



Verditakst

Annen industribygning
Eidsnesvegen 191, 5913 EIKANGERVÅG
Gnr 244: Bnr 36
4631 ALVER KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per

kr 12 400 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	5
3.1 - Eiendommer	5
3.2 - Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	6
3.3 - Eidsnesvegen 191	8
4 - Verdivurdering	11
4.1 - Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	11
4.2 - Samlet for alle bygg	11
4.3 - Kontantstrøm	12
4.4 - Teknisk verdi	13
5 - Bilder	14
6 - Forutsetninger	17
7 - Ansvarlig takstingeniør	18

Utkast

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Eiendommen i Eidsnesvegen 191 fremstår som en funksjonell næringseiendom med god logistikktilgang via E39. Basert på enkel befaring (ikke tilstandsrapport) settes markedsverdi inkl. bygninger til 12 400 000 kroner. Beregnet tomteverdi (festet tomt) er 6 723 200 kroner. Tomten er regulert til næringsbebyggelse og ligger i hensynssone for brann-/eksplosjonsfare (H350_f3).

Bygningsmassen består av:

Leieforhold og markedsleie:

Kunde/ekvirent

Eidsnesvegen 191 As
c/o Real Økonomi AS, 5914 ISDALSTØ

Formål med taksten

Formålet med taksten er å få et godt takstgrunnlag på tomteverdien, både med og uten påstående bygninger.

Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.

Verdi

kr 12 400 000

Dato verdsetting

Befaringsdato

23.01.2026

Tilstede på befaringen

Sveinung Toft

Takstingeniør

Raymond Skare

raymond@byggmesterskare.no

Tlf. 97671158

Signatur

Utkast

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område
Områdebeskrivelse

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	4631 ALVER	Nordhordland Skogeigarlag Sa	100,0%
Gårdsnummer	244	Tomteareal	0m ²
Bruksnummer	36		

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	4631 Alver	Nordhordland Skogeigarlag Sa	100,0%
Gårdsnummer	244	Eierform	Festet tomt
Bruksnummer	36	Tomteareal	12223.9m ²
Festenummer	1		

Totalt tomteareal 12223.9m²

3.2 KOMBINERT ADMINISTRASJONSLOKALE OG LAGERBYGG.

Kontor- og adm.bygning rådhus

BTA	641 m ²
BRA	583 m ²
Byggeår	1994
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
Kommune	4631
Gårdsnr.	244
Bruksnr.	36



HOVEDETASJE 1

BTA	487 m ²
BRA	443 m ²

HOVEDETASJE 2

BTA	154 m ²
BRA	140 m ²

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Taktekking:

- Uisolerte stålplater.

Takkonstruksjon:

- Prefabrikkert takstoler.

Yttervegger:

- Bindigsverk i tre, isolert i kontordel og garderobedel, kledd med liggende trekledning.

Bærekonstruksjon:

- Det er et søyle/dragersystem som bæressystem i tre.

Porter/dører:

- Inngangsdør i tre og skyvedport i tre.

Gulv mot grunnen::

- Betongplate på grunn

Fundament:

- Punkt- eller stripefundamenter i betong

Ventilasjon:

- Enkel naturlig ventilasjon via ventiler, vinduer eller nettingfelt

Vinduer:

- Trevindeur med 2- lags glass

Innvendige vegger:

- Lettvegger med gips/betong, flyttbare elementer fra 1980-tallet

Dører:

- Glatt finér eller massive skyvedører

Trapperom:

- Enkel trapp i tre til 2.etasje.

Tekniske installasjoner:

- Det er kobberør på vannopplegg.
- Avløpsrør i plast
- Enkelt avtrekksanlegg
- 200 l varmtvannstank
- El- anlegg fra byggeår tilpasset dagens formål.

Sanitærinstallasjoner:

- Det er et enkelt toalettrom med

Kjøkken:

- Det er ei enkel kjøkkeninnredning med hvite fronter.

Beskrivelse av bygning

Kort beskrivelse av bygget

Kombinert kontor- og lagerbygning beliggende i Alver kommune. Bygget har trebasert søyle-/ dragersystem på betongfundamenter med betongplate på grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning; kontor- og garderobedeler er isolert. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med uisolerte stålplater som tekking. Vinduer og dører er i tre, med en skyveport til lager/produksjonsdel. Standard og løsninger fremstår enkle og funksjonsorienterte for formålet.

