

Verditakst over eiendommen

gnr. 62, bnr. 6 i Osterøy kommune



Hausvegen 388
5286 HAUS
Gnr. 62 Bnr. 6 Fnr. 0 Snr. 0
4630 Osterøy kommune

Benevnelse	BTA	Normal markedsverdi
199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift 718 m ²		Kr. 3 000 000
Tomteareal	699 m ²	



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

Oppdragsnr. 586 081
Rapportdato 14.09.2023

Rapportansvarlig Nesttun Taksering AS
Takstingeniør: Roger Johannessen
Ulsmågåsen 39, 5224 NESTTUN
Tlf.: 92239494
E-post: post@nesttuntaksering.no

Sammendrag

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 000 000,-

Sted og dato
Nesttun, 13.09.2023



Roger Johannessen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hausvegen 388	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5286 HAUS	4630	Osterøy	62	6	0	0
Område / bydel	Haus						
Verdisettingsformål	Verdivurdering av eiendommen						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Osterøy Kommune						
Hjemmelshaver	Osterøy Kommune						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	11.09.2023	
Tilstede	Ove Pedersen	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Matrikkelinfo		☐	
Grunnbokutskrift		☐	
Byggesøknad		☐	
Situasjonskart		☐	
Reguleringsplan		☐	
Kommunensplanensarealdel		☐	

Premisser - generell opplysninger

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for

medlemmene. 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.

Taksten omhandler Gnr 62 bnr 6 på Haus i Osterøy kommune.

Markedsverdivurderingen er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger:

- vurderingen er gjort med basis i eiendommens verdi pr september 2023.
- eier er positiv til salg av eiendommen.
- en fritt kan markedsføre eiendommen for salg og over en normal tidsperiode.
- en ser bort i fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt som følge av «spesielle interesser».
- de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- Nesttun Taksering AS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- det er ikke kontrollert panteattest med hensyn til heftelser utover de økonomiske.
- det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurensset miljø.

På generelt grunnlag anbefaler vi kjøper å vurdere eiendommen nøye før kjøp. Due diligence er ofte en god investering ved kjøp av næringseiendom

Eiendommens tomt

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

Tomtens beskaffenhet

Tomten er for det meste bebygd. planert tomt foruten er skrått parti mot øst oten opparbeidelse. På sørsiden er det adkomst for garasje/ lager på østsiden av bygget under betongdekke.

På nordsiden er det kommunal vei hvor deler av garasjen til hausvegen 388 står på veiarealet.

Tomt og uteareal bærer preg av manglende vedlikehold i mange år.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt til i bygden Haus på østerøy. Haus ligger sørvestvendt med gode solforhold og nært sjøen. På Haus er det både matbutikk, barnehage og barneskole.

Fin bygd mer et sentrum med eldre og nyere bebyggelse. Kort kjøeravstand til Osterøy broen.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Hausvegen 394
4630/62/6/0/0
1130 Sentrumsformål
KpArealformål Område HAUS SENTRUM, DEL SØR
Rp Område
2014007 Kommuneplan 2011-2023
Kp Område
220 Gul sone iht. T-1442
Kp StøySone

