

VERDITAKST

Askvollvegen 427, 6980 ASKVOLL

Gnr 22: Bnr 97

4645 ASKVOLL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Peder Johann Ness Tveit

Telefon: 915 13 629

E-post: kontakt@tveit-takst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Tveit Takst v/Peder Tveit

Morkavegen 177, 6982 HOLMEDAL

Telefon: 915 13 629

Organisasjonsnr: 994 285 564

TVEIT  **TAKST**

Dato befaring: 09.10.2025

Utskriftsdato: 19.11.2025

Dato verdisetting: 11.11.2025

Oppdrag nr: 20250102



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	9
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Forretningsbygning	9
3.5 Utvendige forhold	11
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Kontantstrømsanalyse	16
5.5 Følsomhetsanalyse	19
6 Andre bilder	20

Vedlegg:

Fasade-, snitt- og planteikningar Ant. sider: 5

Grunnboksutskrift Ant. sider: 1

Kartutklipp Ant. sider: 1

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

Verdsetting av næringseigedom bygger primært på markedens oppfatning, det vil seie faktiske transaksjonar og avkastingskrav i den frie omsetningsmarknaden. Marknaden er differensiert. Usikre tilhøve kring nettoinntekter gjer lågare verdsetting. Avkasting i alternative investeringsklassar som obligasjonar, aksjer, pengemarknad er også avgjerande for kapitaliseringsstal som er nytta i dagens verddivurdering. I tillegg kjem eventuelle utviklingsforventingar i form av endra leigetilhøve eller utviklingspotensial.

Eigedomman har gjennom fleire tiår vore nytta som forretningsbygg, der bygningen og uteområdet er publikumsretta. Dei seinar åra har etterspørselen etter forretningslokale til leige vore minkande, og til det siste var det kun eigar sjølv som nytta deler av bygningen til daglegvareforretning.

Bygningsmassen er framleis eigna til aktuell drift, men ein må rekne med investeringar for å legge til rette for vidare bruk. Per dags dato står areala utan leigatakarar. Verdsettinga er derfor ei skjønnsmessig vurdering av potensiell marknadsleige etter dei mest naudsynte investeringar i bygningen er utført, der forventa eigarkostnader og kapitaliseringsrente for denne type eigedom i Askvoll er lagt til grunn.

Det er få samanliknbare eigedommar i området. Grunnlaget for utleige og forretningsdrift er klart avgrensa i ein liten distriktskommune som Askvoll. Marknadsverdien er derfor dels basert på takstingeniørens skjønn, her inkludert erfaring frå liknande eigedommar i regionen, og ei vurdering av realistisk avkastning i dagens lokale marknad.

Kunde:

COOP NORDVEST SA v/Finn Dyb-Sandnes
Sandenveien 5, 7300 ORKANGER. Tlf. 909 28 932

Formål med taksten:

Oppdraget gjeld taksering av næringseiendom for å fastsette markedsverdien på synfaringstidspunktet. Taksten skal kunne nyttast i høve vurdering av sal. Verdsetting er basert på stadleg synfaring, tilgjengeleg dokumentasjon og relevant informasjon frå oppdragsgjevar. Det er lagt til grunn prinsipp for verdsetting av næringseigedom med vekt på både avkastingsverdi og samanliknbar marknadsverdi der dette er relevant.

Egne forutsetninger:

Denne takstrapporten er utarbeidd av ein uavhengig takstingeniør utan tilknytning til aktørar i eigedomsbransjen. Takstingeniør har inga økonomisk interesse i oppdragsgjevars verksemd. Rapporten er utarbeidd i samsvar med Norsk takst sine instruks og skjematatur.

Takstingeniør er ikkje ansvarleg for feil og manglar som ein ikkje kunne oppdage ved visuell synfaring i samsvar med god takstskikk. Ein presiserar at dette er ein verditakst, og at ein ikkje må forveksle denne med ein tilstandsrapport, der ein gjennomfører meir omfattande byggtekniske undersøkingar og vurderingar.

Marknadsverdien er fastsett for synfaringstidspunktet, og byggjer på følgjande føresetnader:

- At eigdommen ikkje er hefta med skjulte skadar, ulovlege tilhøve eller vesentlege manglar.
- At eigdommens bruk er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og/eller offentlege bestemningar.
- At eigdommen er fullverdiforsikra.
- At det ikkje ligg føre offentlege pålegg, servituttar eller heftelsar som kan påverke eigdommen sin verdi.
- At grunnen ikkje er forureina, og at eigdommen vurderast som fri for miljøskadelege tilhøve.
- At eigdommen vurderast som fri for heftelsar.
- At oppgjeve opplysingar er rette.

Då eigdommen ikkje er utleigd og det ikkje ligg føre leigekontraktar, er det ved eventuell avkastingsbasert verdsetting nytta ei skjønnsmessig vurdert marknadsleige, basert på eigdommen si plassering, utforming og standard, samt erfaringstal og referansar frå samanliknbare objekt i marknaden.

Ved manglande kjennskap frå rekvirent om tekniske spesifikasjonar, er det nytta opplysingar frå tidlegare takst datert 15.04.2013.

Verdivurderinga bygger elles på takstingeniørens egne observasjonar, faglege vurderingar og erfaring frå eigedomsmarknaden.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 97
Kommune: 4645 ASKVOLL KOMMUNE
Adresse: Askvollvegen 427, 6980 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177, 6982 HOLMEDAL
Telefon: 915 13 629



Verdi: Kr. 6 900 000

Dato verdisetting: 11.11.2025

Takstingeniør: **Peder Johann Ness Tveit Tlf.: 915 13 629**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HOLMEDAL, 19.11.2025

Peder Johann Ness Tveit
Telefon: 915 13 629

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Fasade-, snitt- og planteikningar	06.02.2012		Fremvist	5
Forsikringsoversikt	31.12.2024		Fremvist	1
Eldre planteikningar	30.01.1979		Fremvist	2
Takst over næringseigedom	15.04.2013		Fremvist	10
Oversikt eigarkostnader	27.10.2025		Fremvist	1
Grunnboksutskrift	10.11.2025		Innhentet	1
Kartutklipp	10.11.2025		Innhentet	1
Skredfarevurdering for Askvoll sentrum og Atløy aust	30.06.2017		Innhentet	44
kommunekart.com	10.11.2025		Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eigedommen vart bygd ut med eit forretningsbygg over to plan i 1979. Bygningsmassen består av butikklokale med tilhøyrande areal for lager og varemottak, kontor, personalrom og tekniske rom. I 1. etasje har det over år vore daglegvarebutikk fram til 2025. I 2. etasje har det vore ulike andre leigetakarar innan detaljhandel, men dei siste åra har lokala stått utan leigetakarar. I dag er det ingen leigetakarar eller bruk av bygningen. Eigedommen er med si sentrale plassering i kommunesenteret, og med dagens utforma bygningsmasse, spesielt eigna for publikumsretta næring/forretning, eventuelt i kombinasjon med kontorlokaler.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Oppdraget gjeld taksering av eiendommens markedsverdi. Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2025 10th Edition (oversett til norsk): Den estimerte summen som eigedommen bør omsetast for på verdsettingstidspunktet mellom ein villig kjøpar og en villig selgar i ein transaksjon på armlengdes avstand, etter tilstrekkeleg marknadsføring, der partane har handla kunnskapsrikt, forsvarleg og utan å vere under tvang.
Kunde:	COOP NORDVEST SA v/Finn Dyb-Sandnes Sandenveien 5, 7300 ORKANGER. Tlf. 909 28 932
Formålet med oppdraget	Taksten er rekvirert for å fastsette eigndommens markedsverdi som grunnlag for mogleg sal. Verdivurderinga skal gje ein uavhengig og fagleg basert vurdering av eigedommens forventa salsverdi på takseringstidspunktet. Rapporten skal kunne nyttast av eigar og eventuelle interessentar i høve vidare eigedomsdisponering eller transaksjon.
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2025:10
Retningslinjer	Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Areal etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Takstingeniørens status og erfaring

Tveit Takst er autorisert medlem av Norsk Takst. Ein har autorisasjon innan taksering av bustadeigedommar, næringseigedommar, landbruk, tilstandsanalyse, taksering av skade og naturskade.

