

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Steinsdalsvegen 187, 5600 NORHEIMSUND
Matrikelnr.	Gnr. 12 Bnr. 28
Kommune	Kvam
Hjemmelshaver(e)	Hordaland Fylkeskommune
Dato for befaring	23.06.2017
Markedsverdi:	kr 7 000 000



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



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Steinsdalsvegen 187	Gnr. 12	Bnr. 28	Snr.	Fnr.
Postnr. Poststed 5600 NORHEIMSUND	Kommune Kvam		Område/bydel Mo	
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune				
Hjemmelshaver(e) Hordaland Fylkeskommune				
Tilstede / opplysninger gitt av Sigurd Sande (driftsleder HFK), Thor Torgersen (Fana Sparebank Næringsmegling)			Besiktigelsesdato 23.06.2017	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Plantegninger (ikke målsatte)				

Sammendrag

Eiendommen ligger på nordsiden av Rv7 ca 2 km vest for sentrum av Norheimsund, og grenser i sør mot Rv7 (Steinsdalsvegen). På eiendommen var det tidligere kassefabrikk. Hordaland Fylkeskommune (HFK) kjøpte eiendommen i 1997, og har drevet videregående skole (yrkesfag) i lokalene.

Det er oppført to kombinerte lagerbygg/undervisningsbygg, hver på 1 etasje, på eiendommen. I tillegg er det satt opp en provisorisk brakkerigg og et lite bygg i gammel trekonstruksjon.

Tomten er flat og uteareal er asfaltet. Tomten er inngjerdet og har stor port mot Rv7. Eiendommen er godt eksponert mot Rv7.

Premisser - Generelle opplysninger

Areal er dels beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger, dels på grunnlag av stikkmål tatt på stedet. NS3940 - 2014, med takstbransjens retningslinjer 2015, er lagt til grunn.

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 bygning brukt som kombinert lager/kontor/utstilling. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks undervisning, slik de har vært brukt de senere år. Det er påregnelig med ombyggings-/tilpasningskostnader.

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.

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

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

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på Mo, ca 2 km vest for sentrum av Norheimsund. Området er flatt. Rv7 går gjennom området, og her er det gjennomgangstrafikk.

I området er det landbruksaktivitet, næring, off kontorer og boliger. De fleste aktiviteter er lokalisert langs Rv7. Det er lett tilkomst til området.

I Norheimsund ligger kommuneadministrasjonen, hotell, butikker og bank.

Det er ingen kjent forurensning fra dagens aktivitet.
Eiendommen er ikke registrert i Sefrak.

Reguleringsmessige forhold

Området er ikke regulert.

I kommuneplanen er eiendommen definert til bruk for offentlig formål.

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

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
3095,5	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Tomten er flat, og uteareal er asfaltert. Det er muligheter for utelagring. Tomten er inngjerdet og det er stor port mot Rv7.

Tilkomst direkte fra Rv7.

Eiendommen har god eksponering mot Rv7.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Næringsbygg	Byggeår ca 70-tallet	Rehab. - ombygd år senere
B Verksted/undervisning	antatt på 80-tallet	ca 2009
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Næringsbygg

Grunnforhold

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Antatt fast grunn

Fundamentering

Betongfundament, ringmur.

Bærende konstruksjoner

Trekonstruksjoner.

Etasjeskillere

Kun gulv på grunn.

Støpt gulv.



Yttervegger

Lett bindingsverk med liggende trekledning og murte vegger, pusset utvendig.
Brystning i betong.

Porter:

- port i trelastlager (ca 3,8 x 3,8 m).
- leddport i verksted (ca 3 x 3,5 m), skader.
- ståldør i verksted.

Vinduer:

- 2-lags isolerglass i trerammer/-karmen. Fra ca 1974.

Innervegger

Pusset Leca-mur mot kaldt lager.

Trekonstruksjoner.

Løse himlingsplater i korridor.

Tekniske installasjoner

RØR OG AVLØP:

Stålvask i bøttekott, ikke sluk i gulv.

Opplegg for vaskemaskin i mellomgang.

Antatt opprinnelig rør og avløp.

VV-tank 297 L (1990)

TOALETTER:

Montert klosett og vask på toaletter. Ett klosett i stand.

Garderobes med vaskeremme. Gulvvarme, sluk i gulv. 2 toaletter.

