

# VERDIVURDERING

## Hansabygget Visnesvegen 19, 6783 Stryn

Gnr 45: Bnr 140  
1449 Stryn KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Kristen Eikenæs**

Telefon: 911 25 734

E-post: [kr.eike@online.no](mailto:kr.eike@online.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstfirma Kristen Eikenæs AS

**Tinggata 3, 6783 STRYN**

Telefon: 911 25 734

Organisasjonsnr: 916 626 177

Dato befaring: 16.10.2023

Utskriftsdato: 24.10.2023

Dato verdisetting: 24.10.2023

Oppdrag nr: 2349



# 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	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Følsomhetsanalyse	11
6	Andre bilder	12

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** Egedomen ligg fint til i Visnesvegen 17 omlag 1,2 km utanfor forretnings- og kommunesenteret Stryn i område med etablert næringsvirksomheit. Egedomen er regulert til Forretning- og Bustadformål men blir av dagens eigar nytta til næringsformål med hovedformål som isolerte lager. Adkomst frå offentleg veg og med asfalterte trafikk- og parkeringsareal. Flat opparbeidt tomt med forstøtningsmur mot kommunal veg og mot fjorden og med ca 60 meter strandlinje. Det er oppført næringsbygg bygt i 1975 med grunnflate på 432 m<sup>2</sup> BTA.

Ved berekning av egedomens avkastningsverdi er det lagt til grunn faktisk og stipulert leige justert for normale FDV-kostnader. Ved fastsetting av nedanforståande marknadsverdi er det lagt til grunn avkastningsverdien samt egedomens utbyggingspotensiale og verdien av sjøarealet. Taksten skal nyttast som lånetakst.

**Kunde:** Visnesvegen 19 AS v/Rune Solheim, 6783 STRYN. Tlf. 920 95 472

**Formål med taksten:** Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. Taksten skal nyttast som lånetakst.

**Egne forutsetninger:** Taksten byggjer på enkel visuell synfaring av bygningen, framlagde dokumenter samt opplysningar gitt på synfaringdagen. Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå Seeiendom.no er innhenta.

**Verdi:** **Kr. 5 100 000**

**Dato verdisetting:** 24.10.2023

**Takstingeniør:** **Kristen Eikenæs Tlf.: 911 25 734**

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](http://www.norsktakst.no).

STRYN, 24.10.2023

Kristen Eikenæs  
Telefon: 911 25 734

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Kommunekart.com		Regulerings- og situasjonskart	Innhentet	
Tidligere takst	27.04.2015	Takst utarbeidt av underteikna	Innhentet	
Rune Solheim		Opplysningar gitt på synfaringsdagen	Innhentet	
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eigedomen ligg fint til i Visnesvegen 19 omlag 1,2 km utanfor forretnings- og kommunesenteret Stryn i etablert næringsområde mellom kommunal veg og E-39 samt fjorden
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Eigedomens verdi som avkastningsverdi samt verdien av framtidig tomteutnytting.
<b>Kunde:</b>	Visnesvegen 19 AS v/Rune Solheim, 6783 STRYN. Tlf. 920 95 472
<b>Formålet med oppdraget</b>	Taksten skal nyttast som lånetakst.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Underteikna har utført verditaksering sidan 1994 og er etablert med kontor i Stryn Næringshage og utfører taksoppdrag med hovedtyngde i Nordfjord. Utfører årleg omlag 300 takstar som omfattar einebustader, leilegheiter, næringseigedomar og landbrukseigedomar. Elles utfører eg reklamasjonsrapportar samt oppdrag for Tingretten.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 16.10.2023 Kristen Eikenæs. Takstingeniør MNT. Tlf. 911 25 734 Rune Solheim. Eigiar og rekvirent. Tlf. 920 95 472
<b>Forutsetninger:</b>	<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

