

VERDITAKST

Industri-/næringseiendom Øksningsveien 397, 8850 HERØY

Gnr 7: Bnr 63, bnr 77, bnr 94, bnr 95
1818 HERØY (NORDLAND) KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Marvin Egil Breimo
Telefon: 952 16 399
E-post: marvin@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90
Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 21.07.2022
Utskriftsdato: 07.09.2022
Dato verdisetting: 01.09.2022
Oppdrag nr: 1815



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	4
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	9
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Administrasjonsbygg med lager.	9
3.4.2 Bøtehall oppdrett.	13
3.4.3 Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørk...	16
3.4.4 Monteringshall oppdrett.	19
3.4.5 Gammel impregnerings- og tørkehall.	21
3.4.6 Plasthall.	23
3.4.7 Notvaskeri/renseanlegg	24
3.4.8 Dypvannskai.	25
3.4.9 Flytebryggeanlegg.	26
4 Verdigrunnlag	28
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	28
4.2 Inntekter/kostnader	30
5 Verdisetting	32
5.1 Tomteverdi	32
5.2 Teknisk verdi	32
5.3 Nettokapitalisering	33
5.4 Kontantstrømsanalyse	34
5.5 Følsomhetsanalyse	37

Vedlegg:

Ortofoto fra Norkart AS over området Ant. sider: 1
Eiendomsinformasjon 1818-7/94 Ant. sider: 3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/94 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon 1818-7/95 Ant. sider: 1
Eiendomsinformasjon 1818-7/95 Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/95 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon 1818-7/63 Ant. sider: 1
Eiendomsinformasjon 1818-7/63 Ant. sider: 3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/63 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon 1818-7/77
Eiendomsinformasjon 1818-7/77 Ant. sider: 3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/77 Ant. sider: 1
Reguleringskart og reguleringsbestemmelser Ant. sider: 5
Søknad om utslippstillatelse Ant. sider: 2
Tillatelse til bygging av avløpsanlegg som omsøkt Ant. sider: 2
Melding om delegert vedtak administrasjonsbygg Ant. sider: 2
Tegninger administrasjonsbygg - fasade, snitt, plan Ant. sider: 2
Situasjonskart som viser plassering av administrasjonsbygg Ant. sider: 1
Tegninger bøtehall - fasade, snitt, plan Ant. sider: 2
Tegning bøtehall tilbygget del - fasade, snitt, plan Ant. sider: 1
Tegninger bøtehall fiskeri - fasade, snitt, plan Ant. sider: 2
Tegninger tilbygget imregn./tørkehall - fasade, snitt, plan Ant. sider: 4
Tegning monteringshall oppdrett - fasade, snitt, plan Ant. sider: 1
Tegning gammel impregn./tørkehall - fasade, snitt, plan Ant. sider: 1
Tillatelse til oppføring av lagerhall i stål og duk Ant. sider: 4
Tillatelse og tegning notvaskeri/renseanlegg Ant. sider: 3
Tillatelse til utvidelse av eksisterende kai og skisse Ant. sider: 4
Tillatelse til utbygging av kai, tegning, skisse på ortofoto Ant. sider: 6
Tillatelse til å legge ut flytekai og skisse på ortofoto Ant. sider: 4
Tillatelse til utbygging av kai, tegning, skisse plassering Ant. sider: 5

2 Sammen drag

**Konklusjon/
markeds vurdering:**

Industri eiendommen med en god beliggenhet på Øksningen i Herøy kommune samt en god tilgjengelighet fra både vei og sjø.
I bygningsmassene har det tidligere vært drevet sjørelatert virksomhet, notbøteri m.m.
Dypvannskai har vært benyttet til eget bruk, her antas det å være potensiale for inntekter ved alternativ bruk/drift.
For beregning av markedsverdi er det stipulert en forventet påregnelige "normal markedsleie" for lokaliteter samt at det i beregningen er stipulert inn en nødvendig engangssum som fradrag år 1 på kr. 4 000 000,- for strakstiltak av nødvendig vedlikehold og eventuelle endringer. I takst er det ikke lagt inn reduksjon for eventuell kommende ledighet.
Ved et eventuelt salg ser en ikke bort i fra at eiendommen kan oppnå best pris ved oppdeling.

Kunde:

Mørenot Aquaculture As, avd. Øksningen
Øksningsveien 395, 8850 HERØY. Tlf. 91718230

Formål med taksten:

Det skal utarbeides en takst basert på salg av eiendommen Øksningsveien 397, 8850 Herøy.
Taksten omfatter industri-/næringsbebyggelse på gnr. 7, bnr. 94, 95, 63 og 77.

Takseringsmetode:

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. 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:

Merknader:

I forbindelse med befaringen var det ingen "kjentmann" til stede, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver grunnforhold, bygningenes konstruksjon, isolasjon m.m. og det kan således være noe avvik i forhold til beskrivelse av bygninger i denne takst. På tak er kun synlige deler besiktiget fra bakke og trapper. Bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

Verdi:

Kr. 20 000 000

Dato verdisetting:

01.09.2022

Takstmann:

Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90

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.

MOSJØEN, 07.09.2022



Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstøkonom
Telefon: 75 11 91 90

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ortofoto fra Norkart AS over området	31.08.2022		Innhentet	1
Eiendomsinformasjon 1818-7/94	24.05.2022	Matrikkelen er ikke tinglyst.	Innhentet	3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/94	30.08.2022		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon 1818-7/95	24.05.2022	Tinglyst bestemmelse om kloakkledning fra 2008 (er ikke innhentet).	Innhentet	1
Eiendomsinformasjon 1818-7/95	24.05.2022		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/95	30.08.2022		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon 1818-7/63	24.05.2022		Innhentet	1
Eiendomsinformasjon 1818-7/63	24.05.2022		Innhentet	3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/63	30.08.2022		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon 1818-7/77	24.05.2022		Innhentet	
Eiendomsinformasjon 1818-7/77	24.05.2022		Innhentet	3
Kart fra Se eiendom som viser 1818-7/77	30.08.2022		Innhentet	1
Reguleringskart og reguleringsbestemmelse r	19.03.2013		Innhentet	5
Søknad om utslippstillatelse	30.08.2016		Innhentet	2
Tillatelse til bygging av avløpsanlegg som omsøkt	28.09.2016		Fremvist	2
Melding om delegert vedtak administrasjonsbygg	23.08.2016		Fremvist	2
Tegninger administrasjonsbygg - fasade, snitt, plan	31.05.2006	Omsøkte tegninger stemmer ikke helt med dagens situasjon. Utvendig er terrasse større enn inntegnet og innvendig stemmer ikke inntegnet garderobeløsning.	Innhentet	2
Situasjonskart som viser plassering av administrasjonsbygg	11.01.2016		Innhentet	1
Tegninger bøtehall - fasade, snitt, plan	24.10.2001		Innhentet	2
Tegning bøtehall tilbygget del - fasade, snitt, plan	09.09.2009		Innhentet	1
Tegninger bøtehall fiskeri - fasade, snitt, plan	27.02.2012		Innhentet	2
Tegninger tilbygget imregn./tørkehall - fasade, snitt, plan	04.10.2016		Innhentet	4

