



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Verditakst

Olsneset

5285 BRUVIK

Gnr. 154 Bnr. 6

OSTERØY KOMMUNE



Utført av:

Johan Lauvås

Takstmann





Verditakst

Olsneset
5285 BRUVIK
Gnr. 154 Bnr. 6
OSTERØY KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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.

Andre forutsetninger/opplysninger

Det foreligger en leieavtale med stiftelsen. Denne er ikke sett og etter avtale med oppdragsgiver har vi sett bort fra denne.

Mandat

Det er bedt om verditakst på eiendommen. Verditakst er det samme som normal salgsverdi. Dette er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen. Det er således sett bort fra kjøper som er villig å betale vesentlig mer enn markedet.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:

Takstkonklusjonen 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 parsell av gnr. 154, bnr. 6. Parsellen utgjør cirka 52 da. Her er to hytteeiendommer som ligger inntil denne parsellen og disse to tomtene er ikke oppmål. Samla areal inkl disse to fritidseiendommene er cirka 55,4 da. Vi har vurdert at arealet etter fradrag for disse to fritidseiendommen utgjør cirka 52 da.

I tomteverdien er verdi av jordeiendommen medtatt. Fulldyrka areal er vurdert til 6 000 pr da, skog til 1 000 kr pr da.

Taksten er nevnt forhåndstakst da hele eiendommen bnr. 6 ikke er medtatt.

Markedsverdi

Konklusjon markedsverdi:	Kr	2 400 000
--------------------------	----	-----------

Bergen, 17.02.2016

Johan Lauvås
Takstmann





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

Rekvirent

Rekvirert av: Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem v/ etat for bygg og eiendom v/Birthe Helland Tlf.: 55565688 / 40921808

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.01.2016
- Jon Sandvik
- Johan Lauvås Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Situasjonkart Fra nettet og mottatte kart
Rekvirent
EDR

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 154 Bnr. 6
Hjemmelshaver: Stiftelsen Ulvsnesøy Skolehjem
Tomt: Eiet tomt. Areal 52 000 m² Arealer iht Norges Eiendommer. Cirka areal.
Konsesjonsplikt: Nei
Avløp: Septiktank med spredning.
Regulering: Området er ikke regulert.
Kommuneplan: LNF område

Forsikringsforhold

Kommentar: Polise er ikke fremlagt.

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse: Parsellen er en gård med våningshus og driftsbygning.
Beliggenhet: Olsneset ligger rett øst for Bruvik i Osterøy kommune.
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.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Byggeår: 1940. Opplyst av kontaktperson.

Driftsbygning

Byggeår: 1900. Opplyst av kontaktperson.

Uthus

Byggeår: 2005. Opplyst av kontaktperson.

Kai

Byggeår: Ikke oppgitt

Arealer og anvendelse

Våningshus - arealer

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



Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

Driftsbygning - arealer

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

Uthus - arealer

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

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Vedlikehold:	Byggene trenger vedlikehold.
---------------------	------------------------------

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Våningshus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Våningshus	
	200 Bygning generelt Bygget skal være fra 1940 årene, men grunnmurene er sannsynlig eldre. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygget trenger vedlikehold.
	210 Grunn og fundamenter Bygningen er fundamentert med natursteinsmurer til faste masser.
	212 Drenering Antatt drenering fra byggeår. Kjeller synes tørr.
	221 Gulv på grunn Betonggulv i kjeller.
	225 Yttervegger Trekonstruksjoner utvendig malt kledning. <i>Vedlikehold ol:</i> En del dårlig kledning.
	227 Takkonstruksjoner Sperretak med sutaksbord. Takstein.
	233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarmer. <i>Vedlikehold ol:</i> Endel vinduer med råte og malingsslitasje.
	234 Overlys og takluker Veluxvinduer i loftsetasjen.
	242 Gulvsystemer Trebjelkelag.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Gulvene har belegg, malt betong i bad 2. etasje.
	254 Overflater på innvendige vegger Vegger med malt strie, platet og malt, våtromstapet.
	255 Overflater på innvendig himling Himlinger med malte glatte plater, platet og malt.





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

	261 Trapper og ramper Belegg i trappen
	262 Balkonger, terrasser ol. Veranda i trekonstruksjoner.
	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Skorstein oppført i tegl. Vedovn.
	272 Kjøkkeninnredning Hvit innredning med fliser over laminat benkeplate. Ventilator.
	273 Innredning og garnityr for våtrom Bad 2. etasje med dusj og toalett som er demontert. I 1. etasje kabinett, wc og servant. Bereder og pumpe i kjeller.
	274 Skap og reoler Noe skapinnredning
	300 VVS-installasjoner, generelt Utvendig vannledning i plast, innvendig kobberør. Antatt eget vann og avløp med septiktank.
	320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming.
	400 Elkraft, generelt Elektrisk installasjon med flere fordelinger. Hovedtavle i kjeller. Automatsikringer i skapene. <i>Påkostninger:</i> Ny inntakskabel.

Driftsbygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Driftsbygning	200 Bygning, generelt Eldre del grindverk med tilbygg oppført i senere tid.
	210 Grunn og fundamenter, generelt Natursteinsgrunnmur tørrmurer. Betong ringmur for sidebygget.
	221 Gulv på grunn Betonggulv
	225 Yttervegger Yttervegger i trekonstruksjoner med malt kledning.
	227 Takkonstruksjoner Sperretak tekket med metallplater.
	235 Ytterdører og porter Enkle malte tredører
	242 Gulvsystemer Trebjelkelag i etasjeskille. <i>Vedlikehold ol:</i> Skjevheter og knirk i gulvene.
	250 Overflater, generelt Boligen har enkle overflater med en generell bruksslitasje.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Betonggulv i 1. etasje. Tregulv i høyløe.

Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus	200 Bygning, generelt Enkelt bygg oppført i trekonstruksjoner. Brukes som venteskur.





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

Kai

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Kai	900 Annet Kai oppført i enkle trekonstruksjoner. Rammeverk i jernkonstruksjoner ned til fast grunn.





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

KONTRAKTER/AREALER
Markedsleie/ledige lokaler

Kommentar kontrakt/arealer

**Kommentar
leiekontrakter:**

Gjeldende leieforhold er det sett bort fra.





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	52 000 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 780 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

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, hensiktmessighet og forskriftskrav.

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

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	<i>Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris.</i>		
	Våningshus	Kr	3 380 000
	Driftsbygning	Kr	1 210 000
	Uthus	Kr	60 000
	Kai	Kr	250 000
	Sum normale byggekostnader:	Kr	4 900 000

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr	4 900 000
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr	1 600 000
	Teknisk verdi uten tomt:	Kr	3 300 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr	780 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr	4 080 000

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Forutsetning og begrunnelse for valg av kapitaliseringsrente:	Eiendommen er ikke leieberegnet.		
Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:		
	- Inflasjon:		
	Realrente: kalkulert		
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:		

Brutto leieinntekter

Ingen data innlagt

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:	Kr
------------------------------	----

Beregning av kapitalisert verdi

Forutsetninger:	Eiendommen er ikke leieberegnet
------------------------	---------------------------------

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	780 000
	Normale byggekostnader:	Kr	4 900 000
	Teknisk verdi:	Kr	4 080 000
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	2 400 000





Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 6 KOMMUNE OSTERØY

Adresse: Olsneset, 5285 BRUVIK



Våningshuset



Driftsbygningen