Garderobe med vaskeremme.

KJØKKEN:

Montert enkelt, hvit kjøkkeninnredning i spiserom. Glatte fronter.

VENTILASJON:

Montert balansert ventilasjonsanlegg m/ varmeveksler. Anlegget er besiktiget, men ikke kontrollert. Virkningsgrad er ikke kjent. For å kontrollere anlegget og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

OPPVARMING:

Varmepumpe luft/luft. Opplyst at den er ødelagt.

Montert varmevifter.

PIPE:

Montert ett-løps Leca elementpipe. Ikke montert ildsted.

ELEKTRISK:

Automatsikringer. 3-fase anlegg.

Innvendig standard

Enkel innvendig standard. Vinylbelegg og fliser på gulv.

Vannskade på belegg i mellomgang.

Fliselagt gulv i klasserom.

Takkonstruksjon / yttertakk

Saltakk. Kaldt loft. Luke i verksted. Kaldt loft er ikke besiktiget pga tilkomst.

Limtretrager og tretaksperr.

Forenklet undertak.

Registrert noen skader/fuktmerker i tak.

Takoverbygg over en mindre del av uteareal i sør.

Er det tegn til
setningskader

Ja Nei

Kan sopp / råtedannelser
sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje /
fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere
teknisk gjennomgang /
tilstandsrapport

Ja Nei



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

Denne taksten er en vanlig verdi og lånetakst, og ikke en tilstandsrapport. Det kan derfor være risiko for feil og skader som ikke er beskrevet i taksten.

Det er ikke foretatt fuktmåling, eller åpnet konstruksjoner for kontroll.

De forhold med fukt som er nevnt over anbefales en nærmere undersøkelse.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Verksted/undervisning

Grunnforhold

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Antatt fast grunn

Fundamentering

Betongfundament, ringmur.

Bærende konstruksjoner

Trekonstruksjoner.

Etasjeskillere

Kun gulv på grunn.

Støpt gulv.

Yttervegger

Lett bindingsverk med liggende trekledning og murte vegger, pusset utvendig. Registrert enkelte riss v/ vinduer. Brystning i betong.

Porter:

- leddport ca 3,6 x 3,6 m i verksted.

- leddport m/ automatikk ca 3,5 x 3,5 m i verksted.

Vinduer:

Vinduer i treframmer/-karm. Fra ca 1983

Innervegger

Pusset Leca-mur mot kaldt lager.

Trekonstruksjoner.

Løse himlingsplater i korridor.

Tekniske installasjoner

RØR OG AVLØP:

Vaskerenne i gang.

Rør-i-rør på tilbygg. Ellers eldre rør/avløp.

VV-tank 115 L (-93) i garderobe. Sluk i gulv.

TOALETTER:

D/H toaletter med vegghengt klosett og vask.

H/C-toalett med klosett, vask og dusj. Fliselagt gulv

BRANN/RØMNING:

Montert brannslanger. Service v/ Noah.

Rømning via dører og vinduer til terreng.

VENTILASJON:

Montert punktavsug i verksted.

I nordenden av bygget er det montert sponavsug i eget rom.

ELEKTRISK:

El.anlegg m/ automatsikringer. 3-fase anlegg. Hovedsikring 250 A.

Innvendig standard

Fliser med varmekabler i gang.

Enkel standard.



Takkonstruksjon / yttertak

Saltak i vinkel.
Tretakstoler/fagverk med åser og sutaksbord.
Tekket m/ profilerte aluminiumsplater,
Loft over deler av bygget. Besiktiget fra luke i verksted.

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

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

Denne taksten er en vanlig verdi og lånetakst, og ikke en tilstandsrapport. Det kan derfor være risiko for feil og skader som ikke er beskrevet i taksten.

Det er ikke foretatt fuktmåling, eller åpnet konstruksjoner for kontroll.

De forhold med fukt som er nevnt over anbefales en nærmere undersøkelse.

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.

Opprinnelig kassefabrikk. Etter at HFK kjøpte eiendommen har det vært drevet vg skole (yrkesfag) i lokalene.

Bygningene har vært oppusset og fremstår med enkel, men ok standard.

Vedlikeholdet virker normalt godt. Det er registrert enkelte mindre skader.

Takhøyde i klasserom er målt til ca 3,44 m i bygg B.