3.3 EIDSNESVEGEN 191

Annen industribygning

Eidsnesvegen 191
5913 EIKANGERVÅG

BTA	1238 m ²
BRA	1236 m ²

Byggeår	1986
Sefrak	Nei
Fredet	Nei

Kommune	4631
Gårdsnr.	244
Bruksnr.	36

Kommune	4631
Gårdsnr.	244
Bruksnr.	36
Festenr.	1



HOVEDETASJE 1

BTA	1238 m ²
BRA	1236 m ²

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Taktekking:

- Tynnplateprofil. Nytt tak i 2023.

Takkonstruksjon:

- Stålkonstruksjon med gitterdragere
- Gesimshøyde 5,13 meters og 4,10 under sperr.
- Høyde møne innvendig 7,67 meter.
- Høyde lager øst 4,5 meter ned til
- Gesimshøyde 4 meter.

Isolasjon/takoppbygging:

- Sandwich-elementer

Yttervegger:

- Prefabrikkerte sandwich-elementer med stålplater utvendig og innvendig
- Betongkant i nedkant av yttervegger.

Bærekonstruksjon:

- Stållammer / søyle-dragar system

Innvendige overflater:

- Eksponerte sandwich-elementer, evt. platekledning og betongkant i nedre del.

Vinduer/dører:

- Det er ståldører

- Det er leddporter i stål (leddheis)
- Porter B 3,98 h:3,99
- Port listen B:2,97 H 3 meter

Gulv:

- Armert betongplate på grunn
- Punktfundamenter i betong

Tekniske installasjoner:

- Det er vannrør i plast
- Avløpsrør i plast
- Enkelt avtrekksanlegg
- El- anlegg fra byggeår tilpasset dagens formål.

Beskrivelse av bygning

Kort beskrivelse av bygget

Eidsnesvegen 191, 5913 Eikangervåg (Alver) er et næringsbygg i Eidsnes næringsområde med oppgitt areal ca. 1 238 m². Bygget har bæresystem i stål og klimaskall i sandwich-elementer. Ny takteking er etablert i 2023. Innvendig fri høyde ved møne er ca. 7,67 m, gesimshøyde ca. 5,13 m (omtrent 4,10 m under sperr). I østlig lagerdel er høyde oppgitt til ca. 4,5 m, med gesims ca. 4,0 m. Det finnes ståldører og leddporter i stål, ca. B 3,98 x H 3,99 m og B 2,97 x H 3,00 m. Tomt er festet (ca. 12,2 daa) og området er regulert til næringsbebyggelse; det foreligger hensynssone for brann-/eksplosjonsfare (H350_f3).

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Festet tomt på **12.2 daa**

Lindås 2019 - 2031

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:	4631_1263-201805
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelses dato:	15.10.2019

Faresone:

Fare: Brann-/eksplosjonsfare

Hensynsonenavn: H350_f3

Bestemmelsesområde:

Områdenavn: #65-201115

Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Arealformål: Næringsbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Eierform: annen eierform

Eidsnes næringsområde

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:	4631_1263-20 1115
Plantype:	Detaljregulerin g
Ikrafttredelses dato:	14.02.2013

Reguleringsplan:

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Eidsnes næringsområde

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 14.02.2013

Lovreferanse: PBL 2008

Areal: 242816.45

Arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Eierform: annen eierform

Beskrivelse: Ikke angitt

Feltbetegnelse: KBA1

Utnyttingstype: %-BRA

Utnyttingstall: 150.00

Areal: 62235.63

4 Verdivurdering

4.1 KOMBINERT ADMINISTRASJONSLOKALE OG LAGERBYGG.

4.1.1 KONTANTSTRØM

4.1.1.1 INNTEKTER

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Spectra Norge As	984 500	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	206 333
Sum	984 500	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	206 333

4.1.1.2 KOSTNADER

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	212 914	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	42 583
Sum	212 914	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	42 583

4.2 SAMLET FOR ALLE BYGG

4.2.1 INNTEKTER

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	984 500	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	206 333
Sum	984 500	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	1 238 000	206 333

4.2.2 KOSTNADER

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	212 914	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	42 583
Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	212 914	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	255 497	42 583

