

# VERDITAKST

## Næring (forsamlingslokaler) Radøyvegen 940, 5938 SÆBØVÅGEN

Gnr 472: Bnr 6  
4631 Alver kommune KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Byggmester Raymond Skare**  
Telefon: 976 71 158  
E-post: raymond@byggmesterskare.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Byggmester Skare AS  
**Skarsvegen 771, 5912 SEIM**  
Telefon: 976 71 158  
Organisasjonsnr: 995 081 954

Dato befaring: 17.09.2019  
Utskriftsdato: 10.10.2023  
Dato verdisetting: 08.10.2023  
Oppdrag nr: 2023041



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Skole/ barnehage	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12
5.4	Sammenlignbare priser	12

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

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.

I dag er det bygden som får låne eiendommen av kommunen. De betaler ikke leie, men får låne eiendommen mot at de gjør vedlikeholdet på dugnad. Kommunen holder materialer, betaler strøm og andre driftskostnader.

For å finne en reel markedsverdi på eiendommen, så har en lagt leieinntekter til grunn. Leieinntektene er oppgitt av Alver kommune.

Alver kommune har oppgitt en årlig leie på 64 kr pr.m<sup>2</sup>. Det gir en årlig leie på 31 449 kr eller ca. 2 620 kr pr. mnd. Det er ikke tatt utgangspunkt i ledighet på bygget siden leien er så lav.

For å ansette markedsverdien er det utført en beregning med en nettokapitalisering. Eiendommens markedsverdi er basert på utleie til forsamlingslokale.

I beregningene har vi forsøkt å legge inn vi tror det er mulig å oppnå av leieinntekter og kostnader.

Bygget har en teknisk verdi på 4,2 millioner etter fratrukk og tomteverdi på 800 tusen. Det gir en samlet verdi på 4,9 millioner. En kan vanskelig forsvare en slik sum i en markedsverdi. Bygget sin planløsning i seg selv, gjør at kjøpergruppen er liten eller fraværende. Endring av planløsningen/bruksendring vil medføre større kostnader og tekniske krav.

For Alver kommune er det i interesse å få solgt/ gitt bygget videre. Kommunen har del kostnader ved bygget som dekkes gjennom kommune sin driftsbudsjett. Dette gjør at det da blir mindre tid/ penger til vedlikehold av andre bygg i kommunen. Et bygg som dette koster kommunen ca 50 000 kr i året med offentlige avgifter, forsikring og enkelt vedlikehold. Dette er løpende kostnader og hvis en kapitaliserer den 4% vil det koste kommunen ca 1.25 millioner de neste 10 årene.

På grunnlag av det totale av de nevnte punkter over har jeg kommet frem til en markedsverdi på 300 000 kr.

Eiendommen har ikke blitt befart ved denne vurderingen. Sist befaring var i 17.09.2019.

### Kunde:

Alver Kommune  
Postboks 4, 5906 FREKHAUG

### Formål med taksten:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

### Egne forutsetninger:

Markedspris beskrevet i rapporten er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Forutsetninger og reservasjoner:

- at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter, eller liknende som kan påvirke eiendommens verdi.
- at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- at tomtens ikke inneholder forurensede masser og at eventuelle forurensede masser uansett mengde/plassering blir fjernet av kjøper, vederlagsfritt for selger.

### Verdi:

**Kr. 300 000**

### Dato verdisetting:

08.10.2023

### Takstingeniør:

**Raymond Skare Tlf.: 976 71 158**

Matrikkel: Gnr 472: Bnr 6  
Kommune: 4631 Alver kommune KOMMUNE  
Adresse: Radøyvegen 940, 5938 SÆBØVÅGEN

Byggmester Skare AS  
Skarsvegen 771, 5912 SEIM  
Telefon: 976 71 158



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](http://www.norsktakst.no).