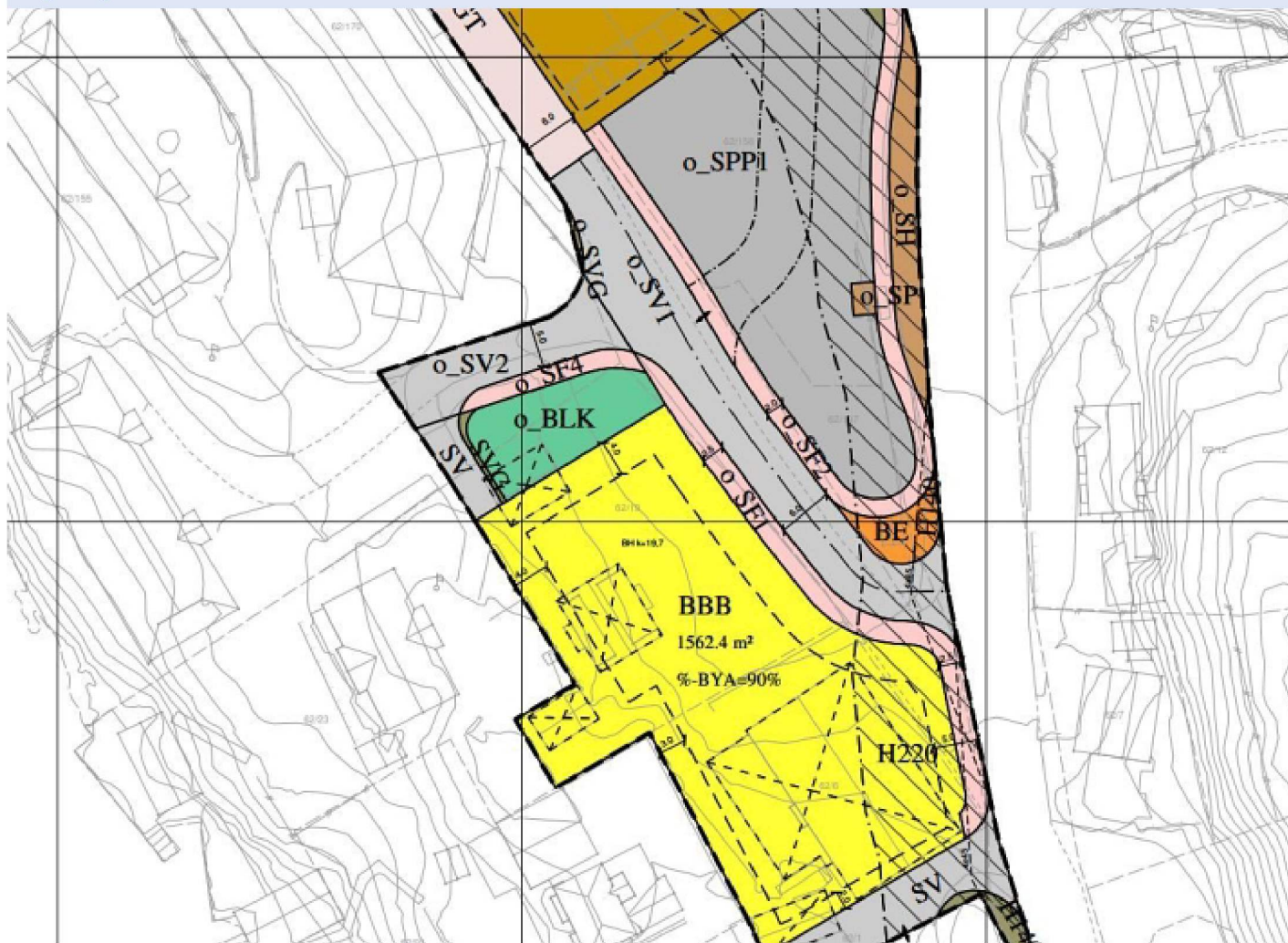
Detaljregulering Haus sentrum sør
46302020002

Reguleringsplan under arbeid
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Plan under arbeid
Vedtak i kraft
Stedsnavn: Haus
Eier: Osterøy kommune
Forslagsstiller: Osterøy Kommune
Forslagsstillertype: Offentlig
Lovref.beskr
Lovreferanse: PBL
Vertikalniva
på bakkenivå
Saksnummer
20/2725

Haus sentrum, del Sør
504_27

Reguleringsplan vedteken
Plantype
Eldre reguleringsplan
Planstatus: Gjeldende plan
Vedtak i kraft: 25.06.1997
Stedsnavn Haus
Eier: Osterøy kommune

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggear	Rehabilitert
A	199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift	1961	

Vernestatus

Grunnforurensning: Nei
Seksjonert: Nei
Festegrunner: Nei
Kulturminner: Nei

Eiendommens bygninger er ikke seafrak minne registrert eller registrert som kulturminne.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: 199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift

Beskrivelse av bygningen

Bygningen består av to næringslokaler i 1. etasje og fire leiligheter fordelt på 2. og 3. etasje.

