

VERDIVURDERING

OLSNESØEN

Ulvsnæsøy, 5285 BRUVIK

Gnr 152: Bnr 4

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: 11.02.2019

Utskriftsdato: 15.02.2019

Dato verdisetting: 15.02.2019

Oppdrag nr: 319



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	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Hovedbygget	6
3.4.2	Styrerbolig Bygg A	8
3.4.3	Båtførerbolig Bygg B	10
3.4.4	Bolig Bygg E Skomakerbygget	12
3.4.5	Brannstasjon	13
3.4.6	Garderobe	14
3.4.7	Klubben	15
3.4.8	Leskur	16
3.4.9	Stabbur	16
3.4.10	Låvebygning	17
3.4.11	Vedhus/carport	18
3.4.12	Skur v/låve	18
3.4.13	Drivhus	19
3.4.14	Hobby veksthus	19
3.4.15	Malerbod	20
3.4.16	Stallen	20
3.4.17	Lekehytte	21
3.4.18	Sykkelskur	22
3.4.19	Naust	22
3.4.20	Drivhus	23
3.4.21	Garasje	24
3.5	Utvendige forhold	25
4	Verdigrunnlag	26
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	26
4.2	Inntekter/kostnader	27
5	Verdisetting	29
5.1	Tomteverdi	29
5.2	Teknisk verdi	29
5.3	Nettokapitalisering	32

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Teknisk verdi bygninger ligger i størrelse kr. 32,6 millioner. Tomt samlet er vurdert til 9,5 millioner. Samlet teknisk verdi utgjør 42,1 millioner kroner.

Brutto markedsleie er vurdert til kr 1 551 000,- pr år.

FDV utgifter er samlet vurdert til kr 693 000,- pr år.

Netto årsleie blir da kr 858 000,-.

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: 11,5 % av inntektoverskudd: Avrundet til kr. 7 500 000,-.

Eiendommen har fram til i dag vært tilknyttet Bergen fengsel, avdeling Osterøy. Åpen soning med 31 plasser.

Eiendommen egner seg best slik dagens bruk tilsier. Dette ville ha gitt en vesentlig høyere verdi.

Det er ikke noen sammenlignbare eiendommer å vurdere denne mot, derfor er markedsverdien basert på en utleievurdering.

Alternativ bruk kan gi en verdi i størrelse cirka 7,5 mill. som er vurdert av oss.

Eiendommen er kostbar å drifte og krever mye vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Kunde/rekvirent:

Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem v/ etat for bygg og eiendom
Postboks 7700, 5020 BERGEN

Verdi:

Kr 7 500 000

Dato verdisetting:

15.02.2019

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
Tidligere takst				
Situasjonskart			Innhentet	
Forsikringsavtale, oversikt			Fremvist	
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Øya er på 94 761 m ² , og ligger sør for Olsneset på Osterøy. Få minutter med båt fra Vaksdal og Bruvik hvor der er offentlige kaier.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Verdi basert på vurdert markedsleie.
Kunde/rekvirent:	Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem v/ etat for bygg og eiendom Postboks 7700, 5020 BERGEN
Formålet med oppdraget	Det er bedt om eiendommens normale salgsverdi.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.02.2019 Arthur Sundt. Takstmann/byggmester. Tlf. 905 88 025 Harald Horvik. Tlf. 906 26 313 Befaringsdato: 11.02.2019 Johan Lauvås. Takstmann/ingeniør. Tlf. 55 12 02 00
Unntakelser ved inspeksjon	Følgende bygg er eiet av Statsbygg, og ikke medregnet: 2 stk eneboliger og mekanisk verksted. Noen mindre bygninger er ikke beskrevet.
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/rekvirenten 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:	OLSNESØEN
Regulering	Uregulert.
Tilknytning avløp	Avløp til sjø. 2 nyere sjøkabler og stikkledninger og kummer på land
Konsesjonsplikt	Nei
Tilknytning vann	Kommunalt vann via sjøkabel fra Bruvik.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 152 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	94 761 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem
Adresse:	Ulvsnesøy
Kommentar:	Arealene er cirka areal. I følge skog og landskap utgjør arealene 90,6 da.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Beskrivelser	Eiendommen er opparbeidet med grusete gang- og kjøreveier. Veier har en grei standard tilpasset dagens drift, altså kjøring med ATV og traktor. Mye grøntarealer på eiendommen. Her har tidligere vært drift med både hester, kyr, sauer, høns og gris. Senere tid har det vært sau og høns. Her er store fine grøntarealer og flere badeplasser. Arealer rundt bygninger og den delen som er i "normal" drift virker normalt godt vedlikeholdt, mens øvrige arealer defineres som utmark. I følge skog og landskap utgjør arealene følgende: 15,2 da overflatedyrka 5,2 da innmarks beite 53,7 da produktiv skog 10,7 anna markslag 5,8 anna areal Samlet 90,6 da.
Vedlikehold	Den eldre bygningsmassen trenger omfattende oppgraderinger for å kunne tilfredsstille dagens krav. Generelt er det behov for vedlikehold av bygningsmassen.
Kommentar leiekontrakter	Gjeldende leieforhold er det sett bort fra.

