



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Larsen og Solheim AS
Øvre Kråkenes 17, Casparkollen
5152 Bønes
Tlf. 55591400, mob 90831497
Mail: helge@larsenogsolheim.no
Org.nr: 967059560

Verditakst

Bogavegen 175
5725 VAKSDAL

Gnr. 13 Bnr. 87

VAKSDAL KOMMUNE

Utført av:

Rådgivende ing. Helge Larsen MNTF, MRIF

Helge larsen



Verditakst

Bogavegen 175
5725 VAKSDAL
Gnr. 13 Bnr. 87
VAKSDAL KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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.

Andre forutsetninger/opplysninger

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som kan ha betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår i takstdokumentet.

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener 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. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene var møblert og i bruk.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen.

Mandat

Oppdraget ble rekvirert av Jan Fjelltvedt og gikk ut på å verditaksere et næringsbygg på Boge i Vaksdal Kommune.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:	Nordvestvendt og solrik sjøeiendom med ca 40 m strandlinje. Eiendommen grenser mot GNR 13 NMR 62. Bratt atkomst via sti fra hovedveien ned til bro over jernbanelinjen for Bergensbanen. Eiendommen har ikke kjørbare atkomst. Sjøverts atkomst med båt og kort avstand til kommunal kai i Vaksdal Sentrum.
Anmerkning og vurdering av takstobjektet:	På eiendommen står oppført et lagerbygg på 5 etasjer med yttervegger i tegl og estasjeskiilere i tre og betonggulv i 1. etasje.
Generell markedsvurdering:	Eiendommen har flott beliggenhet mot sjøen ved Vaksdal. Den egner seg best for utleie for fiskeinteresserte turister.
Annet:	Betongkai med lengde på ca 10 lm på ene siden av bygningen. Også en ca 1,0 m bred kai i front av bygningen.



Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

Jernbanetrace er lokalisert like bak eiendommen.

Markedsverdi

Konklusjon markedsverdi: **Kr** **2 150 000**

29.12.2016

.....
Rådgivende ing. Helge Larsen MNTF,MRIF
Helge larsen





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

Rekvirent

Rekvirert av: Jan Fjelltvedt

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.12.2016 Rådgivende ing. Helge Larsen MNTF,MRIF Takstmann Tlf.: 55591400-
mob.:90831497

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart	Dato 08.09.2015
	Forsikringsavtale	Dato 08.09.2015
	Kvitt. off. avgifter	Dato 25.12.2016
	Tidligere takst	Dato 07.10.2015
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 27.12.2016 Ga diverse opplysninger
	EDR	22.09.2015

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 13 Bnr. 87
Hjemmelshaver:	Jan Fjelltvedt
Tomt:	Eiet tomt. Areal 794 m ² Ref.: www.eiendom.no
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Bratt gruset gangvei over annen manns eiendom og gangbro over jernbanelinje.Eiendommen har vei-/gangrett over GNR 13 BNR 62
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Privat avløpsledning med utløp til sjø.
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Kommuneplanens Arealdel for 2006-2016 GNR 13 BNR 62 som BNR 87 er utskilt fra,angir område som småbåthavn,næringsdel og boligareal.
Kjøpesum:	Kr 1 250 000 År/dato: 2003 Gjaldt BNR 62 som BNR 87 nå er utskilt fra.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	if Skadeforsikring. Avtalenummer: SP 682314.3.1
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 7 981 000