Bygningen er oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset fasade.. Fasaden er kraftig forvitret med betydelig rustskadet armering. deler av fasaden har falt ned.

Bygningen har saltak konstruksjon tekket med betongtakstein. Det er noen veluksvinduer.

I fasaden er det vinduer med isolerglass og trekarmar. Enkelte nyere vinduer, men hovedsakelig eldre vinduer som har vedlikeholdsbehov eller er klar for utskiftning grunnet skade og punktering.

Innvendig i næringsseksjonen er det eldre utidsmessig standard. For utleie må det betydelig påkosninger.

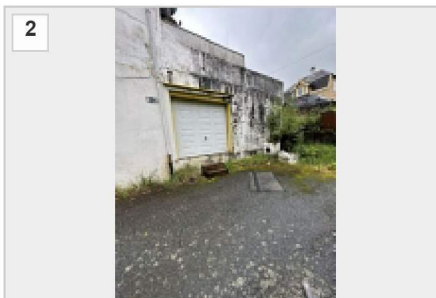
Leilighetene holder litt lav standard med det er store leiligheter. Leiligheter mot sør er ikke besiktiget.

VVS og el installasjoner er av eldre standard.

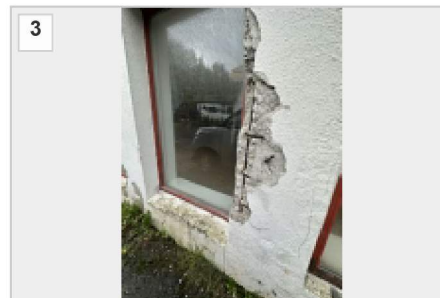
Generelt lav standard og stort vedlikeholdsbehov.



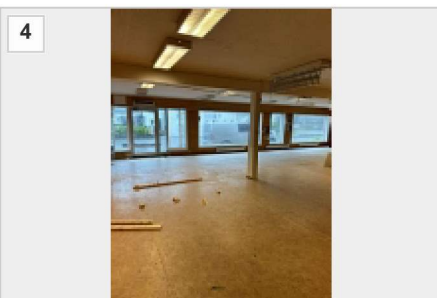
Fasade mot vest



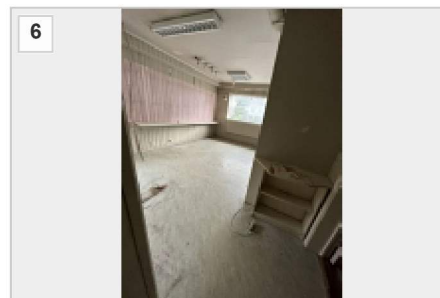
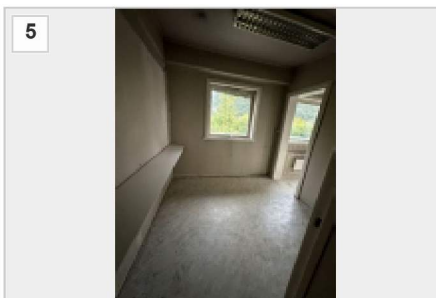
Fasade mot sør.



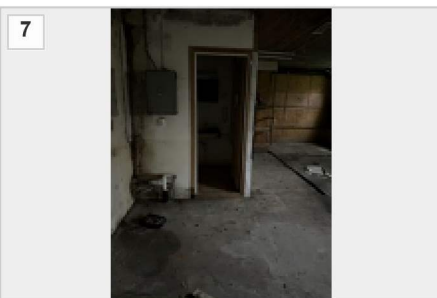
Mye skade i fasaden. Betydelig rustangrep i armering.



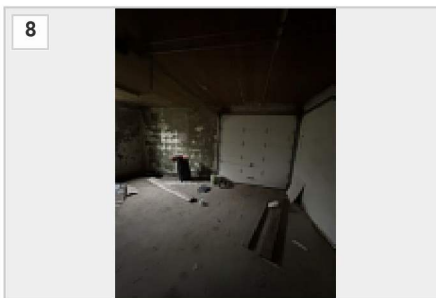
Næringslokale mot nord.



