

VERDIVURDERING

Olsnesvegen 119, 5285 BRUVIK

Gnr 154: Bnr 6

1253 OSTERØY KOMMUNE



UTFØRT AV:

Ingeniør/takstmann Johan Lauvås MNTF

Telefon: 55 12 02 00

E-post: johan@estimavest.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Arthur Sundt

Telefon: 905 88 025

E-post: arthur@estimavest.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Dato befaring: 06.02.2019

Utskriftsdato: 15.02.2019

Dato verdisetting: 12.02.2019

Oppdrag nr: 320



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
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Våningshus	6
3.4.2 Driftsbygning	7
3.4.3 Uthus	8
3.4.4 Kai	8
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	11

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Takstkonsklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener 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.

Denne eiendommen er en teig av gnr. 154, bnr. 6. Teigen utgjør cirka 55,3 da. Her er to hytteeiendommer som ligger inne i denne teigen og disse to tomtene er ikke oppmålt. Samlet areal inkl disse to fritidseiendommene er cirka 55,3 da. Vi har vurdert at arealet etter fradrag for disse to fritidseiendommen utgjør cirka 52 da.

I tomteverdien er medtatt landbruksverdien av jorda.

Taksten er nevnt forhåndstakst, da hele eiendommen bnr. 6 ikke er medtatt. Det er medtatt hovedteigen med gårdshusene.

Vi har vurdert verdien som høyere enn avkastningverdien, som er basert på en nøktern leie.

Kunde/revirent:

Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem v/ etat for bygg og eiendom
Postboks 7700, 5020 BERGEN. Tlf. 55565688 / 40921808

Verdi:

Kr 1 800 000

Dato verdisetting:

12.02.2019

Takstmenn:

Johan Lauvås Tlf.: 55 12 02 00

Arthur Sundt Tlf.: 905 88 025

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.

SØREIDGREND, 15.02.2019



Ingeniør/takstmann Johan Lauvås MNTF
Takstmann/ingeniør
Telefon: 55 12 02 00



Arthur Sundt
Telefon: 905 88 025

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Eldre takst			Fremvist	
Skog og Landskap			Innhentet	
Eier v/ Harald Horvik				
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Olsneset ligger rett øst for Bruvik i Osterøy kommune.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Vurderingen omhandler Olsneset. Øvrige teiger er ikke medregnet. I tillegg er 2 fritidseiendommer på denne parsellen ikke medregnet.

Kunde/revirent: Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem v/ etat for bygg og eiendom
Postboks 7700, 5020 BERGEN. Tlf. 55565688 / 40921808

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 06.02.2019
Johan Lauvås. Takstmann/ingeniør. Tlf. 55 12 02 00
Arthur Sundt. Takstmann/byggmester. Tlf. 905 88 025
Harald Horvik. Tlf. 906 26 313

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

Adkomst	Privat vei som er i dårlig stand.
Kommuneplan	LNF område
Regulering	Området er ikke regulert.
Tilknytning avløp	Septiktank med spredning.
Konsesjonsplikt	ja

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 154 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	520 000 m ² Arealkilde: Skog og landskap og kart fra nettet.
Hjemmelshaver:	Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem
Adresse:	Olsnesvegen 119, 5285 Bruvik
Kommentar:	Arealene er cirka.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Teigens anvendelse	Teigen er en gård med våningshus og driftsbygning. De øvrige teigene er ikke medtatt.
Beskrivelser	Denne parsellen omfatter cirka 52 da med våningshus, driftsbygning samt en mindre kai med tilhørende uthus. I følge Skog og Landskap er her cirka 9,1 da fulldyrka, 5,8 innmark beite, 1,7 da skog med høy bonitet, 37,9 da med middels bonitet.
Spesielle forhold	Eiendommen er et gårdsbruk. Fengselet overtok eiendommen i 1981. Vanlig gårdsdrift frem til 1971. I dag blir det foretatt slått og vedhogst. Tilkomstveien fra kommunal veg trenger oppdradering. Mest sannsynlig må bærelaget forsterkes flere steder.
Kommentar leiekontrakter	Gjeldende leieforhold er det sett bort fra.
Vedlikehold	Byggene og intern vei trenger vedlikehold.
Forutsetninger teknisk verdi	Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp tilsvarende bygning i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av bygningens alder, elde, tilstand, hensiktsmessighet og forskriftskrav. I tomteverdien er medtatt opparbeidelse av veier, kai, vann og avløp, dvs varige verdier på teigen.
Landbruksverdier	Verdier av jorda (52 da) Fylldyrka 9,1 da x kr. 6000 pr dakr. 54 600 Produktiv skogsareal 36,3 da x kr. 800 pr da.....kr. 29 040 Innmarksbeite 5,8 da x kr. 2000 pr da.....kr. 10 800 Anna areal 0,8 da x kr. 400 pr da.....kr. 3 200 Sum verdi jordbruksareal.....kr. 126 440 Verdi av jaktrettigheter er ikke medtatt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1940 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	60	46	Kjellerrom, 2 boder Kjellerytterveggene er beregnet 50 cm tykke.
1. etasje	72	66	Gang, kjøkken, stue, 2 soverom
Loft	56	54	3 soverom, gang, bad, 2 kott 49 m ² primærareal
Sum bygning:	188	166	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning generelt: Bygget skal være fra 1940 årene, men grunnmurene er sannsynlig eldre.
Vedlikehold ol: Bygget trenger vedlikehold/rehabilitering.

