

Verditakst over eiendommen

gnr. 62, bnr. 6 i Osterøy kommune

**Hausvegen 390**

5286 HAUS

Gnr. 62 Bnr. 6 Fnr. 0 Snr. 0

4630 Osterøy kommune

Benevnelse

Næringsbygg med leiligheter. 766 m²

BTA

766 m²

Normal markedsverdi

Kr. 2 700 000

Tomteareal

699 m²



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

Oppdragsnr.

564 958

Rapportdato

26.05.2021

Rapportansvarlig

Rune Hestnes Taksering AS
Takstingeniør: Rune Hestnes
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Tlf.: 91877521
E-post: ru-hes@online.no

RUNE HESTNES
% m² TAKSERING AS

Sammendrag

Takst gjelder næringsbygg med fire leiligheter, to næringslokaler og ett lager.
Eiendommen ligger sentralt til på Haus mtp infrastruktur, rett ved hovedvei gjennom Haus og butikk.
Området er ellers bebygget med boliger og mindre næring.

Eiendommen er bygget på relativ liten tomt ift bygningsmassen, har dermed begrenset med parkering på tomten.
Utgifter og leieinntekter er anslått.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 700 000,-

Sted og dato

Haus, 26.05.2021



Rune Hestnes

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hausvegen 390	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5286 HAUS	4630	Osterøy	62	6	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål							
Type eiendom	Leilighet og næringslokale						
Rekvirent	MJELDE BYGG AS						
Hjemmelshaver	Osterøy Kommune						
Forsikring	Ikke oppgitt, men antatt fullverdig forsikring.						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	12.05.2021	
Tilstede	Anders Kleppe og undertegnede. Leietagere var i leilighetene. 3 leiligheter.	

Dokumentkontroll

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

Premisser - generell opplysninger

Verditaksten er utført etter, Takst Norge sine regler og NS 3940 2. utgave juni 1986. Taksten er utarbeidet på grunnlag av en visuell gjennomgang uten inngrep i bygningskonstruksjon og opplysninger gitt under befaringen.

Verditakst er ikke en tilstandsrapport - som beskriver bygningens tekniske tilstand. Kunde/rekvirent må lese nøye gjennom takstdokument før bruk og gi tilbakemelding til undertegnede om det er feil/mangler som bør rettes opp.

Er rapporten eldre enn 6 mnd må det vurderes behov for ny befaring og oppdatering av takstdokument.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	698,5	Kilde	
-----------	------	-------	-------	-------	--

Tomtens beskaffenhet

Næringsbygg på eiet tomt.

Eiendommen er tilkoblet off vann og avløp.

Det er ikke parkering på eiendommen, parkering i off vei.