Tegning monteringshall oppdrett - fasade, snitt, plan	21.02.2007	Innhentet	1
Tegning gammel impregn./tørkehall - fasade, snitt, plan		Innhentet	1
Tillatelse til oppføring av lagerhall i stål og duk	15.07.2005	Innhentet	4
Tillatelse og tegning notvaskeri/renseanlegg	11.04.2005	Innhentet	3
Tillatelse til utvidelse av eksisterende kai og skisse	14.09.2004	Innhentet	4
Tillatelse til utbygging av kai, tegning, skisse på ortofoto	19.08.2010	Innhentet	6
Tillatelse til å legge ut flytekai og skisse på ortofoto	19.08.2010	Innhentet	4
Tillatelse til utbygging av kai, tegning, skisse plassering	16.08.2007	Innhentet	5
Informasjon om eiendommen fra oppdragsgiver ved befaring	20.07.2022		
Div. eposter fra Herøy kommune av vedlagte dokumenter	20.07.2022		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Industrieiendom tidligere benyttet til sjørelatert næringsvirksomhet, notbøteri m.m. Bygningsmassene består av administrasjonsbygg, lager- og produksjonshaller, plasthall, dypvannskai og flytebrygger.
Kunde:	Mørenot Aquaculture As, avd. Øksningan Øksningsveien 395, 8850 HERØY. Tlf. 91718230
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.07.2022 Mørenot Aquaculture As v/ Head of Services Divisjon Kenneth Larsen. Tlf. 917 18 230 Mørenot Aquaculture As v/ Business Develop Manager Normann Sæbæ. Tlf. 404 33 612 Helgeland Byggekontroll AS v / daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 952 16 399 Befaringsdato: 21.07.2022 Mørenot Aquaculture As v/ Head of Services Divisjon Kenneth Larsen. Mørenot Aquaculture As v/ Business Develop Manager Normann Sæbæ. Helgeland Byggekontroll AS v / daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo.

Forutsetninger:

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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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.

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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Industri-/næringseiendom
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt.
Adkomst	To avkjørsel fra Fv 7284 og felles private veier innpå eiendommen.
Vann	Tilknytt kommunalt vannverk.
Avløp	Privat avløpsanlegg med slamavskiller og derfra lukket ledning ut i sjø. Siste utslipptillatelse ble gitt i 2016 for administrasjonsbygg.
Regulering	Detaljreguleringsplan for Øksningen Notbøteri, vedtatt av kommunestyret den 19.03.2013. Eiendommen er regulert til formål: Industri, lager - utelagringsområde, kjørevei og havområde i sjø. På nordre side av eiendommen er det regulert boligområde. Se for øvrig vedlagt reguleringskart og planbestemmelser.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) Gnr: 7 Bnr: 94
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 661,8 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Det bemerkes at matrikkel ikke er blitt tinglyst på Mørenot Øksningen AS.
Adresse:	Øksningsveien 397, 8850 Herøy.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe usikkert.
Matrikkel:	Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) Gnr: 7 Bnr: 95
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 496,9 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Mørenot Øksningen AS.
Adresse:	1818-7/95/0/0, 8850 Herøy.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe usikkert.
Matrikkel:	Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) Gnr: 7 Bnr: 63

Matrikkel: Gnr 7: Bnr 63, bnr 77, bnr 94, bnr 95
Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) KOMMUNE
Adresse: Øksningsveien 397, 8850 HERØY

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Eiet/festet:	Eiet
Areal:	500 m² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Mørenot Øksningen AS.
Adresse:	Øksningsveien 401, 8850 Herøy.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe usikkert.
Matrikkel:	Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) Gnr: 7 Bnr: 77
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 776 m² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Mørenot Øksningen AS.
Adresse:	1818-7/77/0/0, 8850 Herøy.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe usikkert.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Tomten består av gnr. 7 bnr. 94, 95, 63 og 77 med et samlet matrikulert areal på 5 434,7 m². Det bemerkes at matrikulerte arealer ofte kan ha feilmarginer. Tomten er hovedsakelig asfaltert og terrassert i to områder, hvor det øverste det er bak bygninger på nordre side og den nedre del rundt bygninger og mot kai/sjø.
Grunnforhold og fundamentering	Fjell og utfyllinger av stein ut i sjø.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Åpent kystområde med gode lys og solforhold på Øksningen ca. 8 km nordvest for kommunesenteret Silvalen på Herøy. Utsikt mot omkringliggende bebyggelser og bakomliggende fjell - del av Sju søstre.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om nedgravde tanker eller eventuelle forurensninger i grunn og det er heller ikke gjort noen grunnundersøkelser i forbindelse med denne takst.
Utnyttelse	Tillatt utnyttelsesgrad i planbestemmelser er 60 % for arealmålet "Industri, I1". Tomtens utnyttelsespotensial er ikke vurdert av takstmann, men i følge kommunens beregninger ved melding om delegert vedtak den 06.06.2017 (17/467-4/AIS) er tomten utnyttet med ca. 31 % etter omsøkt tilbygg.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	I nærområdet er det industri, nedlagt skolebygning som er omgjort til boligutleie, boliger og fritidsboliger. Avstand til nærbutikk ca. 8 km, barnehage 9 km, ungdomsskole ca. 9 km og fergeleie er ca. 11 km.
Transport og kommunikasjon	Daglig bussforbindelse, egen bil eller sjøveien.
Parkering	Parkering på egen tomt.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: SP2593835.4.2. Årlig premie: Kr. 100 000. Årlig premie er stipulert.
Skattetakst:	Kr. 6 870 000 År: 2022 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 48 090,- innkreves sammen med kommunale avgifter).
Ligningsverdi:	År: 2022 Ligningsverdi er ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Administrasjonsbygg med lager.

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Melding om delegert vedtak.

Anvendelse: Kontor og lager.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	268	252	Lagerrom.
1. etasje	273	259	Korridor, herregarderobe med dusj, damegarderobe med dusj, vaskerom med utgang, HC-WC, møterom med utgang til terrasse, 2 WC, butikkrom, kopi/datarom, arkiv/lager, pause/spiserom med utgang til terrasse, kjøkken og 4 kontorer.
Sum bygning:	541	511	

Kommentar areal

Innvendige takhøyder:
Underetasje: 3,90 m.
1. etg.: 2,35 - 2,40 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Ingen kjente opplysninger.