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert med natursteinsmurer til faste masser.

Drenering: Antatt drenering fra byggeår.

Gulv på grunn: Betonggulv i kjeller.

Yttervegger: Trekonstruksjoner utvendig malt kledning.
Vedlikehold ol: En del dårlig kledning.

Takkonstruksjoner: Sperretak med sutaksbord. Takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vedlikehold ol: Endel vinduer med råte og malingsslitasje.

Overlys og takluker: Veluxvinduer i loftsetasjen.

Gulvsystemer: Trebjelkelag.

Belegg/overflater på innvendige gulv: Gulvene har belegg, malt betong i bad 2. etasje.

Overflater på innvendige vegger: Vegger med malt strie, platet og malt, våtromstapet.

Overflater på innvendig himling: Himlinger med malte glatte plater, platet og malt.

Trapper og ramper: Tretrapp med belegg.

Altan: Altan i trekonstruksjoner.

Piper, plassbygde ildsteder: Skorstein oppført i tegl. Vedovn.

Kjøkkeninnredning: Hvit innredning med fliser over laminat benkeplate. Ventilator.

Innredning og garnityr for våtrom: Bad 2. etasje med dusj og toalett som er demontert. 1. etasje kabinett, wc og servant. Bereder og pumpe i kjeller.

Skap og reoler: Noe skapinnredning.

VVS-installasjoner, generelt: Utvendig vannledning i plast, innvendig kobberrør. Antatt eget vann og avløp med septiktank.

Varme, generelt: Elektrisk oppvarming.

Elkraft, generelt: Elektrisk installasjon med flere fordelinger. Hovedtavle i kjeller.

Automatsikringer i skapene.

Påkostninger: Nyere inntakskabel.

3.4.2 Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	50	46	lager, tidligere fjøs
Underetasje	19	17	åpen traktorgarasje
1. etasje	65	62	Høyløe
Sum bygning:	134	125	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning, generelt: Eldre del grindverk med tilbygg.

Grunn og fundamenter, generelt: Natursteinsgrunnmur tørrmurer. Betong ringmur for sidebygget.

Gulv på grunn: Betonggulv.

Yttervegger: Yttervegger i trekonstruksjoner med malt kledning.

Takkonstruksjoner: Sperretak tekket med metallplater.

Ytterdører: Enkle malte tredører.

Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskille.

Vedlikehold ol: Skjevheter og knirk i gulvene.

Overflater, generelt: Bygget har enkle overflater med en generell bruksslitasje.

Belegg/overflater på innvendige gulv: Betonggulv i 1. etasje. Tregulv i høyløe.

3.4.3 Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 2005 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	6	5	åpent rom
Sum bygning:	6	5	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt bygg oppført i trekonstruksjoner. Brukes som venteskur.

3.4.4 Kai

Bygningsdata



Byggeår:

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Kai av tre.
Rammeverk av jern.

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 %
Driftsbygning											
-Låve											
Parsellen		134 m²						200	26 800	6/2019	100
Sum:									26 800		
Våningshus											
-Bolig											
Parsellen		128 m²						450	57 600	6/2019	100
Sum:									57 600		
Total:									84 400		

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 %
Driftsbygning											
-Ledig											
Parsellen		134 m²						200	26 800	6/2019	100
Sum:									26 800		
Våningshus											
-Ledig											
Parsellen		128 m²						450	57 600	6/2019	100
Sum:									57 600		
Total:									84 400		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	m²	Kr/m²	Kontrakter Pris/år	m²	Kr/m²	Markedsleie Markedsleie pr år
Bolig				128	450	57 600
Låve				134	200	26 800
Sum				262		84 400

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		84 400
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vurderte FDV kostnader	20 000	20 000
Eiendommens inntektsoverskudd		64 400

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 520 000,0 m²

Sum areal: 520 000,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 800 000

Verdi tomt: 800 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp tilsvarende bygning i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av bygningens alder, elde, tilstand, hensiktmessighet og forskriftskrav.

I tomteverdien er medtatt opparbeidelse av av veier, kai, vann og avløp, dvs varige verider på tomten.

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 450 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 670 000

Sum teknisk verdi – Våningshus 1 780 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 320 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 930 000

Sum teknisk verdi – Driftsbygning 390 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 60 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 15 000

Sum teknisk verdi – Uthus 45 000

Kai

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 290 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 140 000

Sum teknisk verdi – Kai 150 000

Sum teknisk verdi bygninger 2 365 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon(hhv. 2% og 1 %) fast ihht instruks.
Objekt risiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%).
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen(0%- 2%). Bygg risiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0%-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,20 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,30 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	8,20 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	64 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 64 400) når realrenten er 8,20%	785 366
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	785 366
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	790 000

Kommentar nettokapitalisering:

Avkastningkravet for eiendommen er normalt sett basert på risikofrie rentenivå uttrykt ved 10. års Statsobligasjon, gjeldende inflasjons-mål fra Norges Bank, samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et netto avkastningskrav på 8,2 %.