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Hansabygget
<b>Konsesjonsplikt</b>	Eigedomen er ikkje konsesjonspliktig.
<b>Adkomst</b>	Adkomst frå offentleg veg med felles avkjørsle frå offentleg veg med asfalterte trafikk- og parkeringsareal.
<b>Vann</b>	Vasstilførsel frå kommunalt vassverk.
<b>Avløp</b>	Avløp til septiktank med overløp til fjorden.
<b>Regulering</b>	Eigedomen er regulert til Bustad- og forretningsformål med utnyttingsgrad lik 50 % og med max gesimshøgde lik 6 m. Iflg reguleringsføresegnene skal bygningen rivast, taksten forutset at bygningen fortsatt kan nyttast som dagens tilstand fram til anna utnytting av tomta. Sjøarealet framfor eigedomen er regulert til småbåthamn. Viser til reguleringsplanen for nærmare og utfyllande opplysningar.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1449 STRYN Gnr: 45 Bnr: 140
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 327 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kommunekart.com
<b>Hjemmelshaver:</b>	Visnesvegen 19 AS
<b>Adresse:</b>	Visnesvegen 19, 6783 Stryn
<b>Kommentar:</b>	Viser til målebrev eller skylddelingsforretning for nøyaktig tomtestørrelse.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Topografi, utsikt, sol, skygge</b>	Flat tomt med forstøtningsmur mot kommunal veg samt mot fjorden og med ca 60 m eiga strandlinje. Hovedutsikt mot vest og fjorden.
<b>Utnyttelse</b>	På eigedomen er det oppført bygning med lager- og enkel "verkstadsfunksjon" med tilhøyrande kontor og sanitærrom av enkel standard.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eigedomen kan utbyggast med 50 % av tomtestørrelsen på 1327 m <sup>2</sup> , dvs oppføring av bygning med samla grunnflate på ca 660 m <sup>2</sup> .

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Områdene rundt</b>	Nord for eiegenomen er her etablert transportfirma og mot sør er det etablert næringsvirksomheit, begge eiegenomar med egne kaianlegg. Eiegenomen grensar elles i vest mot fjorden med strandlinje på ca 60 m og i aust mot kommunal veg.
<b>Parkering</b>	Mesteparten av uteomhusarealet er asfaltert og med gode parkeringsmoglegheiter og utvendig lagringsplass.

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Ukjent, ikkje framlagt.
--------------------	----------------------------------

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: Tidlegare takst

Anvendelse: Isolert lager- og monteringshall med kontor og sanitærrrom.

Modernisert/ombygget (i 2015) -2023 Etablert isolert hall som tidlegare vart nytta som vaskehall samt avdelt lager mot søraust. Monterte nokre nye portar. Elles er det utført enkelt vedlikehald.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	432	420	Etasjehøgde ca 4,3 m i hallen og ca 2,4 m i kontordelen. Hall/monteringshall og to avdelt lagerhallar, to kontor, lager/arkivrom, vaskerom, wc-rom og bøttekott.
2. etasje			Golvareal på 47 m <sup>2</sup> og nytta som lagerplass, pga lav etasjehøgde (ca 1,75 m) er ikkje arealet målbar ihht målereglane.
Sum bygning:	432	420	

## Kommentar areal

Areal ihht eldre takst samt oppmåling av 2.etg. på plassen.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Tomta består i hovedsak som fylling/steinfylling mot eldre sjøgrunn og med dels enkel forstøtningsmur av naturstein mot fjorden.

Fundamentert med såle av betong og dels som betong på grunn.

Yttervegger med bærende stålsøyler og veggar som isolert kasettar og ytterkledning med lakkert stålplater.

Takkonstruksjon med skråtak med bærende stålkonstruksjoner og q-dekke, isolasjon og

taktekking med papptekking.

Ytterdør i stål- og kvit utførelse.

To isolert alu.portar mot sør og to mot nord.

Utvendig sensorstyrt belysning.

Etasjeskille av trebjelkelag med tregolv.

Hovedrommet har synleg q-dekke, galvaniserte veggplater og golv av betong og dels asfalt.

Innreda siderom med vegg- og himlingsbekledning i hovedsak av måla plater og golv i laminatgolv og noko belegg.