Grunn og fundamenter

Grunnforhold er ukjent, men trolig bestående av fjell og oppfylte masser.
Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt plate.

Ytterveggskonstruksjon og kledning

Yttervegger i underetasje av 25 cm leca. På utvendig side pålagt grunnmursplast mot terreng og slemmet over terreng. Det bemerkes at det på lecamur er ingen innvendig avstiving for jordpress mot bakvegg eller sidevegg som utvendig terreng er tilfylt mot.

Yttervegger 1. etasje av bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull og kledd med liggende bordkledning - beiset.



Yttervegg i underetasje mot terreng.

Utvendige dører, porter og vinduer

Underetasje:

Isolert ytterdør av aluminium med sandwichpanel og dørpumpe.

Isolert leddport av metall med motorisert styring. Lysåpning b x h = 4,40 m x 3,50 m.

1. etasje:

4 stk. folierte/malt ytterdør av tre med 2-lags glass og sprosser. Persianere montert på innvendig side.

Malte vinduer av tre med 2-lags glass.

Takkonstruksjon og tekke

Pulttakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler, isolert med mineralull mellom undergurter (trolig 20 cm), ukjent type undertak og taktekke av profilerte stålplater. Doble vindskier og vannbordbeslag.

Renner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør av stål. Nedløpsrør er ført ned i grunn.

Utvendige trapper, terrasser

Adkomsttrapp av tre med rekkverk. Stor treterrasse med rekkverk foran inngangsparti nordvestre side og langs hele bygningen på sørvestre side. Rekkverkshøyde 0,98 - 1,00 m. Terrasse er fundamentert på støpte pilarer med søylesko og søyler av doble 2" x 4" med sidebord.

Trapp av tre med vinkel og repos ned til underetasje.



Trapp/terrasse foran inngangsparti.



Terrasse langs sørvestre side.



Terrasse og trapp ned til underetasje.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg (Flexit Albatros S32R) med varmegjenvinning for 1. etasje (administrasjonsdel). Aggregat er montert i underetasje.



Ventilasjonsaggregat.

Elektrisk primærnett og brannvarsling

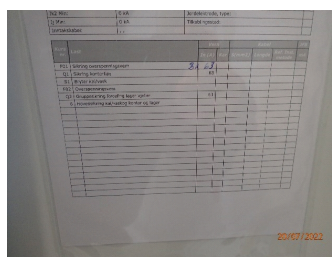
Underetasje: El. inntaksskap i med overspenningsvern 3 x 63A. Sikring underetasje 63A og sikring 1. etasje 63A. Som belysning er tette armaturer med lysstoffrør.

1. etasje: Fordelingsskap med jordfeilautomater. Hovedbryter 100A (3x50/16Al). 3 kurser på 10A, 20 kurser på 15A og 1 kurs på 25A. Skjult installasjon og noe kanaler. Som belysning er hovedsakelig taklamper/leddlamper. Brannalarmsentral BS-200. Utvendig: Dobbel utestikk og flere utelys.

Merknader: Det bemerkes at bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn (gjelder alle bygninger).



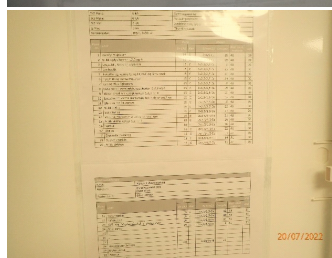
Underetasje: El. inntaksskap.



Kursfortegnelse.



1. etasje: El. skap med jordfeilautomater.



Kursfortegnelse.

Elektrisk varmeanlegg

El. oppvarming med veggmonterte panelovner av type Glamox El. termostatstyrt gulvvarme på garderober.

Rørøpplagg og sanitær

Vann: Vannledninger av plast - rør i rør og noe åpne rør av kobber. Samleskap for vannrør på vaskerom. Stoppekran for vann og vannmåler på vaskerom. El. varmekabel i vannledning. Brannslange på trommel i korridor.

Avløp: Avløpsrør og gulvsluker av plast.

Herregarderobe: Veggmontert servant og speil, veggmontert blandebatteri med hånddusj.

Damegarderobe: Veggmontert servant og speil, veggmontert blandebatteri med hånddusj.

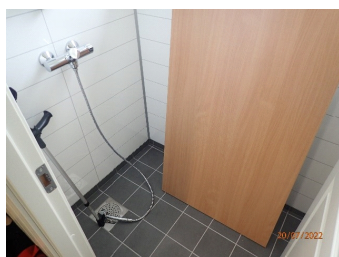
Vaskerom: Vaskerenne av stål med 2 blandebatteri, veggmontert skyllekar av stål og blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200 liter.

HC-WC: Gulvmontert handicaptolalett, veggmontert handicapservant og speil.

WC: Veggmontert toalett, servant og speil.

WC: Veggmontert toalett, servant og speil.

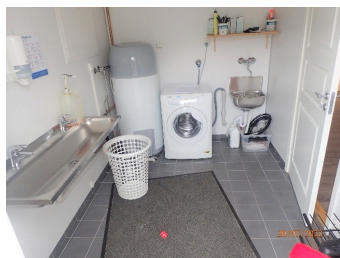
Samlet: 5 servanter, vaskerenne, opplegg for vaskemaskin, skyllekar av stål, 3 toaletter, 2 dusjer og 1 varmtvannsbereder.



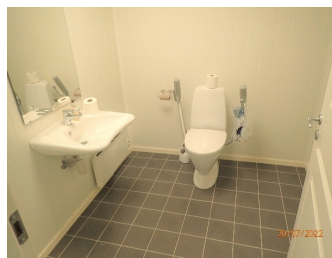
Dusj i herregarderobe.



Forrom i damegarderobe.



Vaskerom.



HC-WC.



WC.



WC.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning av MDF med hvite glatte folierte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og grønnsaksvask av stål. Innebygget oppvaskmaskin (vannstopp montert). Løst kjøl/fryseskap. Løs komfyr med keramisk koketopp. Kjøkkenhette med kullfilterrensing.



Kjøkkeninnredning.



Vannstopp.

Gulv - Underetasje

Støpt og pusset gulv på grunn med ukjent isolering.

Innvendige overflater gulv - Underetasje

Pusset betong. Ubehandlete gipsplater mot nabobygning.

Innvendige overflater himling - Underetasje

Ubehandlete gipsplater.

Etasjeskillere - 1. etasje

Trolig trebjelkelag lagt i steget på ståldragere (EI 30 konstruksjon) som er understøttet av stålsøyler i underetasje.

Innvendige overflater gulv - 1. etasje

Laminat på gulv i ganger, kontorer m.m. Keramiske flis i topp av flyteavretting på sanitærrom.

Innvendige overflater vegg - 1. etasje

Fabrikkmalte veggplater av MDF. Våtromsplater i våtsoner.