Underteikna takstingeniør har jobba med taksering av fast eigedom sidan 2014, og er sertifisert gjennom Norsk Takst og etter TEGoVAs European Valuation Standards.

For ytterlegare opplysingar sjå www.tveit-takst.no og www.tegova.org.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 09.10.2025
Peder Tveit. Tlf. 915 13 629

Unntakelser ved inspeksjon

Synfaring er gjennomført ved innvendig og utvendig bygning. Taket er synfart frå tak. Det er ikkje gjennomført dokumentkontroll/lovlegheitskontroll (byggesak m.v.), ut over den informasjon og dokument som er lagt fram av rekvirent.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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	Det er tilkomst til eiendommen frå offentlig veg ved avkøyrslø frå fylkesveg 608 og 362.
Vann	Eiendommen er tilkople offentlig vassverk via private stikkleidningar.
Avløp	Eiendommen er tilknytt offentlig avløpsanlegg via private stikkleidningar.
Regulering	Eiendommen er i henhold til reguleringsplan med plannavn Endring av reguleringsplan for Askvoll sentrum - tilkomst til gbnr. 22/22 og 97 regulert til Forretning.



Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel er ein overordna plan som fastset kva areala i kommunen skal nyttast til. Planen fastset kva område som kan byggast ut, og kva område som ikkje skal utnyttast. Planen inneheld bestemmingar om kva prinsipp og føresetnader som skal leggst til grunn for den meir detaljerte planlegginga som skjer i etterkant av vedtatt arealdel. Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel avsett til Sentrumsføremål, med Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Synfaring/til stades	Synfarringsdato: 09.10.2025 Peder tveit - Takstingeniør, Tlf: 915 13 629

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4645 ASKVOLL Gnr: 22 Bnr: 97
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 573 m ² Arealkilde: Matrikkelen
Hjemmelshaver:	COOP NORDVEST SA
Adresse:	Askvollvegen 427

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eigedommen er bygd ut med forretningslokale med intern kommunikasjonsveg og biloppstillingsplassar. Den er orientert for eksponering mot hovedferdselsveg i sentrum, då eigedommens funksjon er publikumsretta.
Tomtens beskaffenhet	Eigedommen er tilknytt offentlig veg. Intern veg med dekke av asfalt går rundt bygningen, godt tilrettelagt for tilkomst til 2. etasje frå terrengnivå på baksida av bygningen. Tilrettelagt for varelevering med eit varemottak i 1. etasje, og eit i 2. etasje. Biloppstillingsplass for publikum er i hovudsak etablert ved byggets framside, i høgde med 1. etasje.
Tomtens form	Eigedommen grensar mot bebygde eigedommar i vest og aust, fylkesveg med gangfelt i sør, og brattare skråning nord for tomta.
Grunnforhold og fundamentering	Tomta er vurdert å ha god bæreevne for aktuelt føremål. Ilf. NGUs Løsmassekart består grunntilhøva av Morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Dette er materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt sammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere. Lausmassar på eiendommen er av tradisjon på oppføringstidspunktet tilført eller sterkt påverka av menneskeleg aktivitet.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Askvoll sentrum er ein klassisk vestlandsk kystbygd, konsentrert ved fjordkanten, med bratte, skogkledde bakkar rett bak tettstaden. Askvoll ligg på vestkysten av fastlandet i Askvoll kommune, rett nord for munninga av Dalsfjorden. Sjølve tettstaden er bygd nede ved sjøen med hamn/kaianlegg og lågbygd bebyggelse tett ved fjordkanten.
Miljø og forurensning	Det er ikkje opplyst om utslepp eller tilfelle av forureining til grunnen, vatn eller luft.
Utnyttelse	Tomta er utnytta til bygningmasse. Uteområda er tilrettelagt for logistikk for varelevering og kundeparkering.
Utbyggingspotensiale	Eigedommens potensial for vidare utbygging er ikkje tillagt økonomisk vekt ut over det som går fram av tomtepris. Dagens bebyggelse og bruk er lagt til grunn ved verdsetting.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Eigedommen vart bygd ut med eit forretningsbygg med butikklokaler og tilhøyrande areal for lager, tekniske rom og personalrom, i 1979. Kring år 2000 vart det bygd til eit tilbygg for varemottak og lager til 1. etasje.
Områdene rundt	I området er det hovudsakleg forretningsbygg knytt til private og offentlege tenester i sentrumsområdet, samt einbustader og leilegheiter. I sentrumsområdet ligg alle kommunale kontor og barnehage, skular og kultur- og idrettsbygg. Sentrum har elles fleire servicefunksjonar som hotell, fysioterapi og tannlege, og ulike kontor-/næringsverksemdar med daglegvarebutikk, rekneskapstenester, diverse butikkar og vinmonopol.
Transport og kommunikasjon	Askvoll har eit kombinert land- og sjøbasert transportsystem, der sjøvegen framleis spelar ei nøkkelrolle. Kommunesenteret ligg noko avsides frå hovedferdselsårene på Vestlandet (E39), men har: - god hurtigbåtforbindelse til Bergen og Florø, - ferjer til øyane og nabokommunar, - kort veg til regional lufthamn, og - Førde innan rimeleg avstand som region- og handelssenter. Dette gjer Askvoll til eit naturleg, men relativt lite og roleg kommunikasjonsknutepunkt for ytre Sunnfjord.
Infrastruktur	Det er i nærområdet opparbeida infrastruktur som leidningsnett, vegar, og gangveg til skule, barnehage og liknande offentlege anlegg.

Parkering

Det er opparbeidd parkeringsplass på framsida (sørsida) av bygningen, mot fylkesveg og det øvrige sentrumsområdet. Asfaltert dekke.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93644370.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: rekvirent.

Tilbygg (i 2000) av varemottak til 1. etasje. Tilbyggsår er omtrentleg. Kjelde: rekvirent.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	650		Butikklokale med tilhørende lager, kontor, teknisk rom og trapperom til 2. etasje.
2. etasje	698		Butikklokale med tilhørende lager, kontor, pauserom, kontor/møterom, 2 garderober med toalettrom, bøttekott, og trapperom til 1. etasje.
Sum bygning:	1 348	0	

Kommentar areal

Areal for bygninger er i utgangspunktet ikke målt av takstingeniør, då dette normalt ikke inngår som del av oppdraget. I mangel av framlagt areal er det likevel gjort ei utrekning basert på tilgjengelege bygningsteikningar over 1.- og 2. etasje, samt kontrollmål på staden. Ein presiserar at det kan vere mindre avvik i berekna areal. Takstingeniør tek ikkje ansvar for eventuelle feil eller unøyaktigheit i arealopplysingar.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Grunnen består av utsprengt eller utgravde massar, med tilfylte massar mot enkelte veggjar i 1. etasje, som er heilt eller delvis under terreng. Det ligg ikkje føre dokumentasjon eller opplysingar om fuktspærre eller drenssystem. Av alder er det med sannsyn nytta påsmurt eller påmontert fuktspærre, og drenerør samt drenerande massar i grunnen.

Grunn og fundamenter

Betongfundament på planerte massar i grunnen.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur og veggjar under terreng i hovudsak av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i trevirke, med utvendig skallmur av teglsteinsmur i 2. etasje.

Bærande konstruksjonar av søyler og dragarar i betong.