Hall mot sørvest (tidlegare vaskehall) med måla gipsplater i himling, måla osb-plater på veggane, måla betonggolv, godt utbygd med el.installasjon m/eiged skåp m/automatsikringar og varmepumpe luft-til-luft.

Hall mot søraust med himling som q-dekke, skillvegger kledd med måla osb-plater, betonggolv og godt utbygd med el.installasjon.

Sanitærutstyr med klosett og vask og vassrør av kobberør og avløpsrør av plast og soilrør.

Fordelingsskåp med automatsikringar i hallen og fordelingsskåp med skrusikringar på vaskerom, i hovedsak open el.installasjon.

Måla glatte innerdører og tredør til 2.etg.

## Andre forhold:

### Standard

Bygningen er av normal enkel standard med grunnlag i byggjeår, utført vedlikehald og bruksformål.

### Tilstand

Utanom normal elde og slitasje med grunnlag i byggjeår og utført vedlikehald vart følgende registrert med bakgrunn i enkel visuell synfaring;

Utvendig;

Eldre taktekking og skada takrenner.

Skada/utpressa yttervegg mot vest.

Ytterkledning er generelt slitt og med fleire treffskader.

Utpressing av forstøtningsmur mot offentleg veg og noko skada asfalt.

Dels manglande masser/fylling mellom bygningen og fjorden.

Innvendig;

I hallen er her overflateslitt/dårleg golv og fleire treffskada veggplater.

Dels manglande sikring av messanindekke.

Kontor og siderom av enkel standard med generell slitasje og dels med noko fuktskade.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

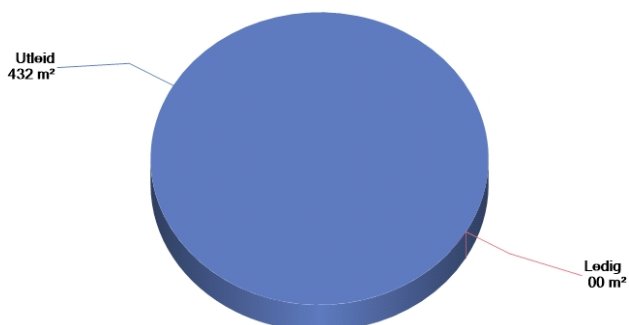
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Lager</b>											
To lagerlokaler mot sør	1.etg.	120 m <sup>2</sup>	120 000	1 000	1/2023	12/2034	100	1 000	120 000	1/2035	100
<b>-Lager, kontor, uteareal</b>											
Nordfjord Hus AS	1.etg.	312 m <sup>2</sup>	240 000	769	1/2023	12/2034	100	769	239 928	1/2035	100
Sum:			360 000						359 928		
<b>Total:</b>			<b>360 000</b>						<b>359 928</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

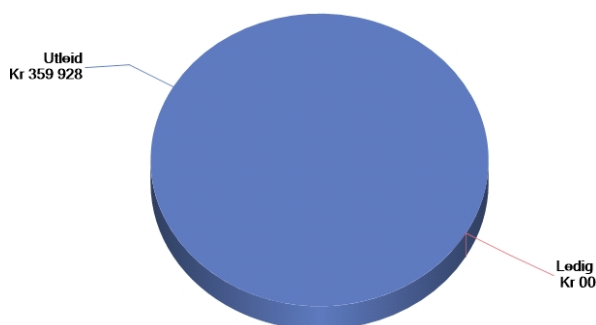
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Byggjebransjen</b>											
Nordfjord Hus AS	1.etg.	312 m <sup>2</sup>	240 000	769	1/2023	12/2034	100	769	239 928	1/2035	100
<b>-Lager</b>											
To lagerlokaler mot sør	1.etg.	120 m <sup>2</sup>	120 000	1 000	1/2023	12/2034	100	1 000	120 000	1/2035	100
Sum:			360 000						359 928		
<b>Total:</b>			<b>360 000</b>						<b>359 928</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter





## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Det er godt grunnlag for utleiged av denne type lokaler.
<b>Markedsutsikter</b>	Med grunnlag i sentrale beliggenheit kombinert med direkte adkomst til fjorden bør det danne grunnlag for normalt gode moglegheiter for utleige.

