

VERDIVURDERING

Nygjerdet 8, 5300 KLEPPESTØ

Gnr 7: Bnr 132

4627 ASKØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Arthur Sundt

Telefon: 905 88 025

E-post: arthur@takstvestland.no

Rolle: Uavhengig takstmann

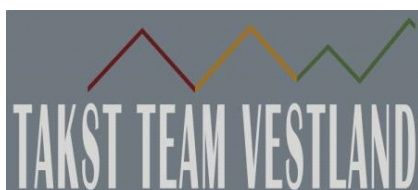
AUTORISERT FORETAK

Takst Team Vestland AS

Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND

Telefon: 905 88 025

Organisasjonsnr: 918 717 129



Dato befaring: 23.04.2021

Utskriftsdato: 30.04.2021

Dato verdisetting: 30.04.2021

Oppdrag nr: 21638



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Kontorvilla	6
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av eiendommen, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener markedet er villig til å betale.
For å ansette markedsverdien er det utført en beregning med en kontantstrømanalyse og netto kapitalisering av vurdert markedsleie..

På grunnlag av en samlet vurdering har vi som vår endelige konklusjon ansatt markedsverdien til kr 4,95 millioner kroner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Kunde:

Vestland Fylkeskommune
Sandstlihaugen 30, 5254 SANDSLI

Verdi:

Kr. 4 950 000

Dato verdisetting:

30.04.2021

Takstmann:

Arthur Sundt Tlf.: 905 88 025

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SØREIDGREND, 30.04.2021



Arthur Sundt
Takstmann/Byggmester
Telefon: 905 88 025

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Leiekontrakt	03.01.2018		Fremvist	
Tidligere takst og tilstandsrapport			Fremvist	
Eldre plantegninger			Fremvist	
Rapport fra Vitek	08.04.2021		Fremvist	
Leie for 2021			Fremvist	
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen har en sentral beliggenhet på Kleppestø. Ca 800 meter til Kleppestø senter og 16 km til Bergen sentrum. Kontorvilla fra ca 1943. Senere tilbygget og ombygget flere ganger. Arealer er fordelt over 2 plan + kjeller. Tidligere tannlegekontor.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen. Det er sett vekk fra hva enkel aktør i markedet er villig å betale.
Kunde:	Vestland Fylkeskommune Sandsliahaugen 30, 5254 SANDSLI
Formålet med oppdraget	Vurdere eiendommens verdi i dagens marked.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.04.2021 Arthur Sundt. Takstmann/Byggmester. Tlf. 905 88 025
Leiekontrakter	Askøy Kommune leier hele eiendommen. Kommunen har redusert leie, grunnet de ikke kan bruke hele bygget. Løpende kontrakt med 12 mnd gjensidig oppsigelse. Grunnet 12 mnd gjensidig oppsigelse er det lagt inn leieslutt i juni 2022, for å fange opp vurdert markedsleie. Leie for 2021 er kr 402 059,- Dette gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 852 pr kvm bruttoareal. (Hele bygget)
Kostnader	Eier betaler for utvendige utskiftinger og vedlikehold. Utskifting/ombygging av tekniske installasjoner. Bygningsforsikring. Samlet er eiers kostnader vurdert til kr 70 000,- pr år.
Vurdert markedsleie	Vi har vurdert følgende markedsleie: Kjeller: Kr. 450,- pr kvadrat, gir brutto kr 68 400,- pr år. 1. etg.: Kr. 1250,- pr kvadrat, gir brutto kr 287 500,- pr år. 2. etg./loft: Kr. 950,- pr kvadrat, gir brutto kr 85 500,- pr år. Dette gir en samlet vurdert brutto markedsleie på kr 436 900,- pr år. Snitt markedsleie pr kvm, kr 935,-.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig vann via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Avløp	Offentlig avløp via privat ledningsnett til tilknytningspunkt. Ny stikkledning fra utvendig kum under åpent areal mot nordøst og videre via ny kum til Kommunalt tilknytningspunkt. (110 mm plastrør) Opprinnelig solirør fra kum en og inn i bygg. Vitek har spylt rør og utvendige kummer i April 2021: Jfr rapport og bilder.
Regulering	Eiendommen ligger i regulert område, felt: BKB3. (Bolig / tjenesteyting) 4.1.10 Bolig / tjenesteyting (BKB3) 4.1.10.1 Type bebyggelse: Innenfor formålet tillates oppført bygg for tjenesteyting og boliger. Hovedandelen av formålet skal være tjenesteyting. 4.1.10.2 Grad av utnyttning: Grad av utnyttning skal avklares gjennom detaljregulering. 4.1.10.3 Uteoppholdsareal for bolig: a. Totalt arealkrav for uteoppholdsareal pr. enhet er 50 m ² , der maksimalt 40 % kan dekkes inn på tak/altan. Alle enheter skal ha noe privat uteoppholdsareal. I detaljreguleringen kan det vurderes om deler av arealkravet for uteoppholdsareal kan dekkes inn innenfor frområde o_GF, dersom dette området kan gis universell tilgjengelighet fra boenheten. b. Alle boenheter skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal på bakken innenfor formålet, som skal være universelt tilgjengelig og utformet. Størrelse, utforming og antall avsatte områder for uteopphold må avklares gjennom reguleringsplan. Avsatte arealer må sikres gode solforhold og kvaliteter, og ha funksjoner for småbarnslek og møteplass på tvers av generasjoner. 4.1.10.4 Estetiske krav og utforming: Bebyggelsen skal gis et variert arkitektonisk uttrykk. 4.1.10.5 Byggehøyder: Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering. Det skal være varierende byggehøyder, som må vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng. 4.1.10.6 Adkomst: Adkomst må avklares gjennom detaljregulering, og skal skje fra Nygjerdet. Ved eventuell utvidelse av Kleppestø sykehjem kan atkomst skje fra nord.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 7 Bnr: 132
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	723,8 m ² Arealkilde: Ihht Infoland.
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Nygjerdet 8, 5300 KLEPPESTØ

