

TAKSTDOKUMENT

Slakeri og kjøttproduksjon Kongvikvegen 46, 5357 FJELL

Gnr 18: Bnr 10 (fnr: 1)
4626 ØYGARDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Siv. Ing. Paal Pettersen
Telefon: 926 83 143
E-post: adverdi48@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Adverdi Siv Ing Paal Pettersen
Løtveitneset 26, 5151 STRAUMSGREND
Telefon: 926 83 143
Organisasjonsnr: 983 605 435



Dato befaring: 05.09.2025
Utskriftsdato: 17.09.2025
Dato verdisetting: 16.09.2025
Oppdrag nr: 501



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	13
5.1	Tomteverdi	13
5.2	Teknisk verdi	13
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Sammenlignbare priser	14
5.5	Følsomhetsanalyse	15

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Teknisk verdi av bygninger slik de fremstår i dag er estimert til kr 10,6 mill. Tomteverdi er estimert til kr 560 000,- (basert på innløsning av tomten). Basert på inntekspotensiale og driftskostnader som er antatt estimert er det beregnet en forrentningsverdi på kr 4,2 mill. (Da er det benyttet et avkastningskrav på 9,50 %).</p> <p>Anbefalt markedsverdi er satt til kr 3,8 mill. (Markedsverdien er satt på bakgrunn av antatte inntekspotensialer, som er å betrakte som usikre)</p>
Kunde:	<p>Strilalam AS v/Evelyn Sommer Gamlagjerdet 31 , 5357 FJELL. Tlf. 90651908</p>
Formål med taksten:	<p>Rapporten skal benyttes som underlag for en mulig salgsprosess av eiendommen.</p>
Egne forutsetninger:	<p>Produsjonslokale (som slakteri) er avviklet og står i dag tomt og uten noe aktivitet. Takstmannen har lagt til grunn at eiendommen kan bruksendres til annen innteksbringende aktivitet (er). Dette er aktiviteter som er kurante og vil kunne gi inntekter uten for mye ombygginger. Følgende utleie aktiviteter er lagt til grunn for potensielle inntekter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lagerutleie2. Bobil- camp utleie, m/turarrangementer3. Enkle leiligheter/hybler
Verdi:	<p>Kr. 3 800 000</p>
Dato verdisetting:	<p>16.09.2025</p>
Takstingeniør:	<p>Paal Pettersen Tlf.: 926 83 143</p> <p>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.</p>

STRAUMSGREND, 17.09.2025



Siv. Ing. Paal Pettersen
Takstingeniør
Telefon: 926 83 143

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt/Tegninger	13.03.2009	Revidert: 10,03,2016 og 13.06.2021	Fremvist	
Festekontrakt	22.04.2025		Fremvist	
Regnskap		Årsregnskap 2020	Fremvist	
Øygarden Kommuen- Vedtak	11.05.2009	Løyve til oppføring av produksjonslokale	Fremvist	
Epost med div. opplysninger	15.09.2025		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Eiendommen ligger på Algrøy, vest av Sotra i Øygarden kommune. Grei adkomst fra hovedveien, åpen terreng med nærhet til sjø og skjærgård mot vest. Ca. 20 min. kjøring fra Sartor Senter på Straume.
- Hva slags verdi (markedsverdi etc)** Rapporten reflekterer en verdi av eiendommen slik den fremstår i dag, samt en bruksendring mot feks. lagerutleie og diverse fritidsaktiviteter, etter at eiendommens tidligere bruk som slakteri er avviklet.
- Kunde:** Strilalam AS v/Evelyn Sommer
Gamlagjerdet 31 , 5357 FJELL. Tlf. 90651908
- Revisjoner:** Dato: 16.09.2025 For kommentar
Dato: 17.09.2025 Oppdatert rapport
- Formålet med oppdraget** Formålet med rapporten er å verdisette eiendommen som grunnlag i en salgsprosess.
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 05.09.2025
Paal Pettersen. Takstingeniør. Tlf. 926 83 143
Sønn av Solfrid Strandtun.
- Forutsetninger:** Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
- Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastssettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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:	Slakeri og kjøttproduksjon
Adkomst	Adkomst via privat asfaltert vei fra hovedveien. Strilalam AS har andel i Kongvikvegen veglag og denne retten overføres til ny eier.
Vann	Privat vannledning til offentlig nett.
Avløp	Privat avløp med oppsamling i septik som tømmes etter behov.
Regulering	Området er LNF område hvor det er oppført eldre boliger, samt enkelte næringsbygg.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 18 Bnr: 10 Festenr: 1
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Sverre Lervik
Adresse:	Kongvikvegen 46, 5357
Kommentar:	Festeavgift er satt til kr 5000,- per år. Fester har rett til 10 års fornyelse av festeforholdet. Antatt areal for festetomten er satt til bygningens BYA
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 2025 Reguleres år: 2035 Utløper år: 2050

