

Arthur Jan Høylo Taksering

Arthur Jan Høylo

Sjøveien 2

5285 Bruvik

Tlf.: 56391961

Mobil: 93499215

SKJEMA B

TAKST OVER NÆRINGSEIENDOM

| 1. EIENDOMMEN | | | | B |
|--|--|--|---|--------------------|
| Eiendommens betegnelse "Furuhaugen" | Gnr. | 154 Bnr. | 47 | F/snr. |
| Postadresse Olsnesvegen 39 , 5285 Bruvik | Kommune Osterøy | | | |
| Hjemmelshaver(e) Osterøy Kommune | | | | |
| 2. BESIKTIGELSE - FREMLAGTE DOKUMENTER | | | | B |
| Dato | 14.03.2018 Oppdragsgiver Osterøy kommune v/ Carina Schrøder , Råhuset , 5282 Lonevåg | | | |
| Til stede ved besiktigelsen: Jan Arne Johnson Solberg og Arthur Jan Høylo | | | | |
| <input type="checkbox"/> Utskrift fra Gr.bok, dato: | <input type="checkbox"/> Kjøpekontrakt | <input type="checkbox"/> Ferdigatt./brukstill. | <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonskart | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skjøte, dato: 05.02.1999 | <input type="checkbox"/> Leiekontrakter | <input type="checkbox"/> Skylddelingsforr. | <input checked="" type="checkbox"/> Tegninger | |
| <input type="checkbox"/> Feste kontrakt, dato: | <input type="checkbox"/> Kopi av panteattest | <input checked="" type="checkbox"/> Målebrev | <input type="checkbox"/> Fotos | |
| 3. TOMTEN | | | | B |
| Areal | 10 760,3 m2 | Regulert område: | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Under regulering | Utnyttelsesgrad: % |
| Andel av fellesareal: | m2 | Utvidelsespotensiale innenfor gjeldende reguleringsplan | | m2 |
| TERRENG / OPPARBEIDELSE: | | VANN OG AVLØP, EL - ANLEGG | | |
| <input type="checkbox"/> Spesielle grunnforhold | | <input type="checkbox"/> Offentlig vanntilførsel | | |
| <input type="checkbox"/> Opparbeidet grøntareal | | <input checked="" type="checkbox"/> Annen vanntilførsel Beskriv nedenfor | | |
| <input type="checkbox"/> Asfalterte trafikkarealer | | <input type="checkbox"/> Offentlig kloakkanlegg | | |
| <input type="checkbox"/> Fortau | | <input checked="" type="checkbox"/> Annet avløpssystem Beskriv nedenfor | | |
| | | <input type="checkbox"/> Offentlig EI-forsyning | | |
| | | <input type="checkbox"/> Utendørs varmekabelanlegg | | |
| ADKOMST: | | PARKERING UTENDØRS: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vei / gate | | 10 Antall normalbilplasser | | |
| <input type="checkbox"/> Felles privat vei 0 | | 1 Parkeringsareal for spesialkjøretøyer/maskiner i m2 | | |
| <input type="checkbox"/> Egen privat vei 0 | | | | |
| <input type="checkbox"/> Privat vei ikke opparbeidet 0 | | | | |
| Øvrige anlegg på/til tomten: | | | | |
| Tilkomst direkte fra offentlig vei . Felles avkjørsel fra offentlig vei med Knausatun. Asfalterte parkeringsarealer og delvis asfalterte delvis gruslagte uteområder. En del lekeapparater er montert. Vannforsyning fra borehull tilhørende Knausatun , med trykktank inne i skolebygget. Avløp til septiktank og til fellesledning til sjø fra Knausatun. Det er oppført skolebygg og utebod på eiendommen. | | | | |
| Normalpris for tomt: kr. | 600 000 | JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (->12L): KR. | 1 640 000 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendomstomt <input type="checkbox"/> Festetomt <input type="checkbox"/> Annet: | | | | |
| Årlig festeavgift kr. | Neste regulering av festeavgift år: | | | |
| Feste kontrakt opprettet år: | Feste kontrakt sist fornyet år: | Feste kontrakt utløper år: | | |
| Avstand til: Jernbane | 18 km | Forretningssentrum | 18 km | |
| Kai | 18 km | Holdeplass kollektivtransport | 100 m | |

Tilleggsopplysninger:

Belysning fra lysarmaturer eller hengende lamper i tak.
 Belegg på de fleste gulv. Fliser på garderobegolv.
 De fleste innvendige overflater er malt gips. Brystningspanel på en del rom

6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD (-> 12 B): KR.

