

RAPPORTANSVARLIG:

Geir O. Stenhjem
Kanalveien 50 , 5068 BERGEN
Tlf: 99 26 26 15
E-post: geir@stenhjem.no

VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Brynaskogen 27, 5705 VOSS
Gnr. 191 Bnr. 127
VOSS
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
29.08.2013

Markedsverdi:

kr 27 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Brynaskogen 27		Gnr. 191	Bnr. 127	Snr.	Fnr.
Postnr. 5705	Poststed VOSS	Kommune VOSS		Område/bydel Palmafossen	
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune					
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE					
Tilstede / opplysninger gitt av Jan Kåre Klausen (driftsleder) og Thor Torgersen (megler)				Besiktigelsesdato 29.08.2013	
Dokumenter fremlagt ved besiktelsen Tegninger					

Sammendrag

Eiendommen ligger i område regulert til næring. På eiendommen er oppført bygning som i dag brukes til skolebygg. Skolen underviser i mekaniske fag og håndverksfag. Planløsningen er dels endret i forhold til opprinnelig. I verkstedsareal er innredet klasserom. Stor tomt som kan gi muligheter for utvidelser av bygningsmassen, men dette er ikke undersøkt nærmere. Eiendommen ligger et par min kjøring utenfor Voss sentrum.

Premisser - Generelle opplysninger

Bygningen er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være opplyst om feil eller skader. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning brukt som kontor, verksted og lagerbygg. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks produksjon. En slik bruk kan kreve ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk.

Areal beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger, som ikke er i målestokk og bare delvis målsatt. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Næringsområde ca 2,5 km utenfor Voss sentrum, i retning mot Granvin. Hardangervegen går gjennom området, med mye gjennomgangstrafikk, men eiendommen ligger tilbaketrukket fra denne.

Det er butikker i nørområdet. I området er det vesentlig industri og annen næringsvirksomhet. Området grenser opp mot boligområde og barnehage. Busstopp like i nærheten. Bank, post mm i Voss sentrum.

Ingen kjent forurensende virksomhet i området.



Reguleringsmessige forhold

Regulert til næring (se vedlagt kart).

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 10655,5	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Tomten er tilknyttet off. vei, vann og kloakk. Eiendommen ligger mellom Brynalii i nord og Brynaskogen i sør, og har adkomst fra begge veiene.

Det er lett tilkomst inn til eiendommen, også for store lastebiler (via Brynaskogen). Terrenget skråner ned mot nord. Tomten er ikke inngjerdet. Utvendig areal er opparbeidet og dels beplantet. Det er asfalterte kjøreveier på tomten.

Det er oppmerket ca 40 parkeringsplasser på tomten, både på sør- og nordsiden av bygget.

Eiendommen har god eksponering, også eksponering mot Hardangerveien.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Skolebygg	Byggeår 1987	Rehab. - ombygd år
B Bosshus		
C kaldt lager		
Likningstakst ---	Kjøpsår 1993	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap ikke opplyst	Polisenummer	Type forsikring ikke fremlagt

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg



Grunnforhold

Antatt fast grunn. Synlig skiferberg i området.
Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Fundamentering

Betongfundamenter.

Bærende konstruksjoner

Betongsøyler og -dragere.

Etasjeskillere

Støpte dekker.
Verkstedbygget har gulv på grunn, betongplate.

Yttervegger

Sandwichelementer opphengt på betongsøyler med frilagt singel utvendig. Innvendig Siporexelement.

Opprinnelige 2-lags isolerglass i treramme/-karm, aluminiumsmantlet utvendig.

Ytterdør i aluminium og glass.

I verksted er etablert leddporter tilpasset lastebiler og personbiler.

Innervegger

Dels som murte/støpte vegger, dels som lette trevegger.

Tekniske installasjoner

Eget, balansert ventilasjonsanlegg i u.etg.
I 3.etg ventilasjonsrom med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Dekker verksted og kontorer. Opplyst at varmegjenvinner ble skiftet for ca 2 år siden.

Oppvarming: ny el.kjel type Sempa Energi, ca 2 år gammel.
Vannbåren varme med varmestrips i himling.

Verkstedsdel er sprinklet. Service ved Sprinkler Vest AS.
Montert brannslanger.
Brannalarmanlegg CBA 1000 Cerberus. Service ved Siemens.

Montert heis fra u.etg til 2.etg. Kapasitet 10 personer. Service ved Kantek.

Vaskerom med enkel standard.

I kantine er det storkjøkken. Opplyst kapasitet på 100 personer.

2 stk VV-tanker ca 550 + 50 L (-90).

Elektrisk anlegg tilpasset dagens bruk. For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

Innvendig standard

Støpte trapper/trappeløp.
I himlinger er det systemhimling, ikke i verksted.
Vinylbelegg og fliser på gulv.
Takhøyde ca 4 m under bjelker i verksted.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med svakt fall.
Betongelementer og Siporexelementer. Papptekking.



Er det tegn til setningsskader <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Kan sopp / råtedannelser sees <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Er det tegn til lekkasje / fuktskader <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
--	---	---	---

Beskrivelse hvis det er kryssset av for "Ja" i feltene ovenfor

Bygningmessig beskrivelse; Bygg B - Bosshus

Beskrivelse

Betongmur i bakkant mot terreng. Ellers uisolert trekonstruksjon.
Asfaltert gulv.
Tretakstoler. Shingeltekking på tak.
Ikke innlagt strøm.