Fasader

Fasade i 1. etasje i stor grad av vindaugsfelt. I 2. etasje er fasader av teglsteinsmur og metallplater. Fasader ved tilbygg til varemottak i 1. etasje av liggande kledningsbord i trevirke.

Utvendige dører og vinduer

Vindaug i hovudsak med karm i aluminium og tolags glas frå byggeår. Enkelte vindaugskarmar i trevirke. Enkelte glasfelt og vindaug er skifta ut over år.

Takkonstruksjon

Holdekkelement med 10 cm skumplast.

Taktekking

Taktekking av papp/membran av ukjent alder. Denne er truleg frå opphavleg byggeår, og har passert forventa brukstid.

Renner, nedløp og beslag

Innvendige nedløpsrenner truleg av plast.

Beslag ved parapet og luftehattar av metall.

Utvendige trapper

Kortare utvendig trapp med repos ved inngang til lager i 2. etasje, av betong.

Kortare rampe ved kundeinngang til 2. etasje av betong.

Etasjeskillere

Holdekkelement med 5 cm påstøyp i betong.

Bærande konstruksjonar av søyler og dragarar i betong.

Innvendige overflater gulv

Golv med golvbelegg og teppegolv av ulik alder.

Innvendige overflater vegg

Innvendige overflater i hovudsak av trefiberplater, noko panel, og noko betong og mur av teglsteinsblokker.

Innvendige overflater himling

Himling i 1. etasje av synleg målt holdekkelement. Himling i 2. etasje av synleg målt holdekkelement, og noko systemhimling.

Innerveggskonstruksjon

Innvendige veggav bindingsverk i trevirke, og mur av teglsteinsblokker.

Brannskiljevegg i betong.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av betong.

Kjøkkeninnredning

I 2. etasje er det pauserom med enkel eldre kjøkkeninnreiing.

Sanitær primæranlegg

Enkel standard frå byggeår.

Vassrør av kopar. Hovudstoppekran i luke på lager i 1. etasje.

Avløpsrør av plast- og soilrør.

Kvitt sanitærutstyr av vaskar og toalett.

- Anlegget er ikkje vidare vurdert av takstingeniør. For ein gjennomgang/kontroll av anlegg er det anbefalt å kontakte verksemd med relevant kompetanse på området.

Ventilasjon primæranlegg

Eldre ventilasjonsanlegg med integrert varmegjenvinning, og elektrisk forvarming av tilluft på 2 x 30kW.

- Rekviert opplyser om avgrensa funksjonalitet, og at utskifting er å forvente.

- Anlegget er ikkje vidare vurdert av takstingeniør. For ein gjennomgang/kontroll av anlegget er det anbefalt å kontakte verksemd med relevant kompetanse på området.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med synleg og noko skjult opplegg. Hovudinntak og tavlerom på lager i 1. etasje. Anlegget er ut over dette bygd ut og renovert over år, etter det bruksområde som bygningen har hatt.
Det er eldre lysarmatur i bygningen (ikkje LED).

- Anlegget er ikkje vidare vurdert av takstingeniør. For ein gjennomgang/kontroll av el-anlegget er det anbefalt å kontakte godkjent elektroinnstallasjonsverksemd.

Bygning generelt

Det er ingen kjente påbud med omsyn til brannseksjonering eller rømmingsveggar. Ei eventuell bruksendring vil kunne føre til nye branntekniske påbud.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Standard

Bygningen har ein normal standard.

Tilstand

Bygningsmassens tilstand er i høve alder vurdert som normal. Det er enkelte avvik og eldre konstruksjonar som har oppnådd forventa brukstid, der utbetringar og utskiftingar er å forvente. Bygningens tilstand er ikkje ytterlegare vurdert i dette dokumentet.

Vedlikehald

Det er utført enkelte tilpassingar og fornyingar over år, etter gjeldande behov og bruk. Det er generelt noko etterslep knytt til vedlikehald, og spesielt fornying/utskifting av eldre deler.

Energirelaterte tilhøve

I Norge er energimerking av bygningar styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskrifta vart gjeldande frå 1. januar 2010. Forskrifta er heimla i energilova, og set bestemmingar for kva type bygg som må energimerkast og kor ofte.

Energimerking er pliktig frå 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligg til grunn for ordninga.

Energimerke er ikkje lagt fram.

Bygningen er oppført i 1979 og har energistandard i følge krav på oppføringstidspunktet. Isolasjonsevne, ventilasjon og tekniske installasjoner er mindre energieffektive samanlikna med dagens standard. Eventuelle tiltak for forbedring kan inkludere oppgradering av vindauge og dører, etterisolering, modernisering av oppvarmingssystem og installasjon av energieffektive belysnings- og ventilasjonsløyisingar. Dette vil kunne redusere energiforbruket og driftskostnadane over tid.

Miljø og forureining

Ein er ikkje gjort kjent med forureining på eigedommen. Miljøkartlegging er ikkje gjennomført.

Bygningens potensiale

Det er ikkje vurdert utviklingspotensiale for eigedommen. Bygningsmassen og eigedommen er vurdert slik den er på takseringstidspunktet, basert på sist og forventa lovleg bruk.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

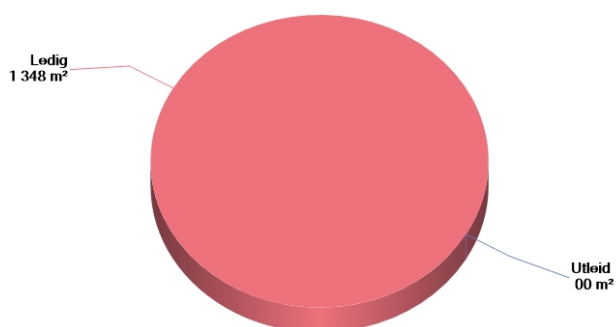
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Forretningslokale											
Ingen leietakar per tidspunkt	2	698 m ²						900	628 200		100
Ingen leietakar per tidspunkt	1	650 m ²						900	585 000		100
Sum:									1 213 200		
Total:									1 213 200		

Bransjer/leiekontrakter:

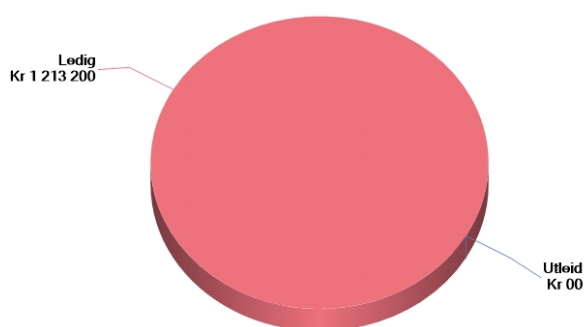
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Ledig											
Ingen leietakar per tidspunkt	2	698 m ²						900	628 200		100
Ingen leietakar per tidspunkt	1	650 m ²						900	585 000		100
Sum:									1 213 200		
Total:									1 213 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eigedomsmarknaden i Askvoll sentrum er liten og avgrensa, noko som er normalt for denne typen kommunesenter i distriktet.
Leiepriser utleieobjekter	Det ligg ikkje føre tilgjengeleg oversikt over leieprisar for samanliknbare utleieobjekt i området. På grunn av manglande marknadsdata er det derfor naudsynt å fastsette leigenivået basert på ein skjønsmessig vurdering, med takstingeniørs erfaringsgrunnlag for leieprisar i distriktet. Vurderinga tek omsyn til eigedommens plassering, standard, størrelse, bruksområde og generelle markedstendensar for liknande type eigedommar. I frávær av konkrete samanliknbare leiekontraktar og manglende kontrakter på eigedommen, er det lagt vekt på erfaringstal samanlikna med andre aktørar og bransjar i marknaden, samt ein heilskapleg vurdering av eigedommen.
Salgspriser	Det er lita omsetting av samanliknbare objekt, og det er derfor ikkje tilstrekkeleg statistisk grunnlag for verdsetting basert på observerbare salgsprisar åleine. Ein nemner likevel nokre omsette objekt i kommunesenteret Askvoll dei siste år. - Askvollvegen 421, 18.12.2017, kr 4 700 000,- - Askvollvegen 419, 05.03.2015, kr 3 350 000,- - Askvollvegen 396, 15.07.2021, kr 8 500 000,- - Askvollvegen 433, 17.09.2025, kr 4 200 000,-
Utleiepriser	Leigeoversikt på eigedommen er ikkje lagt fram i høve takseringen, då areala ikkje er leigt ut per tidspunkt. Det er opplyst at det ikkje ligg føre leiekontraktar på eigedommen. Driftsselskapet har inntil nyleg nytta del av eigedommen til eige bruk.
Tidligere takster	Det er lagt fram tidlegare takst av eigedommen, datert 15.04.2013
Markedsutsikter	Takstvurderingane tek ikkje høgde for framtidig risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller tilhøve som takstingeniøren ikkje er gjort kjent med utover dei undersøkingar som er utført i høve god takstmannsskikk.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Forretningslokale				698	900	628 200
Forretningslokale				650	900	585 000
Sum				1 348		1 213 200

