

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Føresak: Helse Bergen HF
Dato: 16.01.2012
Saksbehandlar: Frank R. Helgesen
Saka gjeld: **Sal av eigedomen Osheim i Os kommune**

Arkivsak
Styresak 11/12 A

Styremøte 24.01.2012

Forslag til vedtak

1. Styret stiller seg positiv til at eigedomen "Osheim" (Finnebrekka 28,29 og 31) vert lagt ut for sal, med atterhald om at eigar (Helse Vest RHF) godkjenner salet.
2. Saka vert sendt over til Helse Vest RHF for vidare handsaming/godkjenning.

Vedlegg:

1. Tomtekart over gnr. 63 bnr. 8
2. Tomtekart over gnr. 63 bnr. 90
3. Reguleringskart Os kommune
4. Verdivurdering Finnebrekka 29
5. Verdivurdering Finnebrekka 28
6. Verdivurdering Finnebrekka 31

Bakgrunn

Finnebrekka 28/29 og 31 er eigedomen "Osheim" i Os kommune. Tomtene er på til saman 6.4 dekar, og gjev i dag plass for bygningar på til saman 1.140 kvm brutto (sjå tomtekart i vedlegg 1 og 2).

"Osheim" blei tidlegare nytta for langtid døgnbehandling av barn og unge. I juni 2008 vart drifta ved eigedomen avvikla og deler av tenesta vart flytta over til Haukeland universitetssjukehus. Tilbodet om langtid døgnbehandling blei dermed oppretthalde og drifta vart betre knytt opp mot eksisterande barnepost på Haukeland.

Eigedomen stod frå hausten 2008 til slutten av 2009 tomt da Helse Bergen HF ikkje kunne nytte lokala til eiga drift. Det ligg ikkje føre langtidsplanar for Helse Bergen som tilseier at eigedomen vil kunne bli nytta seinare år. Det er i dag monalege vedlikehaldsutgifter på eigedomen for å oppretthalde akseptabel teknisk standard.

Status

Finnebrekka 29

Om eigedomen

Eigedomen i Finnebrekka 29, gnr 63 bnr 8, (gamle hovudhus) er ein eldre trevilla frå ca. 1895 med eit totalt areal på 445 m² fordelt på 3 etasjar. Bygget vart i sin tid nytta som bustad og terapiareal. Eigedomen er plassert i eit etablert bustadområde langs Oselva, - ca 5 min gange frå Osøyro. Det er i dag merkt av 6 bilplassar i gata som høyrer til eigedomen.

Vår vurdering er at eigedomen vil være attraktiv i dagens marknad der det er stor etterspurnad etter sentralt lokaliserte einestader. Den særprega arkitekturen frå seint 1800-tal og eigedomen si solrike tomt vil gjøre dette til eit spanande og attraktivt salsobjekt.

Status

Villaen på eigedomen vert i dag leigd ut som bustad til eit frivillig kristeleg fellesskap ("Os Fellesskapet"). Leigekontrakten gjeld fram til 31.05.2013 og vil såleis følgje med eigedomen dersom den vert seld før utløpet av leigekontrakten.

Økonomi

Finnebrekka 29 har ein samla bokført verdi på kr. 2.434.152,- pr. 31.12.2011 og årlege avskrivningar på kr. 255.627,-. Vår vurdering, - sett ut ifrå samla verditakst og stipulert salssum på kr. 3.950.000, (sjå vedlegg 5), - er at Helse Bergen vil kunne rekneskapsføre ein gevinst ved sal av eigedomen.

Finnebrekka 28

Om egedomen

Eigedommen Finnebrakka 28, gnr 63 bnr 90, består av eit skulebygg på ei flate frå 1991 på ca. 273 m². Eigedomen vart i si tid nytta som skulesenter for barna som fekk behandling på Osheim. Skulebygget består i all hovudsak av kontor, undervisningsrom og fellesareal med stove, kjøken og bad.

Bygget er oppført i moderne trekonstruksjon med to overbygde terrassar dekt med skifer. Eigedomen ligg i ei svak vestvendt helling og grensar ned mot Oselva. I tillegg til uteplass med gode soltilhøve, består tomten av grøntareal og asfaltert parkeringsplass til 3-4 bilar. Vår vurdering er at eigedommen vil vere eit attraktivt salsobjekt, anten som næringsbygg eller at den vert omgjort til bustad.