3.3.4 Andre forhold

Forsikring: Selskap: SpareBank 1. Årlig premie: Kr 80 000.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hovedbygget

Bygningsdata



Byggeår: 1904 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	437	360	Vaskerom, kjøkken, hobbyrom, strykerom, tørkerom, dusjrom, badstue, grovkjøkken, skolekjøkken, bakeri, kjølerom, fryserom, lagerrom, entre, 2 trapperom
1. etasje	437	397	Ganger, stue, møterom, matsal, 7 kontorer, vaktrom, personalrom
2. etasje	435	395	9 hybler, entre, ganger, 2 kjøkken, 2 bad, 5 wc, 2 dusjrom, depot, vaskerom
3. etasje	435	395	2 klasserom, 4 hybler, skolekontor, datarom, ganger, bad, loftstrom, skap, 2 trapperom.
Loft	69	69	Loftsrom
Sum bygning:	1 813	1 616	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er opprinnelig fra 1904.
Det er generelt behov for oppgraderinger.

Grunn og fundamenter

Fund. på antatt faste masser.

Drenering

Antatt drenering fra byggeår. Det påvises endel saltutslag/fuktgjennomslag i grunnmur, noe som er en indikasjon på svekket drenering.

Gulv på grunn

Betonggulv i kjeller. Utfra byggeår vil det ikke være påregnelig med diffusjonssperre i gulv.

Yttervegger

Engelsk hulmur med utvendig / innvendig puss, dels utforet og platet.

Fasader har endel slitasje og må utbedres eller sikres snarest. Engelsk hulmur er utsatt for soppangrep om den får tilført fuktighet over tid. Her er det utett fasade.
Over flere vinduer er puss og murverk løsnet. Dette må sikres.

Takkonstruksjoner

Sperretak med sutaksbord. Skifertekking. Flatt tak er tekket med papp.

Påkostninger:

I 2014 ble taket omlagt med utskifting av slitt sutak, ny papp og lekter, samt gjenbruk av skifer. Nye beslag, renner og nedløp.

Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Varierende alder.

Vedlikehold ol:

Endel vinduer med råte og malingsslitasje.

Overlys og takluker

Veluxvinduer i loftsetasjen.

Påkostninger: Flere takvinduer fra 2014.

Vedlikehold ol: Noen eldre slitte takvinduer.

Gulvsystemer

Etasjeskille dels i betong, dels i trebjelkelag.

Generelt gode takhøyder. Opptil 3,7 meter takhøyde.

Innvendige dører

Malte tredører og finerte glatte dørblad.

Brannører til flere beboerrom og i skille mellom fellesareal og beboelsesareal.

Belegg/overflater på innvendige gulv

Gulvene har belegg, tregulv, fliser, støpte gulv og laminat.

Bruksslitasje.

Overflater på innvendige vegger

Vegger med malt strie, panel, malte glatte plater og malt mur.

Bruksslitasje/elde.

Overflater på innvendig himling

Himlinger med malte glatte plater, systemhimling, panel og malt strie på plater.

Trapper

2 trapperom. Trapper og trapperom i betong

Piper, ildsteder

2 teglpiper, flere løp.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken 1: Enkelt kjøkken.

Kjøkken 2: Vinkelformet kjøkkeninnredning med hvite høyglansfronter. Heltre benkeplater. Her er oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap. Fliser over benk. Spise plass.

Kjøkken 3: 2. etg: Vinkelformet kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplater. Her er komfyr, ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser mellom overskap og benkeplate. Spise plass. Noe slitt innredning.

Kjøkken 4: 1. etg: Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Glasstøyskap. Heltre benkeplater. Oppvaskmaskin er montert.

Kjøkken 5: Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og laminerte benkeplater. Her er oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser over benk.

Kjøkken 6: Kjeller: Enkelt kjøkken til beboere.

Storkjøkken i kjeller med innredning og grovkjøkken. Fryserom og kjølerom.

Det er montert komfyrvakter på kjøkken.

