

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 45, bnr. 184 i Vaksdal kommune



**Grupevegen 45**  
5727 STAMNES  
Gnr. 45 Bnr. 184 Fnr. 0 Snr. 0  
4628 Vaksdal kommune

|                            |                      |                            |
|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Benevnelse</b>          | <b>BTA</b>           | <b>Normal markedsverdi</b> |
| Næringseiendom, barnehage. | 205 m <sup>2</sup>   | <b>Kr. 1 000 000</b>       |
| <b>Tomteareal</b>          | 3 541 m <sup>2</sup> |                            |



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 585 967  
**Rapportdato** 29.08.2023

**Rapportansvarlig** Rune Hestnes Taksering AS  
Takstingeniør: Rune Hestnes  
Hausvegen 330, 5286 HAUS  
Tlf.: 91877521  
E-post: post@takstno.no

## Sammendrag

Eiendommen ligger i ett lite regulert område på Stamnes.

Ca 15 km fra Dale som er kommunesenter og ca 60 km fra Bergen sentrum.

Eiendommen ligger med direkte avkjøring fra off vei. På eiendommen er det stor parkering og snuplass.

Eiendommen ligger i enden av vei og renser til innmark.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 1 000 000,-**

### Sted og dato

Haus, 27.08.2023



Rune Hestnes

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

|                     |                                            |      |         |     |     |     |     |
|---------------------|--------------------------------------------|------|---------|-----|-----|-----|-----|
| Adresse             | Grupevegen 45                              | Knr  | Kommune | Gnr | Bnr | Snr | Fnr |
| Postnr./sted        | 5727 STAMNES                               | 4628 | Vaksdal | 45  | 184 | 0   | 0   |
| Område / bydel      |                                            |      |         |     |     |     |     |
| Verdisettingsformål |                                            |      |         |     |     |     |     |
| Type eiendom        | Barnehage og garasjeuthus anneks til bolig |      |         |     |     |     |     |
| Rekvirent           | Vaksdal Kommune                            |      |         |     |     |     |     |
| Hjemmelshaver       | Vaksdal Kommune                            |      |         |     |     |     |     |
| Forsikring          |                                            |      |         |     |     |     |     |
| Ligningsverdi       |                                            |      |         |     |     |     |     |

## Befaring

|          |                                 |  |
|----------|---------------------------------|--|
| Dato     | 18.08.2023                      |  |
| Tilstede | Torstein Mehus og undertegnede. |  |

## Dokumentkontroll

|                           |      |         |           |
|---------------------------|------|---------|-----------|
| Takstgrunnlag / innhentet | Dato | Vedlagt | Kommentar |
|---------------------------|------|---------|-----------|

## Premisser - generell opplysninger

Oppdraget blir utført av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet eller bindinger til aktørene i byggeprosjektet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

## Eiendommens tomt

|           |      |       |         |       |                |
|-----------|------|-------|---------|-------|----------------|
| Type tomt | Eiet | Areal | 3 540,6 | Kilde | Eiendomsverdi. |
|-----------|------|-------|---------|-------|----------------|

### Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Offentlig med stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene.

Eiendommen ligger litt tilbaketrukket fra hovedvei og skjermet.  
Noe bratt terreng i bakkant av parkering.

Fysisk risiko registrert på eiendommen: Skred, Snøskred

### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Stamnes. Frem til eiendommen er det smal off vei.  
Det er etablert ett lite senter for boliger og noe næring.  
Kort vei til sjø der det er laget til med kai.

# Tomtekart



## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i ett regulert felt der denne eiendommen er regulert til offentlige bygninger

Utnyttelsesgrad på 20 %.

NASJONAL AREALPLANID:4628\_1991003

PLANTYPE:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985 eller før

VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten

IKRAFTTREDELSESDATO: 30.09.1991

## Reguleringskart



## Eiendommens bygninger

|   | Type bygg                  | Byggear | Rehabilitert |
|---|----------------------------|---------|--------------|
| A | Næringseiendom, barnehage. | 1991    |              |

## Vernestatus

Det er ikke registret vernestatus på eiendommen.  
Grenser til Sandbrotet ved "Joansane" i Stamnes som er registret med kulturminne.

## Bygningsmessig beskrivelse

## Bygg A: Næringseiendom, barnehage.

## Beskrivelse av bygningen

Barnehage som er bygget med to avdelinger. Hele bygge er på ett plan og bygget i tre med kaltloft.

## Grunnforhold

Grunnforhold er ikke vurdert.  
Dette er område for Radon og radonproblem er løst med at ventilasjon må gp 24/7.  
det er ikke utført radonmåling ved min befaring.

## Fundamentering

Ringmur av betong.

#### Bærende konstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggetid.

#### Etasjeskillere

Støpt plate på grunnen.

#### Yttervegger

Yttervegger i reisverk som er kledd utvendig med liggende kledning.  
Variabel type kledning, noe liggende, stående kledning og ukantet kledning.

#### Innervegger

Lettvegger i tre med plater som er malt og malt panel.

#### Innvendig standard

Innvendig stander fra byggetid der det i hovedsak er belegg på gulvene, panel og plater på vegger som er malt og panel i himlinger.  
Det er en dl merker i overflater etter at noen vegger er tatt ned.

Det er en del etterslep på vedlikehold.

#### Takkonstruksjon / yttertak

Konstruksjon med takstoler i tre som er teknet med betongstein.

#### Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygg er fra 1991, det må påregnes en del vedlikeholdskostnader da en del er på enden av forventet levetid i forhold til statesikk og funksjon i forhold til nytt.

#### Tekniske installasjoner

Det er montert ventilasjonsanlegg på kaltloft.  
Bereder på ca 120 l.  
Vannmåler.  
Brannslange og pulveralpperat.

|                                                                  |                             |                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er det tegn til setningsskader?                                  | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Kan sopp / råtedannelser sees?                                   | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Er det tegn til lekkasje/fuktskader?                             | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen er i hovedsak utnyttet.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringseiendom, barnehage.

| Etasje                            | BTA        | BRA        | Planløsning                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Barnehage.                        | 205        | 197        | Opphold med kjøkken, gang, toalettrom med små toaletter og servent, stellerom, kvilerom, garderobe for barn, to vindfang, teksniskrom, bøttekott, gang, personalstue med lite kjøkken, kontor, vaskerom to garderober med felles dusjrom, toalett og rom for toalett og flere lagerrom. |
| <b>Sum</b>                        | <b>205</b> | <b>197</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Arealeffektivitet                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Eiendommen er bygget på ett plan. |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Leiearealer

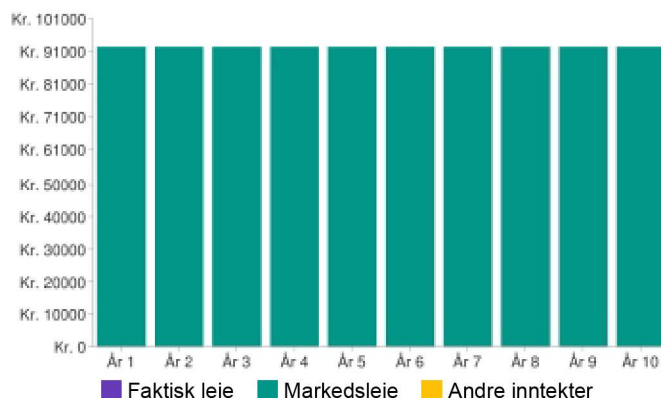
|     |                                                                        |                                   |                    |                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1   | Beskrivelse                                                            | Kontordel.                        | Areal              | 205 m <sup>2</sup>       |
|     | Leietaker                                                              | Eget bruk, ungdomsklubb/bygdslag. | Utløpsdato         |                          |
|     | Kommentarer til leiekontrakten                                         |                                   | Leieinntekt        | Kr. 0,-/m <sup>2</sup>   |
|     | Det er ikke leiekontrakt eller inntekter for utleie.                   |                                   | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,-                  |
|     | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning                       |                                   | Markedstilpasning  | Kr. 50,-/m <sup>2</sup>  |
|     | Utleie av barnehage eller offentlig bygg er vanskelig i dette området. |                                   | Markedsleie        | Kr. 450,-/m <sup>2</sup> |
|     |                                                                        |                                   | Markedsleie pr. år | Kr. 92 250,-             |
| Sum |                                                                        | Areal                             | Leieinntekt        | Markedsleie              |
|     |                                                                        | 205 m <sup>2</sup>                | Kr. 0,-            | Kr. 92 250,-             |

## Andre inntekter

| Beskrivelse | Kontraktsslutt | Leieinntekt | Markedsleie |
|-------------|----------------|-------------|-------------|
| Sum         |                | Kr. 0,-     | Kr. 0,-     |

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



## Diskonteringsrente

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Diskonteringsrente | 9,00 % |
|--------------------|--------|

### Kommentar

Gjennomsnittlige effektiv rente for 10-års perioden utgjør ca 4,5 %.

Inflasjonen er anslått til - 2,5 %

Risikorente på 4 %

Markedsrisikopremien i det norske markedet har hatt en stor endring den siste tiden og ligger nå på mellom 6,5 til 9 %.

Ifølge en undersøkelse fra PwC og Forening for finansfag Norge (FFN) i 2019 er markedsrisikopremien i det norske markedet uendret og ligger på 5 prosent, men etter dette har det vært en betydelig økning av renten da styringsrenten er gått fra 1,5 % til 4 %. 10-årig statsobligasjon benyttes i størst grad som risikofri rente i det norske markedet.

I størst grad benyttes 10-årig risikofri rente i det norske markedet. Flere av respondentene bemerker risikofri rente varierer med lengden på underliggende kontantstrøm, således vil den risikofrie renten være situasjonsbetinget. Forventet langsiktig inflasjon og nominell resultatvekst haren median på 2,5%.

En overordnet analyse av risikopremien indikerer markedsrisikopremie for området på rundt 9 %

## Kapitalisert verdi

|                           |                               |            | Faktisk leie        | Markedsleie        |
|---------------------------|-------------------------------|------------|---------------------|--------------------|
| Forventet leieinntekt     |                               |            | Kr. 0               | Kr. 92 250         |
| Andre inntekter           |                               |            | Kr. 0               | Kr. 0              |
| - Normale eierkostnader   | Offentlige avgifter           | Kr. 4 000  |                     |                    |
|                           | Eiendomsskatt                 | Kr. 15 000 |                     |                    |
|                           | Forsikring                    | Kr. 4 039  |                     |                    |
|                           | Vedlikehold og administrasjon | Kr. 25 000 | Kr. 48 039          | Kr. 48 039         |
| - Ledighet                |                               |            |                     | Kr. 7 380          |
| = Netto leieinntekt       |                               |            | Kr. -48 039         | Kr. 36 831         |
| <b>Kapitalisert verdi</b> | Diskonteringsrente            | 9,00 %     | <b>Kr. -534 000</b> | <b>Kr. 409 000</b> |

### Kommentar til eierkostnader

Kommunestyret har vedteke at den generelle skattesatsen for 2023 er 7,0 promille og har ut fra dette anslått en kostnad.

## Ledighet

Generell ledighet 8,00 %

### Kommentar

Eiendommen ligger i ett område der jeg ser det som vanskelig med utleie til gode priser. Ut fra erfaring blir slik lokaler ofte stående tomme eller utleid/ utlånt til f.eks bygdelag ol.

## Spesielle forhold

### Kommentar

Eiendommen kan omreguleres og brukes til bolig. Dette vil kreve store kostnader til regulering og ombygging eventuelt riving for nytt bygg.

Tomten er på 3 541m2 og med en utnyttelse på 20 % vil en kunne bygge ut med ca 700 m2

## Teknisk verdiberegning

|                                    |                          |                        |        |        |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------|--------|
| Bygg A: Næringseiendom, barnehage. | Beregnete byggekostnader | Kr. 4 612 500          | Kr./m² | 22 500 |
|                                    | Verdireduksjon           | 55% - Kr. 2 536 875    | Kr./m² | 12 375 |
|                                    | Teknisk verdi            | = Kr. 2 075 625        | Kr./m² | 10 125 |
| Sum teknisk verdi uten tomt        |                          | = Kr. 2 075 625        | Kr./m² | 10 125 |
| Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse |                          | + Kr. 1 132 992        | Kr./m² | 320    |
| <b>Sum beregnet teknisk verdi</b>  |                          | <b>= Kr. 3 208 617</b> |        |        |

### Kommentar

I område selges det tomter til lave priser:  
4628-47/75, 5727 STAMNESS 753,4 m2 133.- pr m2 i 2019

Til denne eiendomme er det lagt til med tillegg for vei, vann og avløp.

