

Eviny bygget



BYGGADMINISTRASJON Harald Bjørndal a.s

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Samnanger kommune
Tyssevegen 217
5650 Tysse

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 18.03.2022

TILSTANDSRAPPORT Eviny bygget



Takstmann:
Sveinung Aarvik
95721431
sveinung@byggadmin.no

Privat:
Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsoen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsoen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755

Eviny bygget

Eigedom: Deler av gnr/bnr: 39/9, Samnanger kommune.

Heimelshavar: Eviny Fornybar AS

Synfaring: 01.02.2022.
John-Einar Mjelstad og Svenn Tore Kulleseid, Samnanger kommune
Sveinung Aarvik, Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS.

Premisser:

Mandatet for oppdraget er å utarbeida ein tilstandsrapport med verdivurdering av ein del av gnr 39 bnr 9 i Samnanger kommune med påståande bygningar. Det er lagt til grunn same areal og fradeling av parraseller som i tidlegare utarbeida tast og notat i frå 2018.

Synfaring er gjennomført etter undersøkingsnivå 1, NS 3424. Det blir utarbeida ein enkel rapport med hovudfokus på eventuelle avvik som er oppdaga. Bygnings og tomteareal er innhenta i frå tidlegare takstrappert. Brannanlegg, heis, elektrisk anlegg og ventilasjons anlegg er ikkje kontrollert, anlegga er/blir kontrollert av eksterne firma.

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar, som han ikkje kunne oppdaga, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilseier. Taksten er avhalden etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Referansenivå i rapporten:

- Brann, sikkerheit og universal utforming, dagens forskrift (TEK17)
- Evinty bygget, forskrift frå byggjeår. Byggjeforskrift 1987.
- Garasjebygg, normal handverksmessig utføring.

Kommunens bygningsarkiv er ikkje gjennomgått. Det forutsettes at eventuelle tilbygg/påbygg og bruksendringar som er utført er byggjemeldt og godkjent. Oppdragsgivar skal lesa igjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann dersom det blir oppdaga feil/manglar som bør rettast opp.

Heftelser: Det er registrert dokument som kan være av særleg interesse for sal- eller pantsettelsesadgang.

2007/899764-1/200 **Urådighet**

06.11.2007 Rettighetshaver: Forurensingsmyndighetene.

Eviny bygget

Dokument:

Takst utarbeida av Eiendomsøkonomi AS, 10.07.2018
Notat utarbeida av Eiendomsøkonomi AS, 02.07.2018
Opplysningar om leigekostnader, Samnanger kommune.
Opplysningar i frå John-Einar Mjelstad, Sverre Tore Kulleseid.
Grunnbokutskrift 11.02.2022.
Sjekkliste, kontroll av ventilasjonsanlegg. Tecno VVS.
Diverse dokumenter i frå eigar. FDV, brannteikningar, vedlikehaldsplan med kostnader, energiforbruk. rapport kontroll brannanlegg.

Eviny bygget

Samandrag:

Kontor/verkstadbygning, byggjeår 1992.
Brutto bygningsareal: 1536 m².
Bygget består av ein kontor/garderobedel, midt del med trappeoppgang, kantine og ventilasjonstårn og ein verkstads del.
Bygningen er konstruert med: fundament på antatt stabile masser, støypt plate mot grunn med oppkant/ringmur, veggjar i bindingsverk og noko letttklinker/betong og saltak takkonstruksjon av stål og tre.
Etasjeskilje i betong og tre. Bærande konstruksjonar i tre og stål.
Utvendig med malt liggande trepanel og skifer tekking på tak.
Vindauge med malt trekarm, utvendig med lakka alu. profil og 2-lags glas.
Innvendig med vinylbellegg, skifer, fliser og betong på golv, malte panelplater og murpuss på veggjar og malte plater/system himling i tak.
Bad/toalett har fliser på veggjar og golv.
Tekniske installasjonar: Balansert ventilasjonsanlegg, brannalarm anlegg, el-anlegg med automat/skrusikringar, kopar vassrør, avlaupsrør i plast, løfteplattform, 4 isolert og ledda garasjeportar, 2 stk varmtvasstankar 300L og traverskran.
Oppvarming med panelomnar, varmekabel og varmepaneler i tak.

Bygget er oppført og isolert etter datidene byggreglar, Eit nytt bygg i dag vil ha eit lavare energiforbruk, på grunn av strengare krav.

Det anbefalast regelmessig vedlikehald basert på vedlikehaldsplan for bygningen.

Etter inntrykk under synfaring verkar bygget å være i normalt god byggteknisk stand. Alder på bygningen og dei forskjellige bygningsdelane tilseier at det må påreknast kostnader til vedlikehald, oppgradering og utskiftingar.

Eviny bygget

Utvendige fasadar:

Tak: Det er punktvis lekkasje i tak. Enkelte skifer løsner og sklir ned, opplyst at dette antatt kjem av feilmontering. Dette er kjente forhold, det er innhenta pris for å utbetra skade, demontera og remontera skifer for 512m² av taket. Antar att det er heile taket på framsida av bygget.

TG3

Anbefaler å kontrollere montering av skifer på baksida av bygget, for å få ei total oversikt over vedlikehalds/utbetningsbehov for taket. Skifer taktekking har i utgangspunktet lang gjenstående levetid om det er utført korrekt.

Det er andre bygningsdelar på taket som har mindre en halvparten av forventa levetid/kort genererande levetid.

Inntrekt takterrasse med papptekking over innreia rom. Papptekking har under halvparten forventa gjenstående levetid. Vedlikehald/utskifting må planleggjast inn i vedlikehaldsplan. Terrassen ligg også over lekkasjepunkt i tak. Arbeid med desse bygningsdelane må sjåast i samanheng. Endring fjerning av terrasse kan vurderast. Det er viktig at det då blir teke omsyn til lys og brann/røming i frå innvendig rom.

TG2

Glastak i møne over verkstad del. Det er ikkje registrert lekkasje rundt glastak, men alle gjennomføringar i tak utgjer ein risiko. Alder tilseier også at konstruksjonen trenger regelmessig vedlikehald og utbetningar. Ved ei utbetring av taket vil me anbefala å vurdere behovet for glastaket. Glastaket har eit større varmetap enn resten av taket, alder tilseier vedlikehald/utskiftingar og har ein større risiko for lekkasje. Den er plassert over lager rom, rommet kan lyssetast med innvendig belysning.

TG2

Vindskier og innebygd takrennegrass/takutstikk av malt trepanel med synleg takspærre. Det er utført vedlikehald/utskifting. Punktvis behov for vedlikehald/utskifting.

TG2

Overgang yttertak/yttervegg har behov for snarleg vedlikehald. Slik løysningen er konstruert i dag, krev denne løysinga vedlikehald med kort intervall på grunn av fuktpåkjenning. Hadde vindauga våre avslutta lenger nede en takspærre, hadde det minska fuktpåkjenninga på konstruksjonen.

TG2

Eviny bygget



Overgang tak/vegg.



Skade på vindski.



Takutstikk.



Midlertidig tetting av lekkasje i tak. Lekkasje innvendig.

Endringer av fasader er i utgangspunktet søknadspliktig og vil endre byggets arkitektoniske utforming. Anbefaler at det blir gjort ei totalvurdering for å finna den beste løyninga for bygget.

Under synfaring er det registrert istappar i frå underkant vindauge, antar at dette kjem i frå snøsmelting på grunn av varmetap frå takvindauge.



Istappar i frå vindauge, rømmingsplattform i frå 3. etasje.

Det er registrert sprekker i enkelte hanebjelkar av tre på møterom i 3 etasje. Det er ukjent om dette kjem av spenningar i konstruksjonen eller naturleg oppsprekking av treverket, som foreksempel på grunn av opptørking. Anbefaler at dette blir ført regelmessig kontroll med, for å avdekka eventuelle endringar.

Eviny bygget



Sprekk i hanebjelkar.

Yttervegg: Behov for utvendig vask, vedlikehald punktvís reparasjonsarbeid. Alder tilseier at det må forventast vedlikehald og utskiftingar.

Det er registrert liten klaring mellom beslag og første bordkledningsbord. Dette gir fuktbelastning på nederste bordkledning. Det blei ikkje registrert større skader på grunn av dette, slik at konstruksjonen fungerer med løysningen, men det vil være eit større vedlikehalds/utskiftningsbehov for denne delen.

Utvendig listverk er malingsslitt og har behov for vedlikehald/utbetringar.

TG2



Overgang beslag/bordkledning.



Utvendig listverk.

Det er registrert enkelte vertikale sprekker i murpuss på ringmur. Av ukjent årsak. Vertikale og horisontale sprekker indikerer normalt jordtrykk. Det er ikkje registrert større høgde avvik på innvendig golv som kan tyda på settingar.

Eviny bygget
Vindauge og ytterdøra: I frå byggjeår.

Det er registrert takvindauge med råteskadar innvendig. Grunnen til at skaden har oppstått må kontrollerast og vindauge byttes.

TG3

Målt høgd opp til underkant i opning på røyningsvindauge på møterom i 3. etasje er over 1m. Tiltak må gjennomførast for at røningsvegen skal være godkjent etter dagen krav.

TG3

Vindauge og dører har mindre en halvparten av gjenståande levetid. Det er behov for vask og vedlikehald. Utvendige beslag manglar/er lause på enkelte vindauge, behov for smørjing og justering. Det er også behov for utskifting/vedlikehald/montering av solskjerming.

TG2

Ved arbeid på tak er det fornuftig å vurdere bytte/utbetringar av takvindauge samtidig.

Det er i dag ikkje montert barnesikring på vindauge. Endra bruk av bygget kan medføra krav til betre sikring av vindauge.

Innvendige forhold:

Overflater: Overflater for det meste i frå byggjeår. Kontor del har generelt behov for vedlikehald og oppgradering. Naturleg større slitasje enkelte plassar, vinylbellegg har behov for vedlikehald/utskiftingar.

TG2

Verkstad/lagerdel har normal bruksslitasje.

TG1

Våtrom: Våtrom er på synfaringstidspunktet 30 år. Det er ukjent oppbygging av membran under fliser. Det er gjennomført stikkprøve med fuktindikator utan at det er registrert unormalt høge verdier. Antar at våtromma har lav bruksbelastning og at det dermed vil være noko gjenståande levetid. Alder på membran tilseier at det må førast regelmessig kontroll for å avdekka ein eventuell lekkasje tidleg. Kostnader til oppgradering bør planleggjast inn i vedlikehaldsplan.

TG2

Eviny bygget



Overflater våtrom

Innvendige dører: Antatt i frå byggjeår. Har slitasje, det er behov for vedlikehald og utskifting. Det er også høgare dørterskel på enkelte døra en det som er krav til terskelhøgde ved universal utforming i dag.

TG2



Slitasje på dørblad.



Høg dørterskel.

Trappegang/ventilasjonsårn: Vegar av letklikker element, innvendig og utvendig med mur puss og fasade maling. Det er registrert buler i maling innvendig på veg. Opplyst att det blir gjennomført regelmessig vedlikehald av denne bygningsdelen, men at buler i maling normalt kjem til bake etter ei stund. Ukjent årsak, men mogleg det kjem på grunn av fukt eller type maling som er brukt. Det er registrert mindre saltutslag i innvendig vegg under repos i trapp. anbefaler regelmessig kontroll med bygningsdelen.

Bygningsdelen er uisolert og har eit stort varmetap.

Skader på overflater i kontor med lekkasje er ikkje vurdert då dette er ei kjent sak.

Eviny bygget

Tekniske installasjonar:

Tekniske installasjonar er ikkje funksjonstesta.

El-anlegg, det er opplyst at det til tider er problem med jordfeil på det elektriske anlegget.

Lysarmatur, panelomnar og tak varmepanel er i sluttfasen av forventa brukstid. Det er opplyst at enkelte av panelomnane ikkje fungera.

Kostnader til oppgradering vil komme innan kort tid. anbefaler ein gjennomgang av lys og oppvarmingsbehov for bygget før utskiftingar. For ein grundigare kontroll, anbefalast det å kontakte sertifisert el-takst/fagmann.

TG2

Balansert ventilasjon blir kontrollert av eksternt firma. Alder på anlegget tilseier at kostnader til vedlikehald og oppgraderingar må forventast.

TG2

Brannalarm anlegg. Anlegget blir kontrollert regelmessig av eksternt firma. Det er opplyst at anlegget er gått ut av produksjon og at det vil være vanskeleg å få tak i ny deler. Alder på anlegget tilseier at kostnader til vedlikehald og oppgraderingar må forventast.

TG2

Traverskran, service og godkjenning er ikkje framlagt. anbefaler å innhenta dokumentasjon eller å gjennomføre service/godkjenning. Dette gjelder også traverskrane i garasjebygning.

TG2

Løfteplattform til person transport mellom 1. og 2. etasje. Det er opplyst at den fungerer og at den er gått ut av produksjon og det vil vera vanskeleg å få tak i nye deler. Har normalt liten bruksbelastning, men ved funksjonssvikt manglande godkjenning kan det være nødvendig med innkjøp av ny løfteplattform på grunn av manglane deler.

Brann/sikkerheit:

Brannalarmsentral blir kontrollert av eksternt firma.

Det er montert branndøra i frå kontor til korridor og mellom avdelingar. Nødutgangar og sløkkeutstyr er markert med ledelys/skilt.

Universell utforming:

Arbeidsplassforskriften § 2-4

Faste arbeidsplasser skal være utformet, dimensjonert og innredet slik at det tas hensyn til at arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne skal kunne arbeide i virksomheten.

Eviny bygget

Det er ikkje universell tilkomst til møterom i 3. etasje, det er mogleg dette kan monterast ein trappeheis om det blir behov for dette.

Det er ikkje handikap toalett i 1. etasje. Det vil være mogleg å etablere dette i for eksempel dagens tørkerom.

Det vil også være behov for enkelte andre mindre utbetringar, for å tilpassa seg dagens krav.

Bygget har generelt bra universell utforming.

Garasjebygning



Samandrag:

Garasje/lagerbygning, byggjeår ukjent (eldre).

Brutto bygningsareal: 205 m². Overbygget uteareal med god takhøgde på ca. 198 m².

Bygget består uinnreda garasjerom, eit innvendig plata garasjerom og overbygd uteareal.

Bygningen er konstruert med: fundament på antatt faste masser, støypt plate med oppkant, Veggjar konstruert med grindverk, bindingsverk, saltak med takstolar. Overbygd uteareal konstruert med bærane konstruksjonar i stål.

Utvendig med ståande malt trepanel og stålplater på veggjar og stålplater på tak.

El-installasjon, traverskrane og garasjeportar i tre.

I bruk til lager/garasje.

Utvendige forhold:

Korrosjon på utvendige stålkonstruksjonar. Vedlikehalds kostnader må pårekast.

Utvendige fasadar med normal bruksslitasje, normalt vedlikehald utskiftingar ved behov.

Privat:

Harald Bjørndal

Bjørndal, 5640 Eikelandssøsen

tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal

Bjørndal, 5640 Eikelandssøsen

tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755

Eviny bygget



Korrosjon utvendig stålsøyle.

Bygg over reinseanlegg



Samandrag: Bygning som inneheld reinseanlegg. Byggjeår antatt 1992. Bygget er konstruert med: fundament på antatt faste masser, støypt plate med oppkant. Bindingsverkvegar og taksperrer. Utvendig med liggande malt trepanel og skifer på tak. Innvendig plata.

Bygget er normalt godt vedlikehaldet etter alder.
Ytterdør har behov for vedlikehald eller utskifting.

Det blir gjennomført regelmessig service av reinseanlegget. Anbefaler å kontakte leverandør av anlegg/servicemann for å få ein oversikt over forventa framtidige vedlikehald og driftskostnader. Det er også fornuftig å innhenta informasjon om anlegget sin dimensjonerte størrelse, reinsekrav, og om det er utført kommunalt tilsyn eller er planlagt kommunalt tilsyn av anlegget. Kommunen kan pålegge utbetringar av anlegget om det ikkje klara reinsekrava.

Eviny bygget
Verdigrunnlag

Teknisk verdi:	Eviny bygget:	kr 37 500 000,-
	Verdireduksjon: 35 %	<u>kr 13 125 000,-</u>
	Sum teknisk verdi – Eviny bygget:	kr 24 375 000,-

Garasjebygning:	kr 1 900 000,-
Verdireduksjon: 37%	<u>kr 703 000,-</u>
Sum teknisk verdi – Garasjebygning:	kr 1 197 000,-

Sum teknisk verdi bygningar: **kr 25 572 000,-**

Sum teknisk verdi er inkl. mva.

Tomteverdi:	Råtomteverdi:	kr 200 kr/m ² * 8683 m ²	kr 1 736 600,-
	Opparbeiding:	kr 3 500 m ² * 1 000 kr/m ²	<u>kr 3 500 000,-</u>
	Sum		<u>kr 5 236 600,-</u>

Opparbeida areal er målt på kart og kan avvike noko i frå faktisk opparbeida areal.

Opplyste utgifter: Ut i frå tilsendt oversikt over energibruk for 2021 er det antatt eit årleg storforbruk på 350 000 kwt.

Eksempel på estimert kostnad til straum og nettleige eks. mva.	
Kr 1,9 per kwt x 350 000,-	kr 665 000,- per år.
Kr 0,75 per kwt x 350 000,-	kr 262 500,- per år.

Opplyste utgifter til planlagt vedlikehald, henta i frå vedlikehaldsplan.
Kr 4 500 000,-

Det er i nåverdianalyse lagt til grunn kr 5 mill i kostnader til vedlikehald og rehabilitering.

Leigeinntekter: Opplyste leigeinntekter i dag, ut i frå leigekostnader for Samnanger kommune.

Eviny bygget ca. 1/3 av bygget.	Kontor:	281 m ²
	Lager:	<u>231 m²</u>
	Sum:	512 m ²

Garasjebygning ½ av garasje + overbygd areal.	<u>295 m²</u>
Totalt	807 m ²

Opplyste årlege leigeinntekter frå Samnanger kommune.
Kr 244 404,- per år. eks. mva

Gjennomsnittleg leigeinntekter: kr 244 404,- / 807 m² = 303 kr/m²

Eviny bygget

Normale leigeinntekter:

Eviny bygget:	kr 880 m ² per år x 1536 m ²	kr 1 351 680,-
Garasjebygget:	kr 300 m ² per år x 391 m ²	kr 117 300,-
Sum		kr 1 468 980,-

Tap ved ledighet: 10%:	kr 146 898,-
Normale eigarkostnader:	kr 300 000,-
	Kr 471 898,-

Eigendomens inntektsoverskot, ledighet 10%:	kr 997 082,-
---	--------------

Kapitalisert verdi av normale leigeinntekter:

997 082 x 9,1

kr 9 073 446,-

Kapitaliseringsrenta: 11 % (Faktor 9,1)

Kontatstrømsanalyse

Diskoteringsrente	12,80 %										
År	01.01.2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leigeinntekt		kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980
Normale eigarkostnader		kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000
Spesielle kostnader			kr 2 500 000	kr 1 250 000	kr 1 250 000						
Generell ledighet		kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898
Netto k-strøm		kr 1 022 082	kr -1 477 918	kr -227 918	kr -227 918	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082
Beregna nåverdi av netto k-strøm		kr 1 022 082	kr -1 161 534	kr -158 800	kr -140 780	kr 559 680	kr 496 171	kr 439 877	kr 389 954	kr 345 703	kr 306 475
Korrekt nåverdi		kr 1 022 082	kr -1 310 211	kr -179 127	kr -158 800	kr 631 320	kr 559 681	kr 496 171	kr 439 868	kr 389 954	kr 345 704
Sum av nåverdi fram til restverdi	kr 2 236 640										
Restverdi (salg el. Kapitalisert netto leige)											
Berekna nåverdi av restverdi	kr 3 068 953,88										
Avkastningsverdi av eiendomen	kr 5 305 594										

Spesiell kostnader er kostnader kr 5 mill. til rehabilitering/vedlikehold.

Avkastningsverdi kr 5 300 000,-

Eviny bygget
Marknadsanalyse

Næringseigedom som inneheld kontor, verkstad og lager. Hovedbygning har vedlikehaldsetterslep og skader på takkonstruksjonen som må utbetrast.

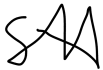
Eigedomens plassering gir eit noko usikkert leigemarknad, generell ledigheit vil kunne variera, leigeinntekter vil kunne variera ut ifrå om det er kontor, verkstad eller lager som utgjer den største delen av utlegd areal. For å ha ein forutsigbar og stabil leigeinntekt, vil det være fordelaktig med ein stor og langsiktig leigetakar. Det er få slike aktørar i området.

Marknaden for slike eigedomar er liten i området, salsverdi for eigedomen vil av den grunn være noko usikker og kunne variera alt etter kor mange potensielle kjøparar det er i marknaden ved eit sal.

Utifrå inntrykk ved synfaring, ovannemnde opplisting og vurdering,
set eg marknadsverdien på eigedomen til: **kr 7 000 000,-**

TAKK FOR OPPDRAGET!

Med helsing



Sveinung Aarvik