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse:	Dels utsprengt, planert og opparbeidet tomt. Opprinnelig en eldre industritomt hvor nåv. bygning ble benyttet som lager for kornmølle. Bygningen ble ombygd først av forrige eier og så av nåv. eier vedr. 1.- og 2. etasje med innredninger av rorbuer m.m.
Beliggenhet:	Eiendommen er lokalisert på Boge i Vaksdal Kommune ca 2,0 km fra sentrum av Vaksdal med butikker etc. ca 45 km til bergen og ca 53 km til Voss. Eiendommen grenser til sjø. Vanskelig tilkomst fra hoved-/bilveg.
Beskrivelser:	Boligbebyggelse av eneboliger mellom den takserte eiendommen og hovedveien som ligger ca 100 m ovenfor.
Topografi, utsikt, sol, skygge:	Solrik eiendom med flott utsikt over sjøen.
Grunnforhold og fundamentering:	Bygningen er fundamentert på fjell i sjø.
Konstruksjoner og installasjoner:	1. etasjes gulv er utført i betongkonstruksjoner. Etasjeskillere forøvrig er utført i med trebjelkelag og plankegulv. Trebjelkelag er dels opplagt på ståldragere opplagt på stålsøyler. Saltak i tre og tekket med skifer. Innlagt strøm og off. vann. Avløpssystem er privat og utløper i sjøen. Yttervegger av murverk
El-tilknytning, tele og data:	Innlagt strøm.
Parkering:	Parkering på off. vei ovenfor eiendommen.
Miljø/forurensning:	Ingen fare for miljø- eller annen forurensning.
Utbyggingspotensiale:	Tomten ansees som ferdig utbygd.

Bygninger på eiendommen

Lagerbygning

Byggear:	1926. Oppgitt av eier og inngravert på Østfasaden av bygningen.
Anvendelse:	Rorbuer og lagerrom
Ombygd:	1990-2014





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

Arealer og anvendelse

Lagerbygning - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Anvendelse
1. etasje	227	203	Lagerhall med minikjøkken og sløyebenk, bad/vaskerom, gang, w.c., bøttekott, lagerrom og 2 rorbuer som inneholder: Oppholdsrom med minikjøkken og senger, w.c. og dusj.
2. etasje	227	203	Felles trappegang, soverom, w.c. og en Rorbuleilighet med: Stue åpent med kjøkken og 2 soverom . En annen Rorbuleilighet med: gang, 2 soverom og stue/kjøkken.
3. etasje	227	203	Trapperom og lagerrom med vent.anlegg.
4. etasje	227	203	Åpen trapp med lagerrom.
5. etasje	165	148	Skråtak. Arealet er beregnet etter NS 3940.
Loft	42	40	Lagerrplass med trapp Skråtak. Arealet er beregnet etter NS 3940.
Sum bygning	1 115	1 000	

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Påkostninger:	Innredet oppholdsrom i 2.et.
Vedlikehold:	Normalt vedlikehold-mindre skader bør utbedres.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Lagerbygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Lagerbygning	<p>200 Bygning, generelt Sjøhus/lagerbygning utført med yttervegger i tegl. Betongdekke i 1.et. og etasjeskillere i tre. Sperretak med sutaksbord og tekket med skiferstein. Bygningen har normalt vedlikehold.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Betongfundamenter på fjell i sjø.</p> <p>224 Frittstående dekker Dekke av armert betong med plate og dragerssystem.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i hulumur av tegl. Antatt etterisolering for rorbuer.</p>





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

	<p>227 Takkonstruksjoner Tresperr,sutak og tekket med skiferstein.</p> <p>233 Vinduer Nyere isolerglassvinduer i tre. Eldre takvinduer.</p> <p>235 Ytterdører og porter Aluminiumsport med el.tilknyttet heveport. Gangdør i alum. Forøvrig treporter.</p> <p>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Isolerte lettvegger av tre med gipsplater i 1.- og 2.et.</p> <p>244 Innvendige dører Dører i 1.- og 2.et. er malte tredører og lakkete fyllingsdører.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Malte platete himlinger i 1.- og 2.et. I de andre etasjene er der synlige bjelkelag med tregulv.</p> <p>251 Utvendige overflater Pussete murflater som er malt.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist I et. er der:Pussete impregnert betonggulv og flislagte våtrom/oppholdsrom. I 2.et. er der:Furugulv,fliset w.c. og parkett i Rorbuen. Øvrige gulv i de andre etasjene er oljete tregulv.</p> <p>254 Overflater på innvendige vegger Innredete rom i 1.- og 2.et. har malte gipsplater.malt brystningspanel, baderomspanel,flislagt w.c. og dusjbad. Øvrige vegger har malte pusste veggoverfalter.</p> <p>261 Trapper og ramper Alle trappene fra 1.- til loftet er utført i tre-åpne trappehus.</p> <p>270 Fast inventar, generelt I 1.et. er der følgende innredning:Grovkjøkken med stålbenk,stålvask, overskap og komfyr. Minikjøkkener i rorbue og fastmonterte skap og baderomsinnredning. I 2.et er der:Hvit kjøkkeninnredning i robu og minikjøkken i oppholdsrom. Skapinnredninger.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Privat ledning "Elvestad-rør" koblet til off. ledning. "Elvestad-rør" montert på terreng. Vent.anlegg for rorbuer etc. i 1.- og 2.et.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt 1. etasje:badekar,2 dusjer,3 servanter,2 toiletter og vaskemaskin. 2.etasje:2 w.c. og 3 servanter.</p>
--	--