Innvendige overflater himling - 1. etasje

Malte himlingsplater.

Innerveggskonstruksjon - 1. etasje

Skillevegger av tre. EI 30 konstruksjon mot produksjonsbygning som administrasjonsbygg er tilbygget mot.

Innvendige dører og vinduer - 1. etasje

Formpressede kompaktdører av MDF.

Andre forhold:

Standard Normal god standard iht. byggeår.

Vedlikehold Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Lecamur i underetasje er mangelfullt slemmet på utvendig side og på bakre del av mur mot terreng er det noe sprekker. På innvendig side av lecamur er det saltutslag og merker etter fukt (grunnet dårlig utvendig tetting). Dør i underetasje er ikke innpusset på innvendig side. Bordkledning er noe malingsslitt samt skadd på et bord ved inngangsdør. Vinduer og listverk rundt vinduer er malingsslitt.

3.4.2 Bøtehall oppdrett.

Bygningsdata



Byggeår: 2001 Kilde: Godkjente tegninger.

Anvendelse: Produksjon og lagring.

Tilbygg (i 2009) Tilbygget på nordvestre side i to etasjer (notsilo under flomål i 1. etasje på ca. 103 m² BRA).

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	624	606	Produksjonshall/lagerhall, verktøyrom, kjølerom og notsilo under flomål.
2. etasje	624	596	Produksjonshall og toalettrom.
Sum bygning:	1 248	1 202	

Kommentar areal

Innvendige takhøyder:

1. etg.: Fra ca. 3,70 - 4,00 m i lagerhall og ca. 7,00 m i notsilo (målt fra bunn under flomål).

2. etg.: 3,43 - 5,77 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Oppført produksjon/lagerbygning med fundamenter i betong og bygningskonstruksjon av stål.



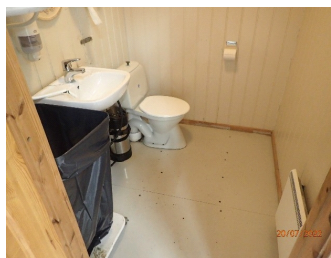
Produksjonshall/lagerhall i 1. etasje.



Produksjonshall/lagerhall 1. etasje.



Produksjonshall 2. etasje.



Toalettrom 2. etasje.

Drenering

Ingen kjente opplysninger.

Grunn og fundamenter

Grunnforhold er ukjent, men trolig bestående av fjell og oppfylte masser.

Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt ringmur og støpte klosser for søyler til midtre bæring.

Ytterveggskonstruksjon og kledning

Stålkonstruksjon med søyler og rigler, på utvendig side kledd med profilerte stålplater og felt med lysplater på langvegger lagerdel. I 2. etasje er yttervegg isolert med mineralull og kledd med profilerte stålplater på innvendig side. Yttervegger i 1. etasje av betong på tilbygget notsilo.

Utvendige dører, porter og vinduer

1. etasje:

Ytterdør av aluminium.

Leddport av metall med motorisert styring, lysåpning b x h = 3,85 m x 3,45 m.

2. etasje:

Ytterdør av aluminium.

2 leddporter av metall, lysåpninger b x h = 2,80 m x 2,10 m og 2,40 x 2,40 m.

Dør/port av aluminium og 2-fløyet dør/port av aluminium i sørvegg mot kai (for mottak av nøter).

Malte vinduer av tre med 3-lags glass og solfilter.

Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjon av stål fagverk, selvbærende profilerte stålplater, isolasjon og taktekke av profilerte metallplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Utvendige trapper

Tretrapp med repos for vareinntak.



Trapp for adkomst til 2. etasje.

Gulv og etasjeskillere

Støpt gulv på grunn i 1. etasje med ukjent isolering. I gulv er det flere nedsenkede binger for nøter.

Etasjeskille av stålbejelker og isolert trebjelkelag med gulv av finerplater - epoxymalt.

I etasjeskille er 19 hengslede luker av stål.



Støpt gulv i 1. etasje - område med setninger.



19 luker av stål i etasjeskille/gulv 2. etasje.

Sanitæranlegg og rørlegg

På avdelt toalettrom i 2. etasje er gulvmontert toalett, veggmontert servant og varmtvannsbereder på 28 liter. Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Elektrisk primæranlegg

El. inntaksskap i med sikringsautomater i 2. etasje. Åpen installasjon. Som belysning er hovedsakelig armaturer med lysstoffrør i begge etasjer.
Det bemerkes at bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.



El. skap i 2. etasje.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.

Elektrisk varmevifte i lagerdel 1. etasje og 4 luft til luft industri varmpumper for oppvarming av isolert produksjonsdel i 2. etasje.



Innedel luft til luft varmepumpe.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg (Type Villavent) med varmegjenvinning for isolert produksjonsdel i 2. etasje.



Ventilasjonsanlegg.

Traverskraner

i 2. etasje er løpebane med 2 traverskraner med kapasitet 1,2 tonn.



Traverskran.

Andre forhold:

Standard

Normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Generelt etterslep på vedlikehold.

Utvendig: Sprekk i støpt mur på notsilo m.m. Profilerte veggplater og beslag har flere skader/bungler etter påkjørsler og er dels rustangrepet. Takrenner noe skadd. Profilerte takplater er rustet i ender.

1. etasje: Rundt midtre del av støpt gulv er det sprekkskader og setninger - grovmålt til ca. 10 - 15 cm. På veggsøyler av stål er det noe rustangrep i nedkant (over ringmur). På kjølerom er veggplater skadd etter påkjørsler.

2. etasje: På gulv er epoxymaling på malte sponplater slitt. Det mangler kledning på vegg der vannledning kommer opp i etasjen (dampsperre er punktert). På toalettrom er veggplater av MDF vannskadede bak servant (er ikke fuktbestandige plater). Noe generelle småskader på profilerte veggplater og det mangler platekledning på vegg der vannledning kommer opp (dampsperre er også punktert).

3.4.3 Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse: Produksjon og lagring.

Tilbygg (i 2017) Tilbygget impregnering- og tørkehall.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	524	504	Produksjonshall/lager og toalettrom.
2. etasje	524	500	Produksjonshall og toalettrom.
1. etasje	153	140	Tilbygget impregnering/tørkehall.
Mesalin	45	41	Teknisk rom.
Sum bygning:	1 246	1 185	

Kommentar areal

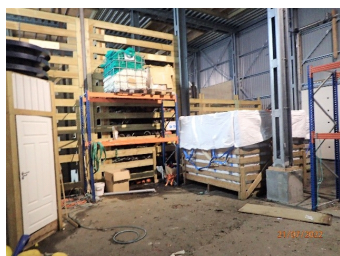
Innvendige takhøyder:

1. etg.: Fra ca. 8,10 - 9,45 m i produksjonshall/lager og ca. 10,80 m i tilbygget impregnering/tørkehall.
2. etg.: 3,90 - 4,70 m i produksjonshall/lager og 1,75 - 4,15 m i mesalin.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

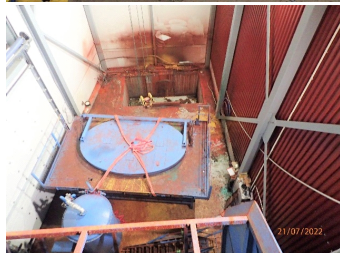
Oppført produksjon/lagerbygning med fundamenter i betong (dels på kai) og bygningskonstruksjon av stål.