Områdebeskrivelse

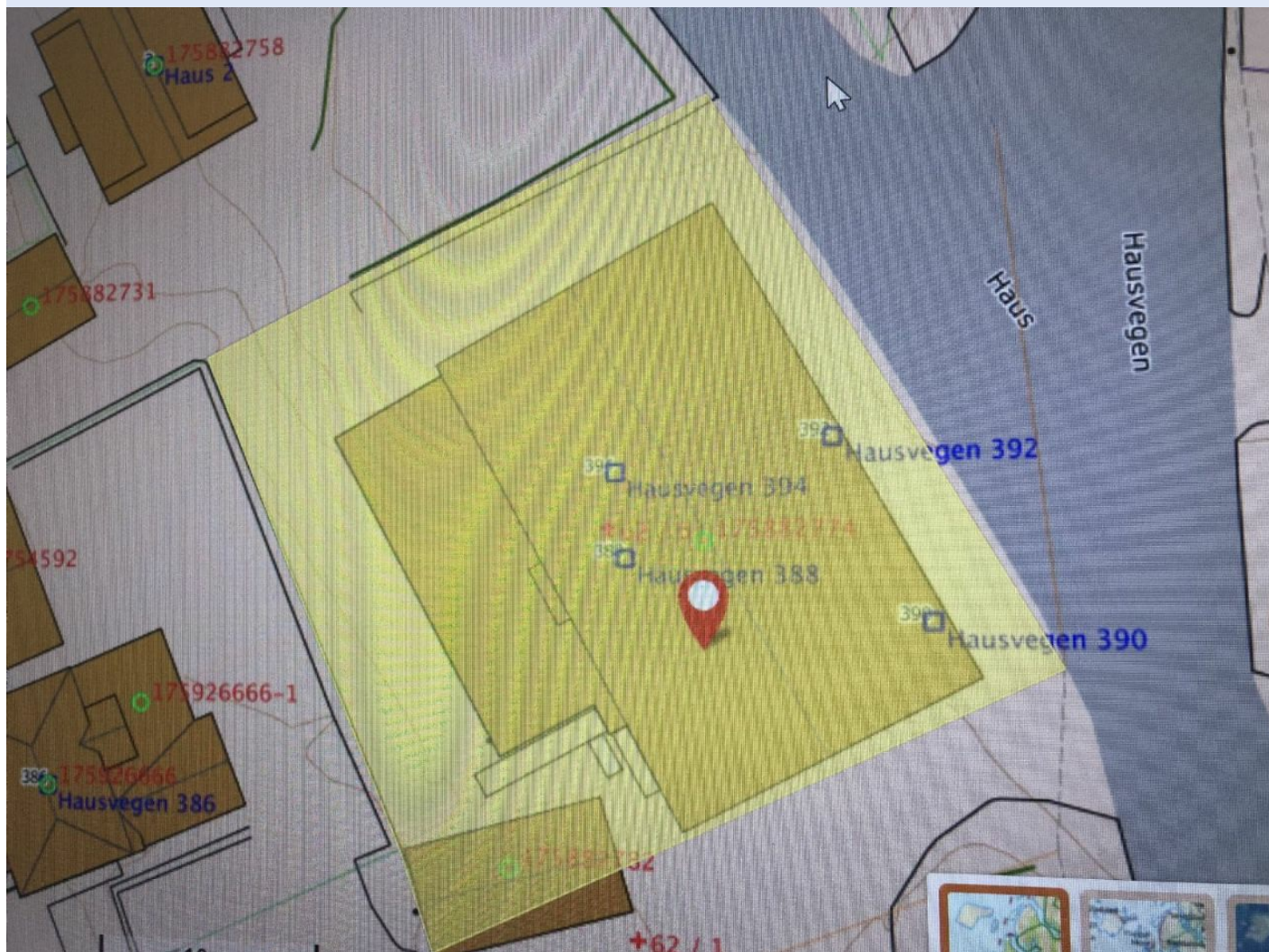
Eiendommen ligger i Haus sentrum

Kort gangavstand til butikker, skole og barnehage.

Buss holdeplass ved eiendommen.

Det er kommunale parkeringsplasser i området.