SEIM, 10.10.2023

*Raymond Skare*

Byggmester Raymond Skare  
Takstmann  
Telefon: 976 71 158

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Målebrev		Sendt av eier på e-post.		
Tegninger		Sendt av eier på e-post.		
Leiekontrakt		Leiekontrakter er gitt av Alver kommune på e-post.		
Eiendomsverdi.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no		

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen har beliggenhet på Dale i tidligere Radøy kommune nå Alver kommune. Området er hovedsakelig bebygd med spredt bebyggelse med eneboliger og gårdsbruk. Ca. 15 minutter kjøretid til Knarvik som er regionsenter. 10 minutter til kommunesenteret på Manger.
<b>Kunde:</b>	Alver Kommune Postboks 4, 5906 FREKHAUG
<b>Formålet med oppdraget</b>	Oppdraget er å vurdere markedsverdien av eiendommen. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av eiendommen, dvs. det beløpet som takstmannen mener markedet er villig til å betale
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 17.09.2019 Raymond Skare. Takstmann. Tlf. 976 71 158 Steinar Erstad. 454 55 063.
<b>Utleieforhold</b>	1. etasje blir i dag utleid til grendahus og vevestove. Det blir opplyst at kommunen holder materialer og at bygden utfører vedlikehold på dugnad mot at de får låne bygget. Underetasjen er ikke utleid.
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næring (forsamlingslokaler)
<b>Adkomst</b>	Ligger ved offentlig vei.
<b>Vann</b>	Tilknyttet offentlig vann.
<b>Avløp</b>	Tilknyttet offentlig avløp.
<b>Kommuneplan</b>	Ifølge plankartet på nordhordlandskart vil eiendommen bli berørt av den ny veien. RV 565 Tolleshaug - Soltveit

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 472 Bnr: 6
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 823,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ihht Eiendomsverdi.no
<b>Hjemmelshaver:</b>	Alver Kommune
<b>Adresse:</b>	Radøyvegen 940, 5938 Sæbøvågen
<b>Kommentar:</b>	Eiendomsdata er lagt inn fra eiendomsverdi.no

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke vurdert om det har vært, eller er, forurensede virksomhet på eiendommen.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eventuelt utbyggingspotensiale for eiendommen er ikke vurdert.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Skole/ barnehage

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1985 Kilde: Iht eiendomsverdi.no

**Anvendelse:** Blir brukt til grendahus.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Underetasje	168	153	Lager, isolat, puterom, stellerom, leikerom, kjøkken, kontor, gang, betjeningsgarderobe, WC, Garderobe, vaskerom og inngang.
1. etasje	327	297	2 lager, scene, grupperom, sal, lager/foto, mørkerom, kjøkken, HKWC, 2 WC, garderobe, bøtekott og vevestove.
Sum bygning:	495	450	

#### Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Bygget er oppført i 1985 i kjente konstruksjoner. Bygget har behov for oppgradering.

##### Drenering

Forutsetter selvdrenerene masser mot grunnmur og under bygning.

##### Gulv på grunn

Bygningen har betongsåle på grunn i deler av underetasjen og deler av 1. etasjen.

##### Grunn og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong.

Kommentar:

Blindkjeller under barnehage må ha avtrekksvifter stående på hele tiden, hvis ikke slår det seg i blindkjelleren.

##### Etasjeskillere

Etasjeskiller er utført med betongelementer.

##### Ytterveggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk/ reisverk.

##### Fasader

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

##### Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 2-lag energiglass i trekarmer fra 1981, 1985 og 2009.

3 ytterdører i tre fra antatt 1985.

1 ytterdør i fabrikkklakkert utførelse av nyere dato.

Kommentar:

6 vinduer er punkterte.

##### Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av prefabrikerte takstoler.

##### Taktekking

Taket er tekket med betongstein fra antatt 1985.  
Oppgradering må påregnes.

#### **Innvendige overflater.**

Innvendige overflater består av:

Gulv: Belegg

Vegger: Panel

Tak: Panel og prefabrikkerte himlingsplater.

Eldre overflater.

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning i barnehage med slette hvite fronter. Laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Ventilator over komfyr.  
Kichenbord mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i grendahus med laminerte hvite fronter. Laminert benkeplate. Intrigerte hvitevarer. Ventilator over komfyr.  
Kichenbord mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Er i bra stand.

#### **Sanitær primæranlegg**

Avløp i plast. Vannrør i kobber.

Varmtvannsbereder på 286 liter.

#### **Elektrisk primæranlegg**

Inntak fra luftkabel. Kapasitet er ikke kontrollert.

Bygningen har sikringsskap med skrusikringer.

Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

#### **Baderomsinnredning**

Underetasjen har 2 WC.

1 etasjen har 3 WC av eldre standard. 1 er i ustand.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

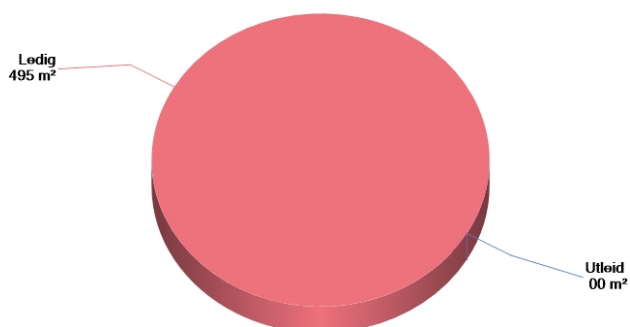
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Skole/ barnehage</b>											
-											
Markedsleie	underetasje og 1 etasje	495 m <sup>2</sup>						64	31 680	9/2019	100
Sum:									31 680		
<b>Total:</b>									<b>31 680</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

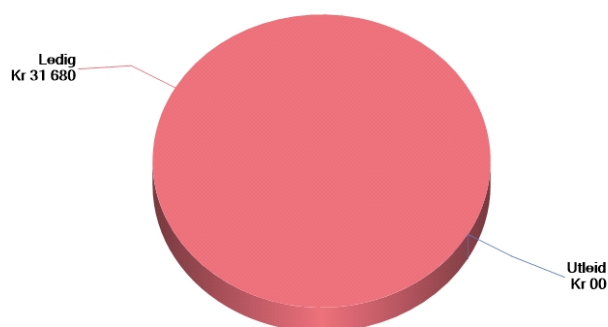
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Skole/ barnehage</b>											
<b>-Ledig</b>											
Markedsleie	underetasje og 1 etasje	495 m <sup>2</sup>						64	31 680	9/2019	100
Sum:									31 680		
<b>Total:</b>									<b>31 680</b>		

#### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
				495	64	31 680
<b>Sum</b>				<b>495</b>		<b>31 680</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>		
Inntekter (overført)		<b>31 680</b>
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostander	20 000	20 000
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>11 680</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 823,2 m<sup>2</sup>

Sum areal: 1 823,2 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 820 440

Verdi tomt: 820 440

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtkostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. 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.

#### Skole/ barnehage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 765 755

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 510 000

**Sum teknisk verdi – Skole/ barnehage 4 255 755**

**Sum teknisk verdi bygninger 4 255 755**

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,50 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-1,00 %</b>
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>4,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	11 680
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 11 680 ) når realrenten er 4,00%	292 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	292 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>290 000</b>

## 5.4 Sammenlignbare priser

**Metode:** Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2	
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		Faktor
1	Radøyvegen 719	Sæbøvågen	7 543	377 160	50	2012	1,23	62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	62
2	Radøyvegen 717	Sæbøvågen	4 786	239 295	50	2009	1,29	64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64
<b>Gjennomsnitt pris pr. m2:</b>																<b>63</b>	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næring (forsamlingslokaler), Radøyvegen 940, 5938 SÆBØVÅGEN	1 823	63	114 862

Matrikkel: Gnr 472: Bnr 6  
Kommune: 4631 Alver kommune KOMMUNE  
Adresse: Radøyvegen 940, 5938 SÆBØVÅGEN

Byggmester Skare AS  
Skarsvegen 771, 5912 SEIM  
Telefon: 976 71 158



Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	På Olsvollstranda er den en del lavere, her vil en nok ligge på rundt 450 kr.pr m <sup>2</sup> for en ferdig planert tomt. Det med tanke på at råtomten selges for 62 kr.pr m <sup>2</sup> .	