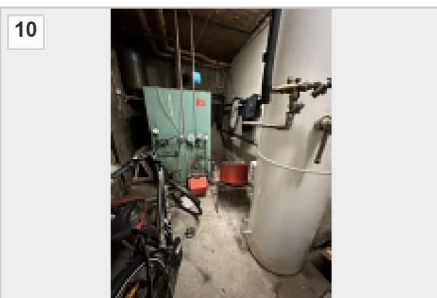
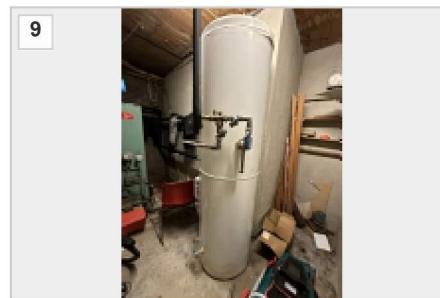
Næringslokale mot sør. Frisørsalong.



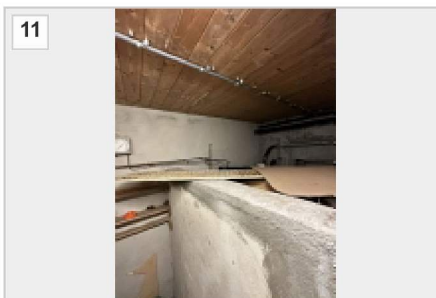
Lager under betongdekke.



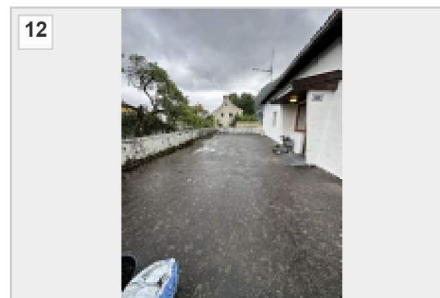
Lager under betongdekke.



Gammel oljefyr.



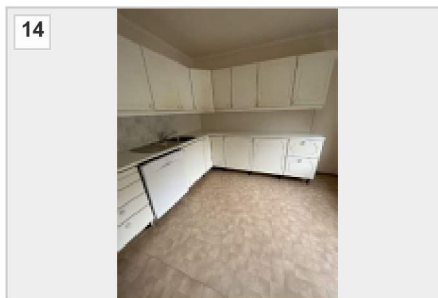
Gammel oljetank innstøpt i fyrrom.



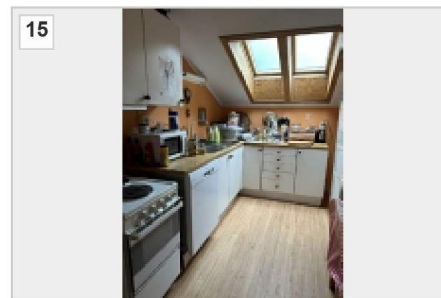
Inngangsparti for leiligheter på betongdekke på østsiden.



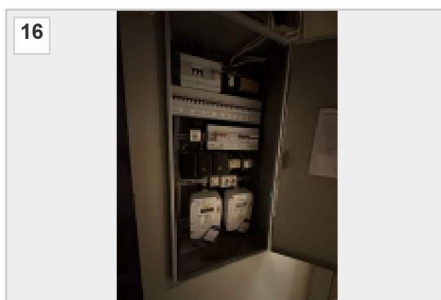
Bad i leilighet mot nord 2. etasje



Kjøkken leilighet 2. etasje



Kjøkken leilighet nord 3. etasje



Sikringsskap i 1. etasje for næringslokalene.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen ligger i område merket i kommuneplanens areadel sentrumsformål.

Det er pågående reguleringsarbeid hvor gnr 62 bnr 6 og bnr 19 inngår i reguleringsforslag.