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Tomten er asfaltert. 2021: Planert og asfaltert mot grense i nordøst. Ny forstøtningsmur i armert betong mot sørøst og nordøst.
Parkering	Mulig å kjøre + parkere rundt bygget. Parkering på eiendommen. Anslått ca 10 biler.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorvilla

Bygningsdata:

Byggeår:	1943
Anvendelse:	Utleie
Ombygging:	Ombygget flere ganger.
Tilbygg:	Tilbygget flere ganger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	152	128	Gang m/ trapp, diverse lagerrom/boder, ventilasjonsrom. Takhøyde: 2,2-2,3 m.
1. etasje	230	214	Gang/venterom, hcp toalett, korridor, 2 behandlingsrom/kontorer, maleverksted, møterom, hvilerom, toalett, bøttekott, 2 boder, trapperom til loft, trapperom til kjeller. Takhøyde: 2,39-2,8 m.
2. etasje/loft	90	88	Gang med trapp, 4 kontorer, kott, toalett, spiserom med utgang til takterrasse. Takhøyde til vaterhimling er 2,38 m. Spiserom med mønt himling og synlige hanebjelker. Mønehøyde er 3,7 m.
Loft			Kaldt loft.
Sum bygning:	472	430	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, bta er ca.

Det gjøres oppmerksom på at bygget er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav.

Energiattest foreligger ikke.

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr.

Drenering

Antatt opprinnelig utvendig drenering med selvdrenerende masser.

Generelt: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect), forbehold vedr dette.

Endel fuktgjennomslag.

Grunn og fundamenter

Betongfund. på antatt faste masser.

Opprinnelig del: Grunnmur i betong med sparestein. Endel sprekker, riss og avskallende puss og maling.

Noe saltutslag og fuktgjennomslag.

Kjellervegger er dels innvendig utført: Det anbefales at dette fjernes.

Tilbygget del mot sørvest med betongfundament og kryperom mot grunn.

Tilbygget del mot nordøst med armert mur på gavel + bærende betongsøyler. Åpent areal under hovedplan.

Kjellergulv

Støpte gulv mot grunn.

2 rom med påforet tregulv: Anbefales fjernet.

Enkelte sprekker/riss.

Noe fuktgjennomslag må påregnes.

Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjoner, bindingsverk, utvendig vindsperre, utlekting.

Liggende enkeltfalsset 6 og 7" trekledning.

Variierende tilstand og alder. Noe malingsliitt + noe avskallende maling.

Vinduer

Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarm, utv alu.

De fleste vindu fra 2010. Noen er litt eldre.

Utvendige dører

Kjellerdør mot nordøst: Finert teak ytterdør.

1. etg.: Alu ytterdør med isolerglass. Rømningsdør med energiglass i trekarm.

Takterasse: Terrassedør med energiglass i malt trekarm.

Takkonstruksjon

Opprinnelig del: Saltak, sperrekonstruksjon, sutak. Kaldt loft.

Tilbygg mot sørvest: Saltak, sperrekonstruksjon, sutak.

Tilbygg mot nordøst: Valmet sperrekonstruksjon med takterasse.

Taktekking

Opprinnelig del: Tekket med betongpanner.
2012: Ny papp, feder,, lekter og betongpanner, snøfangere, renner, nedløp og beslag.

Tilbygg mot sørvest: Eldre betongpanner.

Tilbygg mot nordøst: Eldre betongpanner.

2 utbygg er tekket med sveiset papptekking. Noe groe.



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp hovedsakelig av plast.
Dels renner og nedløp i svartlakkert stål på nordvestssiden.

Dels snøfangere på hver langside.

Takvinduer

5 stk Velux takvinduer. Varierende alder.

Etasjeskillere

Betongdekker mellom hovedplan og kjeller.
Trebjelkelag mellom loft og hovedplan.

Endel skjevheter.
Stedvis knirk.

Innvendige overflater gulv

Kjeller: Støpte gulv.
1. etg.: Gulvbelegg, hovedsakelig linoleum.
Loft: Gulvbelegg, hovedsakelig linoleum.

Innvendige overflater vegg

Kjeller: Yttevegger i betong, dels pusset. Dels utforet. Panelte lettvegger.
1. etg.: Hovedsakelig malt strie.
Loft: Hovedsakelig malt strie.

Innvendige overflater himling

Kjeller: Hovedsakelig betong.
1. etg.: Malte flater, strie, himlingsplater og systemhimling.
Loft: Malt strie, malte flater, systemhimling og panel.

Innerveggskonstruksjon

Bærende betongvegger.
Lettvegger i tre.

Innvendige dører og vinduer

Finerte glatte dører.
Brannklassifiserte dører.
Brann og lydklassifiserte dører.

Innvendige trapper

Kjellertrapp i tre.
Trapp mellom hovedplan og loft er av tre, belegg i trinn.

Opprinnelige trapper med alminnelig slitasje.

Kjøkkeninnredning

Korridor, 1. etg.: Enkel innredning med hvite fronter, integrerte grep.
Hit laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.



Varme generelt

Kjeller: Noen panelovner.

1. etg.: Varme via ventilasjonsanlegg + panelovner.

Loft: Panelovner.

Sanitær primæranlegg

1. etg.:

Hcp toalett: Gulvmontert wc. Servant.

1. etg.: Toalett: Gulvmontert wc. Servant.

Loft: Toalett: Defekt gulvmontert wc. Servant.

Servant på noen kontorer/behandlingsrom.

Ventilasjon primæranlegg

Kjeller: F-dry avfukter. Noe naturlig ventilering. Generelt dårlig ventilert.

1. etg.: Ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Kun for hovedplan. Aggregat i kjeller. Neste filterskifte er i desember 2021.

6 stk eldre luft til luft varmepumper.

Loft: Naturlig ventilert. Generelt dårlig ventilert.



Elektrisk primæranlegg

Skap i kjeller. 3x160 A inntak.

Automatsikringer: 2x63 A for vent anlegg. 25 Ax1, 16 Ax27, 13 Ax1, 10 Ax14.

Aut måler.



VVS

Vannrør hovedsakelig av kobber.

Avløp av støpejern og plast.

287 liters v.v-bereder fra 2002.

Hovedstoppekran i kjeller.

Pipe

Pipe av tegl. Utvendig inntekket over tak, antatt i 2012.

Ikke i bruk.

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 %
Kontorvilla											
-Kontorer											
Askøy Kommune	Hele eiendommen	472 m ²	402 059	852	1/2018	6/2022	100	935	441 320	7/2022	100
Sum:			402 059						441 320		
Total:			402 059						441 320		

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 %
Kontorvilla											
-											
Askøy Kommune	Hele eiendommen	472 m ²	402 059	852	1/2018	6/2022	100	935	441 320	7/2022	100
Sum:			402 059						441 320		
Total:			402 059						441 320		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Stabilt marked for eiendommer med sentral beliggenhet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Kontorer	472	852	472	935
Sum	472	852	472	935

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		441 320
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vurderte FDV kostnader	70 000	70 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		371 320

Kommentar eierkostnader:

Eier betaler for utvendige utskiftinger og vedlikehold.
Utskifting/ombygging av tekniske installasjoner.
Bygningsforsikring.
Samlet er eiers kostnader vurdert til kr 70 000,- pr år.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **723,8 m²**

Sum areal: **723,8 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 700 000**

Verdi tomt: **1 700 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Kontorvilla

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 968 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 950 000

Sum teknisk verdi – Kontorvilla 7 018 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 018 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 2% og 1 %) fast ihht instruks.
Objekt risiko henspeler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.
Markedsrisiko henspeler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen.
Bygg risiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,90 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,60 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	371 320
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 371 320) når realrenten er 7,50%	4 950 933
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 950 933
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 950 000

Kommentar nettokapitalisering:

Avkastningkravet for eiendommen er normalt sett basert på risikofrie rentenivå uttrykt ved 10. års Statsobligasjon, gjeldende inflasjons-mål fra Norges Bank, samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et netto avkastningskrav på 7,5%.