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er festetomt, og er tilpasset dagens virksomhet. Endring av bruken av bygningen og eiendommen kan utløse behov for større arealer. Dette vil da måtte avklares med grunneier.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold og fundamentering er ikke undersøkt. Det antas at gulv i 1. etg. er støpt på fast grunn.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt undersøkelser relatert til mulig forurensning av grunn etc. på tomten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bygningen er opprinnelig oppført i 2009, den er videre påbygget i 2013.
Områdene rundt	Eneboligbebyggelse i området, utmark, samt noe opparbeidet arealer i området.
Parkering	Parkering for opptil 4 til 5 biler utenfor bygningen, ytterligere parkering kan leies.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	2009
Anvendelse:	Slakteri og kjøttproduksjon, inkl, utsalg
Tilbygg:	År: 2013 Oppført tillbygg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	405	352	Butikk utsalg, kjølerom og fryserom, lagerrom, foredlingsrom og tilbredning, vaskerom, salterom, heis, slakterom, skinnsalting, inntak av dyr, lager, garderobe, gang. Vindeltrapp til 2. etg.
2. etasje	291	253	Trapperom, heisrom, tørkerom, gang med egen inngang via trapp fra utsiden, pauserom, kontor, vaskerom, toalett, vetrinærrom/garderobe (ren/skitten sone) m/dusj, rom for ventilasjonsanlegg og eltavler.
Sum bygning:	696	605	

Kommentar areal

BRA er beregnet innvendig gulvareal, samt inkludert estimerte innvendige vegger. (Oppmålte netto romarealer).
BTA er beregnet utvendige yttervegger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Rominndeling- anvendelse

Bygningen er inndelt i følgende rom:

1. etg.:
 1. Butikk, utsalg for kjøttvarer og skinn (ca 40 kvm)
 2. Kjøle og fryserom; 2 stk. små kjølerom, stort kjølerom, lager (tot. ca.13,5 kvm)
 3. Foredlingsrom; 2 stk fryserom, samt kjølerom, 2 stk fryserom (tot. ca 38 kvm). Takhøyde i uderkant 3 m.
 4. Vaskerom, ca 6 kvm
 5. Salterom m/tilbredning av kjøttvarer, avløp m/rist i gulv (tot. ca. 43 kvm)
 6. Heisesjakt, (ca 2 kvm)
 7. Vindeltrapp til 2. etg. (ca 2 kvm)
 8. Slakterom, (ca. 50 kvm), takhøyde ca 4,5 m
 9. Gang, (ca 10 kvm)
 10. Garderobe, (ca. 10 kvm)
 11. Skinnsalting, inkl. lager (ca. 60 kvm). Takøyde ca. 3.1 m.
 12. Inntak for dyr, (ca. 10 kvm)
 13. Lager/eget bygg, egen inngang, (ca. 27 kvm) Uisolert.
 14. Garderobe, (ca. 15 kvm)
2. etg.:
 1. Tørkerom, inkl påbygg (tot. ca. 107 kvm). Skråtak med 0,9 m høyde ved yttervegger
 2. Egen inngang til fellesgang (ca. 8 kvm)
 3. Tørkerom, (ca. 32 kvm)
 4. Ventilasjonsrom/ eltavlerom (ca. 7 kvm)
 5. Vaskerom, (ca. 5 kvm)
 6. Vetrinærgarderobe m/dusj, (ca. 8 kvm)
 7. Toalett, (ca. 2 kvm)
 8. Pauserom m/kjøkken innredning og kontor, (ca. 66 kvm)

Arealer er oppgitt som innvendige gulvarealer/gulvflater, og er oppmålt med laser.

Ytterveggskonstruksjon

Alle yttervegger av tre- bindingsverk, antatt isolerte, i tillegg er det montert kjøleisolerende innvendig kledning på kjøle og fryserommene. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Mangler maling/beis på store deler av fasaden.



Utvendige dører og vinduer

Store transportporter er montert til bla slakterom. Adkomstdører er montert forøvrig.



Takkonstruksjon

Sperretak tekket med betongtakstein. Noe uryddig isolasjon i takkonstruksjonen i 2. etg.



Renner, nedløp og beslag

Standard renner og nedløp.

Utvendige trapper

Utvendig tretrappe bra bakkenivå til 2. etg. Ikke behandlet.



Etasjeskillere

Antatt trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.

Innvendige overflater gulv

1. etg.: Betong på fast grunn, belegg i alle rom, bortsett fra slakterom, delvis salterom og inntaksrom som har betong overflater.