Innredning og garnityr for våtrom

Wc med dusjkabinett, vask og egen varmtvannsbereder.
Belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Ikke etablert avtrekk.
Garderober med dusj, wc og vask. Ikke iht dagens standard.
Vaskerom med gulv- og sokkelflis. Sluk i gulv. Ikke påvist tetteskikt i gulv.
Dusj med dusjvegg/ skyvedør. Vegger med våtromstapet, gulv med belegg.
Plastsluk med belegg som tetteskikt. Elektrisk avtrekk. Oppvarmet av stråleovn.
Wc i kjeller er helfliset. Her er wc og servant. Mekanisk avtrekk. Ufagmessig flisearbeid.
Vaskeri i kjeller.
Servanter på de fleste beboer rom.

Skap og reoler

Det er normalt utrustet med skaplass.

VVS-installasjoner, generelt

Rørøpplagg av hovedsakelig kobber, avløp i soil.
Flere varmtvannsberedere.

Påkostninger: 2012: Ny 400 liters varmtvannsbereder + stoppekraner.

Vedlikehold ol: Grunnet eldre konstruksjoner er det enkelt rørøpplagg i bygget. Grunnet lange avstander mellom varmtvannsberedere tar det stedvis lang tid fra man åpner en kran til man får varmt vann.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming. Varmesystem.
Varmepumpe luft/ luft til deler av 1. etg.

Luftbehandling, generelt

Det er ikke etablert ventilering utover spalteventiler og enkelte mindre mekaniske avtrekk med ventilator i kjøkken og enkelte bad.

Elkraft, generelt

Elektrisk installasjon med flere fordelinger. Hovedtavle i kjeller.

Automatsikringer i skapene.

Påkostninger: Nyere inntakskabler.

BKK kontroll i 2016. Enkelte nye stolper + linjer. BKK eier stømlinje fram til trafo på oppsiden av naust, resterende er el nett er tilhørende eiendommen.

Belysningsutstyr

Taklamper, lampepunkt.

Brann

Bygget har alarmanlegg med kamera, røykvarslere mm tilpasset dagens drift.

Varsling til intern sentral i bygget.

Brannslukningsapparater og brannslangeskap.

3.4.2 Styrrerbolig Bygg A

Bygningsdata



Byggeår: 1918 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Anvendelse: Beboelse

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Underetasje	110	77	Vaskekjeller, 2 grovkjellerrom
1. etasje	110	100	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom
2. etasje	95	89	Gang, 5 oppholdsrom, bad, wc Ett oppholdsrom ikke godkjent
Kofferloft			
Sum bygning:	315	266	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Boligen er oppført i ca 1918. Oppgraderinger er gjort på grunnmur, røropplegg, kjellergulv, vaskerom, elektrisk og bytte av noe kledning. Oppgraderinger må påregnes for å få boligen opp til dagens standard.

Grunn og fundamenter, generelt

Natursteinsgrunnmur som er pusset og malt. Fundamentering er ikke kjent.

Påkostninger: Innvendig påstøp på grunnmur i deler av kjeller.

Vedlikehold ol: Utvendig slitasje i maling og puss.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Gulv på grunn

Betonggulv i kjeller.

Yttervegger

Yttervegger i trekonstruksjoner med malt dobbelfalset kledning.

Påkostninger: Delvis skiftet kledning.

Vedlikehold ol: Dårlig lufting på kledning.

Takkonstruksjoner

Sperretak med sutaksbord og opprinnelig skifertekking.

Vedlikehold ol: Kaldtloft/ innvendig takkonstruksjon ikke besiktiget grunnet ikke tilkomst på befaringsdag.

Det er ikke opplysninger om at yttertak er omspikret eller på annen måte vedlikeholdt.

Vinduer

Isolerglass i trekarmer fra 1992 og 1994.

Vedlikehold ol: Noe råte og slitasje i vinduer.

Ytterdører og porter

Dører av tre.

Gulvsystemer

Trebjelkelag i etasjeskille.

Vedlikehold ol: Skjevheter og knirk i gulvene.

Innvendige dører

Malte tredører.

Overflater, generelt

Boligen har enkle overflater med en generell bruksslitasje.

Belegg/overflater på innvendige gulv,

Gulvene har gulvbelegg. Betonggulv i kjeller.

Overflater på innvendige vegger

Vegger med malt strie og brystpanel.

Overflater på innvendig himling

Himlinger med malt panel, malte glatte plater og himlingsplater.

Trapper

Eldre/ opprinnelig malt tretrapp. Laminat i trinn.

Piper, ildsted

Pusset teglpipe med tilknyttet vedovn i stue.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter.
Laminerte benkeplater. Stålvask. Fliser over benk.
Her er oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap.
Komfyrvakt.

