

Verdivurdering Næring/industribygning

📍 Bjærangsfjordveien 781, 8178 HALSA

📖 MELØY kommune

gnr. 31, bnr. 38



Befaringsdato: 16.03.2023

Rapportdato: 25.04.2023

Oppdragsnr.: 12938-1192



Gyldig rapport
25.04.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på halsa med rundt 40 ansatte.

Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømrer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.

Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetasering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NP



Kåre Kildal

Uavhengig Takstingeniør

25.04.2023 | HALSA

Halsa Bygg AS

Dalheimveien 2
482 08 694

Rapportansvarlig

Kåre Kildal
Uavhengig Takstingeniør
kare@halsabygg.no
482 08 694

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.3.2023	10:00:00	12:00:00	Kåre Kildal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	31	38		4172.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjærangsfjordveien 781

Hjemmelshaver

Polarfisk AS

Beskrivelser

Konklusjon

Fullisolert, oppgradert, påkostet og utvidet/tilbygget industribygning.
Stor eiendom på totalt 4173 kvm, med meget god beliggenhet og meget godt egnet for all type fiskeoppdrett/produksjon med behov for stabilt godt vann og kraftforsyning.
Oppdrettshallen med RAS-anlegg oppfyller kravene og er godkjent etter NS9416, som går på internkontroll, overvåking, kvalitets og internkontroll.
Det stilles høye krav for en slik godkjenning.

Markedspris er veldig vanskelig å sette uten å se alt i sammenheng (tomt, bygning, vann og strømtilgang, innvendige installasjoner, konsesjoner osv)

Konstruksjoner og innvendige forhold

Opprinnelig fullisolert stålbygg anlagt på støpt grunnmur, som nettopp er tilbygget og innredet del av eksisterende bygning til kontor, opphold, garderober/wc/dusj, lager og vaktrom.
Tilbygg oppført som trebygning som utvendig er kledd med stålplater som eksisterende bygning.
Lager etablert på ca. 50 kvm med stor isolert motorstyrt port. Innvendig platekledd med OSB plater.
Utvidet og mye påkostet oppgradert El-anlegg i hele bygget. Samsvarserklæring på El-anlegg foreligger.
Nytt stort tårn bygget med vannrenseanlegg.
Det er etablert avansert og kostbart kontroll og automatiseringsanlegg.
I tillegg er det installert avansert Varmepumpeanlegg.
Vannrørgater med store dimensjoner etablert ifm fiskeproduksjon i karene..
Etablert vandrefelt i tre lang ene langsiden mellom kar og yttervegg.

Arealer og anvendelse

Industribygning med BTA: på ca. 800 kvm, med innredet og isolert del på ca. 170 kvm.
Benyttes i dag til oppdrett av fisk innendørs.
Bygning, anlegg og tekniske installasjon er spesialtilpasset denne type produksjon. (alt innen fisk og oppdrettsindustri)
Alle konsesjoner og godkjenninger er også tilpasset dette formål.

Eiendomsdata

Næringsseiendom beliggende i Bjærangsfjorden i Meløy kommune, like ved Fv 452.
Ca. 10 km til bygdesentrum på Halsa med skole, barnehage, dagligvare, post i butikk og bensinstasjon.
Ca. 65 km til kommunesenteret Ørnes med de fleste fasiliteter.
Flat og delvis opparbeidet tomtearealer med gruset areal rundt bygning.
Aktuelle frittliggende industri/næringsbygg ligger like ved 2 andre industribygninger på samme tomt.
Tomten ligger for seg selv nær sjø og ved elv, kun med dyrket mark som nabo.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Teknisk verdi bygninger	18 000 000
800 kvm isolert bygningsmasse, herav ca. 170 kvm innredet kontor/omklledning/dusj/garderobe/kontrollrom.	
Normal tomtekostnad	2 000 000
Verdivurdering av tomt Gnr 31 Bnr 38. Her bør nevnes at det foreligger Vassdragskonsesjon utstedt av NVE tilknyttet tomt.	
Tekniske installasjoner	22 000 000
I denne posten har jeg samlet at av montert utstyr, automatisering/styringsanlegg, varmpumpeanlegg, VVS, tårnbygg med vannbehandling for gjenbruk (RAS) Her må det nevnes godkjenning etter NS9416, nevnt under konklusjon. Denne posten er vanskelig for takstmann å taksere, og forholder meg til If sin forsikringssum for anlegget.	