Produksjonshall/lager 1. etasje.



Produksjonshall 2. etasje.



Tilbygget impregnering/tørkehall 1. etasje.



Mesalin/teknisk rom i tilbygget impregnering/tørkehall.

Drenering

Ingen kjente opplysninger.

Grunn og fundamenter

Grunnforhold er ukjent, men trolig bestående av fjell og oppfylte masser.

Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt ringmur og støpte klosser for søyler til midtre bæring.

Ytterveggskonstruksjon og kledning

Stålkonstruksjon med søyler og rigler, på utvendig side kledd med profilerte stålplater og noen felt med lysplater på sørvestre langvegg i produksjonshall/lagerdel. I 2. etasje er yttervegger isolert med mineralull og kledd med profilerte stålplater på innvendig side.

Yttervegger i tilbygget impregnering/tørkehall av isolerte sandwich elementer med utvendig og innvendig stålkledning.

Utvendige dører, porter og vinduer

1. etasje:

2 ytterdør av stål/aluminium.

2 leddporter av metall, lysåpninger b x h = 3,60 m x 3,60 m og 5,00 x 4,90 m.

2. etasje:

Ytterdør av aluminium.

2 leddporter av metall i sørvegg mot kai (b x h = ca. 2,00 x 2,00 m - for mottak av nøter).

Vinduer av aluminium med 2-lags glass.

Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjon av stål fagverk, selvbærende profilerte stålplater, isolasjon og taktekke av profilerte metallplater.

På tilbygg er takkonstruksjon av stålbjelker, rigler, plater med ukjent isolering og ukjent tekke (er ikke synlig fra utvendig side).

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Utvendige trapper

Tretrapp med repos for adkomst 2. etasje.



Tretrapp med repos for adkomst 2. etasje.



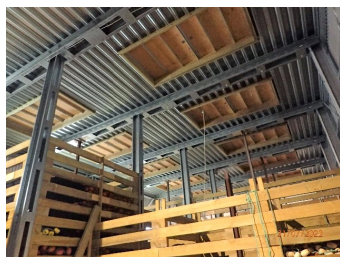
Tretrapp med repos for adkomst mesanin i tilbygget del.

Gulv og etasjeskillere

Grovstøpt gulv på grunn i 1. etasje med varierende høyder og ukjent isolering. I gulv er det flere nedsenkede binger for nøter og i tilbygget del nedsenket binger for impregnering av nøter.

Etasjeskille av stålbjelker, selvbærende profilerte plater med ukjent isolering og tregulv i topp - gulv av spon eller finerplater - epoxymalt.

I etasjeskille er ca. 13 hengslede luker av tre.



Etasjeskille og luker (sett fra 1. etasje).

Sanitæranlegg og røropplegg

På avdelt og isolert toalettrom i 1. etasje er det gulvmontert toalett, veggmontert servant og varmtvannsbereder på 28 liter.

I 2. etasje er det på avdelt toalettrom gulvmontert toalett og veggmontert servant (rommet er ikke besiktiget).

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Elektrisk primæranlegg

El. skap med strømmåler og jordfeilautomater i 2. etasje. Effektbryter trafo 125A. Åpen installasjon. Som belysning i 1. etasje er halogenlampe m.m. og i 2. etasje armaturer med lysstoffrør.

Det bemerkes at bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.



El. skap.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.

Veggmontert panelovn på avdelt toalettrom 1. etasje og 2 luft til luft industri varmepumper for oppvarming av isolert produksjonsdel i 2. etasje.



Innedel luft til luft varmepumpe.

Traverskraner, vinsjer

I produksjonslokale 2. etasje er det 2 løpebane med 2 traverskraner på hver bane med kapasitet 3 tonn. 17 veggmonterte vinsjer.

I tilbygget del er det løpebane med traverskran.



Traverskran.



Vinsj.



Traverskrane tilbygget del.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for isolert produksjonsdel i 2. etasje.



Ventilasjonsanlegg.

Andre forhold:

Standard Normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold Noe etterslep på utvendig vedlikehold.
På utvendig side er det flere bungler/skader på profilerte veggplater, beslag og taknedløp etter påkjørsler/produksjon (også noe rustangrep). Noe bungler på leddheisport. I produksjonshall/lager er det skjevheter i støpt gulv. I tilbygget impregnering/tørkehall er gulv og nedre deler av vegger tilgriset av impregneringsstoffer etter tidligere produksjon.

3.4.4 Monteringshall oppdrett.

Bygningsdata

Byggeår: 2007 Kilde: Tegning.

Anvendelse: Produksjon.



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	426	404	Produksjonshall og avdelt lagerrom (30 m ²).
Sum bygning:	426	404	

Kommentar areal

Innvendige takhøyder: 6,70 m - 7,40 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Oppført produksjon/monteringshall med fundamenter i betong og bygningskonstruksjon av stål (tilbygget gammel impregnerings- og tørkehall).



Produksjonshall.



Produksjonshall.



Avdelt lagerrom (30 m²).

Drenering

Ingen kjente opplysninger.

Grunn og fundamenter

Grunnforhold er ukjent, men trolig bestående av fjell og oppfylte masser.
Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt ringmur/klosser.

Ytterveggskonstruksjon og kledning

Stålkonstruksjon med søyler og rigler, isolasjon og veggkledning på begge sider av profilerte stålplater.

Utvendige dører, porter og vinduer

2 ytterdør av aluminium.

2 leddporter av metall med el. motorisert styring, lysåpninger b x h = 4,10 m x 5,00 m og 4,15 m x 4,15 m.

Vinduer av aluminium med 2-lags glass.

Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjon av stål fagverk, selvbærende profilerte stålplater, isolasjon og taktekke av profilerte metallplater. Snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Gulv

Støpt gulv på isolert grunn.

Innerveggskonstruksjon og kledning

Enkel bindingsverk kledd med profilerte plater på begge sider for avdelt lagerrom.