Innredning og garnityr for våtrom

1. etg: Bad med gulv- og sokkelflis. Våtromsplater. Varmekabler med termostatstyring.
Her er baderomsinnredning med under- og overskap, wc og dusjkabinett. Naturlig utlufting.
2. etg: Bad med belegg på gulvet. Her er dusjbue og servant.

Wc i eget rom.

Vaskerom i kjeller med fliser på gulv og deler av vegger. Øvrige vegger med panelplater. Her er utslagsvask og klargjort for vaskemaskin og tørketrommel.
Påkostninger: Oppgradert vaskerom.

Skap og reoler

Det er normalt utrustet med skaplass.

VVS-installasjoner, generelt

Rørøpplagg i rør i rør- opplegg.

200 liter varmtvannsbereder.

Påkostninger: Rørøpplagg og varmtvannsbereder fra 2014 ifølge representant for omvisning.

Luftbehandling, generelt

Ventilator i kjøkken, ellers naturlig ventilerings.

Vedlikehold ol: Vi anbefaler mekanisk avtrekk fra våtrom.

Elkraft, generelt

Sikringsskap i kjeller med jordfeilsautomater, jordfeilbryter og 3*63Ampere hovedsikring.

Underfordeling i 2. etg. med jordfeilsautomater.

Påkostninger: Sikringsskap i kjeller, inntakskabel og innmat i sikringsskap i 2. etg.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarmet.

Belysningsutstyr

Taklamper, lampepunkt.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Alarmsystem tilknyttet sentral i Hovedbygget.

Annet

Utvendige rømningsstiger.

3.4.3 Båtførerbolig Bygg B

Bygningsdata

Byggeår: 1910 Kilde: Opplyst av kontaktperson.



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Underetasje	65	52	Gang, vaskekjeller, bod, lagerrom
1. etasje	75	68	Gang, stue, kjøkken, 1 soverom
2. etasje	41	39	Gang, 3 soverom, bad
Koffertloft			
Sum bygning:	181	159	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bolig oppført i ca 1910. Boligen er generelt utidsmessig og bør forventes oppgradert på endel overflater og innredninger.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur i naturstein med betong som er pusset og malt. Fundamentering er ikke kjent.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Gulv på grunn

Betonggulv i kjeller.

Yttervegger

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt dobbelfalset kledning.
Påkostninger: Nyere kledning.

Takkonstruksjoner

Yttertak med sperr og sutaksbord, tekket med skifer.
Vedlikehold ol: Ytterteking fra byggeår. Vi har ikke fått opplysninger om at yttertaket er omspikret eller på annen måte vedlikeholdt.
Råteskade i vindskier og loddbord.

Kaldtloft med noe lagringsplass.
Kaldtloft inspisert fra loftsluke.

Vinduer

Isolerglass i trekarmen fra 1992 og 1994 i hovedetasjer.
Vedlikehold ol: Enkelt vindu i kjeller. 1 punktert glass på befaringsdag.

Overlys og takluker

Veluxvindu i øverste etasje.
Vedlikehold ol: Veluxvindu er slitt.

Gulvsystemer

Trebjelkelag i etasjeskille.
Vedlikehold ol: Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.
Uisolert mellom kaldt loft og 2. etg.

Innvendige dører

Malte tredører.

Overflater, generelt

Boligen innvendig er generelt utidsmessig.
Gulvene har gulvbelegg.
Vegger med malt strie og brystpanel.
Himlinger med malte glatte plater og takessplater.

Trapper

Tretrapp uten håndrekke.

Piper, ildsteder m.v.

Pusset elementpipe med tilknyttet vedovn i stue.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Heltre benkeplater. Fliser over benk. Her er komfyr, ventilator og oppvaskmaskin. Spiseplass.
Vedlikehold ol: Vannskadet sokkel.

Innredning og garnityr for våtrom

Bad med gulvbelegg og baderomsplater. Her er dusjgarnityr, wc og servant.
Elektrisk avtrekk.
Enkelt vaskerom i kjeller med sluk i gulv.
Vedlikehold ol: Eldre slitt bad som anbefales oppgradert.

Skap

Normalt utrustet med skaplass.

VVS-installasjoner, generelt

Rørapplegg i kobber, avløp i plast og soil. Eldre 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Varme, generelt

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Luftbehandling, generelt

Ventilator i kjøkken, elektrisk vifte i bad. Ellers naturlig utlufting.

Elkraft, generelt

Sikringsskap i 2. etg med jordfeilsautomater på 10 stk kurser. 3*50 Ampere hovedsikring.

Belysningsutstyr

Taklamper, lampepunkt.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Alarmsystem tilknyttet sentral i Hovedbygget.