Innvendige overflater vegg

Malte plater og fryse/kjøle isolerende oveflater på vegger.

Innvendige overflater himling

Malte plater og fryse/kjøle isolerende oveflater i himlinger.

Innerveggskonstruksjon

Antatt standard treverks- konstruksjoner.

Innvendige trapper

Spiraltrapp i metall mellom 1. etg. og 2. etg.

Kjøkkeninnredning

Standard kjøkken innredning for tilbredning av mat.



Baderomsinnredning

Standard innredning med dusjkabinett og servant. I tillegg vaskerom. Vetrinærgarderobe med skitten og ren sone.



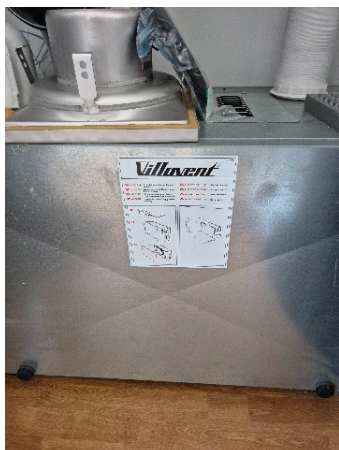
Sanitær primæranlegg

Oppvaskebenk og vaskemaskin for vask av utstyr etc. benyttet for tilbredning av kjøttprodukter.



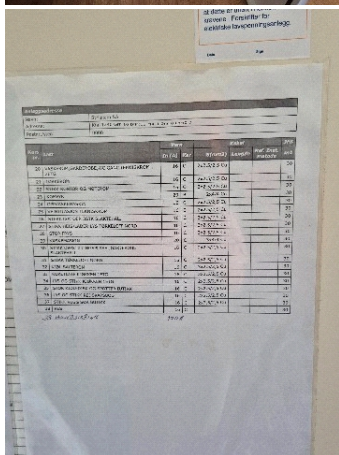
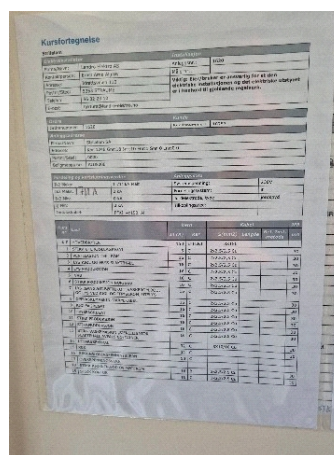
Ventilasjon primæranlegg

Villavent ventilasjonssystem er montert i eget rom i 2. etg., avtrekk fra våtrom.



Elektrisk primæranlegg

Elektrisk tavle er montert i samme rom som ventilasjonsvifte, kursoversikt over alle elektriske kurser.



Terrengstøttemur

Stor sett flatt terreng rundt bygningsmassen, noe kupper mot øst.



Tilførsel vann og avløp

Vanntilførsel er via privat stikkledning til offentlig anlegg. Avløp til eget anlegg, bla septik som tømmes etter behov. Dynge for dyreavføring under inntaksrommet. Tømming må avtales etter behov.

Brann- og beredskapssystemer

I bygningen er det plassert ut skumapparater, samt røykvarslere.

Heis

Det er montert heissjakt fra 1. til 2. etg. Installert enkel kjetting/talje heis.

Kjøleanlegg

Kjøle og fryseanlegg er montert i veggen mot nord. Dette er satt ut av drift nå.



Vei og adkomst

Privat felles vei til eiendommen. Strilalam AS har andel i Kongvikvegen veglag og denne retten overføres til ny eier.

Andre forhold:

Standard

Bygningen har grei standard og er funksjonell med ht. produksjonslokale for alternativ virksomhet under forutsetning at alle tekniske systemer blir gjennomgått og eventuelt oppgradert.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold, spesielt bør ventilasjons/fryse/kjøle systemer, samt det elektriske anlegget kontrolleres.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

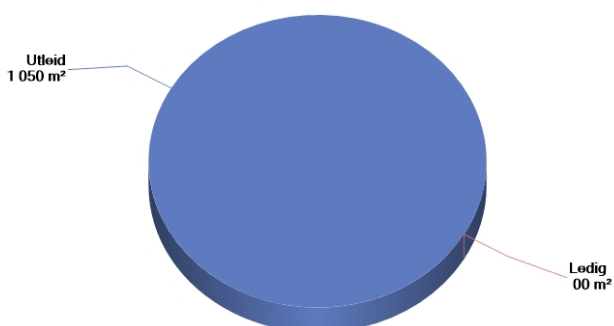
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lagerutleie											
Lagervirksomhet	1.	300 m ²	90 000	300	1/2025	12/2028	100	300	90 000	1/2029	100
-Leilighet											
Fritidsleie/hybler	2.	150 m ²	320 000	2 133	1/2025	12/2028	100	2 130	319 500	1/2029	100
-Parkerings											
Bobil-Camp	1./grunnplan	600 m ²	180 000	300	1/2025	12/2028	100	300	180 000	1/2029	100
Sum:			590 000						589 500		
Total:			590 000						589 500		

