

Rapportutkast

VERDIVURDERING

Kolskogheiane 6, 5210 OS

Gnr 54: Bnr 758 (snr: 2)

4624 BJØRNAFJORDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Arthur Sundt

Telefon: 905 88 025

E-post: arthur@takstvestland.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takst Team Vestland AS

Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND

Telefon: 905 88 025

Organisasjonsnr: 918 717 129



Dato befaring: 27.09.2021

Utskriftsdato: 30.09.2021

Dato verdisetting: 30.09.2021

Oppdrag nr: 21744

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	13

2 Sammen drag

**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.

Kunde:

Vrt Eiendom AS
Kolskogheiane 6, 5210 OS

Verdi:

Kr. 6 500 000

Dato verdisetting:

30.09.2021

Takstmann:

Arthur Sundt Tlf.: 905 88 025

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.

SØREIDGREND, 30.09.2021



Arthur Sundt
Takstmann/Byggmester
Telefon: 905 88 025

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Forsikringsbevis			Fremvist	
Kontrakter			Fremvist	
Eier		v/Stian Færevaaag		
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen har en sentral beliggenhet i etablert industriområde, Os. 3,7 km til Os sentrum. 26,4 km til Bergen sentrum.

Næringsbygg, oppført i 2006.
Arealer er fordelt over 2 plan.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for seksjonen.

Kunde: Vrt Eiendom AS
Kolskogheiane 6, 5210 OS

Formålet med oppdraget Vurdere seksjonens verdi i dagens marked.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.09.2021
Arthur Sundt. Tlf. 905 88 025
Stian Færevaaag. Vrt Eiendom AS.

Leiekontrakter Flere leieforhold på denne seksjonen.
Generelt er det opplyst om løpende kontrakter med 3 mnd gjensidig oppsigelse.

KONTRAKTER:
Elektroinstallatør Rokne AS.
Kontor nr 209, 10,5 kvm.
Lagerareal nr 100, 80,5 kvm.
Leie pr mnd kr 7 900,- pr mnd.
Andel fellesareal er 14,7 kvm.
Internett/fiber for ett kontor.

Geir Eikeset og Knut Engeland
Lager på 47,5 kvm. Kr 500,- pr kvm.
Internett/fiber, kr 600,- pr mnd pr kontor.
Andel fellesareal er 9,4 kvm, kr 450,- pr kvm.

Varme & Rørteknikk AS.
Kontorareal 14,4 kvm. Pris kr 850,- pr kvm.
Lagerareal 93,6 kvm, kr 600,- pr kvm.
Andel fellesareal 14,7 kvm. Kr 450,- pr kvm.
Internett/fiber ett kontor, kr 600,- pr mnd.

Universal Biology AS.
Kontor, 16 kvm. Kr 850,- pr kvm.
Lagerareal 1, 45 kvm. Kr 600,- pr kvm.
Lagerareal 2, 18 kvm. Kr 450,- pr kvm.
Andel fellesareal 27 kvm. Kr 450,- pr kvm.
Internett/fiber 2 kontor 1200,- pr mnd.

Eurotech Computer Services Norway AS.
Kontorareal 50 kvm. Pris kr 850,- pr kvm.
Internett, kr 600,- pr mnd pr kontor.
Andel fellesareal er 27 kvm, kr 450,- pr kvm.

Arvids trekunst og Dekorasjon.
Lagerareal, 35 kvm. Kr 600,- pr kvm.
Andel fellesareal 33,2 kvm. Kr 488,- pr kvm.
Internett/fiber ett kontor, kr 400,- pr mnd.

Inntekter	Seksjonens brutto markedsleie vurderes til kr 570 000,-. pr år. Dette er lagt til grunn i i vurderingen.
Tilstand og standard	Generelt enkle konstruksjoner. Opprinnelig lagerhall, senere ombygget. Normal standard.
Sameiet	Eiendommen er et sameie bestående av 2 seksjoner, hver med eget bygg. Beskrevne seksjon 2 er østre bygg. Tomten er felles.
Byggesak	Om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette, samt vedtekter. Det er utført flere ombygginger etter byggeår.
Ledige lokaler	Ledige lokaler: Ledig lagerrom i 1. etasje. Noen ledige kontorer i 2. etasje.
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarig 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. 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. 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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig vann via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Avløp	Offentlig avløp via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2012 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 4 500 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN Gnr: 54 Bnr: 758 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 193 m² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Vrt Eiendom AS
Adresse:	Kolskogheiane 6, 5210 OS
Kommentar:	Felles tomt for sameiet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Asfalterte utearealer, parkering. Seksjonen disponerer det som er naturlig rundt egen bygg.
-----------------------------	--

3.3.4 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Storebrand. Avtalenr: 8380380. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 15 600. Kr 10 000,- i egenandel.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 2006 Kilde: I hht Norges Eiendommer.

Anvendelse: Utleie.

Ombygging: Opprinnelig lagerhall, senere ombygget til kombinert lager og kontorer.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	390	374	Gang, 2 lagerrom, wc. 2 kontorer + lagerrom/bod. Trapperom til 2. etasje. 2 lagerrom. Gang. Trapperom til 2. etasje. Bad/wc/garderobe/vaskerom, 2 kontorer. Lagerrom med trapp til lager i 2. etasje.
2. etasje	390	352	Gang m/trapp, åpent kontorlandskap m/ minikjøkken, toalett. Lokaler med gangareal, møterom/kjøkken, toalett, bod, 6 kontorer. Lokaler med kjøkken, kontor, kontor med trapp.
Sum bygning:	780	726	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser. Noe avvik må påregnes.