3.4.4 Bolig Bygg E Skomakerbygget

Bygningsdata



Byggeår: 1999 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	82	75	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom
Hems	16	15	Loftsrom, hems
Sum bygning:	98	90	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er oppført i ca 1993 og virker normalt godt vedlikeholdt.

Grunn og fundamenter, generelt: Grunnmur/ ringmur i betong og lettbetong, utvendig pusset og malt.

Drenering: Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vegger mot grunn: Det er ingen rom i huset som ligger under terreng.

Yttervegger: Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjoner: Takstoler med sutaksplater og takpanner fra byggeår.

Vinduer: Isolerglass i trekarmer.
Vedlikehold ol: Slitte vinduer i 2. etg/ gavlvegg.

Overlys og takluker: Veluxvinduer i ene takside.
Vedlikehold ol: Slitte Veluxvinduer.

Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskille.

Innvendige dører: Glatte finerte dørblad.

Belegg/overflater på innvendige gulv: Gulvene har laminat og gulvbelegg.

Overflater på innvendige vegger: Vegger med malt strie og brystpanel.

Overflater på innvendig himling: Himlinger med panel.

Trapper: Hemstrapp i furu.
Vedlikehold ol: Bratt trapp med lav takhøyde i topp trapp.

Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter, takhøye skap.
Laminerte benkeplater. Dobbel stålvaske. Fliser over benkeplate.
Ventilator. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredning og garnityr for våtrom: Bad med belegg på gulvet, våtromsplater på vegger.
Her er baderomsinnredning med underskap og høyskap, dusjkabinett, wc og utslagsvask.
Plass til vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig utlufting.

Skap: Normalt utrustet med garderobeplass.

VVS-installasjoner, generelt: Røropplegg i kobber, avløp i plast.
200 liters varmtvannsbereder fra 1999.

Varme, generelt: Elektrisk oppvarmet.

Luftbehandling, generelt: Ventilator i kjøkken, ellers naturlig utlufting.

Elkraft, generelt: Sikringsskap er plassert i entre. Dette med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.

Belysningsutstyr: Tradisjonell belysning med taklamper/ lampetter.

Alarm- og signalsystemer, generelt: Alarmsystem tilknyttet sentral i Hovedbygget.

3.4.5 Brannstasjon

Bygningsdata



Byggeår: 2005 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	11	10	1 rom
Sum bygning:	11	10	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er enkelt oppført i 2005-2007. Idag fungerer dette som brannstasjon.
Gulv og ringmur er i betong.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt dobbelfalset kledning.
Yttertak med sperr med stålplater.
Vinduer med isolerglass i trekarmner.
Innlagt elektrisitet med enkel belysning.

3.4.6 Garderobe

Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	43	38	Gang, 3 wc, garderobe, dusjrom
Sum bygning:	43	38	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Eldre bygning fra ca 1920. Bygget er enkelt innredet og har i hovedsak eldre/ opprinnelige kvaliteter.

Grunn og fundamenter: Murkonstruksjoner på antatt faste masser.

Yttervegger: Yttervegger i pusset mur.
Vedlikehold ol: Utvendig er bygget malingsslitt. Avskallende puss m.m.
Det er behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Vinduer: Enkle eldre vinduer i bygget.

Innvendig kledning/overflate yttervegg: Vegger med malt mur og malt strie.

Innvendige dører: Glatte finerte dørblad.

Gulv på grunn: Betonggulv mot grunnen. Isolasjon er ikke kjent.

Gulv og overflate: Gulvene har betonggulv og noe gulvbelegg.

Himling og overflate: Himlinger med malte plater.

Yttertak: Yttertak i trekonstruksjoner med opprinnelig skifertekking. Renner og nedløp i plast.

Garderobe: Garderober med 3 stk toaletter og dusj. Dusjrom med belegg på gulvet og

våtromsplater på vegger.

3.4.7 Klubben

Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Anvendelse: Snekkerverksted, hobbyrom og musikkrom

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	124	116	Gang, snekkerverksted, hobbyrom
2. etasje	19	20	Gang, kontor, musikkrom
Sum bygning:	143	136	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning fra ca 1910- 1920:

1. etg.: Gang, snekkerverksted og hobbyrom.

Loft: Gang, kontor og spillerom.

Bygget innehar mye opprinnelige kvaliteter.

2018: Endel oppgraderinger av innvendige overflater, lydhimling mellom snekkerverksted og musikkrom. Oppgradert el anlegg.

Grunn og fundamenter, generelt: Grunnmur/ ringmur i naturstein fuget med betong.

Gulv på grunn: Oppforet tregulv i 1. etg. Isolasjon er ikke kjent.

Yttervegger: Yttervegg i trekonstruksjoner med utvendig malt trepanel.

Vedlikehold ol: Ikke lufting på kledning. Slitt kledning med påvist råte.