Tomtekart

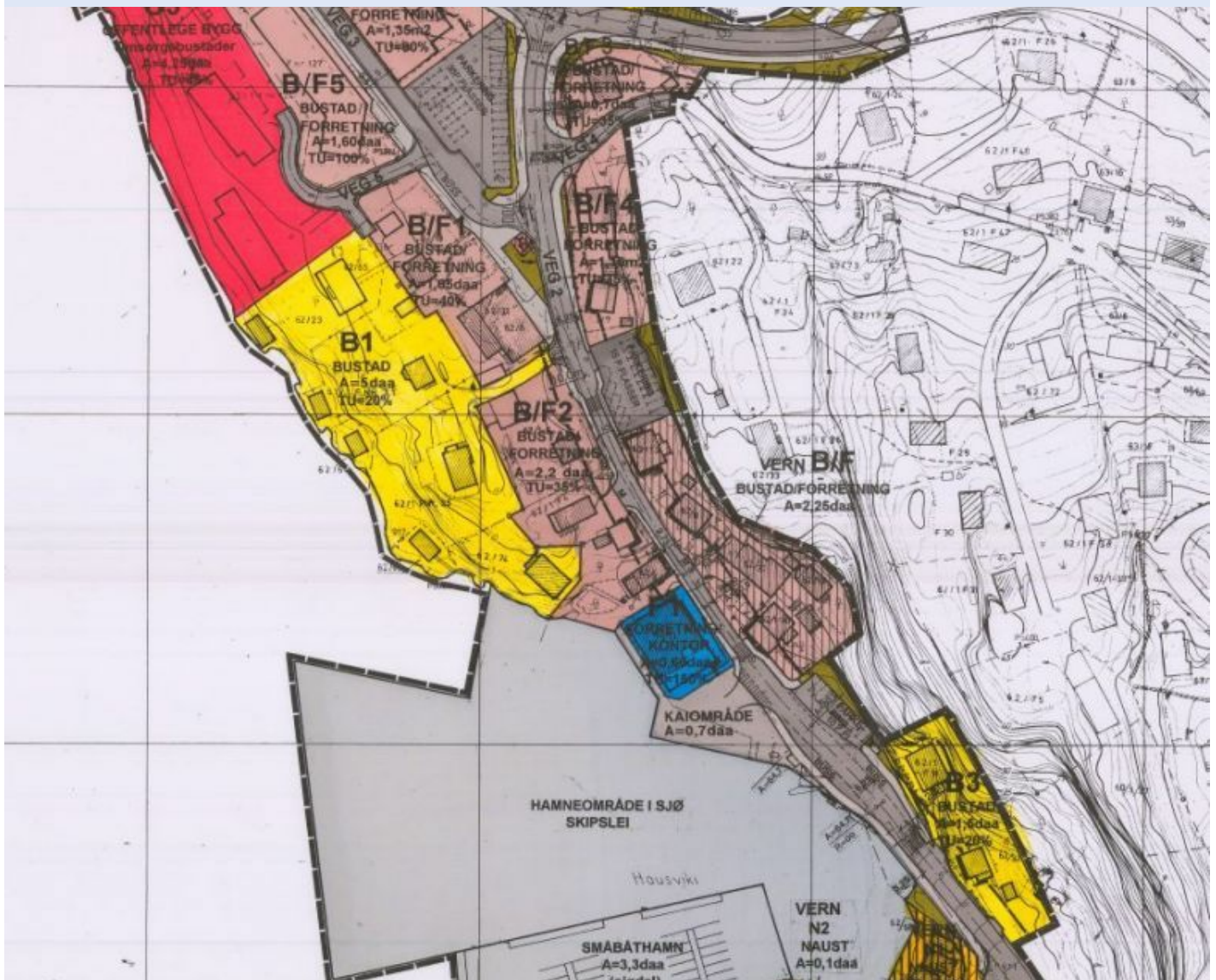


Reguleringsmessige forhold

I dagens regulering er det 40 % utnyttelse av tomten.

Regulering fra 1997: eiendommen er reg som - B/F "Blandaformål bustad/Forretning som skal vernast".

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A Næringsbygg med leiligheter.	Ukjent.	

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg med leiligheter.

Beskrivelse av bygningen

Bygget har totalt 3 etg. der det er næring i sokkel etg og leiligheter i 1. og 2 etg.

Grunnforhold

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Fundamentering

Anta fastmasser, stein.

Bærende konstruksjon

Murt med en del søyler i sokkel etg.

Etasjeskillere

Betong.

Yttervegger

Pussete fasade som delvis er av betong, tegl og blokkstein.
Puss er stedvis løs og med store skader.

Innervegger

Lettvegger i tre som er med panel / plater.

Innvendig standard

Enkel standard.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak som er tekket med betongstein.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Eiendommen fremstår med stort etterslep på vedlikehold.
Utvendig er det skader i puss som løsner og med korreksjon skader i armering.
Nøringslokaler er slitt og bærer preg av å ikke være utleid.
Lagerlokaler er med lekkasjer og med flytende vann på gulv ved befaring.