Plankert viser en ytnyttelse på 90% BRA på et areal 1542 m² Kt høyde 18,4 m
Planforslaget angir lavblokkbebyggelse tilpasset område.

Arealdisponering

Bygg A: 199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift)

Etasje	BTA	Planløsning
1. etasje	300	to næringsseksjoner
2. etasje	228	2 stk fire roms leiligheter
3. etasje	190	2 stk tre roms leiligheter
Sum	718	

Leiearealer

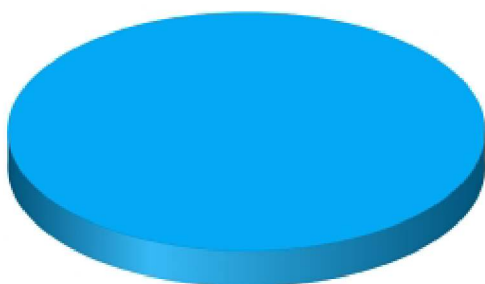
1	Beskrivelse	1. Næringsseksjon med lager under dekke mot øst.	Areal	300 m ²
	Leietaker	Ledig	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Svært enkel standard på lokalene.		Markedsleie	Kr. 500,-/m ²
	Markedsleie vurderes som lagerleie for enkle lokaler.		Markedsleie pr. år	Kr. 150 000,-

2	Beskrivelse	2. og 3 etasje	Areal	418 m ²
	Leietaker	Ukjent. to leiligheter er utleid en er beredskaps leilighet og en er ledig.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 603,-/m ²
	Leilighet er ikke fremlagt. Leie for 3 leiligheter er 15778,- pr mnd. For fire leiligheter utjør leien 252 448,- pr år		Leieinntekt pr. år	Kr. 252 054,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 500,-/m ²
	Markedsleie er lav og gjenspeiler bygningen totale tilstand. Leie av bolig ligger for hybler små leiligheter ligger normalt i prisområde 7000 - 10000 pr mnd. tørre leiligheter og hus kan ligge i prisområde 11 000 - 15000 pr mnd. Faktisk leie er en subsidiert kommunal leie for trengende. Det er store leiligheter, men de vurderes å ligge i nedre skiktet grunnet beliggenhet og tilstand på bygningsmassen. Markedsleie for leiligheter i 2. etasje kr 11 000,- pr mnd markedsleie for leiligheter i 3 etasje kr 9000,- pr mnd.		Markedsleie	Kr. 1 148,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 479 864,-
Sum			Areal	718 m²
			Leieinntekt	Kr. 252 054,-
			Markedsleie	Kr. 629 864,-

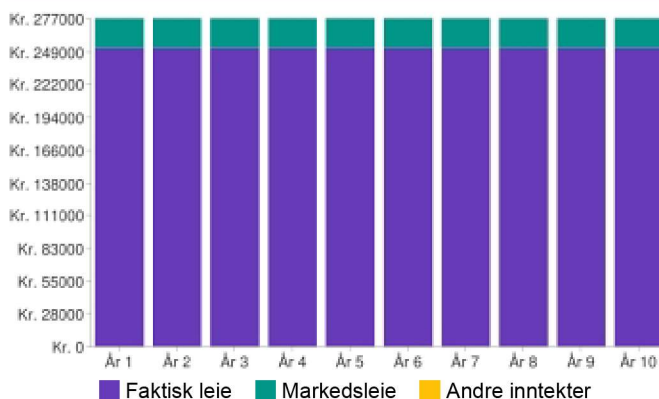
Andre inntekter

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

Kapitalisert verdi: Verdien er beregnet ved å kapitalisere anslått netto leieinntekt med en kapitaliseringsrente som takstmannen ansetter med hensyn til markedsrente, inflasjon og risiko. Leieinntektene er vurdert ut fra markedet for tilsvarende objekter. Denne verdien regnes som en "sikker" verdi og vil i praksis danne en nedre grense for ansettelse av markedsverdien. Eiendommens beliggenhet, innhold og standard er lagt til grunn for at vi har ansatt 9% i kapitaliseringsrente