4.3 KONTANTSTRØM

Risikofri rente	4.27 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	1.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	1.50 %		
+ Eiendomsrisiko	1.50 %		
+ Renterisiko	1.50 %		
Nominelt avkastningskrav	10.27 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	8.27 %		

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	984 500	212 914	771 586	771 586
2027	1 262 760	260 607	1 002 153	908 859
2028	1 288 015	265 819	1 022 196	840 734
2029	1 313 776	271 135	1 042 640	777 717
2030	1 340 051	276 558	1 063 493	719 422
2031	1 366 852	282 089	1 084 763	665 497
2032	1 394 189	287 731	1 106 458	615 614
2033	1 422 073	293 486	1 128 587	569 471
2034	1 450 514	299 355	1 151 159	526 785
2035	1 479 525	305 343	1 174 182	487 300
2036 (2 mnd)	251 519	51 908	199 611	75 129
Sum	13 553 774	2 806 946	10 746 827	6 958 115

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	1 197 666
Exit yield	8.25%
Nominell terminalverdi	14 517 160
Nåverdi av terminalverdi	5 463 926
+ Nåverdi av kontantstrøm	6 958 115
Total verdi	12 422 041

4.3.1 SENSITIVITETSANALYSE

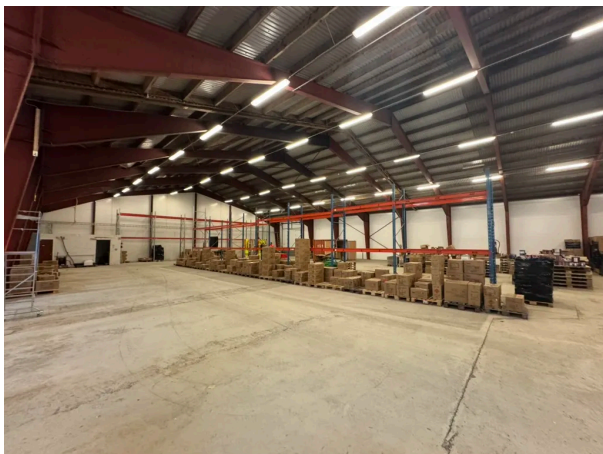
Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	7,77%	8,27%	8,77%	9,27%	9,77%	10,27%	10,77%	11,27%	11,77%	12,27%	12,77%
-25%	9 945	9 631	9 331	9 044	8 769	8 506	8 254	8 013	7 783	7 561	7 350
-20%	10 861	10 518	10 190	9 876	9 576	9 289	9 014	8 751	8 499	8 258	8 026
-15%	11 777	11 405	11 049	10 709	10 384	10 072	9 774	9 489	9 216	8 954	8 703
-10%	12 692	12 291	11 908	11 542	11 191	10 856	10 534	10 227	9 933	9 651	9 380
-5%	13 608	13 178	12 767	12 374	11 998	11 639	11 295	10 965	10 649	10 347	10 057
0%	14 524	14 065	13 626	13 207	12 806	12 422	12 055	11 703	11 366	11 043	10 734
5%	15 439	14 952	14 485	14 040	13 613	13 205	12 815	12 441	12 083	11 740	11 411
10%	16 355	15 838	15 345	14 872	14 421	13 989	13 575	13 179	12 799	12 436	12 088
15%	17 270	16 725	16 204	15 705	15 228	14 772	14 335	13 917	13 516	13 132	12 765
20%	18 186	17 612	17 063	16 538	16 036	15 555	15 095	14 655	14 233	13 829	13 441
25%	19 102	18 498	17 922	17 370	16 843	16 338	15 855	15 393	14 950	14 525	14 118

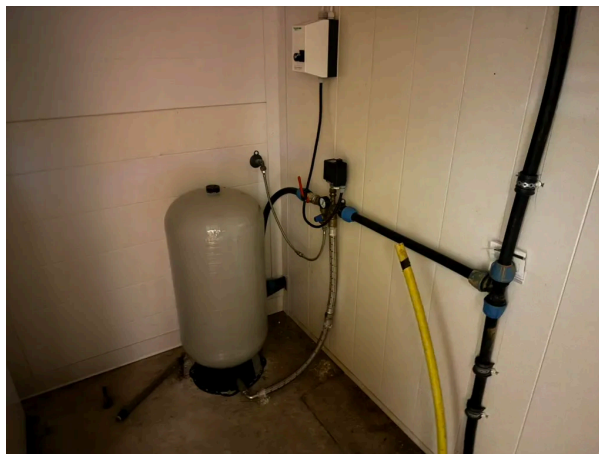
4.4 TEKNISK VERDI

Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 897 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 8 172 750
Teknisk verdi Kombinert administrasjonslokale og lagerbygg.	2 724 250
Eidsnesvegen 191	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	18 570 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 4 642 500
Teknisk verdi Eidsnesvegen 191	13 927 500
Normale byggekostnader alle bygg	29 467 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 12 815 250
Teknisk verdi alle bygg	16 651 750
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	6 723 200
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	23 374 950

5 Bilder



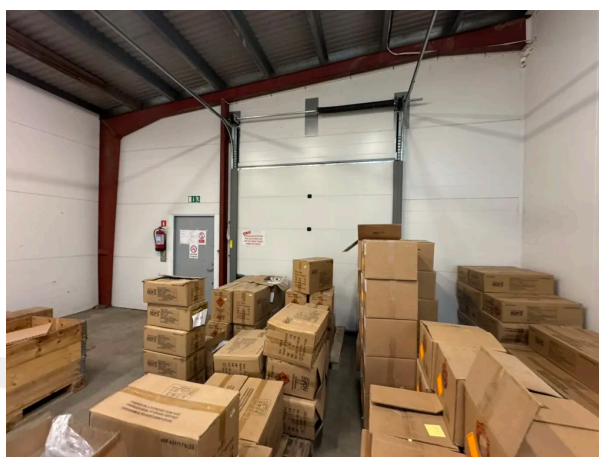
Lager hall



Trykktank og vanninntakt



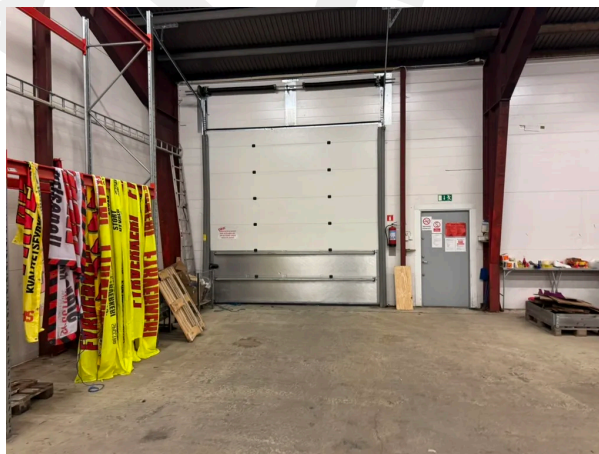
El-anlegger i stålhallen



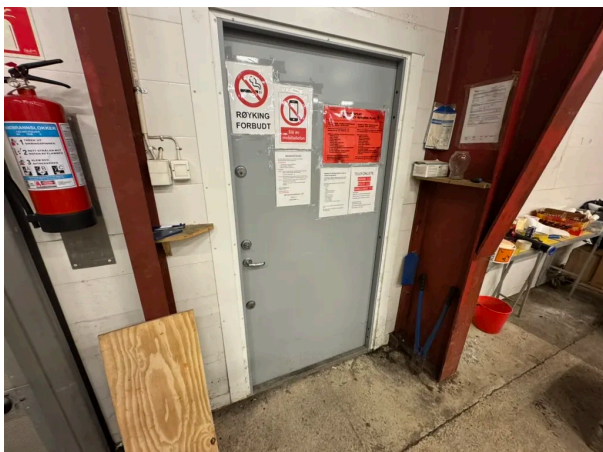
Port i stål



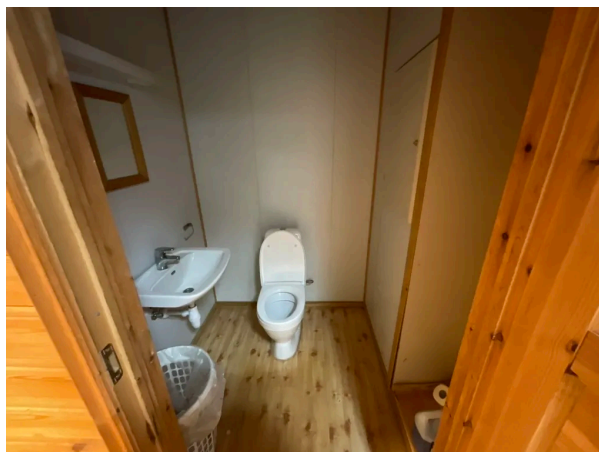
Brannslange



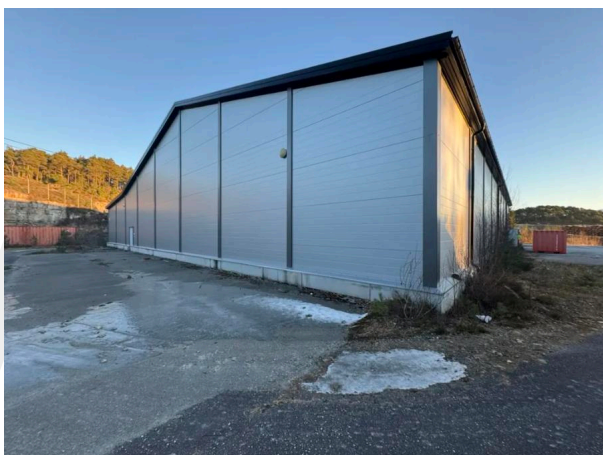
Port i stål



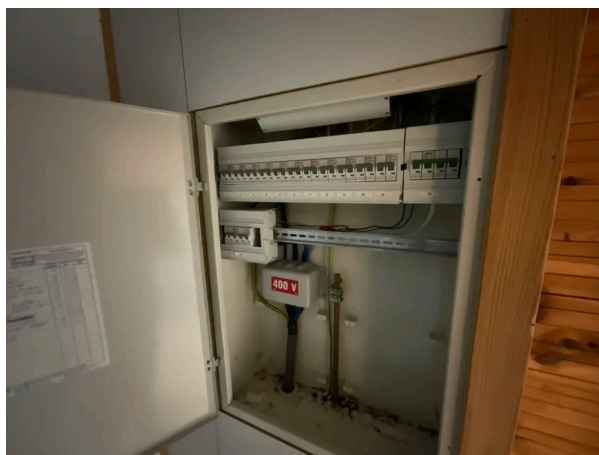
Inngangsdør i stål til lager hall



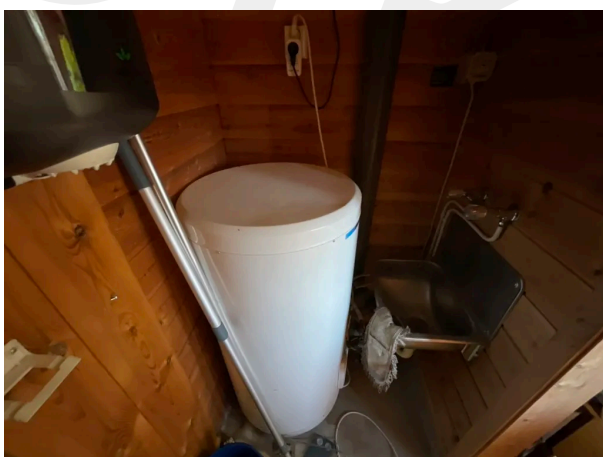
Toalettrom i kontordel



Fasade på lager hall



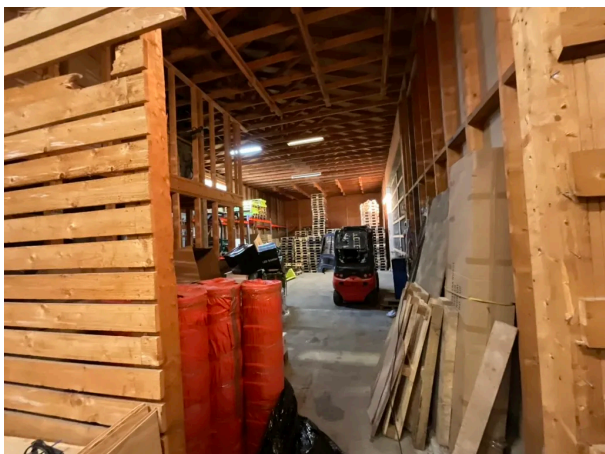
El-anlegg i kontordel



Bereder i kontor del



Kjøkken i kontordel



Lager hall i kontorbygget

Utkast

6 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

7 Ansvarlig takstingeniør

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:

Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:

Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:

Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:

Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Utkast