Takkonstruksjoner: Yttertak i trekonstruksjoner med utvendig skifertekking.

Vedlikehold ol: Antatt opprinnelig takteking.

Vinduer: I hovedsak eldre slitte enkle vinduer. Noe slitte isolerglass. Noen vinduer fra 1994 og 2009.

Vedlikehold ol: Generelt slitte vinduer som er utdatert.

Overlys og takluker: Veluxvindu.

Vedlikehold ol: Veluxvindu er slitt. Glass er punktert.

Ytterdører og porter: Eldre tredør som hovedinngangsdør.

Vedlikehold ol: Slitt dør.

Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskille.

Vedlikehold ol: Skjeve gulv med bæring som avviker fra dagens standard.

Innvendige dører: Malte dørblad.

Overflater, generelt: Gulvene har beleg, tregulv, tepper og laminat.

Vedlikehold ol: Dels eldre overflater.

Vegger med malte plater og malt strie.

Himlinger med malte plater.

Trapper: Malt eldre tretrapp.

Pipe: Murt teglsteinspipe.

Varme, generelt: Elektrisk oppvarmet.

Luftbehandling, generelt: Naturlig utlufting i bygget.

Elkraft, generelt: Sikringsskap med 15 kurser med automatsikringer. 3*80A hovedsikring.

Belysningsutstyr: Tradisjonell belysning tilpasset dagens drift.

Alarm- og signalsystemer, generelt: Alarmsystem tilknyttet sentral i hovedbygget.

3.4.8 Leskur

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	41	38	Åpent rom og 2 boder
Sum bygning:	41	38	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Leskur oppført med lagringsplass og delvis overbygget uteplass.

Byggverk er fundamentert på betongmur og betongsøyler.

Noe vegger i murverk, ellers trekonstruksjoner med utvendig malt enkeltfalsset kledning.

Pulttak med stålplater.

Murt utepeis i overbygget areal.

Innlagt elektrisitet.

Bygget er oppført med enkle konstruksjoner.

3.4.9 Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Antatt byggeår

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	21	19	2 lagerrom
Sum bygning:	21	19	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Stabbur oppført i trekonstruksjoner på murfundament.
Yttervegger med malt enkeltfalset kledning.
Sperretak med skifertekking.
Tregulv.
Utvendig murt trapp med skiferlagte trinn.
Vedlikehold ol: Noe skjeve fundamenteringer.

3.4.10 Låvebygning

Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Underetasje	92	86	Fjøs
Underetasje	34		Motting, åpen 34 kvm
1. etasje	150	143	Låve, kontor, lager
Loft			Høyloft
Sum bygning:	276	229	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Låve innredet med sauefjøs med båser i kjeller, fjøsrom i hovedetasje og lagringsplass/ høyloft i 2. etg.
Grunnmur er oppført i pusset naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig enkeltfalset malt kledning.
Sperretak med skifertekking. Stålplater på hønsehuset.
Her er også silo.
Bygget er av eldre dato og er ganske slitt. Her er påvist skjevheter og mit, altså svekkelser i konstruksjoner både i gulv, vegger og tak.

3.4.11 Vedhus/carport

Bygningsdata:

Byggeår: 1960 Kilde: Antatt byggeår

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	34	31	Vedhus, lager
1. etasje			Carport 12 kvm åpent areal
Sum bygning:	34	31	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Vedhus og utvendig "carport" for traktor.
Enkle trekonstruksjoner i vegger og tak.
Vegger med malt trepanel, pulttak med stålplater og plastplater.
Grunnmur/ ringmur i betong dels fundamentert på fjell.
Tregulv i vedhusdelen.
Enkle vinduer. Innlagt elektrisitet.

3.4.12 Skur v/låve

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	14	12	
Sum bygning:	14	12	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkle trekonstruksjoner i vegger og tak.
Vegger med malt trepanel, tak med stålplater.
Grunnmur/ ringmur i betong dels fundamentert på fjell.
Slitt betonggulv.
Innlagt elektrisitet.

3.4.13 Drivhus

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	33	32	
Sum bygning:	33	32	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt drivhus fundamentert på betongmur.
Yttertak med plastplater.
Enkle vinduer, noen knuste. Generelt slitt bygg.

3.4.14 Hobby veksthus

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	22	20	
Sum bygning:	22	20	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt drivhus fundamentert på betongmur.
Yttertak og vegger med plastplater.
Generelt slitt bygg med skjevheter.

3.4.15 Malerbod

Bygningsdata

Byggeår: 1970 Kilde: Antatt byggeår.