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 252 054	Kr. 629 864
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 25 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 179 500	Kr. 204 500	Kr. 204 500
- Ledighet				Kr. 62 986
= Netto leieinntekt			Kr. 47 554	Kr. 362 378
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	9,00 %	Kr. 528 000	Kr. 4 026 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader Vedlikeholdskostnader:

- Tekniske anlegg
- Bygningsmessig vedlikehold og tilpasninger
- Bygningsmessig vedlikehold utvendig.
- Sum årlig vedlikehold

Administrasjonskostnader:

- Adm. (Forvaltning, revisjon, meglerhonorar, juridiske honorar, markedsføring)
- Forsikring
- Eiendomsskatt
- Bygsling /festeavgift

Sum administrasjonskostnader Disse punktene over over utgjør samlede eierkostnader.

Fordelbare driftskostnader/ felleskostnader/ service kostnader Diverse drift:

- vaktmestertjenester, vakthold, renovasjon, kommunale avgifter, alarm, ventilasjon, heis, etc.
- Energi:
- Ventilasjon, kjøling, el fellesanlegg og tekniske anlegg, oppvarming
- Renhold fellesareal
- Sum fordelbare driftskostnader.

Driftskostnader for den enkelte leietaker:

- Elektrisitet
- Renhold
- Vedlikehold

Sum driftskostnader leietaker.

Overstående oppsett av kostnader på en næringseiendom. Kjøper må vurdere vedtekter, leiekontrakter og avsette budsjett for innvendig og utvendig vedlikehold. Vi har ansatt kr 250,- m² BTA i vedlikehold pr år

Ledighet

Generell ledighet 10,00 %

Kommentar

Normal ledighet i en ti års periode er 10 %. Vi har benyttet standard ledighet, selv om i dette tilfellet er det høyere ledighet samlet på bygget. En ny kjøper ville gjort litt investeringer slik at ledigheten ville nærmet seg standard ledighet.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdiberegning

Bygg A: 199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift)	Beregnete byggekostnader	Kr.	15 796 000	Kr./m ²	22 000
	Verdireduksjon	40% -	Kr. 6 318 400	Kr./m ²	8 800
	Teknisk verdi	=	Kr. 9 477 600	Kr./m ²	13 200
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 9 477 600	Kr./m ²	13 200
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 1 047 750	Kr./m ²	1 500
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 10 525 350		

Kommentar

Teknisk verdi/substansverdi er eiendommens gjenanskaffelses verdi som tomt og nybygg med standard og byggekost fra 1961 i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelses kostnader. Denne verdien skal synliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner normalt en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		9,00 %	Generell ledighet		10,00 %	Startdato		14.09.2023
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	252 054	1 223 154
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	402 054	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	179 500	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	219 500	
Netto leieinntekt	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	182 554	
Nåverdi av kontantstrøm	174 855	160 417	147 172	135 020	123 872	113 644	104 260	95 652	87 754	80 508	
								Yield, terminalverdi		9,00%	
								Terminalverdi		2 028 378	
								Nåverdi av terminalverdi		856 809	
								Nåverdi av kontantstrøm		2 079 963	
								Tilsvarer yield i dag på		8,41%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	9,25 %	9,50 %	9,75 %	10,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 129 816	2 117 042	2 104 477	2 092 119	2 079 963	2 068 004	2 056 239	2 044 663	2 033 274	
Kapitalisert verdi	4 529 720	4 392 456	4 263 266	4 141 458	4 026 418	3 917 596	3 814 501	3 716 693	3 623 776	

Andre verdifaktorer

Eiendommen ligger i ny vedtatt reguleringsplan som gir en ytnyttelse på BYA 90% av et areal på 1562,4 m²

Gnr 62 bnr 6 har ca 41% av dette arealet.

Det ligger en utnyttelse på BYA 1562,4 m². Gjør vi en justering fra >BYA til BRA-S på 70% får vi et utbyggingsareal på ca 1093 m² BRA.