I bygg A er målt høyde på lager opp til 4,7 m, og ca 4,2 m ved yttervegg. Takhøyde i klasserom er målt til ca 3,76 m. Takhøyde i verksted er målt til ca 3,84 m.

Eiendommens potensial

Dagens kommuneplan (KPA) forutsetter bruk til off formål.

Bygningene har lagerareal, verksted og rom til undervisning. Det er mulighet for lagring ute på planert og asfaltert areal.

Annen bruk av tomten, med andre bygninger osv forutsetter endring i KPA og eventuelt en regulering. Dette er ikke vurdert.



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 måleverdige 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 ytterveggenes 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	1.etg	95	0	Kaldt lager
A	1. etg	396	0	VF, korridor, klasserom, spiserom m/ kjøkken, verksted, verktøybod, toaletter, mellomgang, garderober, bøttekott, kott, ventilasjonsrom.
Delsum bygg A		491	0	
B	1. etg	451	0	Gang, D/H toaletter, H/C toalett, garderober, klasserom, verksted, kontor, div små lagerrom, utvendige boder
Delsum bygg B		451	0	
SUM		942	0	

Kommentarer til planløsningen

Areal er beregnet ut fra fremlagte tegninger som er målsatt.

Begge bygningene har planløsning for bruk til praktisk undervisning.

I enden av bygg A er det takoverbygg som forbinder provisorisk lager/brakke.

Dels er det mønt himling i lokalene, dels er det et lavt kaldt loft over arealene.

Det er store porter til verksteder og til kaldt lager.

Begge bygg har adkomst fra gateplan. BRA er ikke beregnet.

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	1.etg	0	0	0	95	95	400	38000
A	1.etg	0	0	0	396	396	850	336600
B	1.etg	0	0	0	451	451	850	383350
SUM		0	0	0	942	942		757950

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 757 950

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Uteareal er ikke leieberegnet.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Eier bruker alt selv.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
---	--

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:

1956: Best om gjerde.

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			6 700 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	23	1 541 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 159 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			5 900 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	23	1 357 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 4543000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 9 702 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 2 870 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 12 572 000

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.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	757 950
Offentlige avgifter	5 000		5 000	
Eiendomsskatt	16 400		16 400	
Forsikringer	20 000		20 000	
Vedlikehold / adm	80 000		80 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		121 400		121 400
	Normal leieinntekt A	-121 400	Normal leieinntekt B	636 550
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	75 000
	NETTO LEIE	-121 400	NETTO LEIE	561 550

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 1,6% 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. 8,0% kapitaliseringsrente tilsvarer ca 5,5% risiko.

Det er kapitalisert etter 8,0%. Eiendommen har en god beliggenhet langs Rv7, med god eksponering. Lokalene egner seg godt til trelasthandel eller annen virksomhet som krever kombinasjon av lagerareal, kontor og salgsareal. Alternativt kan eiendommen leies ut til flere, mindre håndverksbedrifter. Kombinerte lokaler er normalt ikke vanskelig å leie ut til moderate leiepriser.

Kapitalisert verdi	A ut fra 8 % avkastn.	-1 517 000	B ut fra 8 % avkastn.	7 019 000
--------------------	-----------------------	------------	-----------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med ca 10% ledighet.

Vedlikehold og administrasjon er beregnet. Det forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold.

Opplyst at dagens eier har betalt ca kr 2.000-3.000 i 2016. I taksten er dette beløpet øket noe.

HFK har ikke eiendomsskatt pga at eiendommen har vært brukt til skole. Ved salg til næring vil det påløpe eiendomsskatt. Beløpet i takst er opplyst av Kvam kommune.

HFK er selvassurandør. Premie i takst er beregnet omtrentlig og kan avvike.

Takertilpasninger må påregnes.



Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen har en god beliggenhet langs Rv7, med god eksponering mot veien. Lett adkomst direkte fra Rv7.

Bygningene har en enkel standard, og inneholder lager, verksted, klasserom med nødvendige toaletter og spiserom. Lokalene har god fleksibilitet og kan egne seg til forskjellig bruk.

Verdikonklusjon

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

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 7 000 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 29.08.2017

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

Dokumentkontroll

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt:

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

Tegninger er fremlagt.

Situasjonskart er vedlagt.

Plankart er vedlagt.