Status

Eigedommen i Finnebrekka 28 (gnr 63 bnr 90) vert i dag leigd ut til Kirkens Sosialteneste v/Vindfanget Oppfølgingssenter. Senteret tilbyr eit dagleg oppfølgingstilbod for personar med bakgrunn frå rus og kriminalitet.

Leigekontrakten varer til 31.12.2012 og vil såleis medfølgje eigedomen om den vert seld før utløpet av leigekontrakten.

Økonomi

Finnebrekka 28 har ein samla bokført verdi på kr. 2.725.628,- pr. 31.12.2011 og årlege avskrivingar på kr. 145.798,-. Vår vurdering, - sett ut ifrå samla verditakst og stipulert salssum på kr. 2.600.000, (sjå vedlegg 4), - er at Helse Bergen vil kunne måtte rekneskapsføre eit lite tap ved sal av denne eigedomen.

Finnebrekka 31

Om egedomen

Eigedomen Finnebrekka 31, gnr 63 bnr 8, består av eit hybelbygg i trekonstruksjon frå 1964. Det vart bygd på i 1994. Bygget er i dag totalt 286 m² fordelt på 2 etasjar. I tillegg til hybelbygget består eigedomen av ein dobbel garasje og ein bod i enkel trekonstruksjon. Desse bygga ligg på same gards- og bruksnummer som hovudhuset.

Mykje av tomten ligg i ein svak vestvendt helling, men nedre del er flat og fin. På nedre del er det i dag eit opparbeida uteområde med grus og fotballmål. I tillegg er det god plass for parkeringsplassar utanfor garasjen.

Eigedomen vart i sin tid nytta som internat for dei unge som var til behandling på Osheim, og inneheld difor mange mindre hyblar og fellesareal. Hybelbygget ligg på same tomt som Finnebrekka 29. Ved eit sal vil det måtte vurderast om ein bør skilje av til to eigedomar for å oppnå betre pris.

Status

Finnebrekka 31 er i dag leigd ut som bustad for ein tilsett i Helse Bergen HF v/Kysthospitalet Hagavik.

Leigekontrakten gjeld fram til 31.12.2013, men inneheld ein gjensidig oppseiingsrett på 3 månader. Det vil sei at vi anten kan fri oss frå leigekontrakten før eit eventuelt sal eller at leigekontrakten følgjer med eigedomen.

Økonomi

Finnebrekka 31 har ein samla bokført verdi på kr. 1.645.966,- pr. 31.12.2011 og årlege avskrivingar på kr. 142.597,-. Vår vurdering, - sett ut ifrå samla verditakst og stipulert salssum på kr. 4.350.000, (sjå vedlegg 6), - er at Helse Bergen vil kunne rekneskapsføre ein god gevinst ved eit sal.

Vurdering av eigedomen

Osheim er ein praktfull eigedom med god og solrik plassering i gangavstand frå Os sentrum. Den ligg i eit etablert bumiljø og grenser mellom anna til Oselva. Eigedomen er regulert til offentlig føremål, men vil høgst sannsynleg kunne bli regulert om til bustadføremål. Sjå vedlegg 3 for Os kommune sitt reguleringskart for eigedomen.

Eigedomen Osheim er registrert med tre adresser, - Finnebrekka 28, 29 og 31. Totalt har desse eigedomane ein samla bokført verdi på kr. 6.805.746,- pr. 31.12.2011 med årlege avskrivingar på kr. 544.024,-. Vår vurdering, - sett ut ifrå samla verditakst og stipulert salssum på kr. 10.900.000, (sjå vedlegg 4 - 6), - er at Helse Bergen vil kunne rekneskapsføre ein god gevinst ved eit sal. I tillegg frir helseforetaket seg frå dei årlege vedlikehaldsutgiftene, noko som ytterlegare aukar gevinsten for Helse Bergen.