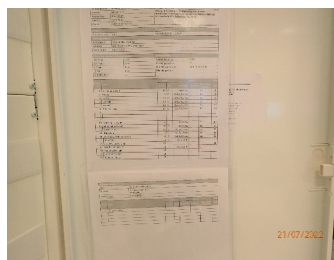
Elektrisk primæranlegg

El. skap med jordfeilautomater etasje. Overbelastningsvern 50A (3x25/16Al). 4 kurser på 10A, 4 kurser på 16A, 4 kurs på 25A, 2 kurser på 32A og 1 kurs på 50A (jordfeilbryter for denne kurs). Åpen installasjon. Som belysning er armaturer med lysstoffrør eller led. Utelys som styres av astrour.

Det bemerkes at bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.



El. skap.



Kursfortegnelse.

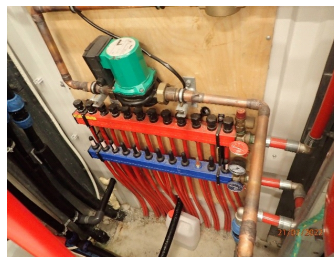
Elektrisk varmeanlegg og sanitær

Luft til luft varmepumpe.

Vannbåren gulvvarme, el. kjele, varmtvannsbereder på 200 liter og sirkulasjonspumpe.



El. kjele og varmtvannsbereder.



Rør/sløyfer for vannbåren gulvvarme.

Andre forhold:

Standard

Normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

På utvendig side er det flere bungler på profilerte veggplater, beslag og taknedløp etter påkjørsler. Isopor utenpå ringmur over terreng en noe skadd. I produksjonshall er det noe sprekker i støpt gulv (trolig svinnsprekker) og epoxymaling på gulv er slitt/dels løsnet.

3.4.5 Gammel impregnerings- og tørkehall.

Bygningsdata



Byggeår: 1997 Kilde: Antatt.

Anvendelse: Produksjon eller lagring.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	122	112	Produksjonshall/lager.
1. etasje	24	20	Teknisk rom.
Sum bygning:	146	132	

Kommentar areal

Innvendige takhøyder i produksjonshall/lager: 13,50 m - 13,80 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Oppført som impregnerings- og tørkehall med fundamenter i betong og bygningskonstruksjon av stål.



Produksjonshall/lager.



Produksjonshall/lager.



Traverskrane.



Teknisk rom.



Teknisk rom.

Drenering

Ingen kjente opplysninger.

Grunn og fundamenter

Grunnforhold er ukjent, men trolig bestående av fjell og oppfylte masser.
Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt ringmur/klosser.

Ytterveggskonstruksjon

Stålkonstruksjon med søyler og rigler, på utvendig side kledd med profilerte stålplater og felt med lysplater.
På teknisk rom er yttervegger av leca og enkelt bindingsverk.

Utvendige dører, porter

Ytterdør av tre.
Skyveport, lysåpninger b x h = 4,20 m x 4,20 m.

Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjon av stål fagverk, rigler og taktekke av profilerte metallplater.

Renner, nedløp og beslag

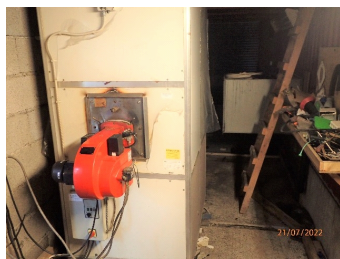
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Gulv

Grovstøpt gulv på grunn med ukjent isolering. I gulv er det nedsenkede binger for impregnering av nøter.

Piper/skorsteiner/ildsteder

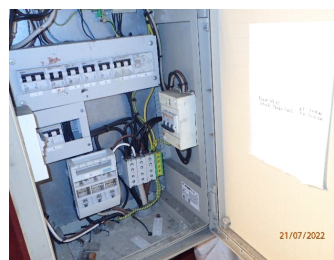
Utrangert sentralfyr med stålpipe ut over tak.



Sentralfyr.

Elektrisk primæranlegg

El. skap med sikringsautomater. Kurs for styreskap tørke 125A (3x25), produksjonshall/lager 63A (3x25) og stikk 40A (3x10).
Samt flere kurser. Som belysning er lamper av led m.m.
Det bemerkes at bygningenes elektriske anlegg er ikke kontrollert for feil og mangler i denne takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.



El. skap.

Elektrisk varmeanlegg

Eldre utrangert tørke.



Tørke.

Andre forhold:

Standard Normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold Noe etterslep på vedlikehold.
Enkelte bungler på profilerte veggplater. I produksjonshall/lager er gulv og nedre deler av vegger tilgriset av impregneringstoffer etter tidligere produksjon.
Tilbygget inngangsparti av tre for teknisk rom er i dårlig forfatning og vann trenger inn. I teknisk rom mangler kledning under himling og det er saltutslag på nedre deler av lecamur, noe som indikerer på inntrengning av fukt/vann.

3.4.6 Plasthall.

Bygningsdata



Byggeår: 2005 Kilde: Melding om delegert vedtak.

Anvendelse: Lagring.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	202	202	Åpen plasthall.
Sum bygning:	202	202	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Oppført frittliggende plasthatt for lagring, hallens mål er 20,20 m x 10,00 m.

Hallen er fundamentert til terreng med nedslåtte kamstål, har dobbelt ramme av firkantede rør og enkel duk. Asfaltert gulv. Fremlagt el. med skap med jordfeilautomater. Opplagt kurser for stikk og 3-faset stikk. Utelys som styres av astrour.



Lagerhall.



Fundamentering.



Fremlagt el.



Rift i duk.



Slitt og skadd port.

Andre forhold:

Standard Normal standard iht. oppføringsår.

Vedlikehold Noe etterslep på vedlikehold.
Rift i duk i nedre del av langvegg mot sør. Skyveport er i dårlig forfatning og en metallplate mangler.

3.4.7 Notvaskeri/reanseanlegg

Bygningsdata:

Byggeår: 2005 Kilde: Melding om delegert vedtak.

Anvendelse: Rengjøring av nøter og rensing av vann/avfall.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	63	57	Hus for renseavfall.
Sum bygning:	63	57	

Kommentar areal

Areal er beregnet ut i fra omsøkt tegning.
Tilbygget "bu" på nordvestre side er ikke inntegnet, således ikke medtatt i arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Notvaskeri/reanseanlegg generelt

Trommel for vasking av nøter, rensetanke og bygning for oppsamling av renseavfall.
Det bemerkes at bygningen var låst ved befaring og beskrivelse er ut i fra bilder.
Bygningen er fundamentert med betong på grunn. Støpt gulv. Yttervegger av tre med utvendig platekledning.
Pulttakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Doble vindskier og vannbordbeslag. Takrenne og nedløpsrør av plast.
Leddheisport.

Merknader:

Dette renseanlegg (trommel for vasking av nøter, rensetanke og bygning) tas ikke med i verdiberegninger, da dette var tilpasset tidligere industriaktivitet på eiendommen og er således ikke lenger i bruk.



