jorder og skog i området. Det er ca. 10 min. til sentrum av Sokna og ca. 20 min. til Norefjell vintersportsted. Det er busstopp i umiddelbar nærhet.

Bygningsmessig standard (Hovedinntrykk)

Svært lav			Meget høy
☐ 1	☒ 2	☐ 3	☐ 4

Vurdering av omsettelighet

Svært lav			Meget høy
☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4

Kortfattet begrunnelse for ovenstående valg

Etter overtakelsen av bygningsmassen er det nedlagt betydelig arbeid i og sikre restverdiene av bygget, og ikke minst sanering av fuktskadede bygningsdeler, parallelt med at det er påbegynt arbeider i den gamle delen som rommer 9 leiligheter. Her er yttervegger etablert, det er tilnærmet klart for maling innvendig og fasadekledning utvendig. Nye vinduer i fasadene er bestilt.

I det nye bygget er det påbegynt ny gesims og takteking og store deler av denne bygningsdelen er ferdig tettet med vindspærre, slik at man får startet uttørkingen.

Det pågår fortløpende opprydding av eiendommen og bort kjøring av avfall.

Takstobjektet er betydelig påkostet og oppgradert i senere tid.

I det frie markedet vil de tilførte verdiene være av sentral betydning, slik at investeringen vil trygges, og i realiteten øke verdien krone for krone.

Da denne typen eiendommer, i slik forfatning ikke umiddelbart finner sammenligning, er prisene hentet og beregnet fra SSB, Norsk Prisbok og erfaringstall fra lignende prosjekter.

Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked sett på standard, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen vurderes som normalt omsettelig.

Annen informasjon om eiendommen

Basert på opplysninger gitt av eier

☐ Konesjon ☐ Boret ☐ Forkjøpsrett ☒ Annet (se kommentar)

Kommentar til annet

Bygget.

Anses dette å ha konsekvens for verdivurderingen:

☒ Ja ☐ Nei

Beskrivelse

Penthouse leilighet på 260 m² inkl. 5 balkonger fordelt på 65 m² i 3 etg.. Denne leiligheten vil også ha en privat hall med heis og trapperom på ca. 45 m².

2 etg. har 4 romslige leiligheter fordelt på 260 m² med en stor fellesterrasse på 71 m².

1 etg. har 4 romslige leiligheter fordelt på 260 m² med direkte adkomst til møterom, restaurant og foaje.

Totale arealer for hele bygget er 6000 m². Det skal etableres totalt 29 leiligheter, foaje, storkjøkken, møterom, restaurant, stuer og servicearealer.

Verdivurdering er oppdelt i 4 poster:

1. Riving, sanering, rigg og drift er beregnet til 6.500.000.-

2. Restverdi før gjenoppbygging er beregnet til 5.100.- pr. m² x 6000 m² = 30.600.000.-

3. Gjenoppbygging av 9 leiligheter 17.800.- pr.m² x 1488 m² = 26.486.400.-

4. Det er i perioden oktober 2017 til oktober 2019 utført rørleggerarbeid på 15 bad, klart til membran. Det er lagt tilførsler av kaldt og varmt vann og avløp fra sentralt hold, det er installert vannfordelingsskap med fordeling til veggbokser og det er montert sluk. Det skal nevnes at tilførslene fra sentralt hold til hvert av de respektive badene bærer store dele av kostnadene, slik at man ikke vurderer disse tallene isolert sett til bare badet.

Kostnadene ved disse badene er beregnet til 85.000.- pr. bad og utgjør da 1.275.000.-

Det er lagt til grunn en normalkostnad for oppbygging av boareal fra et råbygg oppført i stål og betong.

Det er verdt og merke seg at prisene er nøkternt antatt og at den reelle verdien av bygget vil kunne ligge noe høyere.