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

- | | |
|--|--|
| | <p>330 Brannsløkking, generelt
Brannalarmanlegg og barnslukkingsapparater.</p> <p>400 Elkraft, generelt
Nyere el.anlegg i 1.- og 2.et.
Eldre anlegg i øvrige etasjer.</p> <p>442 Belysningsutstyr
Greie belysninger i 1.- og 2.et.</p> <p>450 Elvarme, generelt
Panelovner i 1.- og 2.et.
Øvrige etasjer har ingen oppvarming.</p> |
|--|--|





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

KONTRAKTER/AREALER

Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m ² faktisk	Kr/m ²	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
Lagerbygning						
- Lager						
3.et. med lager	3.et.	227	100	22 700		100
4.et. med lager	4.et.	227	100	22 700		100
- Lager						
5. et. med lager	5.et.	165	100	16 500		100
Loft som lager	Loft	42	50	2 100		100
- Rorbu med oppholdsrom og lager						
2.et. med rorbu og oppholdsrom og lager	2.et.	227	600	136 200		100
- Rorbuer med sløyerom og lager m.m.						
1.et. med rorbuer og lager.	1.et	227	700	158 900		100
Sum:		1 115		359 100		

Kommentar kontrakt/arealer

Kommentar leiekontrakter:	Ingen utleie per dato.
----------------------------------	------------------------





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	794 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 530 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	<i>Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris.</i>	
	Lagerbygning	Kr 12 820 000

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr 12 820 000
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 9 500 000
	Teknisk verdi uten tomt:	Kr 3 320 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 530 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr 3 850 000

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	2,00 %
	- Inflasjon:	-2,30 %
	Realrente: kalkulert -0,29 %, avrundet:	-0,30 %
	Eiendomsrisk	2,90 %
	Realrenterisk	2,00 %
	Markedleierisk	3,50 %
	Objektrisk	3,50 %
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	11,60 %

Forutsetninger nettokapitalisering

Verdien som fremkommer etter denne metode har sin bakgrunn i eiendommens beregnede netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen .





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 87 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Bogavegen 175, 5725 VAKSDAL

Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
	m ²	Kr/m ²	Leie pr år	m ² faktisk	Kr/m ² ansatt	Leie pr år beregnet
Eiendommens arealtyper						
Lager				454	100	45 400
Lager				207	90	18 600
Rorbu med oppholdsrom og lager				227	600	136 200
Rorbuer med sløyerom og lager m.m.				227	700	158 900
Sum:				1 115		359 100

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:		Kr	359 100
Fradrag:	Off. avgifter og ev. eiendomsskatt:	-16 871	
	Forsikringspremie:	-36 078	
	Driftskostnader:	-105 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold pr år:	-21 000	
	Sum normale eierkostnader:	-178 949	
Inntektsoverskudd:	Eiendommens inntektsoverskudd:	Kr	180 151

Beregning av kapitalisert verdi

Kapitalisert verdi:	Eiendommens inntektsoverskudd Kr 180 151 kapitalisert med 11,6 % gir (avrundet)	Kr	1 550 000
----------------------------	---	----	------------------

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	530 000
	Normale byggekostnader:	Kr	12 820 000
	Teknisk verdi:	Kr	3 850 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	1 550 000
	Yield:	%	8,4
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	2 150 000