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	21	19	2 rom
Sum bygning:	21	19	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget består av 2 rom.
Fundamentering på betongsøyler.
Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkeltfalsset kledning.
Yttertak i trekonstruksjoner med stålplater.
Bjelkelag med tregulv.
Enkle vinduer.
Slitt ytterdør.
Innlagt elektrisitet.

3.4.16 Stallen

Bygningsdata

Byggeår: 1920 Kilde: Antatt byggeår.



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	26	23	
Sum bygning:	26	23	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Stallbygg med grunnmur i naturstein.
Betonggulv på grunn.
Sperretak med stålplater.
Yttervegger med malt pusset murverk.
Enkle vinduer.
Innlagt elektrisitet.
Vedlikehold ol: Vesentlig slitt bygg.

3.4.17 Lekehytte

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	9	8	
Sum bygning:	9	8	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Prefabriert lekehytte fra 2014 som er oppført i trekonstruksjoner med malt dobbelfalset klending.
Yttertak med Shingel.
Laminat på gulvet.
Innvendig malt panel.
Isolerglass i trekarmer.

3.4.18 Sykkelskur

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	19	17	
Sum bygning:	19	17	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Sykkelskur oppført i trekonstruksjoner med malt enkeltfalset kledning på flere vegger.
Ellers er gulv, ringmur og bakvegg i betong.
Yttertak med stålplater på tresperr med sutaksbord.
Innlagt elektrisitet.

3.4.19 Naust

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Opplyst av kontaktperson.

Tilbygg Tilbygg i 2014

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	90	82	6 rom
Loft	14	13	Loftsrom
Sum bygning:	104	95	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Naustet er oppført i ca år 1900, med to sidebygninger, tilbygget i 2014.

Direkte fundamentering: Tilbygget har ringmur i betong.

Gulv på grunn: Betonggulv i "sløyerom" og tilstøtende skur. Tregulv i naustedel.

Yttervegger: Opprinnelige trekonstruksjoner i eldre del, bindingsverk med malt enkeltfalset kledning på resten.
Vedlikehold ol: Noe råteskader i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjoner: Saltak, sperrekonstruksjon med tilbygg på 2 sider. Tekket med stålplater og plastplater.

Vinduer og dører: Enkle eldre vinduer. Hvit ytterdør til tilbygget bod, ellers enkle tredører.

Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskille.
Vedlikehold ol: Skjevt tregulv i 2. etg.

Elkraft, generelt: Innlagt enkelt el-anlegg.

Belysningsutstyr: Enkel belysning.

Annet: Enkelt båtopptrekk på trestokker.

3.4.20 Drivhus

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	20	20	Ca areal/gulvflate.
Sum bygning:	20	20	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Nyere drivhus på ca 20 kvm gulvflate.
Betongfund. på antatt faste masser.
Alu profiler og lysplater.

3.4.21 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2017 Kilde: Anslått byggeår

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	50	45	
Sum bygning:	50	45	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Ringmur i betong, antatt på faste masser.
Støpt gulv.
Vegger i bindingsverk, isolert med 150 mm. Utvendig kledd med liggende dobbeltfalset trekledning.
Saltak, takstoler, sutak, teknet med shingel. Isolert himling. Kaldt loft med lagringsplass: Utvendig lukeadkomst.
Innvendig panelt himling.
Enkel 2 fløyet treport.
2 vindu med enkle glass.
Ikke innlagt strøm.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Kai

Kai oppført i naturstein med betongdekke.
Utvendig dels kledd med trekonstruksjoner.
Gode dybdeforhold ytterst.
Kai fungerer også som molo mot nøstet.



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 %
Båtførerbolig Bygg B											
-Bolig											
Ledig areal	U-2	181 m²						500	90 500		100
Sum:									90 500		
Bolig Bygg E Skomakerbygget											
-Bolig											
Ledig areal	1	82 m²						700	57 400		100
Sum:									57 400		
Garasje											
-Garasje											
Ledig areal	1	50 m²						350	17 500		100
Sum:									17 500		
Garderobe											
-Garderobe											
Ledig areal	1	43 m²						300	12 900		100
Sum:									12 900		
Hovedbygget											
-kontor/bolig											
Ledig areal	U-3	1744 m²						600	1 046 400		100
Sum:									1 046 400		
Klubben											
-Verksted											
Ledig areal	1-2	143 m²						450	64 350		100
Sum:									64 350		
Låvebygning											
-Låve											
Ledig areal	U-1	242 m²						250	60 500		100
Sum:									60 500		
Naust											
-Naust											
Ledig areal	1	90 m²						400	36 000		100
Sum:									36 000		
Styrerbolig Bygg A											
-Bolig											
Ledig areal	U-2	315 m²						500	157 500		100
Sum:									157 500		
Vedhus/carport											
-Carport											
Ledig areal	1	34 m²						250	8 500		100
Sum:									8 500		
Total:									1 551 550		

