

## VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**  
**Dato for befaring**

**Florvågvegen 93, 5305 FLORVÅG**  
**Gnr. 6 Bnr. 1059 Snr. 4**  
**ASKØY**  
**HORDALAND FYLKESKOMMUNE ØKONOMI-**  
**11.10.2016**

**Markedsverdi:**

**kr 2 400 000**



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



## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Florvågvegen 93	<b>Gnr.</b> 6	<b>Bnr.</b> 1059	<b>Snr.</b> 4	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr. Poststed</b> 5305 FLORVÅG	<b>Kommune</b> ASKØY		<b>Område/bydel</b> Florvåg	
<b>Rekvirent</b> Hordaland Fylkeskommune				
<b>Hjemmelshaver(e)</b> HORDALAND FYLKESKommUNE ØKONOMI-				
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Åse-Helene Lien (ansatt ved klinikken)			<b>Besiktigelsesdato</b> 11.10.2016	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Kjøpekontrakt, teknisk beskrivelse, vedtekter				

## Sammendrag

Seksjon i kontor og forretningsbygg på Florvåg, Askøy. Bygget er seksjonert i 5 næringsseksjoner. Denne seksjon ligger i 2.etg i «Helsesenteret Florvåg» der det er bl.a. lege og fysioterapeut. I 1.etg er det butikker.

Sentral beliggenhet og lett adkomst. Parkering på felles tomt. Trappefri adkomst til lokalene. I snr 4 er det off tannklinikk, og lokalene er innredet med det formålet. Nyere bygg fra ca -91. Lokalene har normal god standard og liten bruksslitasje. Bygget er sprinklet. Det er felles balansert ventilasjonsanlegg.

## Premisser - Generelle opplysninger

Seksjonen er oppmålt innvendig. BTA er beregnet. Fellesareal er ikke oppmålt. NS3940 - 2014, med takstbransjens retningslinjer 2015, er lagt til grunn for arealberegningen.

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

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av seksjonen brukt til kontorformål. Seksjonen kan egne seg til forskjellig bruk, men bolig anses som uaktuelt. Annen bruk kan kreve mer omfattende ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk enn som kontor.

Tomteareal er i hht oppgitt i Eiendomsregisteret. Vedlagte kart gir en indikasjon på grenser og utstrekning, og må betraktes som omtrentlig.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller godkjenning.

Mottaker av takst må lese gjennom taksten og straks gi tilbakemelding om faktiske feil eller mangler.

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Dersom det er opplysninger i dokumentene som har betydning for takst, må takstingeniøren straks få tilbakemelding. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.



## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på Florvåg i et område som i kommuneplanen er definert til sentrumsformål. På området er det forskjellige butikker/virksomheter. I nærområdet er det boliger. Vei nr 563 går gjennom området fra Kleppestø til bl.a. Erdal og videre nordover. Gjennomgangstrafikk i området.

Et par min kjøring til kommunesenteret Kleppestø med off kontorer og større butikkssenter. Avstand til Bergen sentrum er ca 15-20 minutter på fine veier.

I området er det skole og barnehage. Kort vei til sjø og marina. Flere arbeidsplasser i området.

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område.

- planid nr 181 (2005): Bolig, forretning, kontor (felt: F/K/B1). sist revidert 27.10.2005. TU=300%. Se vedlegg. I kommuneplanen er området definert til sentrumsområde.

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

## Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
4089	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

#### Tomtens beskaffenhet

Tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Felles tomt. Det er opparbeidet parkering både foran butikkene på lavere nivå og foran helsesenteret som ligger på et høyere plan. Opplyst at det er fri parkering på fellesareal. I flg kjøpekontrakt disponerer denne seksjon 4 parkeringsplasser.

Uteareal er opparbeidet i 2 plan. Parkeringsareal er asfaltert og det er oppmerkede parkeringsplasser. Utvendig ståltrapp mellom laveste og høyeste plan.

Denne seksjon ligger i 2.etg og har direkte tilkomst fra øverste plan. Det er parkeringsplasser foran Helsetunet. Trappefri adkomst mellom planene. Begge plan kan også nås med bil.