3.4.8 Dypvannskai.

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: Tillatelser til bygging.

Anvendelse: Fortøyning av båt.

Tilbygg (i 2007) Tilbygget på nordøstre side (8 x 12 m) ca. 96 m².

Tilbygg (i 2010) Tilbygget front og dels innover (18 x 63,5 / 2) ca. 570 m².

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kaidekke	800		Arealer er ca. beregnet ut i fra omsøkte skissetegninger og kaifront er stedlig oppmålt til 67 m.
Sum bygning:	800	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Dypvannskai

Støpt bakvegg er fundamentert på steinfylling, søyler av stålrør ført til fast grunn (trolig fylt med betong) og pålagt i topp stålbejler/jernbaneskinner med påstøpt kaidekke. Kaikrane er montert ved notvaskeri/renseanlegg (er hovedsakelig blitt brukt til håndtering av nøter ved rens/vask).



Nordøstre del av kai.



Kaidekke.



Kaidekke.



Kaifront.



Under kai sett fra sørvest mot nordøst.



Rustangrep på borerør og jernbanesviller (under kaidekke).

Andre forhold:

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det er noe sprekker i støpt bakvegg. Stolper av stål/borerør og jernbaneskiner under kaidekke er rustangrepet. Fendring av tre i front er noe skadd og mangelfull.
Det bemerkes at ved befaringsvar det begrenset mulighet til kontroll under kai grunnet flohøyde og på kaidekke lå det flere nøter m.m., således bare delvis besiktiget.

3.4.9 Flytebryggeanlegg.

Bygningsdata

Byggeår: 2010 Kilde: Usikkert, kan være tidligere brukt.

Anvendelse: Fortøyning av båt.



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Flytebrygge	42		Flytebrygge med lengde 20 m og bredde 2,10 m.
Flytebrygge	47		Flytebrygge med lengde 15,2 m og bredde 3,10 m.
Sum bygning:	89	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Flytebryggeanlegg

2 stk. flytebrygger av tre med flyteelementer av PVC-rør, forankret til land og sjø med kjettinger. Gangbaner av aluminium med tredekke. Landgang til indre flytebrygge er landfestet til betong og landgang til ytre flytebrygge er landfestet til plassbygget treplatt.



Indre flytebrygge: 42 m².



Ytre flytebrygge: 47 m².

Matrikkel: Gnr 7: Bnr 63, bnr 77, bnr 94, bnr 95
Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) KOMMUNE
Adresse: Øksningsveien 397, 8850 HERØY

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Andre forhold:

Standard	Normal standard.
Vedlikehold	Normalt vedlikeholdt.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

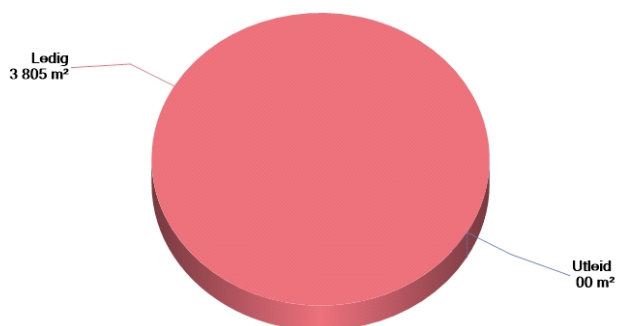
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Administrasjonsbygg med lager.											
-Administrasjon/kontorer											
Administrasjonsbygg med lager	1. etg.	259 m²						1 250	323 750	9/2022	100
-Lagerarealer											
Administrasjonsbygg med lager	kjeller	252 m²						400	100 800	9/2022	100
Sum:									424 550		
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall											
-Produksjonshall											
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	2. etg.	500 m²						650	325 000	9/2022	100
-Produksjonshall/lager og tørkehall											
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	1. etg.	644 m²						450	289 800	9/2022	100
-Teknisk del											
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	Hems	41 m²						200	8 200	9/2022	100
Sum:									623 000		
Bøtehall oppdrett.											
-Produksjonshall											
Bøtehall oppdrett	2. etg.	596 m²						650	387 400	9/2022	100
-Produksjonshall/lager											
Bøtehall oppdrett	1. etg.	606 m²						450	272 700	9/2022	100
Sum:									660 100		
Dypvannskai.											
-Betongkai, kaifront ca. 79 m											
Kai		78 m²						5 000	390 000	9/2022	100
Sum:									390 000		
Flytebryggeanlegg.											
-Fortøyning av båt											
Flytebrygge		47 m²						400	18 800	9/2022	100
Flytebrygge		42 m²						400	16 800	9/2022	100
Sum:									35 600		
Gammel impregnerings- og tørkehall.											
-Produksjonshall/lager											
Gammel impregnerings- og tørkehall	1. etg.	113 m²						400	45 200	9/2022	100
-Teknisk rom											
Gammel impregnerings- og tørkehall	1. etg.	20 m²						100	2 000	9/2022	100
Sum:									47 200		
Monteringshall oppdrett.											
-Produksjonshall											
Monterings hall oppdrett	1. etg.	404 m²						800	323 200	9/2022	100
Sum:									323 200		
Plasthall.											
-Lager											
Plasthall	1. etg.	203 m²						250	50 750	9/2022	100
Sum:									50 750		
Total:									2 554 400		

Bransjer/leiekontrakter:

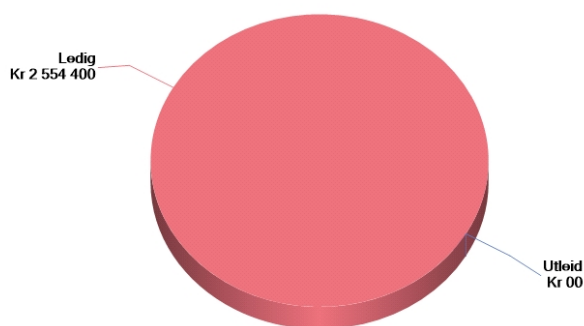
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Administrasjonsbygg med lager.											
-Ledig											
Administrasjonsbygg med lager	kjeller	252 m²						400	100 800	9/2022	100
Administrasjonsbygg med lager	1. etg.	259 m²						1 250	323 750	9/2022	100
Sum:									424 550		
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall											
-Ledig											
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	2. etg.	500 m²						650	325 000	9/2022	100
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	Hems	41 m²						200	8 200	9/2022	100
Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	1. etg.	644 m²						450	289 800	9/2022	100
Sum:									623 000		
Bøtehall oppdrett.											
-Ledig											
Bøtehall oppdrett	1. etg.	606 m²						450	272 700	9/2022	100
Bøtehall oppdrett	2. etg.	596 m²						650	387 400	9/2022	100
Sum:									660 100		
Dypvannskai.											
-Ledig											
Kai		78 m²						5 000	390 000	9/2022	100
Sum:									390 000		
Flytebryggeanlegg.											
-Ledig											
Flytebrygge		47 m²						400	18 800	9/2022	100
Flytebrygge		42 m²						400	16 800	9/2022	100
Sum:									35 600		
Gammel impregnerings- og tørkehall.											
-Ledig											
Gammel impregnerings- og tørkehall	1. etg.	20 m²						100	2 000	9/2022	100
Gammel impregnerings- og tørkehall	1. etg.	113 m²						400	45 200	9/2022	100
Sum:									47 200		
Monteringshall oppdrett.											
-Ledig											
Monterings hall oppdrett	1. etg.	404 m²						800	323 200	9/2022	100
Sum:									323 200		
Plasthall.											
-Ledig											
Plasthall	1. etg.	203 m²						250	50 750	9/2022	100
Sum:									50 750		
Total:									2 554 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Administrasjon/kontorer			259	1 250
Betongkai, kaifront ca. 79 m			78	5 000
Fortøyning av båt			42	400
Fortøyning av båt			47	400
Lager			203	250
Lagerarealer			252	400
Produksjonshall			500	650
Produksjonshall			596	650
Produksjonshall			404	800
Produksjonshall/lager			606	450
Produksjonshall/lager			113	400
Produksjonshall/lager og tørkehall			644	450
Teknisk del			41	200
Teknisk rom			20	100
Sum	3 805			2 554 400