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 %
Båtførerbolig Bygg B											
-Ledig											
Ledig areal	U-2	181 m²						500	90 500		100
Sum:									90 500		
Bolig Bygg E Skomakerbygget											
-Ledig											
Ledig areal	1	82 m²						700	57 400		100
Sum:									57 400		
Garasje											

-Ledig										
Ledig areal	1	50 m²					350	17 500		100
Sum:								17 500		
Garderobe										
-Ledig										
Ledig areal	1	43 m²					300	12 900		100
Sum:								12 900		
Hovedbygget										
-Ledig										
Ledig areal	U-3	1744 m²					600	1 046 400		100
Sum:								1 046 400		
Klubben										
-Ledig										
Ledig areal	1-2	143 m²					450	64 350		100
Sum:								64 350		
Låvebygning										
-Ledig										
Ledig areal	U-1	242 m²					250	60 500		100
Sum:								60 500		
Naust										
-Ledig										
Ledig areal	1	90 m²					400	36 000		100
Sum:								36 000		
Styrerbolig Bygg A										
-Ledig										
Ledig areal	U-2	315 m²					500	157 500		100
Sum:								157 500		
Vedhus/carport										
-Ledig										
Ledig areal	1	34 m²					250	8 500		100
Sum:								8 500		
Total:								1 551 550		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtipe			Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr/m²	Pris/år	m²	Kr/m²	Markedsleie pr år
Bolig				181	500	90 500
Bolig				82	700	57 400
Bolig				315	500	157 500
Carport				34	250	8 500
Garasje				50	350	17 500
Garderobe				43	300	12 900
kontor/bolig				1 744	600	1 046 400
Låve				242	250	60 500
Naust				90	400	36 000
Verksted				143	450	64 350
Sum				2 924		1 551 550

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 551 550
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	80 000	
Vurderte FDV kostnader	500 000	
Kommunale avgifter, ca	45 000	
Bir (1/2 pris grunnet kompostering)	68 000	693 000
Eiendommens inntektsoverskudd		858 550

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 94 761,0 m²

Sum areal: 94 761,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 9 500 000

Verdi tomt: 9 500 000

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, vann og avløp, dvs varige verdier på tomten.

Hovedbygget

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 40 792 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 20 000 000

Sum teknisk verdi – Hovedbygget 20 792 500

Styrerbolig Bygg A

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 670 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 200 000

Sum teknisk verdi – Styrerbolig Bygg A 3 470 000

Båtførerbolig Bygg B

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 080 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 400 000

Sum teknisk verdi – Båtførerbolig Bygg B 1 680 000

Bolig Bygg E Skomakerbygget

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 760 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 370 000

Sum teknisk verdi – Bolig Bygg E Skomakerbygget 1 390 000

Brannstasjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	220 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	20 000	
Sum teknisk verdi – Brannstasjon		200 000
Garderobe		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 030 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	400 000	
Sum teknisk verdi – Garderobe		630 000
Klubben		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 290 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 000 000	
Sum teknisk verdi – Klubben		1 290 000
Leskur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	270 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	130 000	
Sum teknisk verdi – Leskur		140 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	250 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	60 000	
Sum teknisk verdi – Stabbur		190 000
Låvebygning		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 480 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 200 000	
Sum teknisk verdi – Låvebygning		1 280 000
Vedhus/carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	270 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	130 000	
Sum teknisk verdi – Vedhus/carport		140 000
Skur v/låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	110 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	40 000	
Sum teknisk verdi – Skur v/låve		70 000
Drivhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	250 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	130 000	

Sum teknisk verdi – Drivhus	120 000
Hobby veksthus	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	140 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	70 000
Sum teknisk verdi – Hobby veksthus	70 000
Malerbod	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000
Sum teknisk verdi – Malerbod	100 000
Stallen	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	180 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	120 000
Sum teknisk verdi – Stallen	60 000
Lekehytte	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	50 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 000
Sum teknisk verdi – Lekehytte	40 000
Sykkelskur	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	80 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000
Sum teknisk verdi – Sykkelskur	50 000
Naust	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	620 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	220 000
Sum teknisk verdi – Naust	400 000
Drivhus	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	120 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	15 000
Sum teknisk verdi – Drivhus	105 000
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	490 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000
Sum teknisk verdi – Garasje	440 000
Sum teknisk verdi bygninger	32 657 500

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	3,00 %
Byggsrisiko	3,80 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	11,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	858 550
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 858 550) når realrenten er 11,50%	7 465 652
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 465 652
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 470 000

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 11,5%.