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

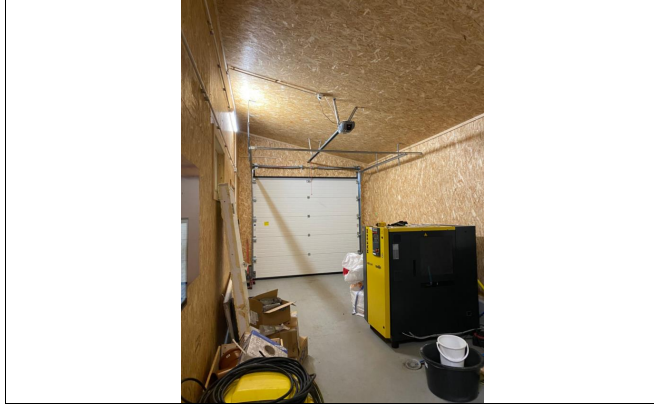
Egne forutsetninger

Takstmann har uten innvendige monterte installasjoner.

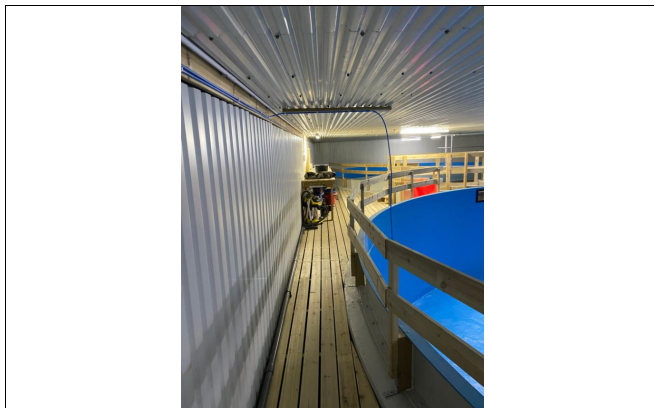
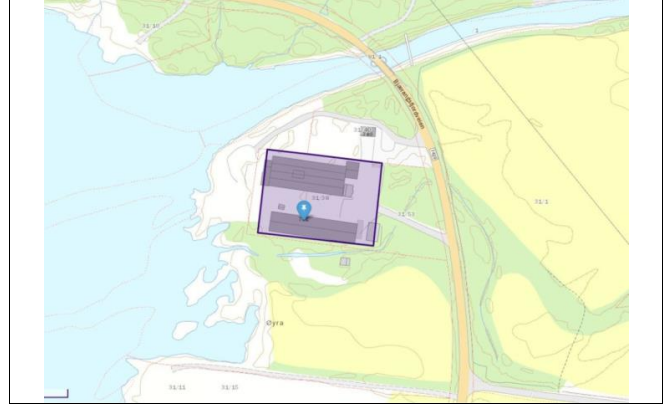
Har benyttet If sin forsikringssum på innvendig montasje, som IF satte etter befaring med fagperson på område.

Markedspris er veldig vanskelig å sette uten å se alt i sammenheng (tomt, bygning, vann og strømtilgang, innvendige installasjoner, konsesjoner osv)

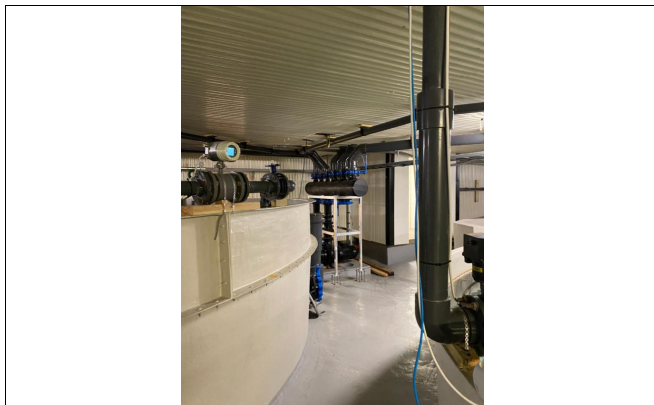
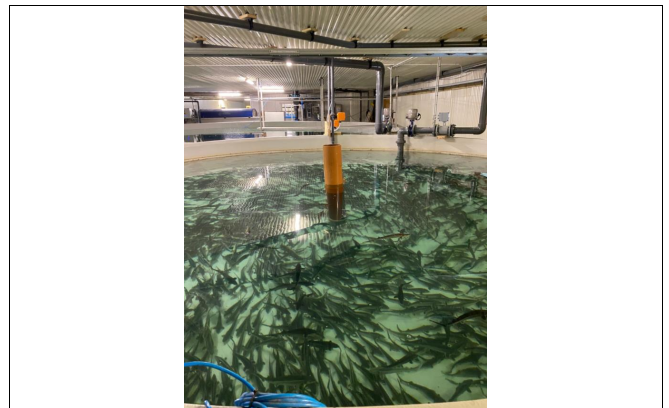
Andre bilder



Nytt isolert lagerrom med isolert motorstyrt port.



Gangbroer rundt kar



Avanserte styrings og rørgater

