

VERDIVURDERING

Kontorvilla

Nygjerdet 8, 5300 KLEPPESTØ

Gnr 7: Bnr 132

4627 ASKØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Knut-Anders Aase

Telefon: 957 24 260

E-post: knut-anders@takstvestland.no

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Takst Vestland AS

Nordre Hauglandsvegen 149, 5314 KJERRGARDEN

Telefon: 957 24 260

Organisasjonsnr: 989 902 466

Dato befaring: 03.05.2021

Utskriftsdato: 08.05.2021

Dato verdisetting: 14.04.2021

Oppdrag nr: 247815



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	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Kontor/helsebygg	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11

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 4,6 millioner kroner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Kunde:

Askøy kommune
Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Formål med taksten:

Undertegnede er bedt om å vurdere normal markedsverdi for eiendommen.

Verdi:

Kr. 4 600 000

Dato verdisetting:

14.04.2021

Takstmann:

Knut-Anders Aase Tlf.: 957 24 260

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.

KJERRGARDEN, 08.05.2021



Knut-Anders Aase
Byggmester/takstmann
Telefon: 957 24 260

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Fremvist	
Situasjonskart			Innhentet	
Rapport fra Vitek	08.04.2021		Fremvist	
Tidligere takster		2 takstrapporter, fra 18.10.2016 og 08.06.2017.	Fremvist	
Infoland.no	30.04.2021		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen har en sentral beliggenhet på Kleppestø. Barneskole, ungdomsskole og videregående skoler ligger like ved. Askøy helsetun og legevakt ligger like ved. Gangavstand til Kleppestø senter. Bygget ble oppført i ca 1943 og er tilbygget og ombygget flere ganger. Bygget er over 2 plan i tillegg til kjeller. Tidligere er bygget brukt til 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 for eiendommen. Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen.
Kunde:	Askøy kommune Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Formålet med oppdraget	Det er bedt om eiendommens normale salgsverdi basert på leieberegning og dagens tilstand på bygget
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.05.2021 Knut-Anders Aase. Byggmester/takstmann. Tlf. 957 24 260
Verdier	
Forutsetninger:	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kontorvilla
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig vei.
Vann og avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp
Reguleringsplan	<p>Eiendommen ligger i regulert område, felt: BKB3. (Bolig / tjenesteyting)</p> <p>4.1.10 Bolig / tjenesteyting (BKB3)</p> <p>4.1.10.1 Type bebyggelse: Innenfor formålet tillates oppført bygg for tjenesteyting og boliger. Hovedandelen av formålet skal være tjenesteyting.</p> <p>4.1.10.2 Grad av utnytting: Grad av utnytting skal avklares gjennom detaljregulering.</p> <p>4.1.10.3 Uteoppholdsareal for bolig: a. Totalt arealkrav for uteoppholdsareal pr. enhet er 50 m², der maksimalt 40 % kan dekket inn på tak/altan. Alle enheter skal ha noe privat uteoppholdsareal. I detaljreguleringen kan det vurderes om deler av arealkravet for uteoppholdsareal kan dekket inn innenfor friområde o_GF, dersom dette området kan gis universell tilgjengelighet fra boenheten.</p> <p>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.</p> <p>4.1.10.4 Estetiske krav og utforming: Bebyggelsen skal gis et variert arkitektonisk uttrykk.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Hjemmelovergang:	Type: Annet

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 anvendelse

Det er asfaltert rundt bygget.

I 2021 ble det planert og asfaltert mot grense i nordøst. Det ble bygget ny forstøtningsmur i betong mot sørøst og nordøst.
Parkering på eiendommen for 10-12 biler.

Utnyttelse

Utbyggingspotensiale

Spesielle forhold

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontor/helsebygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1943

Anvendelse: Utleie

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	145	130	Vindfang, gang, kjellerrom, ventilasjonsrom. Takhøyde 2,2 - 2,3 meter.
1. etasje	229	214	7 kontorer/møterom/behandlingsrom, 2 toalettrom, 2 vaskerom, 2 trapperom, venterom, gang. Takhøyde 2,4 - 2,8 meter.
2. etasje	97	91	Gang, kott, toalettrom, 5 behandlingsrom. Mønt himling i et rom, med takhøyde på ca 3,7 meter i midten. Øvrige rom har en takhøyde på ca 2,4 meter til water-himling.
Sum bygning:	471	435	

Kommentar areal

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

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.