## Eiendommens bygninger

Type bygg A Kontor og forretningsbygg	Byggear 1990-91	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap Gjensidige	Polisenummer 77867217	Type forsikring Fullverdi

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Kontor og forretningsbygg

### Grunnforhold

Antatt fast grunn.

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

### Fundamentering

Betongfundamenter.



**BÆrende konstruksjoner**

Søyler og dragere i stål.

**Etasjeskillere**

Betongelementer.

**Yttervegger**

Lette trekonstruksjoner med liggende trekledning.

2-lags isolerglass i trerammer- og karmen. Opprinnelige vinduer (-90).

Ytterdør i aluminium med glass.

**Innervegger**

Lette trekonstruksjoner.

Glatte dører i seksjonen.

B-30 dører til behandlingsrom.

**Tekniske installasjoner**

**ELEKTRISK:**

Sikringsskap med automatsikringer. De fleste kurser er 16A, et par kurser 10A. Hovedsikring på 63A.

Elektrisk oppvarming og via ventilasjon.

For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler må aut elektriker kontaktes.

**RØR/AVLØP:**

Ved prøving på stedet virket montert utstyr tilfredsstillende.

Rør og avløp fra byggedato (ikke rør-i-rør).

Felles VV-tank (ca 300L) i bod på fellesareal.

For å kontrollere rør og avløp for feil og mangler må aut rørlegger kontaktes.

**KJØKKEN:**

På spiserom er montert et lite kjøkken.

På lab-rom innredninger i hvitt med glatte fronter.

**TOALETTER:**

Toaletter med klosett og vask. Enkel standard.

**BRANN/RØMNING:**

Bygget er fullsprinklet.

Montert sporbart brannalarmsystem type Autronica AutoSafe, plassert hos Kiwi i 1.etg. Sporbart anlegg i 1.etg, men ikke i 2.etg. Anlegget er tilknyttet vaktsselskap. Service v/ Service Elektrikeren AS.

Rømning via vinduer og dører til terreng og til flatt tak i nord.

Naboseksjon har alternativ rømningsvei inn til denne seksjonen.

**VENTILASJON:**

Felles ventilasjonsanlegg. Balansert anlegg.

Anlegget er ikke besiktiget.

Virkningsgrad er ikke kjent.

**HEIS:**

Det er ikke heis i huset.

**Innvendig standard**

Enkel/normal standard med malte veggflater og belegg på gulv. Fellesareal er dels fliselagt.

Det er liten bruksslitasje.

Innvendige, glatte dører, dels som B-30 dører.

I pauserom er det skrå himling.

Innredning og planløsning er tilpasset dagens virksomhet.

**Takkonstruksjon / yttertak**

Saltak.

Tretakstoler med forenklet undertak.

Tak er tekket med betongtakstein.

Kaldt loft. Adkomst via nedfellbar stige i korridor. Ikke gulv på loft. Isolasjon med papir, ligger dels i uorden.

Opplyst at det har vært lekkasje tidligere, men at dette er utbedret.



<b>Er det tegn til setningsskader</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Kan sopp / råtedannelser sees</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Er det tegn til lekkasje / fuktskader</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor			

## 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.

Tidligere innvendig trapp mellom 1.etg og 2.etg på fellesareal er fjernet, og erstattet med utvendig ståltrapp. Vedlikeholdet virker godt og slitasje på seksjonen vurderes som liten. Seksjonen har adkomst fra innvendig fellesareal. Trappefri adkomst.

### Eiendommens potensial

Potensial anses som fullt utnyttet.

## 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 målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn 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 <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	2.etg	161	152	Venterom, korridor m/ resepsjon, 3 behandlingsrom, pauserom/spiserom, 2 stk toaletter m/ garderobe, røntgenrom, lab, teknisk rom/kott mm
A	Loft	0	0	Kaldt loft. Ikke måleverdige.
Delsum bygg A		161	152	
<b>SUM</b>		161	152	

### Kommentarer til planløsningen

Planløsning er tilrettelagt for dagens bruk som tannklinikk. 3 behandlingsrom med nødvendige tilleggsrom for servicefunksjoner. Fellesareal er tilleggsareal. Dette er ikke oppmålt.



## Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	2.etg	0	0	0	161	161	1400	225400
	<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>161</b>		<b>225400</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 21 600

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 247 000

### Spesifiser evt. andre leieinntekter

4 parkeringsplasser i hht kjøpekontrakt: 4 plasser x kr 450/mnd x 12 mndr = kr 21.600 på år.

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Eier bruker alt selv.

## Spesielle forhold

### Konsesjonsplikt

Ja  Nei

### Forkjøpsrett

Ja  Nei

### Evt. kommentarer

Seksjonen har adkomst fra fellesareal.

Den er tilrettelagt for bruk som tannklinikk med de funksjoner det er behov for. 2.etg i bygget består av 4 seksjoner.

Etasjen kalles helsesenter, og virksomheten i alle 4 seksjonene er tilknyttet helse. Det er ingen bestemmelser i

vedtektene om at virksomhetene skal være tilknyttet helse, men det opplyses at dette er ønskelig.

I flg kjøpekontrakt disponerer denne seksjonen 4 parkeringsplasser. Det er ellers opplyst at det er fri parkering på fellesområdet.

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:

Ikke registrert pengeheftelser.

Eldre servitutter er ikke tatt hensyn til.

1991: Seksjonering, formål næring. Sameiebrøk for denne seksjon er 165 / 2033-deler.

## Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			3 220 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	19	611 800
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 2 608 200
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 2 608 200
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 650 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 3 258 200

### 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 ombyggingskostnader. Det er ikke tatt hensyn til spesialinnredning for tannlegekontor.



## Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	247 000
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		0	
Vedlikehold / adm	10 000		10 000	
Felleskostnader	36 500		36 500	
Strøm til varme/ventilasjon	14 100		14 100	
Inntektsfradrag		60 600		60 600
	Normal leieinntekt A	-60 600	Normal leieinntekt B	186 400
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	<b>NETTO LEIE</b>	<b>-60 600</b>	<b>NETTO LEIE</b>	<b>186 400</b>

### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 1,3% rente. Regnet med ca 2,5% inflasjon, gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 3,5% rente i dagens marked, dvs realrente ca 1,0% med 2,5% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktens størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 7,8% kapitaliseringsrente tilsvarer 5,3% risiko.

Det er kapitalisert etter 7,8% begrunnet med at eiendommen og seksjonen har en sentral beliggenhet i Askøy kommune. Den ligger på Florvåg i et område som er regulert til sentrumsformål, og det er en rekke butikker med forskjellig vareutvalg i nærområdet.

Kapitalisert verdi	A ut fra 7.8 % avkastn.	-777 000	B ut fra 7.8 % avkastn.	2 390 000
--------------------	-------------------------	----------	-------------------------	-----------

### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Felleskostnader skal dekke bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, ventilasjon, brannalarmanlegg, sprinkler, felles vedlikehold mm. Felleskostnader for 2016 utgjør kr 18.233 2 ganger i året.

Strøm til felles ventilasjon og varme betales separat. Dette betales hver 2. mnd og er opplyst til å utgjøre kr 2.200-2.500 hver 2. måned for denne seksjonen.

Det er ikke regnet med ledighet, da det forutsetter at eier av seksjonen bruker den selv.

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Seksjonen ligger i 2.etg i kontor- og forretningsbygg sentralt på Askøy. I denne etasjen er det kun virksomhet tilknyttet helse i de 4 seksjonene. Det er fra sameiet opplyst at det er ønskelig at seksjonen som er til salgs også skal ha virksomhet tilknyttet helse, men det er ingen bestemmelser i vedtektene om dette.

I flg kjøpekontrakten disponerer seksjonen 4 parkeringsplasser. Det er tatt hensyn til disse.

Det er lite salg av tilsvarende lokaler i området, men m<sup>2</sup>-prisen i taksten ligger på linje med eiendommer som er til salgs i området.

## Verdikonklusjon

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

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi: kr 2 400 000**





## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 13.10.2016

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

## Dokumentkontroll

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt:

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

Situasjonskart vedlagt.

Plankart m/ reguleringsbestemmelser vedlagt.

Vedlagt kjøpekontrakt og vedtekter.