Matrikkel: Gnr 7: Bnr 63, bnr 77, bnr 94, bnr 95
Kommune: 1818 HERØY (NORDLAND) KOMMUNE
Adresse: Øksningsveien 397, 8850 HERØY

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		2 554 400
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifte og eiendommskatt	65 000	
Forsikring Stip.	100 000	
Eiers stipulerte kostnader med nødvendig vedlikehold	450 000	
Administrasjon	50 000	665 000
Eiendommens inntektsoverskudd		1 889 400

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 5 434,7 m²

Sum areal: 5 434,7 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 000 000

Verdi tomt: 2 000 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag eksklusiv mva. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" 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.

Administrasjonsbygg med lager.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 700 000
Tillegg for utvendige trapper og terrasser	200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	500 000
Sum teknisk verdi – Administrasjonsbygg med lager.	6 400 000

Bøtehall oppdrett.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 000 000
Sum teknisk verdi – Bøtehall oppdrett.	8 000 000

Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 000 000
Sum teknisk verdi – Bøtehall fiskeri med tilbygget imregn./tørkehall	9 000 000

Monteringshall oppdrett.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 000 000
--	-----------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	800 000	
Sum teknisk verdi – Monteringshall oppdrett.		5 200 000
Gammel impregnerings- og tørkehall.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 600 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	700 000	
Sum teknisk verdi – Gammel impregnerings- og tørkehall.		900 000
Plasthall.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	250 000	
Sum teknisk verdi – Plasthall.		250 000
Notvaskeri/renseanlegg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Notvaskeri/renseanlegg		0
Dypvannskai.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	8 000 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 000 000	
Sum teknisk verdi – Dypvannskai.		4 000 000
Flytebryggeanlegg.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	300 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	100 000	
Sum teknisk verdi – Flytebryggeanlegg.		200 000
Sum teknisk verdi bygninger		33 950 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrente risiko omhandler risiko knyttet til renter og inflasjon. 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:	2,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,90 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 889 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 889 400) når realrenten er 8,00%	23 617 500
Korreksjon: Straksfradrag for nødvendig vedlikehold og eventuelle endringer (Stipulert)	-4 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	19 617 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	19 620 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,90 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	665 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %		År:	2022
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	9
Diskontert rente:	10,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	851 467	221 667			629 800	629 800
2023	2 605 488	678 300			1 927 188	1 751 989
2024	2 657 598	691 866			1 965 732	1 624 572
2025	2 710 750	705 703			2 005 046	1 506 421
2026	2 764 965	719 817			2 045 147	1 396 863
2027	2 820 264	734 214			2 086 050	1 295 273
2028	2 876 669	748 898			2 127 771	1 201 071
2029	2 934 203	763 876			2 170 327	1 113 721
2030	2 992 887	779 153			2 213 733	1 032 723
2031	3 052 744	794 737			2 258 008	957 616
2032	2 075 866	540 421			1 535 445	591 981
Nåverdi av resultat, sum:						13 102 030

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	28 789 601
	11 099 637
13 102 030	24 201 667

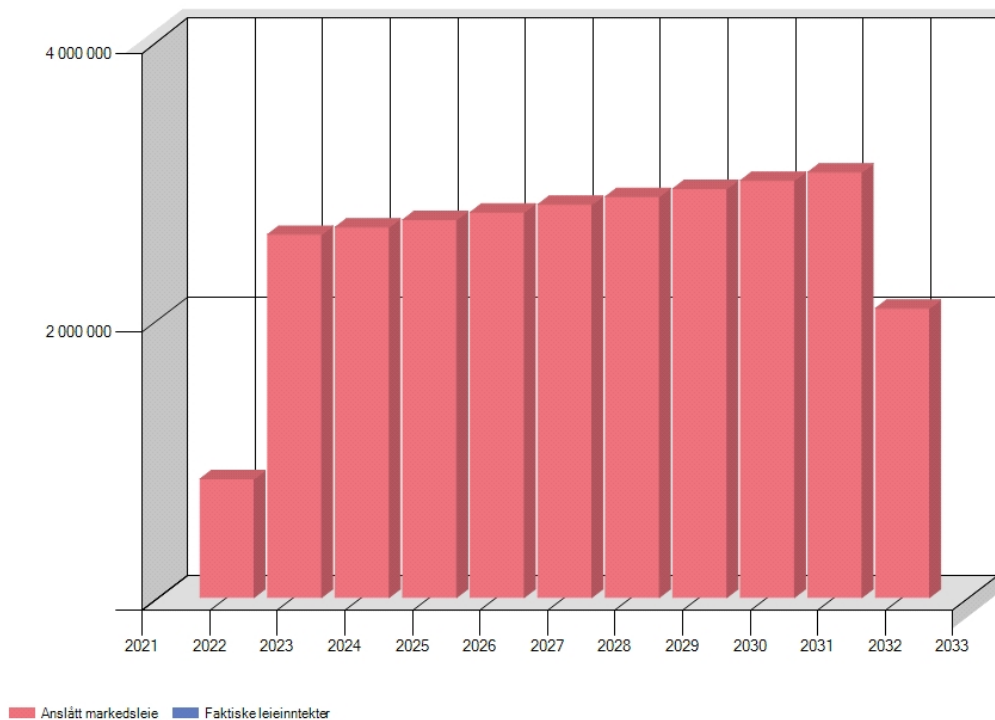
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):

13 102 030

24 201 667

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