De totale beregnede verdiene tilført prosjektet i dag beløper seg til 58.361.400.-

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Vurdert markedsverdi til

kr 45 000 000 ,-

Underskrifter

Sted og dato

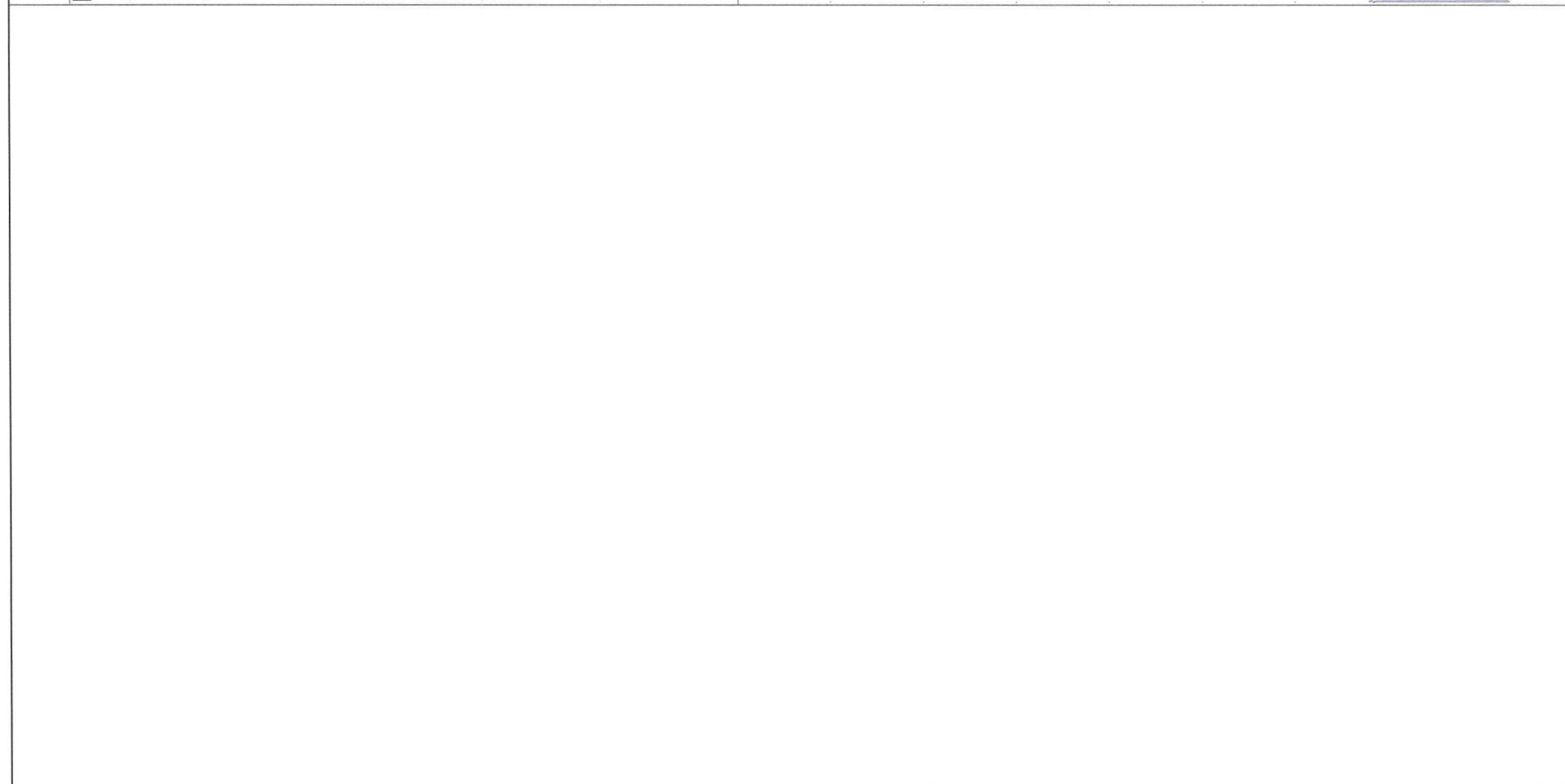
Flå, 02.11.2020

Takstingeniør



Charles André Lindberg

ID	Task Name	Start	Finish	Predecessors	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Grunnarbeider	Mon 04.08.14	Thu 28.04.22										
2	Refinansiering	Mon 08.01.18	Tue 05.05.20										
3	Bygningsmessige arbeider	Mon 08.12.14	Thu 28.04.22										
4	Tekniske installasjoner	Mon 20.06.16	Thu 28.04.22										
5	Innredningsarbeider	Thu 15.10.20	Thu 28.04.22										



Project: Bergland Hotel Date: Thu 05.11.20	Task		Milestone		External Tasks	
	Split		Summary		External Milestone	
	Progress		Project Summary		Deadline	