## Kontantstrømsanalyse

|                                   |               |               | Diskonteringsrente |               | 9,00 %        | Generell ledighet |               | 8,00 %                         | Startdato     |                | 29.08.2023     |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Inntekter                         | Ar 1          | Ar 2          | Ar 3               | Ar 4          | Ar 5          | Ar 6              | Ar 7          | Ar 8                           | Ar 9          | Ar 10          | SUM            |
| Kontraktsfestet leie              | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                 | 0             | 0                              | 0             | 0              |                |
| Markedsleie, ikke kontraktsfestet | 92 250        | 92 250        | 92 250             | 92 250        | 92 250        | 92 250            | 92 250        | 92 250                         | 92 250        | 92 250         |                |
| Andre inntekter                   | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                 | 0             | 0                              | 0             | 0              |                |
| <b>Brutto leieinntekt</b>         | <b>92 250</b> | <b>92 250</b> | <b>92 250</b>      | <b>92 250</b> | <b>92 250</b> | <b>92 250</b>     | <b>92 250</b> | <b>92 250</b>                  | <b>92 250</b> | <b>92 250</b>  |                |
| <b>Generelle kostnader</b>        |               |               |                    |               |               |                   |               |                                |               |                |                |
| Offentlige avgifter               | 4 000         | 4 000         | 4 000              | 4 000         | 4 000         | 4 000             | 4 000         | 4 000                          | 4 000         | 4 000          |                |
| Eiendomsskatt                     | 15 000        | 15 000        | 15 000             | 15 000        | 15 000        | 15 000            | 15 000        | 15 000                         | 15 000        | 15 000         |                |
| Forsikring                        | 4 039         | 4 039         | 4 039              | 4 039         | 4 039         | 4 039             | 4 039         | 4 039                          | 4 039         | 4 039          |                |
| Vedlikehold og administrasjon     | 25 000        | 25 000        | 25 000             | 25 000        | 25 000        | 25 000            | 25 000        | 25 000                         | 25 000        | 25 000         |                |
| Andre kostnader                   | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                 | 0             | 0                              | 0             | 0              |                |
| Ledighet                          | 7 380         | 7 380         | 7 380              | 7 380         | 7 380         | 7 380             | 7 380         | 7 380                          | 7 380         | 7 380          |                |
| <b>Ekstraordinære kostnader</b>   |               |               |                    |               |               |                   |               |                                |               |                |                |
| Vedlikehold og oppgraderinger     | 0             | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                 | 0             | 0                              | 0             | 0              |                |
| Markedstilpasninger               | 10 250        | 0             | 0                  | 0             | 0             | 0                 | 0             | 0                              | 0             | 0              |                |
| <b>Sum kostnader</b>              | <b>65 669</b> | <b>55 419</b> | <b>55 419</b>      | <b>55 419</b> | <b>55 419</b> | <b>55 419</b>     | <b>55 419</b> | <b>55 419</b>                  | <b>55 419</b> | <b>55 419</b>  |                |
| <b>Netto leieinntekt</b>          | <b>26 581</b> | <b>36 831</b> | <b>36 831</b>      | <b>36 831</b> | <b>36 831</b> | <b>36 831</b>     | <b>36 831</b> | <b>36 831</b>                  | <b>36 831</b> | <b>36 831</b>  |                |
| <b>Nåverdi av kontantstrøm</b>    | <b>25 460</b> | <b>32 365</b> | <b>29 693</b>      | <b>27 241</b> | <b>24 992</b> | <b>22 928</b>     | <b>21 035</b> | <b>19 298</b>                  | <b>17 705</b> | <b>16 243</b>  | <b>236 959</b> |
|                                   |               |               |                    |               |               |                   |               | Yield, terminalverdi           | 9,50%         |                |                |
|                                   |               |               |                    |               |               |                   |               | Terminalverdi                  | 387 695       |                |                |
|                                   |               |               |                    |               |               |                   |               | Nåverdi av terminalverdi       |               | 163 766        |                |
|                                   |               |               |                    |               |               |                   |               | <b>Nåverdi av kontantstrøm</b> |               | <b>400 725</b> |                |
|                                   |               |               |                    |               |               |                   |               | Tilsvarende yield i dag på     |               | 6,35%          |                |

## Følsomhetsanalyse

| Diskonteringsrente      | 8,00 %  | 8,25 %  | 8,50 %  | 8,75 %  | 9,00 %  | 9,25 %  | 9,50 %  | 9,75 %  | 10,00 % |  |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| Nåverdi av kontantstrøm | 410 738 | 408 172 | 405 648 | 403 166 | 400 725 | 398 323 | 395 961 | 393 637 | 391 350 |  |
| Kapitalisert verdi      | 460 388 | 446 436 | 433 306 | 420 926 | 409 233 | 398 173 | 387 695 | 377 754 | 368 310 |  |

## Andre verdifaktorer

I verdien er det ikke tatt med verdi av løsøre.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger i ett område i Vaksdal der det er lite etterspørsel etter denne type eiendommer.

Verdien av eiendommen er i hovedsak satt ut fra kapitalisert antatt leieverdi og tomteverdi, dette selv om eiendommens tekniske verdi er høyere.

Leieverdi er liten og vanskelig for området, men muligheten for å omdisponere eiendommen til f. eks bolig er vurdert som retningsgivende. Dette vil kreve en del arbeid / påkostninger med regulering og ombygging/riving.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 1 000 000,-**