Bransjer/leiekontrakter:

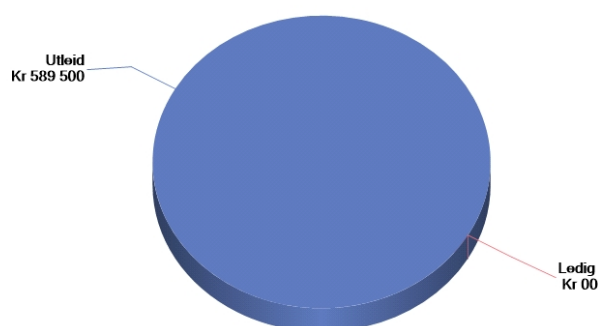
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ferie/Fritid											
Fritidsleie/hybler	2.	150 m ²	320 000	2 133	1/2025	12/2028	100	2 130	319 500	1/2029	100
-Lager											
Lagervirksomhet	1.	300 m ²	90 000	300	1/2025	12/2028	100	300	90 000	1/2029	100
-Parkerings											
Bobil-Camp	1./grunnplan	600 m ²	180 000	300	1/2025	12/2028	100	300	180 000	1/2029	100
Sum:			590 000						589 500		
Total:			590 000						589 500		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for denne type eiendom (slakteri med bruk av eksisterende utstyr og fasiliteter) antas å være svært begrenset. Baset på tilrettelegging for f.eks. utleie til lager, samt fritidsaktiviteter etc. vil eiendommen kunne gi næringsinntekter/markedsinntekter. I denne rapporten er det antatt et forholdsvis lavt inntekspotensiale. Verdien av eiendommen er da basert på dette. Dersom man etter noen år har lyktes med å opparbeide et foretningmessig marked vil dette kunne danne grunnlag for å ny markedsvardi av eiendommen.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lagerutleie	300	300	90 000	300	300	90 000
Leilighet	150	2 133	320 000	150	2 130	319 500
Parkering	600	300	180 000	600	300	180 000
Sum	1 050		590 000	1 050		589 500

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						589 500
Tap ved ledighet, 10%						58 950
Normale eierkostnader, årlig						
Kommunale avgifter					25 000	
Forsikringer					15 000	
Vedlikehold					80 000	
Festeavgift					5 000	125 000
Eiendommens inntektsoverskudd						405 550

Kommentar eierkostnader: Eierkostnadene er antatt.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: For beregning av tomteverdi er det benyttet kr 3500 kr/kvm bebygget areal (BYA). I tillegg er det inkludert areal relatert bla utvendig trapp. Som grunnlag for tomteverdi er det estimert et areal på 400 kvm. Det er videre lagt til grunn en tomteverdi 40 % av den estimerte tomteverdien. Estimert tomteverdi er beregnet til: kr 3500 x 400 kvm = kr 1 400 000,- Ved innløsning av festetomt er det antatt 40% av kr 1 400 000,- som gir tomteverdi: kr 560 000,- som er inkludert i markedsverdien.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		0,0 m²
Frdrag: Antatt tomteareal som BYA: 400 kvm	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		0,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	560 000
Verdi tomt:	560 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi av bygningen er verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser, dvs. gjennanskaffelses kostnader som nybygg (hva det antas å ville koste å bygge tilsvarende nytt i dag, etter dagens gjeldende regelverk), samt frdrag for forskriftsmangler, elde, tidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 008 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 400 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	10 608 000
Sum teknisk verdi bygninger	10 608 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens nettoinntekts overskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer. Videre hensyn tas det et eventuelt etterslep på vedlikeholdet samt mulig utviklingspotensial. Denne metoden er den mest vanlige og er basert på inngåtte leieavtaler i en gitt leieperiode. Alle eierkostnader defineres. Kapitaliseringsrente bestemmes (avkastningskravet).

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,30 %
- Inflasjon:	3,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	405 550
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 405 550) når realrenten er 9,50%	4 268 947
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 268 947
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 270 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Det er benyttet tilsvarende relevant kostnadsdata som grunnlag for inntektsestimatene. Det er antatt at disse kostnadsdataene er relevant for Sotra/Øygarden området.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Slakeri og kjøttproduksjon, Kongvikvegen 46, 5357 FJELL	0	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Spesielt		
Sammendrag		

5.5 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram

