

# Takstrapport

## Flora idrettssenter

Gnr: 28  
Bnr: 968  
Adresse:  
6906 Florø  
Kommune: (1401) Flora



**Utført av**

**Kjell Tokvam AS  
Nordfjord Takst AS**

### Sammenfattet beskrivelse.

Flora idrettssenter i Professor Gjelsvikveg 20, sentralt plassert i Florø med enkel tilkomst og kort avstand til sentrumsområder.

Bygningsmassen, som er oppført i 2006, består av 3 bygningsfløyer. Deler av bygningsmassen har totalt 3 etasjer, og bygget inneholder fotballhall, fleirbrukshall, treningsareal, garderobes og fellesanlegg knytt til dette. Det er cafeteria med kjøkken i tilknytning til inngangspartiet. For øvrig er det undervisningsareal i 2. etasje. Opparbeidet, og relativt flat tomt, med lett tilkomst og asfalterte tilkomsareal. Parkeringsareal knytt til anlegget ligger på sørsida av bygget, og er utenfor denne eindommen.

Bygget er tidstypisk med konstruksjoner og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Hovedbæresystem i betong og betongelement med limtrebuer i fotballhallen. Hovedbæring i betong og stål i undervisningsdelen. Bygget er moderne og funksjonelt i forhold til bruken, men har en del uheldige løsninger, konstruksjoner og stedvis utførelse som medfører at det blir anbefalt å vurdere tiltak utover normalt vedlikehold og oppgradering. Dette gjelder fuktskaderisiko, konstruksjonsløsninger og hensyn til sikker rømning i fotballhallen. Det er uheldige og mangelfulle detaljløsninger på tak over undervisningsdelen, og fasader med mangelfull innfesting mot forventet naturpåkjenninger. Tekniske anlegg trenger en generell gjennomgang for å vurdere tiltak som kan resultere i bedre styring, regulering og driftsøkonomi.

### Oppsummering:

Konklusjonen i rapporten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av objekttype, tekniske forhold og tilstand på bygningsmassen. I vurderingen er det beregnet normale byggekostnader for oppføring av tilsvarende bygningsmasse som nybygg. Det er ellers beregnet fradrag for elde, slittasje, ukurans, og anbefalte tiltak knytt til ombygging og oppgradering, utover det som betegnes som generelt vedlikehold.

Bygget er utleid til fylkeskommunen og har inntekter fra utleie til innvandrersenter og til organisert og uorganisert trening. Regnskapet for idrettssenteret inneholder også inntektsført tilskudd fra kommunen. Det er ellers et etterslep av vedlikehold og innsparinger i driften, i forhold til normale kostnader for god drift og byggforvaltning. Opplysningene fra regnskap og leieavtaler gir derfor ikke et fullstendig grunnlag for beregning av eiendommens reelle inntektsoverskudd og avkastningsverdi. Basert på et anslag for normale leienntekter etter takstmennene sitt eget skjønn, og avsetning for normal drift og byggforvaltning, er det beregnet en avkastningsverdi for eiendommen.

**Markedsverdien er satt til:**

**52.000.000.-**

Flåm/Nordfjordeid den 06.09.2017



Kjell Tokvam



Jon-Åge Bjørnholt

## Forutsetninger.

Oppdraget omfatter befaring og verdisetting av Florø Idrettsenter som grunnlag for overdragelsesforhandlinger mellom to parter. Aktuell kjøper er Sogn og Fjordane Fylkeskommune og selger er Florø Idrettsenter AS.

Markedsverdi (fritt salg) er i de normale tilfellene ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med utgangspunkt i eksisterende leiekontrakter og en eiendom uten heftelser. Ved fritt salg skal salget være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal taes hensyn til eiendommens art. Ved fritt salg sees det også bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende. I dette tilfellet er ikke eventuell overdragelse et fritt salg, da Fylkeskommunen kan ha en spesiell interesse i eiendommen. Ved fritt salg ville også eiendommens interessenter vært få, da andre typer eiendommer som for eksempel kontorer, produksjonslokaler etc gir en høyere avkastning i eiermarkedet. Verdien som er satt på denne eiendom kan dermed ikke omtales som en reell markedsverdi, men som en forhandlingsverdi for overdragelse av eiendommen slik den i dag fremstår.

Verdikonklusjonen er henført til dagens dato og vi forutsetter;

At selger har opplyst alle kjente mangler og svakheter som berører bygningens tilstand.

At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

At eiendommen er fullverdiforsikret.

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

At eiendommen er fri for forurensende masser.

At eiendommen kan vurderes som om den er heftelse fri.

At alle mottatte opplysninger er korrekte

Konklusjonen i denne takstrapporten legger til grunn våre egne skjønnsmessige forutsetninger for inntekter, teknisk verdiberegning og avkastningspotensiale for tomt med påstående bygningsmasse slik den fremstår idag.

### Eiendomsdata:

Gnr: 28

Bnr: 968

Adresse: Professor Gjelsvikveg 20

Postnr/sted: 6906 Florø

Kommune: (1401) Flora

### Takstfirma:

Kjell Tokvam AS.

5743 Flåm

Kjell Tokvam

Mob 91762229

E post: [kjell@tokvam.net](mailto:kjell@tokvam.net)

### Rekvirent:

Fylkeskommunen v/ Jan Tore Rosenlund

Nordfjord Takst AS

Sjøgata 21, 6770 Nordfjordeid

Jon-Aage Bjørnholt

Tel: 450 56 603

E-post: [jon.aage@nordfjordtakst.no](mailto:jon.aage@nordfjordtakst.no)

**Befaring.**

Befaringstidspunkt	Deltakere	Tilknytning
23.08.2017	Kjell Tokvam Jon-Åge Bjørnholt Terje Rongsø Helge Sundal	Kjell Tokvam AS Nordfjord Takst AS Flora idrettssenter SF fylkeskommune

**Kilder.**

Kilde	Datert:	Kilde til følgende opplysninger:
Egne observasjoner	23.08.2017	Bygningsmessige og tekniske forhold
Kommunekart	23.08.2017	Tomt, regulering, adkomst
Terje Rongsø	23.08.2017	Generelle opplysninger gitt under befaringen.
Helge Sundal	23.08.2017	Driftsmessige forhold
Eiendomsdata.no	28.08.2017	Tomt, hjemmel, adresse.
Digitale tegninger		Arealberegning

**Eiendomsdata:**

Eier	Florø idrettssenter AS	Adkomst:	Offentlig
Tomteareal:	8853,4	Vann:	Offentlig
Tomt:	Eiet	avløp:	Offentlig
Konsesjonsplikt:	Nei	Regulert område:	Almennyttig formål

**Bygninger på eiendommen og arealberegning:**

Idrettssenter	Arealtype: Undervisningsbygg, idrettshaller		Byggeår: 2006
Arealtype	ETG	BTA	Kommentar
Fotballhall og treningsrom	u	4417	
Garderobe, styrketreningsrom, gangareal	u	925	
Fleirbrukshall, materialrom	u	1175	
Inngang, kafeteria, gangareal, toalettanlegg, undervisning, kontor	1	1195	
Tribune	1	175	
Undervisning og kontoraal, inkl gangareal	2	1090	
Teknisk rom på tak	2	76	
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>9053</b>	

**Konstruksjonsbeskrivelse**

<b>Undervisningsbygg og idrettshall</b>	<b>Grunn og fundament:</b> Betongfundament på antatt stedlige og oppfylte masser. Varierende grunnforhold, og antatt fjell under deler av bygget. <i>Det er ikke tegn på setninger, men det er stedvis tegn på mulig fukttrekk fra grunnen. Dette vurderes til å ha sammenheng med manglende drenering og bortledning av takvann fra fotballhallen.</i>
---	---

### **Hovedbæring**

Plasstøpt betong i underetg. Etasjeskillere av hulldekke med antatt påstøp/flytsparkling. Prefabrikkerte betong søyler og dragere i undervisningsbygget. Stålfagverk som bærende tak over undervisningsbygget. Hovedbæring av limtrebuer i fotballhallen.

### **Yttervegger:**

Betongvegger i underetg. Antatt isolert bindingsverk med utlekta fasadeplater på undervisningsbygget. (Steni ?). Kompakte sandwichelement med stålplater i fotballhallen.

*Utv fasadeplater har mange steder løsnet i underkant, og innfestingen vurderes som svak og uheldig utført. Tiltak på alle fasader på undervisningsbygget må påregnes. Det er lekkasje i overgang mellom tak og yttervegg mot fotballhallen. Her er overgangsbeslag montert utenpå veggen, utført med klæbemasse, men uten innfelling bak ytre klimasjikt.*

### **Vindu og dører i yttervegger:**

Motorstyrt dørfelt i hovedinngang av aluminium og glass. Dører i yttervegg av stål, aluminium og glass. Vindu av isolerglass i aluminiumskarmer. Det er adgangskontroll på enkelte dører, men ikke gjennomført skallsikring av hele bygget.

*Funksjonskontroll er ikke utført. Rustskader på dør til teknisk rom over tak. Det er ikke funksjonell skallsikring i bygget, og stenging og låsing krever ettersyn og manuell låsing. Generelt noe bruksslittasje.*

### **Innervegger:**

Betongvegger med overflatebehandling i trapperom og i deler av underetg. Bindingsverk med plater og malt strie. Respatexplater i kjøkken. Systemvegger i enkelte nyere kontor/møterom. Panelte overflater i fleirbrukshall og treningsrom. Stedvis flislagte flater i wc og garderobe. Spanskvegger i toalettanlegg.

*Generell bruksslittasje og en del mindre sår og slagskader. Enkelte flisfelt i wc/dusjanlegg har bom fra underlaget.*

### **Innvendige dører:**

I hovedsak laminatdører i trekarm og ståldører i brannseksjoner og enkelte brannceller.

*Funksjonskontroll ikke utført. Generell bruksslittasje.*

### **Gulv på grunn:**

Antatt påstøp, men uavklart vedr isolasjonsmengde og fuktsikring mot grunnen. I hovedsak gulvbelegg og malte flater. Sportsgulv i fleirbrukshall og fotballdekke i fotballhallen. Flis i dusjanlegg.

*Nyere fotballdekke. Generelt noe bruksslittasje og noe avskalling på malte flater. Tegn på stedvis fukttrekk, men avskallinger vurderes til å ha sammenheng med byggfukt og uttørring av restfukt etter kort byggeperiode.*

### **Dekker**

Huldekke som etasjeskille, med antatt påstøp eller flytsparkling. Overflater i hovedsak av vinyl, med stedvis maling og flis i dusjer og wc. Sklisikkert belegg i kjøkken. Nedfora systemhimlinger.

*Generellt noe bruksslittasje. Skader på himlingsplater i trafikkareal. Stedvis sprekker og åpninger i beleggskjøter. Uheldig løsning der det ligger flis på dusjgulv med oppkant over vinylbelegget. Dette kan skape ukontrollert avrenning utenfor dusjsonen.*

### **Trapp**

Hovedtrapp i betong med flis.

*Generellt noe bruksslittasje. Skader på flis mellom gulv og trapp i utgang fra cafeteria.*

### **Takkonstruksjon og loft:**

Taket over fotballhallen er utført av antatt kompakte element som har fritt spenn mellom limtrebuer. Uavklart om det ligger sekunder bæring mellom element og innv akustisk platehimling. Tak over fleirbrukshall og del av 1.etg har prefabrikkerte betongelement med isolert kompakttak over. Over 2.etg på undervisningsbygget er det bærende stålfagverk med Q-dekke og isolert kompakttak over.

*Det er avrenning innvendig i fotballhallen som kan ha flere årsaker. Både kondens og lekkasje er mulige årsaker, men under befaringen var det avrenning som mest sannsynlig skyldes lekkasjer. Det vurderes slik at det er store variasjoner og bevegelser i yttertaksflatene over limtrebæringen pga lange spenn. Det vil oppstå både nedbøyninger og utvidelse som varierer med årstid, påvirka av belastninger fra snø, vind og temperatursvingninger. Dette kan gi utilsikta strekkpåkjenning på tekkingen. Det har åpenbart også vært stedvis gjennomrenning på kompakttak over møterom/kontor i 1.etg, og det bør her kartlegges nærmere og vurderes behov for tiltak med isolasjonen under folien.*

### **Tak tekking:**

Folietekking på alle tak.

*Som nevnt under takkonstruksjon og loft er det tegn på at det er påkjenninger på folien over fotballhallen som har sammenheng med nedbøyninger og strekkpåkjenning. På fotballhallen er det ikke montert takrenner, og dette skaper stor oppfukting i grunnen på begge sider av hallen. Dette kan trekke inn og vere grunn til fukkttrekk opp fra dekket innvendig. Det er heller ikke snøfangere, og dette vurderes som svært risikabelt i forhold til utv snørydding og det faktum at rømningsdørene leder direkte ut under et svært stort tak uten nedfallssikring. Det anbefales tiltak med å etablere takrenner og sikring med snøfangere. Videre bør opplekting og montering av ny tekking på hele hallen vurderes. Øvrige takflater har behov for partiell utbedring av småskader og feil. Sluker og renneløsninger bør gjennomgås, og etablering av overløp i parapet/gesims bør vurderes.*



### **Ventilasjon**

Det er totalt 3 anlegg, utført som ballanserte ventilasjonsanlegg med varmebatteri som er tilkobla vassboren oppvarming. Viiferom på taket. Styring via SD-anlegg.