1093 m² BRA kan gi ca 15 leiligheter p ca 70 m² Vi vet ikke hva som skal bygges eller om utbygger kan nå opp til slik utnyttelse av eiendommen.

Byggekost hentet fra Norsk Prisbok

Boligblokk prefab betong med åpen p-kjeller

PRIS/BTA: 34 042

Solgte leiligheter

02.06.2023 Træshaugledet 54, 5281 VALESTRANDSFOSSEN Selveier 40 m² 2021 solgt 2 290 000,- kr

30.05.2023 Træshaugledet 2, 5281 VALESTRANDSFOSSEN Selveier 90 m² 2019 solgt 2 790 000,- kr 32 000,- pr m²

08.05.2023 Valestrandsvegen 41, 5281 VALESTRANDSFOSSEN Selveier 72 m² 2019 solgt 2 790 000,- kr 38 750,-

Prisene på brukte nyere leilighetene over gir et spenn i m² pris fra 57 000,- kr m² til 32 000,- pr m²

Salg av nye leiligheter på Osterøy

Rundhovde Terrasse - 12 energieffektive leiligheter - 9 solgt - Heis, altaner, utsikt og garasje. 88 m² kr 3,2 -3,5 mill er ca kr 40 000,- pr m² BRA-S

Fugledalen Terrasse Lonevåg priser fra 54 000 - 61 000 for leiligheter på 81 -150 m²

Solgte tomter

10.05.2022 4601-287/941/0/0, 5262 ARNATVEIT Selveier 3 503,5 m² 1 598 pr m² solgt 5 600 000,-

OSTERØYVEGEN 915, 5281 VALESTRANDSFOSSEN areal 5 548,6 m² kr 900,- pr m² solgt kr 4 995 000,-

Haus 2 er solgt i 2016 for kr 3 000 000,- Bebygd eiendom med bolighus og garasje. Tomt er 978 m². Eldre hus og garasje, tomtepris beregnes skjønnsmessig til ca 800 kr m²

Det er her å bemerke at det er liten margin mellom byggekost og hva som er tilsalgs av nye og nyere leiligheter. Runhovde terrasse over er et godteksempel på at det er liten margin, der selges leiligheten for 40 000,- pr m² med en byggekost på 34 000,- pr BRA gir det liten margin for utbygger.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger fint til i Haus sentrum. Sentrum består av noen mindre næringsbygg og boligbebyggelse. Bygningsmassen på denne eiendommen er i svært dårlig stand med mye rustskade i armeringen på bygget. Leilighetene er store men har utidsmessige overflater og standard. Næringslokalene er slitt.

Det er et marked for uteie også på Osterøy, men for denne eiendommen må det påregnes større kostnader for å sette eiendommen i stand for videre utleie.

Markedsverdi vurdert på bakgrunn av foretningsverdi vurderes skjønnsmessig til kr 3 000 000,-

Som utbyggingstomt basert på en utnyttelse på 90% BYA med et areal i plankartet på 1562,4 m² må vi se hen på salg i området av nyere leiligheter og hva som ligger tilsalgs i markedet. Det må også tas i betraktning at det er relativt høye byggekostnader og en høy rente. Gnr 62 Bnr 6 har etter vårt skjønn ca 41% av arealet som ligger i reguleringsplanen. Nabo eiendommen ble kjøpt for kr 3 mill i 2016, antatt med tanke på regulering av området. Ut fra det som er solgt og de leilighetene som ligger tilsalgs antar vi en tomtebelastning pr m² på ca 4000 - 6000,- Ved salg til utbygger får man normalt betalt etter hvor langt reguleringsplanen er kommet med en normal fordeling på 50/50 ved ferdig regulert plan. Vi ansetter skjønnsmessig tomtebelastning til kr 6000,- pr m² tomt med fordeling 50/50

BRA-s 1093 m² x 6000,- pr m² = kr 6 558 000,- 41% av dette utgjør kr 2 688 000,-

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist ovenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Markedsverdi vurderes skjønnsmessig til kr 3 000 000,-

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 000 000,-