Bygningmessig beskrivelse; Bygg C - kaldt lager

Beskrivelse

Uisolert trekonstruksjon.
Leddport i ene enden.
Flatt tak i trekonstruksjon. Tak tekket med papp.
Innlagt strøm. Varmestrips montert i himling.
Montert Micro-Cool dusjanlegg for å håndtere støv.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygget er delt i 3 avdelinger: verksted, kontorer/kantine og undervisning/bibliotek. Mellombygget har tre etasjer.
Montert H/C toalett. Trappefri adkomst og heis.

Eiendommens potensial

Bygningene er egnet til verkstedsaktivitet og kontorer.



Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	u.etg	566	0	Trapperom, gang, garderober, toaletter, div undervisningsrom, tilfluktsrom, tavlerom, kompressorrom, traforom mm
A	1.etg	791	0	VF, korridorer, kantine, kjøkken, tegnesaler, toaletter, garderober, kontor, ekspedisjon mm
A	1.etg	1831	0	Verkstedsrom, klasserom, korridorer, lager mm
A	2.etg	521	0	Kontorer, personalrom, toaletter, korridorer, trapperom mm
A	Loft	103	0	Ventilasjonsrom, lager, heismaskin, trapperom mm
Delsum bygg A		3812	0	
B	1.etg	11	0	Bossbod
Delsum bygg B		11	0	
C	1.etg	170	0	Kaldt lager
Delsum bygg C		170	0	
SUM		3993	0	

Kommentarer til planløsningen

BRA er ikke beregnet.

Areal (BTA) er beregnet ut fra fremlagte tegninger.

Planløsningen er tilpasset dagens bruk.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	u.etg	0	0	0	566	566	600	339600
A	1.etg	0	0	0	791	791	750	593250
A	1.etg	0	0	0	1831	1831	700	1281700
A	2.etg	0	0	0	521	521	800	416800
A	Loft	0	0	0	103	103	200	20600
B	1.etg	0	0	0	11	11	200	2200
C	1.etg	0	0	0	170	170	350	59500
	SUM	0	0	0	3993	3993		2713650

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 350 000

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 3 063 650

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Ikke opplyst om leieinntekter.

Det er ikke beregnet leie på uteareal.

Det er beregnet felleskostnader: vedlikehold/drift på innvendige fellesareal, brøyting og utvendig vedlikehold på fellesareal, kommunale avgifter o.a.. Dette er satt til kr 350.000, som tilsvarer ca kr 88 pr m² BTA.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Kommentar til ledige utleiearealer

Eier bruker alt selv.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra grunnboken.

Det er ikke registrert heftelser.

1982: Avtale. Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger.

1985: Best om vann/kloakkledning. Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger.



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			58 020 500
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	24	13 924 920
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 44 095 580
Beregnete byggekostnader, Bygg B			28 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	12	3 360
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 24640
Beregnete byggekostnader, Bygg C			1 100 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	15	165 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 935 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 45 055 220
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 6 190 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 51 245 220

Kommentar til teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.

Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingkostnader.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	3 063 650
Offentlige avgifter	0		30 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		110 000	
Vedlikehold / adm	0		320 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		460 000
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	2 603 650
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	240 000
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	2 363 650

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert med 8,7 % (dvs ca 0,9% realrente og ca 7,8% risiko). 10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 2,9% rente. Det er regnet med ca 2,0% inflasjon.

Lån i bank er regnet med ca 5,5% rente, dvs realrente ca 3,5%. 8,7% kapitaliseringsrente tilsvarer 5,2 % risiko.

Kreditrisiko utgjør pt ca 1% for selskaper med god kredittverdighet.

Kapitalisert verdi	A ut fra 8.7 % avkastn.	0	B ut fra 8.7 % avkastn.	27 168 000
--------------------	----------------------------	---	----------------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med ca 7 % ledighet.

Det er ikke fremlagt driftskostnader. Vedlikehold, administrasjon, forsikring og kommunale avgifter er beregnet omtrentlig og kan avvike. En del av disse kostnadene er tatt med som fakturerbare felleskostnader under «andre inntekter» i avsnittet «Areal og leie». Ellers forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietakerne har ansvar for innvendig vedlikehold i egne lokaler.

Andre verdifaktorer

Verkstedsareal kan innredes på forskjellige måter, og kan derved gi en høyere leieinntekt. Bygget kan eventuelt også seksjoneres.



Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Området ligger ca 2,5 km utenfor Voss sentrum. Næringsområde som grenser opp mot boligområder. Eiendommen har en god beliggenhet i området med god eksponering mot Hardangervegen, der det er gjennomgangstrafikk. Det er butikker og industri i nærområdet.

Et forholdsvis stort bygg som kan ha mange muligheter. Bygget egner seg både som skolebygg, kontorbygg eller kombinert verksted og kontorer. Det er godt med parkeringsplasser på tomten. Eiendommen har et potensiale ved bl.a. i verkstedsdel å tilpasse leieareal til leietakerne. Det må påregnes leietakertilpasninger i bygget.

Taksten er ikke en tilstandsrapport; det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten.

Taksten gir en netto yield på ca 8,6%.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befarings og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 27 500 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 24.10.2013

Geir O Stenhjem

Geir O. Stenhjem
BYGNINGSINGENIØR BEDRIFTSØKONOM
MEDLEM AV: NITO TAKST
stenhjem.no

Dokumentkontroll

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt:

- ubekreftet utskrift fra grunnboken.
- bygningsopplysninger.
- eiendomsopplysninger.
- eiendommens rettigheter

Tegninger.

Situasjonskart.