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 213 200
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV-kostnader		270 000	
Forsikring		12 000	
Eigedomsskatt		24 000	306 000
Eiendommens inntektsoverskudd			907 200

Kommentar eierkostnader:	Eigar har lagt fram kostnader knytt til forvaltning, drift og vedlikehald (FDV) av eigedommen. Desse er summert til kr 123 000 per år (ikkje inkludert elektrisk kraft). Av omsyn til bygningens alder og tilstand må ein forvente noko høgare kostnader, mellom anna knytt til reparasjon og vedlikehald.
---------------------------------	--

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 573,0 m²

Sum areal: 2 573,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 200 000

Verdi tomt: 2 200 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Berekning av tekniske verdier er basert på tallmateriale fra norsk prisbok, samt erfaringspriser fra andre prosjekt.

Byggekostnadene er berekna til kva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarande bygg, vurdert til normale byggepriser. For å kome fram til teknisk verdi, reduserer ein normale byggekostnader med grunnlag i alder, tilstand og kor eigna bygningene er til aktuelt bruk. Reduksjon er gjort som ein skjønnsmessig vurdering av eiendommen sin fysiske elde og tilstand, funksjonell elde i høve dagens bruk, samt økonomisk og miljørelatert elde.

Frådraget er berekna som en prosentvis del av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette frådraget frå 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bygg, tilstand og utforming. Konklusjonen for endeleg fastsatt teknisk verdi har ikkje direkte sammanheng med eigedommens salgsverdi. For kurante næringseigedommar førekjem det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 28 000 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 14 000 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 14 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som blir sett etter denne metoden er basert på egedommens vurderte netto inntektsoverskudd og eit avkastningskrav som reflekterer den risiko som normalt er sett for investeringar i næringseiendom av denne typen og geografisk plassering.

Avkastningskravet er samansett av fleire delar som kvar representerar ulike element av risiko:

Objektrisiko refererer til den generelle risikoen ved investering i fast eigedom, med låg omsetteligheit og høg kapitalbinding. For denne eigdommen er objektrisikoen vurdert til 2%.

Marknadsrisikoen inkluderer usikkerheit knytt til leiekontrakt, nivå for leigepris og etterspørsel etter denne type lokale på staden. Denne risikoen er satt til 3%.

Eigedomsspesifikk risiko er vurdert til 3%, og reflekterer bygningsmassens tekniske tilstand, vedlikehaldsbehov, kurans, attraktivitet, eksponering og begrensa fleksibilitet med omsyn til alternativ bruk.

I tillegg er det lagt til ei risikofri realrente, som er berekna med utgangspunkt i Norges Banks nullkupongrenter per 07.11.2025, justert for inflasjonsforventing på 2,0% i samsvar med bankens langsiktige mål. Den risikofrie realrenta er berekna til 2,02%.

Samla gjer dette eit justert realavkastningskrav på 10,02%, som er vurdert å gje eit balansert og marknadsmessig korrekt uttrykk for risiko og forventna avkastning ved investering i denne eigdommen. Det gjer også ein basis for å verdsette eigdommen basert på forventna netto inntektsstrøm.

Oppdaterte nullkupongrenter publiserast dagleg på Norges Banks nettsider:
www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,02 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,02 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Realavkastningskrav:	10,02 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	907 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 907 200) når realrenten er 10,02%	9 053 892
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 053 892
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 050 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettoinntekt er vanlegvis den totale inntekt frå eiendommen (som leigeinntekter) minus eigar sine driftskostnader (som drift, vedlikehald, forsikring og skattar).

Kapitaliseringsraten er ein

prosentandel som reflekterer avkastninga ein investor forventar å få frå eigdommen.

Den kan variere basert på faktorar som plassering, eigedomstype og marknadstilhøve.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalyse er ei vurdering av eigedommens forventede kontantstrøm over ein 10-årsperiode, basert på forventede marknadsløse ved normal bruk. Analysa gjer eit grunnlag for å fastsette marknadsværdien ut frå eigedommens inntekspotensial og tilhøyrande kostnader.

I berekninga er det inkludert spesifikke eigarkostnader for heile analyseperioden. Desse er estimert for å gje eit realistisk bilete av kva utgifter som typisk kan forventast, men vil i praksis variere avhengig av innhaldet i framtidsleiekontrakter. Om eigdommen blir omgjort til anna bruk eller funksjon, vil dette kunne påverke eigarkostnadane betydeleg. Slike transformasjonskostnader er ikkje tatt omsyn til i denne analysa.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,02 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,02 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Realavkastningskrav:	10,02 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Ekstraordinære vedlikehald/utskiftingar på eldre bygningsmasse	2026	2 400 000
Ekstraordinære vedlikehald/utskiftingar på eldre bygningsmasse	2028	500 000
Ekstraordinære vedlikehald/utskiftingar på eldre bygningsmasse	2031	500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	306 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,02 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	12
Diskontert rente:	12,02 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %			
Kostnadsutvikling:	3,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	101 100	25 500			75 600	75 600
2026	1 249 596	315 180	2 472 000		-1 537 584	-1 372 598
2027	1 287 084	324 635			962 448	766 984
2028	1 325 696	334 374	546 364		444 958	316 543
2029	1 365 467	344 406			1 021 062	648 440
2030	1 406 431	354 738			1 051 693	596 227
2031	1 448 624	365 380	597 026		486 218	246 069
2032	1 492 083	376 341			1 115 742	504 074
2033	1 536 845	387 632			1 149 214	463 486
2034	1 582 951	399 261			1 183 690	426 165
2035	1 494 569	376 969			1 117 601	359 196
Nåverdi av resultat, sum:						3 030 186

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 97
Kommune: 4645 ASKVOLL KOMMUNE
Adresse: Askvollvegen 427, 6980 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177, 6982 HOLMEDAL
Telefon: 915 13 629



Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
13 200 000	12 167 674
4 242 465	3 910 676
7 272 651	6 940 862