6.2 FRADRAG P.G.A. BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-> 12 D): KR.

Synlige setningsskader: Ingen Ubetydelig Betydelig
 Synlige lekkasjer/fuktskader: Ingen Ubetydelig Betydelig
 Synlige sopp/råteskader: Ingen Ubetydelig Betydelig

Nærmere beskrivelse (også andre skader):

Ventilasjonsrom platet bare innvendig mot loft. Isolasjon henger løs på utside. Ikke tilfredstillende fuget innv.
 Ytterkledning malingslitt
 Begynnende råteskade på ytterkledning.
 En del malingglass, merker og skader på innvendige overflater.
 Isolasjon: 15 cm i vegger, trolig 20 cm i tak.

| | | | | | |
|----------------|------------------|------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| VARMEISOLERING | Yttervegger: | <input type="checkbox"/> Meget god | <input checked="" type="checkbox"/> God | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget dårlig |
| | Tak og gulv: | <input type="checkbox"/> Meget god | <input checked="" type="checkbox"/> God | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget dårlig |
| LYDISOLERING | Yttervegger: | <input type="checkbox"/> Meget god | <input type="checkbox"/> God | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget dårlig |
| | Lydskillevegger: | <input type="checkbox"/> Meget god | <input type="checkbox"/> God | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget dårlig |
| | Etasjeskillere: | <input type="checkbox"/> Meget god | <input type="checkbox"/> God | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget dårlig |

7. HOVEDBEBYGGELSE: SAMLET TEKNISK VURDERING

B

Verdireduksjon på grunn av elde, slitasje og skader:

| | | | | | |
|------|-------------------------------|--|------|----------------------|-----------|
| 7.01 | Setningsskader/fundamentering | | 7.12 | Sanitæranlegg | |
| 7.02 | Kjellervegger og -gulv | | 7.13 | Varmeanlegg | |
| 7.03 | Yttervegger | | 7.14 | Ventilasjonsanlegg | |
| 7.04 | Vinduer | | 7.15 | El-kraftanlegg | |
| 7.05 | Innervegger | | 7.16 | Signal/alarmanlegg | |
| 7.06 | Gulv i hovedetasje | | 7.17 | Heiser etc. | |
| 7.07 | Gulv i øvrige etasjer | | 7.18 | Lekkasjer/fuktskader | |
| 7.08 | Yttertak m/tekking | | 7.19 | Sopp/råteskader | |
| 7.09 | Trapper | | 7.20 | Varmeisolasjon | |
| 7.10 | Personalrom (toil.m.v.) | | 7.21 | Lydisolering | |
| 7.11 | Tilfluktsrom | | 7.22 | Generell reduksjon | 3 500 000 |

3 500 000

SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (-> 12 F) : KR.

3 500 000

Anm.: Generell reduksjon på grunn av elde, slitasje, endring i byggeregler, skader og mangler fastsatt ut fra en skjønnsmessig vurdering.
 Denne rapport bygger på en visuell besiktigelse uten destruktive inngrep og har ikke til hensikt å avdekke skjulte feil og skader. Yttertak er besiktiget fra bakken.

8. TILLEGGSBYGNINGER - TILLEGGSAREAL - ANDEL AV FELLESAREAL

B

| Bygningstype/arealtype | 1 Utebod | 2 | 3 |
|-------------------------------------|------------------------|---|---|
| Frittliggende/tilbygget | Frittliggende | | |
| Byggeår | 2005 | | |
| Bruttoareal (BTA) m2 | 12 | 0 | 0 |
| Fundamentering | Betongvegger | | |
| Hovedbyggemateriale | Trevegger med trepanel | | |
| Yttertak | Trekonstr.med takstein | | |
| Varmeisolering | Nei | | |
| Vedlikeholdsstatus | Bra | | |
| Teknisk nyverdi pr.m2: | 6 000 | | |
| TEKNISK NYVERDI (->12 H): | 72 000 | | |
| VERDIREDUKSJON (->12 I): | 7 000 | | |

Tilleggsopplysninger:

Utebod har 5 vindu og to dører.

9. SPESIELLE OPPLYSNINGER

B

Konsesjonsplikt: Ja Nei Offentlig forkjøpsrett: Ja Nei Privat forkjøpsrett: Ja Nei
 Sum BTA(rub.5): 998 m2 Kontraktstestet utleie: m2 Ledig areal: m2 Vakansgrad %:

Skolebygget har ikke vært i bruk annet enn til sporadisk utleie etter at skoledriften stoppet i 2013.

10. OPPLYSNINGSKILDER

B

Reguleringsvesenet Bygningsvesenet Vann- og avløpsvesenet
 Grunnboken Sameiestyret Eieren

11. TILSTANDSRAPPORT - REHABILITERINGSVURDERING

B

Tilstandsrapport foreligger: Ja Nei vedlagt: Ja Nei Taksten har tilleggsbilag
 Rehabiliteringsvurdering foreligger: Ja Nei vedlagt: Ja Nei
 Tilstandsrapport nødvendig: Ja Hvis ja, hvorfor?