Bygget har enkel standard på overflater og innredninger, som fungerer til dagens bruk.

Grunn og fundamenter

Betongkonstruksjoner på antatt faste masser. Åpent areal under tilbygg mot øst.

Saltutslag flere steder. Deler av grunnmur er innvendig utført med trepanel. Dette er en utsatt løsning og bør rives.

Sprekker, risser og malingsavflassing flere steder utvendig.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

En må forvente at en eventuell isolasjon i yttervegger ikke tilfredsstiller dagens krav.

Malingsslitt kledning. Avflassing flere steder.

Taktekking

Sperretak med sutak, tekket med betongstein.

Innkledt skorstein over tak.

Takvinduer med isolerglass i trekarmer.

Tekking på hovedbygget fra 2012, med ny papp, feder,, lekter, betongpanner, snøfangere, renner, nedløp og beslag.

Terrasser og balkonger

Takterrasse på 21 m², med utgang fra 2. etasje.

Etasjeskillere

Trebjelkelag i etasjeskille. Betongdekke mellom kjeller og 1. etasje.

Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

Innvendige overflater gulv

Belegg.

Betonggulv i kjeller.

Innvendige overflater vegg

Malt tapet og malt strie.

Innvendige overflater himling

Malte himlingsplater, platet og malt.

Innvendige dører og vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Glatte finert innerdører.

De fleste vinduene er ca 10-12 år gamle.

Innvendige trapper

Tretrapper. Belegg i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken i gasng i 1. etasje, med høyglanspolerte hvite fronter og laminat benkeplate.

Sanitær primæranlegg

Toalettrommene inneholder wc og servant.

Vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast, med overgang til støpejern i kjeller.

Varmtvannsbereider, 287 liter fra 2002, er plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Matrikkel: Gnr 7: Bnr 132
Kommune: 4627 ASKØY KOMMUNE

Adresse: Nygjerdet 8, 5300 KLEPPESTØ

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149, 5314
KJERRGARDEN
Telefon: 957 24 260



Balansert ventilasjon for 1. etasje, med varmeveksler. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom. Anlegget er plassert i kjeller.

Kjeller og 2. etasje er dårlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap i kjeller, med 3 x 160 A hovedinntak.
Automatsikringer. Automatisk strømmåler.

Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumper.

Generell terrengbehandling

Ny-asfaltert tomt, med kjørevei rundt bygget.

Gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn. Oppforet tregulv i to rom.

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 %
Kontor/helsebygg											
-Offentlig tjenesteyting											
Askøy kommune	Alle	471 m ²	402 059	854	1/2021	6/2022	100	854	402 234	7/2022	100
Sum:			402 059						402 234		
Total:			402 059						402 234		

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 %
Kontor/helsebygg											
-Offentlig tjenesteyting											
Askøy kommune	Alle	471 m ²	402 059	854	1/2021	6/2022	100	854	402 234	7/2022	100
Sum:			402 059						402 234		
Total:			402 059						402 234		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Offentlig tjenesteyting	471	854	402 059	471	854	402 234
Sum	471		402 059	471		402 234

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		402 234
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Anslåtte kostnader	60 000	60 000
Eiendommens inntektsoverskudd		342 234

Kommentar eierkostnader:

Eier betaler for utvendig vedlikehold, utskifting og ombygging av tekniske installasjoner.
Bygningsforsikring.
Samlet er eiers kostnader vurdert til kr 60 000,- 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

Verdi tomt

Tomteareal

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

Sum areal: **723,8 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 500 000**

Verdi tomt: **1 500 000**

5.2 Teknisk verdi

Kontor/helsebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 917 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 400 000

Sum teknisk verdi – Kontor/helsebygg 6 517 500

Sum teknisk verdi bygninger 6 517 500

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon(hhv. 2% og 1 %) fast iht instruks. Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen(0%- 2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0%-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,90 %
Renteglidning	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	342 234
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 342 234) når realrenten er 7,40%	4 624 784
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 624 784
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 620 000