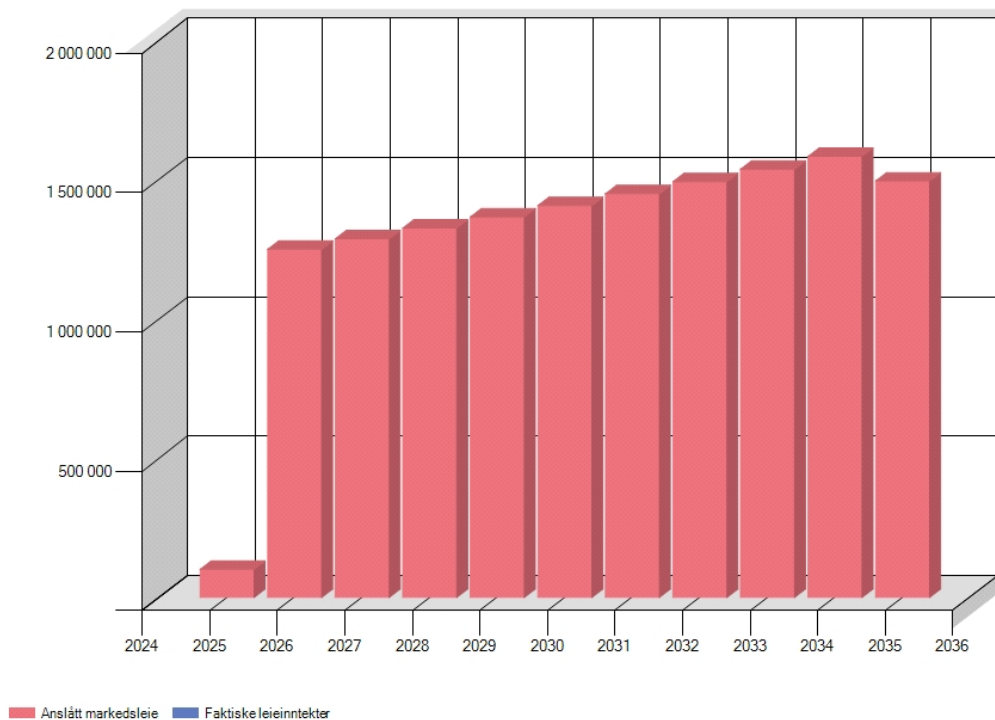
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):

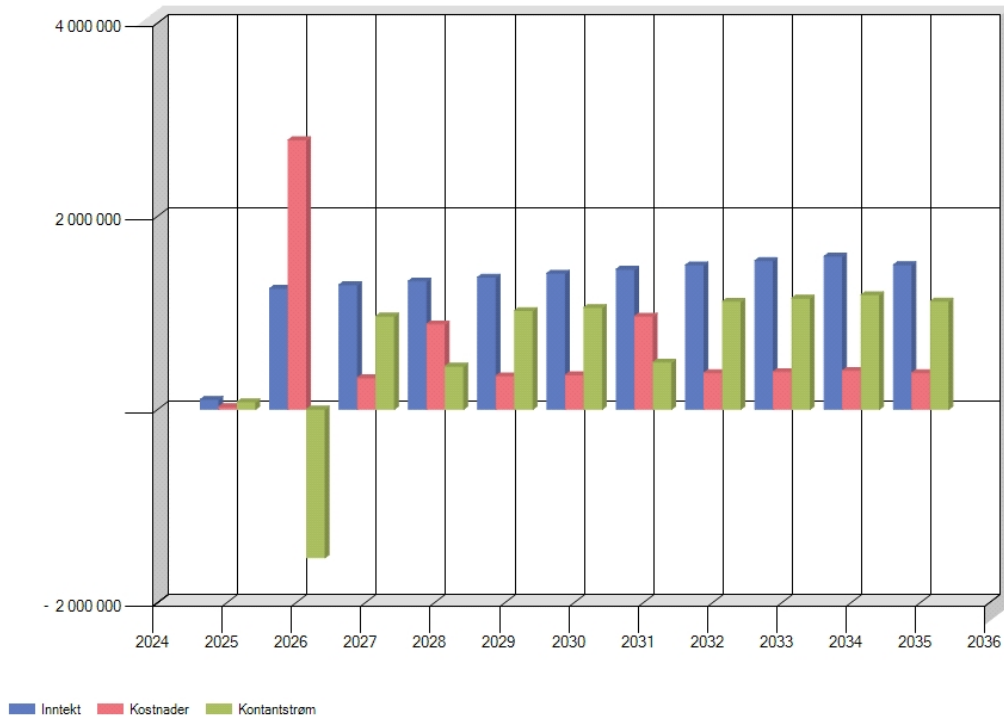
7 272 651

6 940 862

Leieinntekter og anslått markedsleie



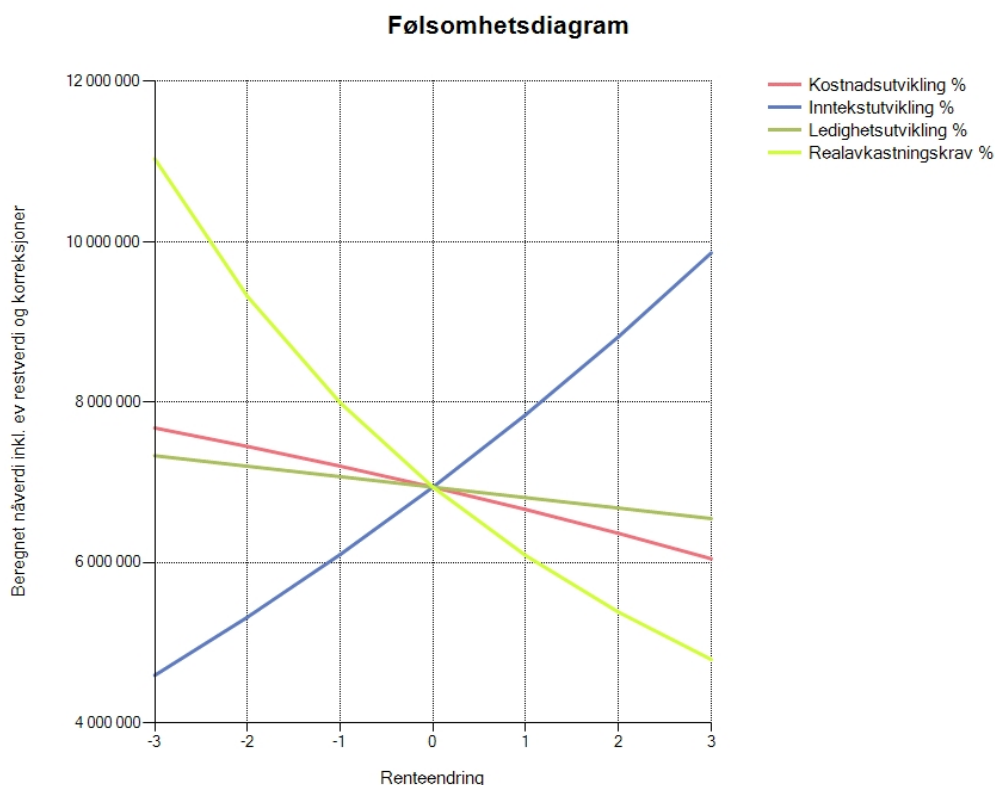
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er et uttrykk for sammenhengen mellom berekna noverdi og uvisse i høve svingingar i nettoinntekt.

Sensitivitetsanalyse er ein analyseteknikk som fungerer på grunnlag av kva-om-analyse, som korleis uavhengige faktorar kan påverke den avhengige faktoren, og nyttast til å føresjå resultatet når analysa blir utført under visse tilhøve. Det nyttast ofte av investorar som tek omsyn til tilhøva som påvirkar ei potensiell investering for å teste, føresjå og evaluere resultatet.