12. TEKNISK VERDI

B

| | | | | |
|----------------|---|-------|------------|-----------------------|
| A. (Rubr. 5) | Normal teknisk nyverdi, stedsbetenget | kr. | 12 280 076 | |
| B. (Rubr. 6.1) | Tillegg for ekstra standard (nyverdi) | kr. | | |
| C. (A+B) | Sum | kr. | 12 280 076 | |
| D. (Rubr.6.2)) | Fradrag p.g.a. byggemåte og planløsning | - kr. | 0 | |
| E. (C-D) | Teknisk nyverdi hovedbygning | kr. | 12 280 076 | |
| F. (Rubr.7) | Teknisk verdireduksjon | - kr. | 3 500 000 | |
| G. (E-F) | Teknisk verdi hovedbygning | kr. | 8 780 076 | kr. 8 780 076 |
| H. (Rubr.8) | Teknisk nyverdi andre bygninger | kr. | 72 000 | |
| I. (Rubr.8) | Teknisk verdireduksjon andre bygninger | - kr. | 7 000 | |
| J. (H-I) | Teknisk verdi andre bygninger | kr. | 65 000 | kr. 65 000 |
| K. (G+J) | Teknisk verdi samlet bebyggelse | | | kr. 8 845 076 |
| L. (Rubr.3) | Justert teknisk tomteverdi | | | kr. 1 640 000 |
| M. (K+L) | SUM TEKNISK VERDI | | | KR. 10 485 076 |

13. SAMLET BEDØMMELSE

B

| | | -3 | -2 | -1 | 0 | +1 | +2 | +3 | | | -3 | -2 | -1 | 0 | +1 | +2 | +3 |
|----------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bydel/distrikt | Attraktivt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bygningen | Materialstandard | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Utviklingstendenser | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | Uførelsesstandard | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nærområdet | Sentralt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bygningen | Planløsning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Servicestandard | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | Modernitet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Miljø | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | Arbeidsmiljø | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tomten | Plassering i området | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vedlikehold | Utvendig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Sol og utsikt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | Innvendig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Trivselsverdi | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Eiendommen | Helhetsinntrykk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Anleggsverdi | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | Markedsinteresse | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

14. MARKEDSVERDI

B

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 |
|---|-----------------------|---------|---------|-----------|---------|
| Leieinntekt, L | 450 000 | 456 750 | 463 601 | 470 555 | 477 614 |
| FDV - kostnader | 180 000 | 182 700 | 185 441 | 188 222 | 191 045 |
| Festeavgifter, Fa | | | | | |
| Driftsoverskudd, g | 270 000 | 274 050 | 278 161 | 282 333 | 286 568 |
| Nåverdi av driftsoverskudd, gN | 252 336 | 239 366 | 227 062 | 215 391 | 204 319 |
| | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 |
| Leieinntekt, L | 484 778 | 492 049 | 499 430 | 506 922 | 514 525 |
| FDV - kostnader | 193 911 | 196 820 | 199 772 | 202 769 | 205 810 |
| Festeavgifter, Fa | | | | | |
| Driftsoverskudd, g | 290 867 | 295 230 | 299 658 | 304 153 | 308 715 |
| Nåverdi av driftsoverskudd, gN | 193 817 | 183 854 | 174 404 | 165 439 | 156 935 |
| Inflasjon, | | | i = | 1,50 | % |
| Justeringsfaktor for leieinntekter, | | | f = | 100,00 | % |
| Avkastningskrav = nominell kalkulasjonsrente, | | | m = | 7,00 | % |
| Årlig nominell eiendomsverdistigning, | | | e = | 1,50 | % |
| Sum nåverdi av driftsoverskudd, | GN = sum(gN1...gN10): | | kr. | 2 012 923 | |
| AVKASTNINGSVERDIEN PR. I DAG, | A=GN x af: | | KR. | 4 909 091 | |
| Nåverdi av restverdi etter 10 år. | Ro = A - GN: | | kr. | 2 896 168 | |
| Nominell restverdi etter 10 år, | R10 | | kr. | 5 697 200 | |

Kommentarer:

Eiendommen ligger ca 1 km fra Bruvik sentrum mot Olsnes.
Eiendommen ligger fritt og fint til med lett tilkomst direkte fra offentlig vei.
Etter at skoledriften ble nedlagt i 2013 er skolen bare sporadisk utleiet.
Etterspørselen etter slike bygg i dette området som leieobjekt er liten.
Skolen har benyttet Knausatun sine lokaler til gymaktiviteter etc.
Ombygging til alternativ bruk vil kreve betydelige investeringer.

DAGENS MARKEDSVERDI, M:

KR 4 900 000

MARKEDSVERDI PR. M2, m= $\frac{M}{BTA}$

KR 4 910

KAPITALISERINGSPROSENT ÅR 1, p= $\frac{g1}{M} \times 100$

5,51 %

15. UNDERSKRIFTER

ETTERTRYKK FORBUDT
ORIGINAL I FARGETRYKK

B

Bruvik, den 21. mars 2018

ARTHUR JAN HØYLO
TAKSERING
5285 BRUVIK

Stempel og underskrift Arthur Jan Høylo

Stempel og underskrift