*Det er montert sluk i vifferommet, men gulvet er utett. Dette medfører betydelig skaderisiko for underliggende etasjer ved evt lekkasje eller frosthendelse i varmebatteriet. Det er åpenbart gjort innredningsarbeid og satt opp skillevegger i ettertid som påvirker ballanseringen i flere lokaler. Anlegget bør gjennomgås av fagfolk, og behov for tiltak og innregulering vurderes.*

### **Sanitæranlegg:**

Berederrom i teknisk rom i u.etg, med antatt sirkulasjonssystem på varmtvannet. Vassboren oppvarming av forbruksvannet. Synlig og skjult røropplegg i bygget. Rør i rør system og kobber vannrør. Std enkelt sanitærutstyr.

*Ikke funksjonstestet. I forhold til driftsmessige hensyn er synlig rørinstallasjon og gulvmonterte klosett mer arbeidskrevende ved daglig renhold.*

### **Varmeanlegg:**

Det er vassboren oppvarming med radiatorer tilkobla fjernvarmeanlegg. Delvis manuell og delvis sentralstyring.

*Anlegget er utført uten vannrensing, og dette har driftsmessig og levetidmessig betydning på tilkobla utstyr. Det er sansynligvis potensiale for effektivisering og reduksjon av driftsutgifter ved bedre energimåling og styring av anlegget.*

### **El installasjon:**

Hovedtavle i teknisk rom i u.etg, med underfordeling til undersentraler i bygget. Normalt godt utstyrt anlegg i forhold til drifta, men det er manuell lysstyring.

*Ikke funksjonstestet. Det er potensiale for effektivisering og reduksjon av driftskostnader ved montering av styringsanlegg og evt bevegelsestyring i soner av anlegget.*

### **Heis:**

Bygget har hydraulisk personheis.

*Ikke funksjonstestet.*

### **Alarm og signal:**

Adresserbart brannvarslingsanlegg og nøddlysanlegg. Trekkekanaler i klasserom og kontor for tele/data.

*Ikke funksjonstestet.*

### **Innredninger:**

Noe fast skapinnredning for virksomheten i bygget.

**Økonomiske vurderinger:**

## Ansatt leieberegning

Arealtype	Leiekontrakt			Ansatt markedsleie		
	Utleid	kr/m2	Årsleie	Areal	kr/m2	årsleie
Fotballhall og treningsrom				4 417	600	2 650 200
Garderobe, styrketrening				925	800	740 000
Fleirbrukshall				1 175	600	705 000
Cafeteria, undervisning				1 195	1 200	1 434 000
Tribune				175	1000	175 000
Undervisning 2.etg				1 090	1 200	1 308 000
Teknisk rom tak				76	300	22 800
Normal leie som bygget fremstod på befaringstidspunktet				9 053		5 704 200

## Fradrag i leieinntekter

<i>Fradrag</i>	Normalt vedlikehold	-500 000
	Adm ved utleie	-250 000
	Forsikring, avgifter, serviceavtaler etc	-250 000
		0
Inntektsoverskudd, pr år		4 704 200

## Kapitalisert verdiberegning

Kapitaliseringsrente:	Valgt kapitaliseringsrente:	9
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto års inntekter:	52 268 889
Kommentar:	<i>Kapitalisert verdi er beregna på grunnlag av takstmennene sine anslag for netto leieinntekter på eiendommen</i>	

## Teknisk verdiberegning:

Teknisk verdi for bygning er byggekostnader etter dagens priser, minus fradrag for elde, slittasje, byggemetode etc.		
Byggekostnader:	Undervisningsbygg	135 000 000
Fradrag	Fradrag for elde, vedlikehold, slittasje, byggemetode	-47 500 000
Bygning	Teknisk verdi uten tomtekostnader:	87 500 000
Tomteverdi	Tillegg for råtomt + normale anleggskostnader:	5 000 000
Totalt	Teknisk verdi av takstobjektet:	92 500 000
Kommentar:		
<b>Markedsverdien er vurdert til</b>		<b>52 000 000</b>