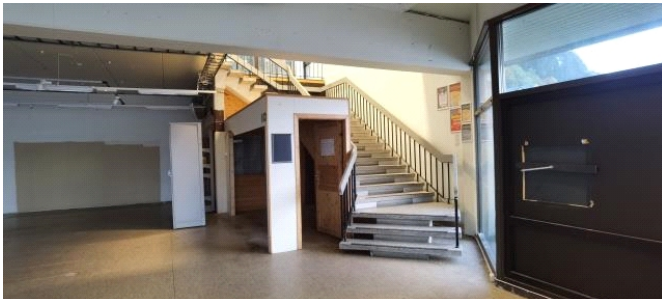
Kommentar: Frå analysa kan ein sjå at relativt små endringar på 0,5% skapar endringar i verdi. Det er vidare underteikna si oppfatning at verdi berekna frå kontantstrøm gjer ein betre indikasjon på eigeidommens verdi, då denne bereknar verdi ut frå fleire variablar enn kapitaliseringsmetoden.

6 Andre bilder

Forretningsbygning 1. etasje



Forretningslokale



Forretningslokale

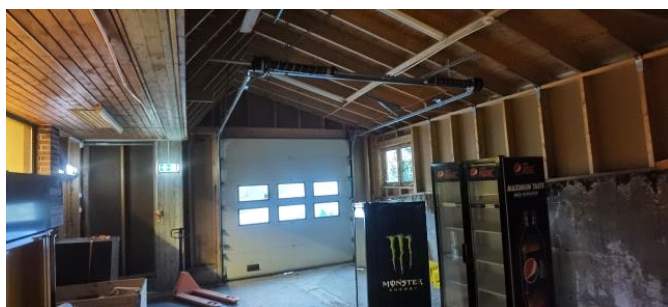


Forretningslokale

Lager

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 97
Kommune: 4645 ASKVOLL KOMMUNE
Adresse: Askvollvegen 427, 6980 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177, 6982 HOLMEDAL
Telefon: 915 13 629

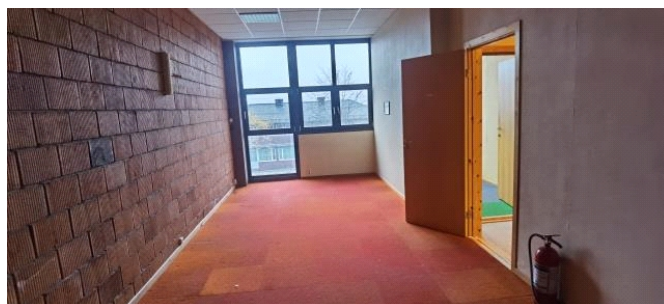


Lager/varemottak

Forretningsbygning 2. etasje



Lager/varemottak



Kontor/møterom



Pauserom

Forretningslokale 3



Forretningslokale 2

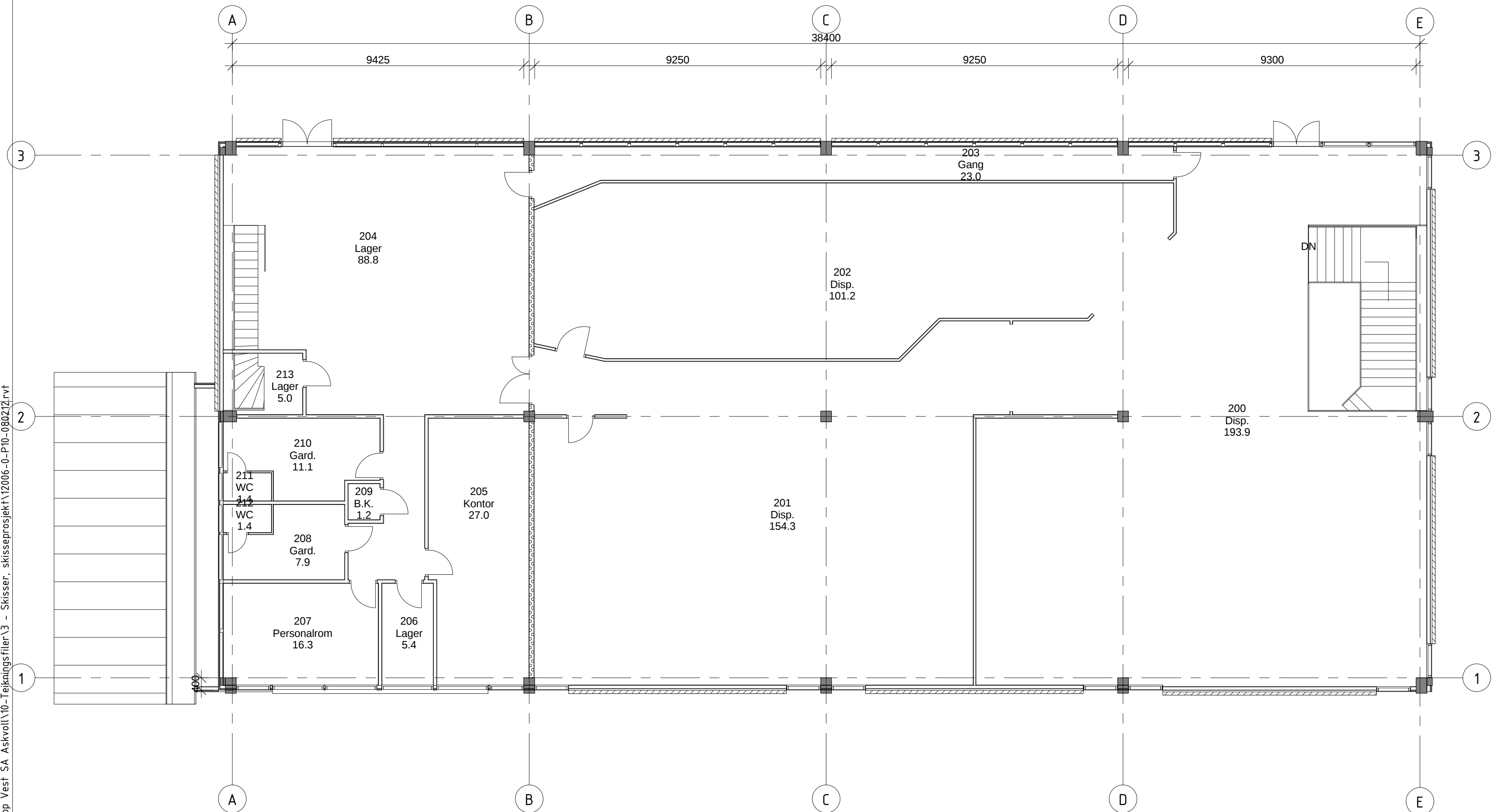
Hall forretningslokale

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 97
Kommune: 4645 ASKVOLL KOMMUNE
Adresse: Askvollvegen 427, 6980 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177, 6982 HOLMEDAL
Telefon: 915 13 629

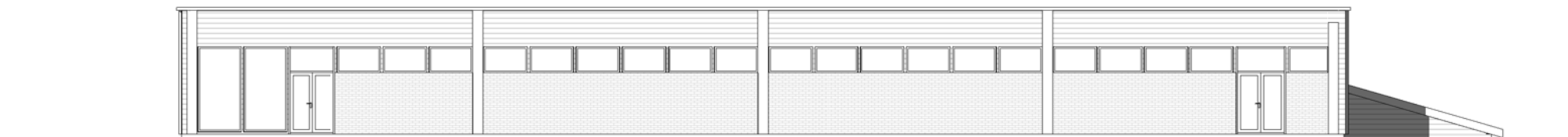


Forretningslokale 1

[illegible]