Kun ca 22 kvm i 1. etasje har full høyde, ellers innredet 2. etasje.

Arealer i hht Norges Eiendommer: 1. etg.: 384 kvm bra. 2. etg.: 160 kvm bra. Dette er antatt opprinnelige arealer. 2. etasjen er senere utvidet/innredet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Bygget er ikke oppdelt i brannceller.

Drenering

Kun del av ringmur er under terreng på nordsiden.

Grunn og fundamenter

Ringmur i armert betong på antatt faste masser.

Støpte gulv mot grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Bygget er oppført i bærende galvanisert stålkonstruksjon.

Noen forsterkninger med stålsøyler.

Bindingsverk av 2x4" med utvendig liggende 5" enkeltfaset trekledning.

Innvendig del synlig ringmur og bærende stålkonstruksjoner.

På rom som er innredet er det platet med gips eller malte mdf plater.

Utvendige dører

Hvite ytterdører.

Hvite leddporter.

Takkonstruksjon

Gitterdragere i galv stål med q dekke.



Taktekking

Tekket med sveiset sarnafil.



Etasjeskillere

Trebjelkelag med hovedsakelig sponplater.

Innvendige overflater gulv

Støpte gulv i lagerdel.

Laminat, parkett, belegg.

Innvendige overflater vegg

Malte flater, malte mdf plater mm.

Innvendige overflater himling

Malte flater, plater mm.

Dels synlig q dekke.

Innvendige dører og vinduer

Hvite dører.

Noen furu fyllingsdører.

Dører med glassfelt.

Innvendige trapper

Rettløpet tretrapp med malte vanger og håndløpere.

Furu trapp til lokaler mot vest.

I rørlegger del er det stedsbygget enkle trapper mellom 1. og 2 . etg.

Kjøkkeninnredning

1. etg., lokaler mot øst: Enkel innredning med noen skap, laminat benk m/stålvask.

1. etg.: Enkel innredning til lokaler mot vest.

2. etg.: Minikjøkken på ett lokale.

2. etg, lokaler mot øst: Innredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Stålvask.

Integrert oppvaskmaskin.

2. etg, lokaler mot vest: Enkel innredning med noen underskap, laminat benk, stålvask.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Varmekabler på wc/garderobe i 1. etg.

En luft til luft varmepumpe i 1. etg.

Sanitær primæranlegg

1. etg., øst: Toalettrom med servant, gulvmontert wc. Fliser på gulv.

1. etg.: Wc/garderobe: Servant. Gulvmontert wc. 200 liters v.v-bereder. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Gulvbelegg med oppbrett.

1. etg.: Gang. Stoppekran.

Hovedsakelig rør i rør system, flere fordelingsskap.

2. etg.: Toalettrom: Servant, underskap, vegghengt toalett med innebygget sistene. Sluk av plast. Belegg med oppbrett.

2. etg.: Toalettrom: Servant, gulvmontert wc.

Noen mindre v.v-beredere.

Matrikkel: Gnr 54: Bnr 758 (snr: 2)
Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN KOMMUNE
Adresse: Kolskogheiane 6, 5210 OS

Takst Team Vestland AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 905 88 025



Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg, nyere årgang.
El vifte på wc/garderobe.

Elektrisk primæranlegg

Jordkabelinntak.
Automatsikringer, flere skap.
Aut målere.

Vinduer

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
12 stk Takvinduer.

Brannvarsling

Brannslukningsapparater og røykvarslere.

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp i plast, dels svartlakkert stål.

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 %
Næringsbygg											
-Lager/kontor											
Hele bygget	1. og 2.	1 stk	570 000	570 000	1/2022	12/2022	100	570 000	570 000	1/2023	100
Sum:			570 000						570 000		
Total:			570 000						570 000		

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 %
Næringsbygg											
-											
Hele bygget	1. og 2.	1 stk	570 000	570 000	1/2022	12/2022	100	570 000	570 000	1/2023	100
Sum:			570 000						570 000		
Total:			570 000						570 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Stabilt marked for eiendommer med sentral beliggenhet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Sum				
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
Lager/kontor	1	570 000	1	570 000
Sum		570 000		570 000
Total		570 000		570 000

Matrikkel: Gnr 54: Bnr 758 (snr: 2)
Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN KOMMUNE
Adresse: Kolskogheiane 6, 5210 OS

Takst Team Vestland AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 905 88 025



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		570 000
Tap ved ledighet, 7%		39 900
Normale eierkostnader, årlig		
Vurderte fdv kostnader	40 000	
Forsikring	15 600	55 600
Eiendommens inntektsoverskudd		474 500

Kommentar eierkostnader: Det er lagt inn 7 % ledighet.
FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold) kostnader er vurdert til kr 40 000,- pr år.
Forsikring, kr 15 600,- pr år.
Øvrige utgifter som vann, avløp, strøm, fiber mm fordeles på leietakere.

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 tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 193,0 m²
---	------------

Sum areal:	2 193,0 m²
------------	------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 754 400
--------------------	-----------

Verdi tomt:	1 754 400
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 310 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 730 000
---	-----------

Sum teknisk verdi – Næringsbygg	9 580 000
--	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	9 580 000
------------------------------------	------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon.
Objekt risiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.
Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen.
Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,60 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,90 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,30 %
Eiendomsrisiko	2,40 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	474 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 474 500) når realrenten er 7,30%	6 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	6 500 000

Kommentar nettokapitalisering:

Avkastningkravet for eiendommen er normalt sett basert på risikofrie rentenivå uttrykt ved 10. års Statsobligasjon, gjeldende inflasjons-mål fra Norges Bank, samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et netto avkastningskrav på 7,3 %.