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Fasader må utbedres om ikke bygg rives og bygges opp som nytt.	01.01.2022	Kr. 140 000,-	☐
Skifte ut vinduer som er med skader	01.01.2022	Kr. 300 000,-	☐
Tette lekkasje i terrassedekke.	01.01.2022	Kr. 1 200 000,-	☐
Oppgradering av leiligheter nr 1	01.02.2023	Kr. 50 000,-	☐
Oppgradering av leiligheter nr 2	01.01.2024	Kr. 50 000,-	☐
Oppgradering av leiligheter nr 3	01.01.2025	Kr. 45 000,-	☐
Oppgradering av leiligheter nr 4	01.12.2026	Kr. 45 000,-	☐

Tekniske installasjoner

Tilpasset leiligheter og tidligere næring/utleie.

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☒ Ja	☐ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Ja	☐ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Lukt av muggvekst i sokkel etg.
Lekkasje i fasader og inn i lagerlokaler.

Ut fra slik som fasader fremstår må en gå over alle fasader for å kartlegge skader av korrosjon skader for å kostnadsberegne utbedring.
Det er lekkasjer inn i lagerlokaler, kostnader og følgeskader av dette er uklart.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Sokkel etg er ikke utleid.
Det må påregnes store kostnader for denne etg om utleie skal være mulig.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg med leiligheter.

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Sokkel etg. Næringslokale.	253	226	To lokaler begge med toaletter.
Lager lokalet, med fyrrom	90	80	Lager og fyrrom
1 etg	253	225	2 Leilighet med stue, kjøkken, 3 soverom, gang og bad. Trappegang på 11 m2
2 etg.	170	150	2 Leilighet med stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad. Trappegang på 11 m2 Del av denne etg har skråtak
Sum	766	681	

Arealeffektivitet

Areal er målt innvendig med laser og utvendig med målbånd.

Leiearealer

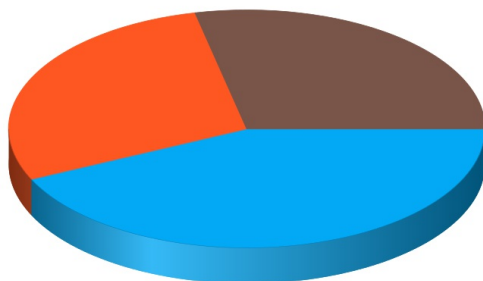
1	Beskrivelse	Sokkel etg .Stort lokale	Areal	177 m ²
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ledig		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 1 800,-/m ²
	Butiklokaler. Lokaler må påkostes for utleie.		Markedsleie	Kr. 1 100,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 194 700,-
2	Beskrivelse	Sokkel etg	Areal	76 m ²
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ledig.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 500,-/m ²
	Må påkostes for utleie.		Markedsleie	Kr. 1 050,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 79 800,-
3	Beskrivelse	Lagerlokalet.	Areal	80 m ²
	Leietaker	Ikke utleid, men det står en del deler i lokalet.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 200,-/m ²
	Det er lekkasje inn i lokalet og må gjøres tett for eventuelt luteleie.		Markedsleie	Kr. 2 400,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 192 000,-
4	Beskrivelse	Leilighet 1	Areal	107 m ²
	Leietaker	Osterøy kommune, eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 900,-/m ²
	Leie er antatt		Leieinntekt pr. år	Kr. 96 300,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 400,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 900,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 96 300,-

5	Beskrivelse	Leilighet 2	Areal	0 m ²
	Leietaker	Osterøy kommune, eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 900,-/m ²
	Leie er antatt		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 400,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 900,-/m ²
6	Beskrivelse	leilighet 3	Areal	75 m ²
	Leietaker	Osterøy kommune, eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 850,-/m ²
	Leie er antatt		Leieinntekt pr. år	Kr. 63 750,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 450,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 850,-/m ²
7	Beskrivelse	Leilighet 4	Areal	75 m ²
	Leietaker	Osterøy kommune, eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 850,-/m ²
	Leie er antatt.		Leieinntekt pr. år	Kr. 63 750,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 450,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 850,-/m ²
Sum			Areal	Leieinntekt
			590 m²	Kr. 223 800,-
				Markedsleie
				Kr. 690 300,-

