

Verditakst

Næringseiendom

📍 Ramsøyvegen 214, 5310 HAUGLANDSHELLA

📖 ASKØY kommune

gnr. 20,20, bnr. 20,221, snr. 0,0



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20209-2850

Referansenummer: JJ1021

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



Gyldig rapport

19.06.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

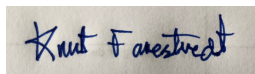
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no
408 46 491





Beskrivelser

Oppdragsinfo

Eiendom	Ramsøyvegen 214, 5310 Hauglandshella
Hjemmelshaver/ rekvirent	Askøy kommune v/ Kathrine Vollevik Knudsen
Mandat	Verditaksering av eiendommen
Besiktelse utført av	Byggmester/takstingeniør Knut Farestvedt
Dato befaring	11.06.2025

Sammendrag

Eiendommen er tidligere Ramsøy skole, bygget i 1974, omgjort til barnehage i 2005. Driften ble nedlagt i 2024, bygningen står nå tom. Bygningen har behov for oppgradering, både utvendig og innvendig. Bygningens areal er ca. 595 m2 BRA.

Premisser - Generelle opplysninger

Dette er en verditakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil/mangler kan forekomme. Hensikten med denne rapporten er å gi et overslag på normal salgsverdi (markedsverdi) av eiendommen. Estimert markedsverdi er i dette tilfellet ensbetydende med den antatte høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for denne eiendommen med eller uten eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende. Rapporten er utarbeidet av frittstående takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verdivurderingen er henført til dagens dato, og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader på hovedbygget eller svikt ved bygningsmessig tilstand utover det som er beskrevet i takst.
- At bruk er i samsvar med godkjenninger.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At gjeldende brannkrav tilfredsstilles.
- At alle bygningsmessige godkjennelser foreligger.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Herunder også krav av miljømessig karakter.
- At eiendommen vurderes som om den er heftelsesfri.
- At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Ramsøy er en liten øy vest for Askøy, med ca 220 innbyggere. Øyen hører innunder Askøy kommune. Den har veiforbindelse og er forbundet med Fv219 like nord for Ravnanger ved fylkesvei 562.

Eiendommens tomt



Gnr 20, Bnr 20



Gnr 20, Bnr 221

Gnr 20, Bnr 20 (hvor bygning er plassert) er på 4029,5 m2, Gnr 20, Bnr 221 er på ca 2000 m2.
Areal totalt ca 6030 m2.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid

4627_9001

Opprinnelig nasjonal arealplanid

1247_9001

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelser

Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse

Plan- og bygningsloven av 2008

Saksnummer

2012/110

Ikrafttredelsesdato

13.12.2012

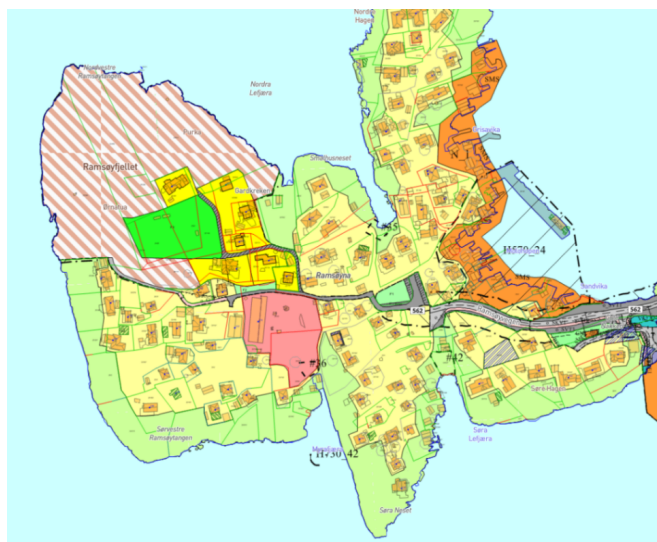
Arealformål

Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn O 42

Planidentifikasjon 9001



Arealer bygning

ETG	BRA	BTA	Rom
1	595	614	Entre/gang, korridorer, ventilasjons rom, bøttekott, flere garderober og wc-rom, dusjrom, flere oppholdsrom, 3 stk kjøkkenrom, gymsal og bod

Enkel bygningsmessig beskrivelse

Betong fundamenter og ringmur.
Støpt dekke mot grunn.
Bærende konstruksjoner av trevirke og limtredragere. Yttervegger av isolert bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning.
Vinduer type isolerglass.
Tak konstruksjon av limtredragere og tresperrer, tekket med asfaltapp.
Innvendig har bygningen linoleum belegg på gulv, malt platekledning/malt panel på resterende overflater.
Ventilasjonsanlegg.
Brannslangeskap.
Branntavle.

- Registrerte åpenbare avvik:
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning, parti med råte observert.
 - Råteskade i limtredrager mot syd.
 - Slitasje vinduer, noen punkterte glass.
 - Lekkasje fra tak/yttervegg i oppholdsrom mot syd.
 - Overflateslitasje på innvendige overflater.

Teknisk verdi

Bygg	Kr	Fratrekk/ verdiforringelse	Sum teknisk verdi
Nr 214	10 500 000,-	5 000 000,-	5 500 000,-
Tomt 20/20	3 000 000,-		
Tomt 20/221	1 500 000,-		
Sum	15 000 000,-	- 5 000 000,-	Kr 10 000 000,-

Leieferhold - Markedsleie

Bygget står tomt, ingen leieinntekter.
Leieinntekter er estimert til kr 300,- pr m2 / kr 178 500,- pr år.
Det er imidlertid stor usikkerhet vedr. utleiemuligheter, bygget er på 595 m2 og lokasjonen er ikke direkte egnet for næringsvirksomhet.
Netto estimerte leieinntekter avrundet kr 178 500,- pr år (situasjon som 100 % utleiet).

Yield
Ved kapitaliseringskrav på 7 % blir kapitalisert verdi avrundet Kr 2 500 000,- brutto.
Eierkostnader må regnes som fratrekk. Det er verdt å merke seg at det ved beregning av yield gjøres noen forutsetninger:

- Det tas ikke hensyn til skatt.
- Inntjeningen (leieinntektene) er evigvarende og endres ikke.
- Risikogrunnlaget for eiendommen er statisk.
- Det tas forbehold om at eiendommen erverves ubelånt, altså kjøpes med kun egenkapital.

Markedsanalyse - Verdivurdering

Bygget er fra 1974, ombygget til barnehage i 2005.
Lokalet står tomt. det er ingen leieinntekter. Bygningen har behov for div utbedringer og vedlikehold
Størrelse på bygget og lokasjon er vurdert til lave leieinntekter, og vanskelig å kunne leie ut.
Tomtearealet er ansett som største verdi, består av 2 stk parseller (Gnr 20, Bnr 20 og Gnr 20, Bnr 221).
Eiendommen vil kunne være av interesse for utbyggere, som boligtomt (er).
Dette vil i så fall kreve omregulering fra dagens bruk
Ut fra eiendommens beliggenhet, størrelse, tomt og generell standard/ teknisk verdi settes markedsverdi som vist under.

Verdivurdering:

Ut fra enkel visuell befaring og gitte opplysninger settes antatt markedsverdi til:

- Ramsøyvegen 214

Kr 3 750 000,-

- Ramsøyvegen nr 214 og tomt 20/221

Kr 5 250 000,-



Bilder

























Underskrifter

Bergen 19.06.2025
Byggmester/Takstingeniør
Knut Farestvedt



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
11.6.2025			Byggmester Knut Farestvedt Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	20	20	0	4029,5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsøyvegen 214

Hjemmelshaver
Askøy Kommune

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	20	221	0	2000 m²	Ambita	Eiet
Adresse Ramsøyvegen						

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

I standard avtalevilkår (og spesifikt for dette oppdraget) er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.