Fasade Sør
1 : 200

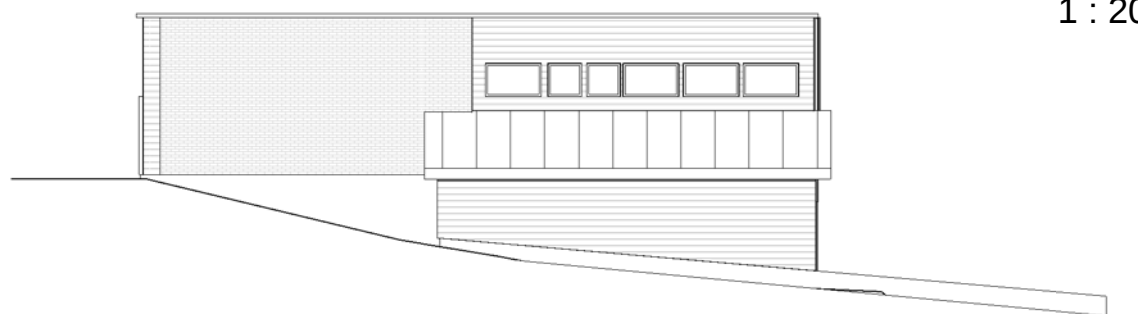


Fasade Nord

1 : 200



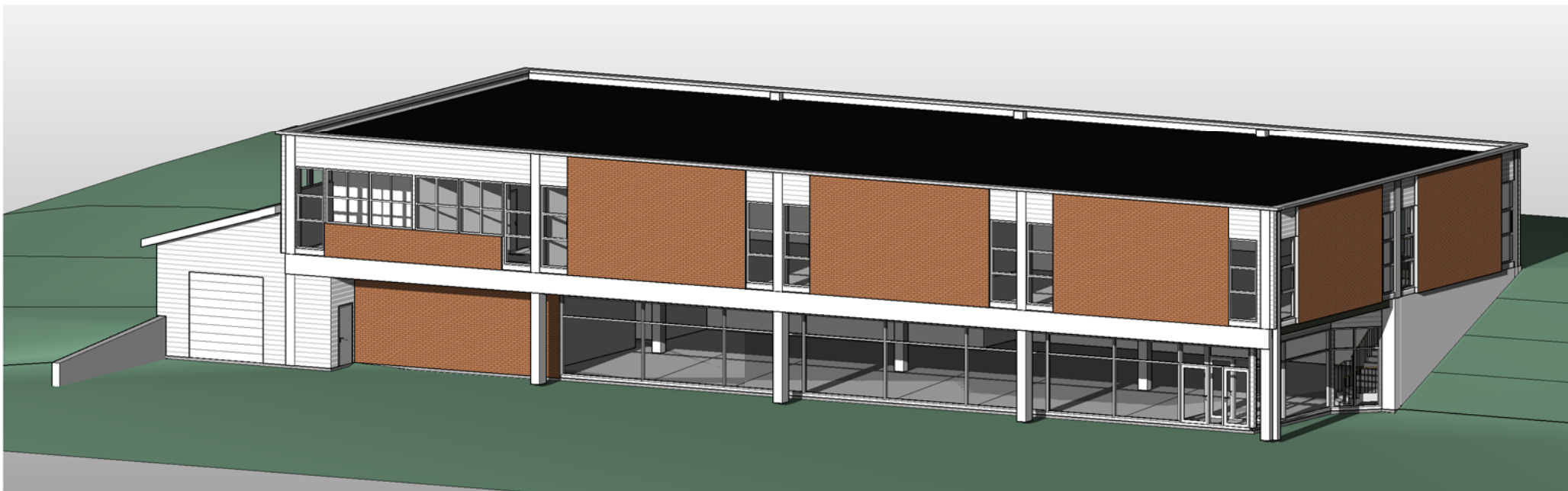
Fasade Øst
1 : 200



Fasade Vest

1 : 200

Teiknings nr.:				Rev.:	
12006.5.F20					
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.
 arki P.B 427 ANGEDALSVEGEN 4 TELEFON TELEFAX ARKI@ARKI.NO 6803 FØRDE FØRDE 57 72 22 50 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO					
Oppdragsgjever:					
Coop Vest SA					
Prosjekt			Gnr:	Bnr:	
Coop Vest avd. Askvoll					
Teikningsstatus			Vedlegg nr.		
Som bygd					
Teikningsnavn					
Fasadar					
Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:	Kontrollert av:	
12006	08.02.12	1:200	TO	-	
Teiknings nr.:				Rev.:	
12006.5.F20					

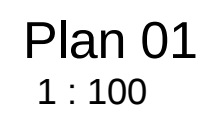


Syd-aust

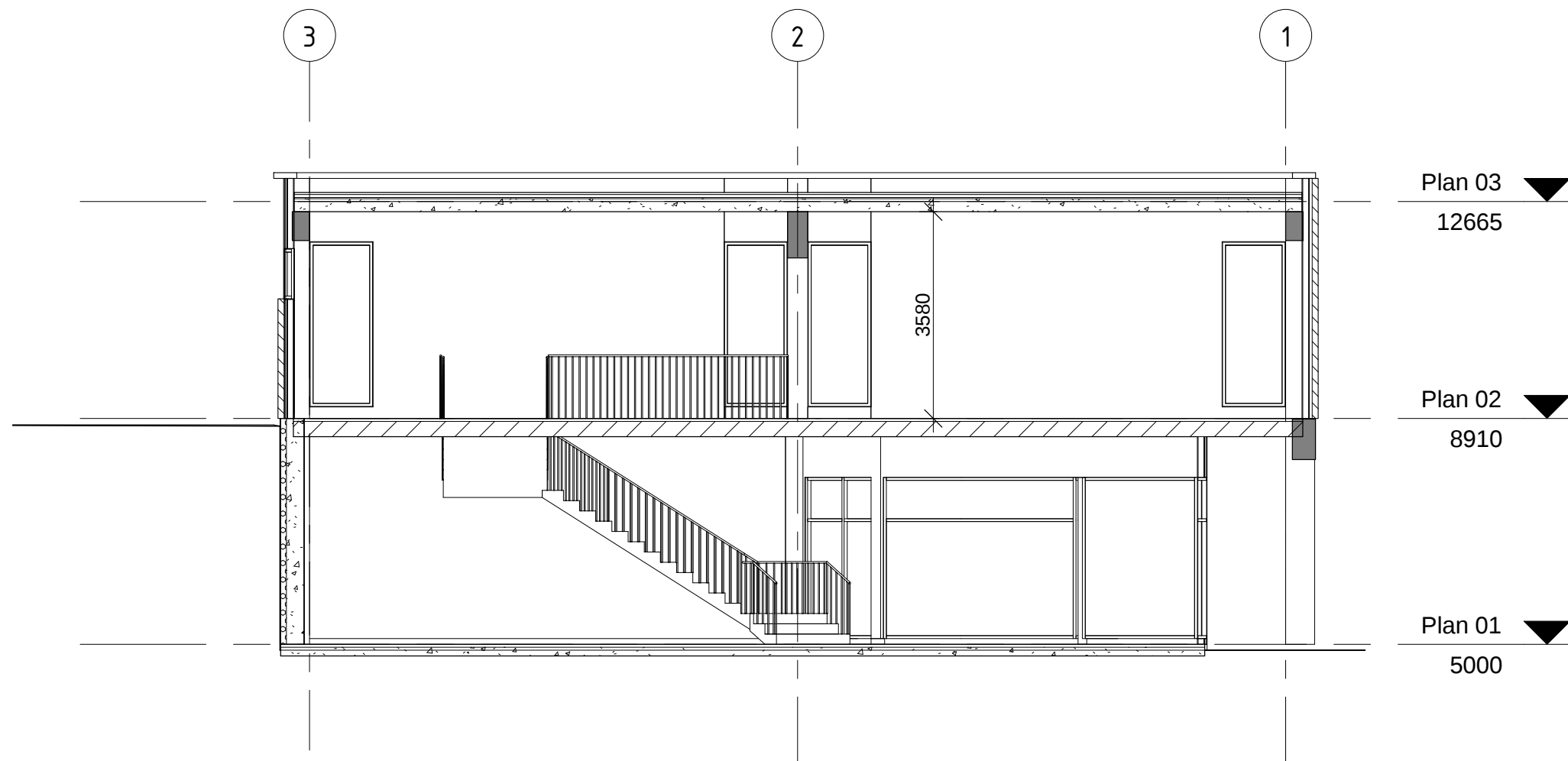


Syd-vest

Teiknings nr.:		Rev.:	
12006.5.F23			
Rev	Dato	Tekst	Tegn. Kont
		P.B 427 ANGEDALSVEGEN 4 TELEFON TELEFAX ARKI@ARKI.NO	
		6803 FØRDE FØRDE 57 72 22 50 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO	
Oppdragsgjevar:			
Coop Vest SA			
Prosjekt		Gnr:	Bnr:
Coop Vest avd. Askvoll			
Teikningsstatus		Vedlegg nr.	
Som bygd			
Teikningsnavn			
Fasadar			
Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:
12006	08.02.12	1:200	TO
Teiknings nr.:			Kontrollert av:
12006.5.F23			-
			Rev.:



Teiknings nr.: 12006.5.P10				Rev.:	
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.
 P.B 427 ANGEDALSVEGEN 4 TELEFON TELEFAX ARKI@ARKI.NO 6803 FØRDE FØRDE 57 72 22 50 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO					
Oppdragsgjever:					
Coop Vest SA					
Prosjekt				Gnr:	Bnr:
Coop Vest avd. Askvoll					
Teikningsstatus				Vedlegg nr.	
Som bygd					
Teikningsnavn					
Plan 1					
Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:	Kontrollert av:	
12006	08.02.12	1:100	TO	-	
Teiknings nr.:				Rev.:	
12006.5.P10					



Snitt A - A
1 : 100

Teiknings nr.: 12006.5.S25						Rev.:	
Rev.		Dato		Tekst		Tegn.	Kontr.
 P.B 427 ANGEDALSVEGEN 4 TELEFON TELEFAX ARKI@ARKI.NO 6803 FØRDE FØRDE 57 72 22 50 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO							
Oppdragsgjever: Coop Vest SA							
Prosjekt Coop Vest avd. Askvoll						Gnr:	Bnr:
Teikningsstatus Som bygd						Vedlegg nr.	
Teikningsnavn Snitt							
Prosjektnr.: 12006		Dato: 08.02.12	Målestokk: 1:100	Teikna av: TO		Kontrollert av: -	
Teiknings nr.: 12006.5.S25						Rev.:	

3

2

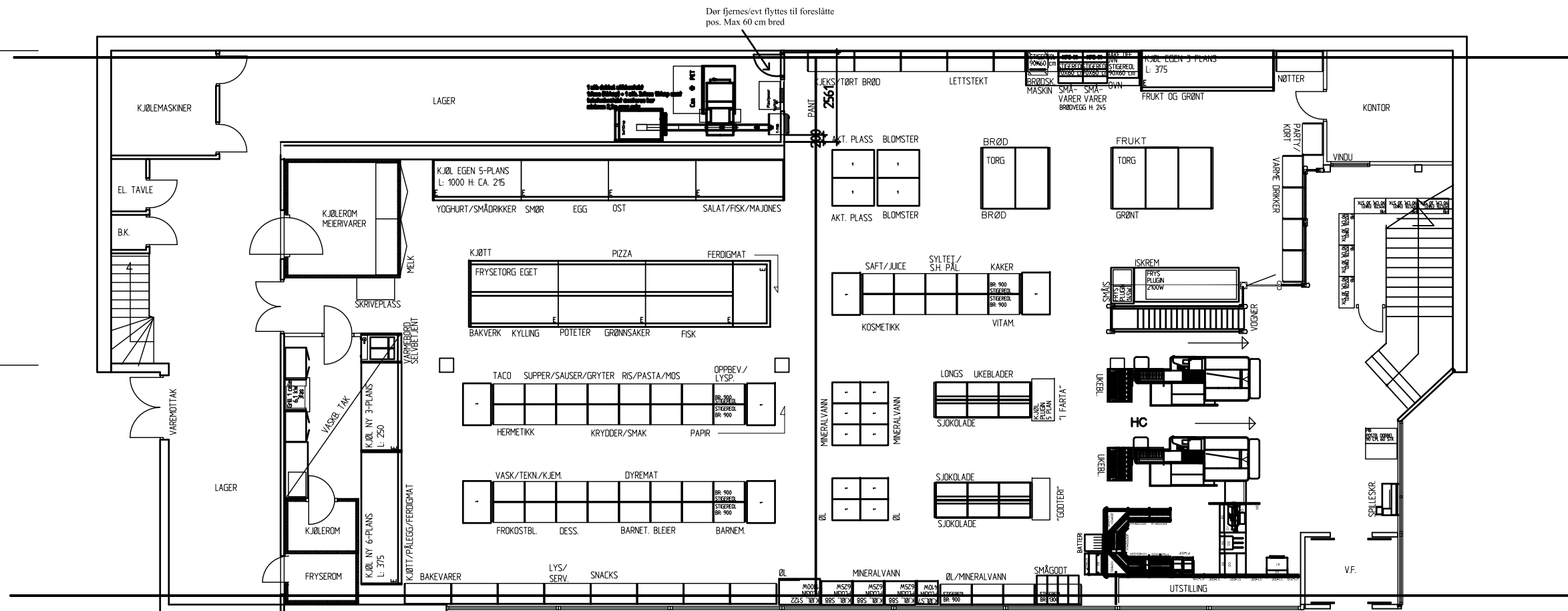
1

A

B

C

D



INNSPUNKT AKSEE 1/A

6	Ny brødnredning ihht Nye Coop Marked.	ØHT	16.06.09
5	Rev. vareplassering	RS	19.11.07
4	Salgt inn lysplan mottatt fra Norlux 24.10.07, samt flaskeautomat fra Tomra mottatt 22.10.07.	RS	24.10.07
3	Revidert vareplassering, justert mål mellom butikk og lager. Salgt inn ny kjølerække.	LAV/RS	17.10.07
2	Rev planløsning (øl/minv. i skap, ferskvaredisk +varmebord, brød, skriveplass) Lagt inn pant mottatt 031007, vareplassering.	LAV/RS	11.10.07
1	Planløsning ihht Nye Coop Marked	ACS/RS	21.08.07
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
BYGGHERRE	COOP SOGN OG FJORDANE	DATO	06.06.05
	ASKVOLL	MALESTOKK:	1:100
		PROSJEKTANSV.:	RS
		PLANLØSER:	ACS/RS
		TEGNER:	
TOTALAREAL:	585 m²	SALGSAREAL:	387 m²
Arkitektgrunnlag		FILNAVN:	ASKINN
COOP Norge, Butikkutvikling		TEGNINGEN GJELDER KUN INNREDNINGSPPLAN	
Østre Aker vei 264 TELEFON:22 89 95 95 P.B. 21 Haugenstua, 0915 Oslo TELEFAX:22 89 97 60		TEGNINGEN ER EIENDOMMEN TIL COOP Norge, DEN SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE	

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/3806-1/55
07.09.1998

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 500 000
COOP VEST SA
ORG.NR: 938 586 357

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1982/4702-2/55
16.08.1982

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4645 GNR:22 BNR:22

1996/2053-1/55
18.04.1996

RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: MØLLA AS
ORG.NR: 976 149 343
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Fra dato 15/03/1996
Leie 127.850 pr. år
Oppseing 6 mndr. skriftlig varsel.
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt
til Sparebanken Sogn og Fjordane
Med flere bestemmelser

1996/2054-1/55
18.04.1996

OBLIGASJON I LEIERETT
GJELDER: RETTIGHET
BELØP: NOK 650 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

1996/2053-1/55

GRUNNDATA

1981/5060-1/55
28.08.1981

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:22
BNR:50

2020/191839-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:22 BNR:97

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