## 4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Lager	120	1 000	120 000	120 000
Lager, kontor, uteareal	312	769	240 000	239 928
<b>Sum</b>	<b>432</b>		<b>360 000</b>	<b>359 928</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		<b>359 928</b>
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Normale FDV-kostnader for denne type bygg	70 000	70 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>289 928</b>

**Kommentar eierkostnader:** Det er lagt til grunn kr 160/m2 som eigars FDV-kostnader.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Verdsatt som opparbeidt tomt og med utnyttingsgrad ihht reguleringsplanen.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 327,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 1 327,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 3 000 000

Verdi tomt: 3 000 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 6 300 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 500 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 3 800 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 3 800 000**

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 2,00 %

- Inflasjon: 2,50 %

**Realrente, avrundet: -0,50 %**

Avkastningskrav 9,00 %

**Realavkastningskrav: 8,50 %**

## Beregning av kapitalisert verdi

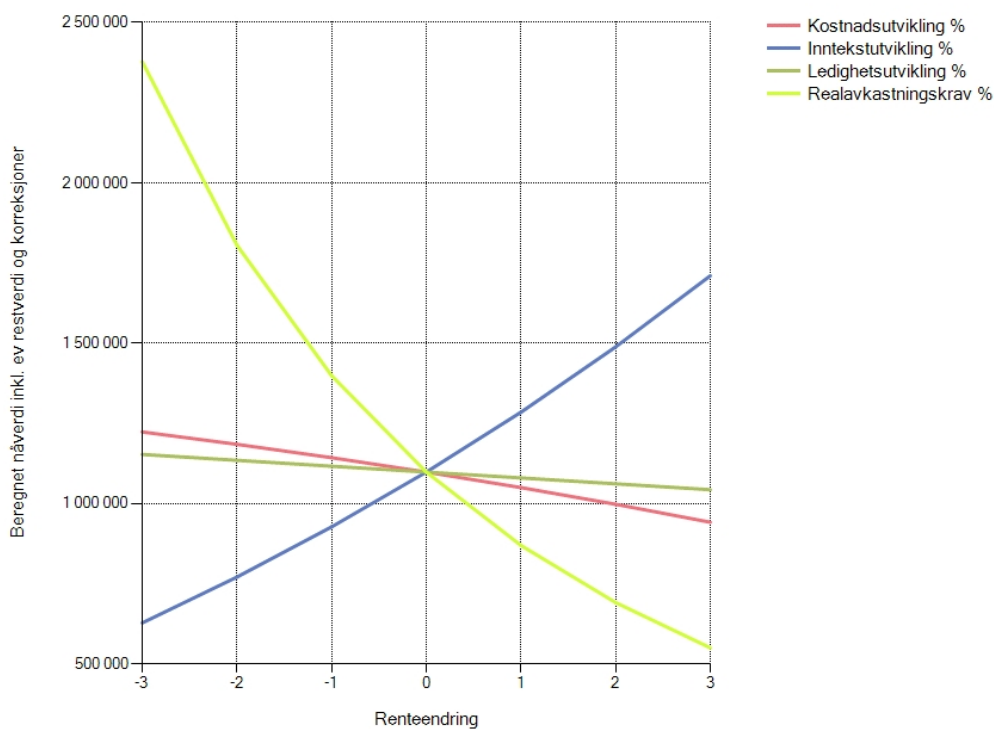
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	289 928
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 289 928 ) når realrenten er 8,50%	3 410 918
Korreksjon: Reperasjonskostnad yttervegg ol.	- 300 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 110 918
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 110 000</b>

### Kommentar nettokapitalisering:

Det er lagt til grunn stipulert leige lik kr 400/m<sup>2</sup> samt FDV-kostnader der det er lagt til grunn kun enkelt vedlikehold.

## 5.4 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram



## 6 Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget