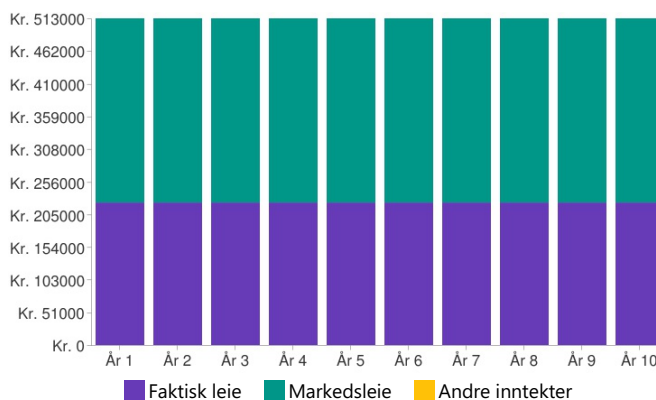
Andre inntekter

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

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 223 800	Kr. 690 300
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 20 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 4 000		
	Forsikring	Kr. 15 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 125 000		
	Sameie utgifter som og har med forsikring	Kr. 0	Kr. 164 000	Kr. 164 000
- Ledighet				Kr. 151 866
= Netto leieinntekt			Kr. 59 800	Kr. 374 434
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	8,00 %	Kr. 748 000	Kr. 4 680 000

Kommentar til eierkostnader

Utgifter er anslått

Ledighet

Generell ledighet 22,00 %

Kommentar

Næring er antatt vanskelig å leie ut, lokaler har stått tom i flere år.
Leiligheter vurderes som lett å leie ut.

Spesielle forhold

Kommentar

Leiligheter er enkelt innredet med i hovedsak belegg på gulv og malte overflater.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg med leiligheter.	Beregnete byggekostnader	Kr. 11 962 002	Kr./m ² 15 616
	Verdireduksjon	68% - Kr. 8 134 161	Kr./m ² 10 619
	Teknisk verdi	= Kr. 3 827 841	Kr./m ² 4 997
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 3 827 841	Kr./m ² 4 997
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 1 466 850	Kr./m ² 2 100
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 5 294 691	

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		8,00 %	Generell ledighet		22,00 %	Startdato		26.05.2021
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	223 800	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	466 500	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	690 300	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Eiendomsskatt	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	
Forsikring	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Vedlikehold og administrasjon	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	102 630	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	1 640 000	50 000	50 000	45 000	0	45 000	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	684 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	2 591 230	316 630	316 630	311 630	266 630	311 630	266 630	266 630	266 630	266 630	
Netto leieinntekt	-1 900 930	373 670	373 670	378 670	423 670	378 670	423 670	423 670	423 670	423 670	
Nåverdi av kontantstrøm	-1 829 171	332 930	308 268	289 253	299 655	247 988	256 905	237 875	220 255	203 940	567 898
								Yield, terminalverdi		10,00%	
								Terminalverdi		4 236 700	
								Nåverdi av terminalverdi		1 962 412	
								Nåverdi av kontantstrøm		2 530 310	
								Tilsvarende yield i dag på		-72,29%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 639 282	2 611 285	2 583 798	2 556 810	2 530 310	2 504 289	2 478 735	2 453 640	2 428 993	
Kapitalisert verdi	5 349 057	5 164 607	4 992 453	4 831 406	4 680 425	4 538 594	4 405 106	4 279 246	4 160 378	

Andre verdifaktorer

Bygg er slitt, store korrosjon skader i yttervegger og i innvendige søyler.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Salgsverdien antydnet nedenfor gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked der eiendommens standard, størrelse og beliggenhet er tatt i betraktning.

Det er stor usikkerhet om bygg må rives, eventuelt bør rives eller om det kan rehabiliteres.

Taksten er ikke en tilstandsrapport.

Til denne eiendommen må det påregnes store kostnader til oppgradering og kostnader med utbedring av soppskader og lekkasjer.

Markedsverdi er det beregnede beløp som en eiendom ville blitt solgt for på takseringstidspunktet, gitt en handel mellom en frivillig selger og en frivillig kjøper på "en armlengdes avstand", forutsatt at eiendommen er markedsført på normalt vis og at begge parter har handlet velinformert, aktsomt og uten tvang.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 700 000,-