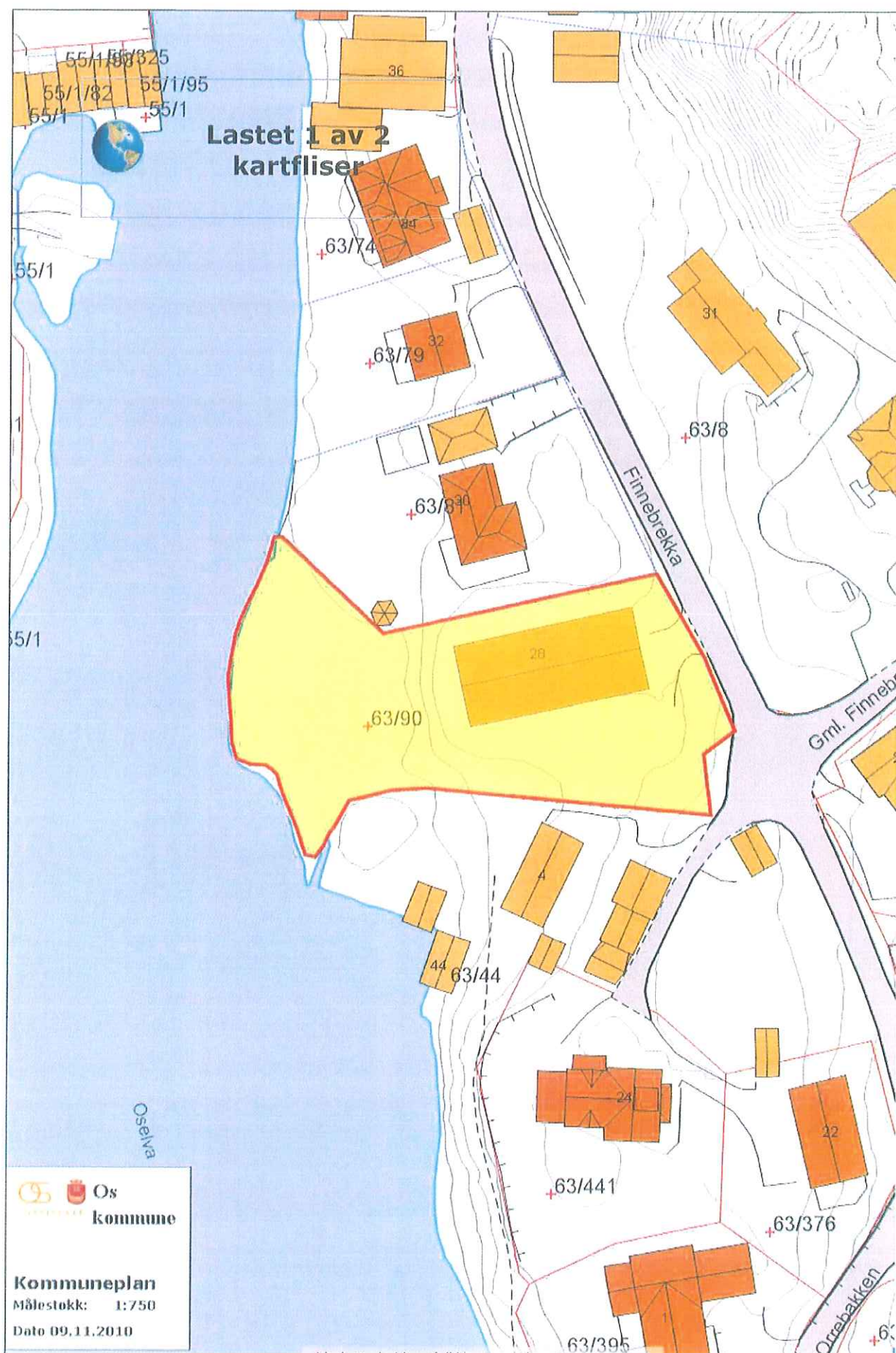
NB! Alle leigetakarane har i sine leigekontraktar ein opsjonsrett for kjøp av sin leigde eigedom til høgst mottekne bod. Opsjonsretten vil derimot ikkje vere gyldig om helseforetaket mottar eit samla bod på to eller tre eigedomar som samla gjer ein høgare salssum enn sal av eigedomane kvar for seg.

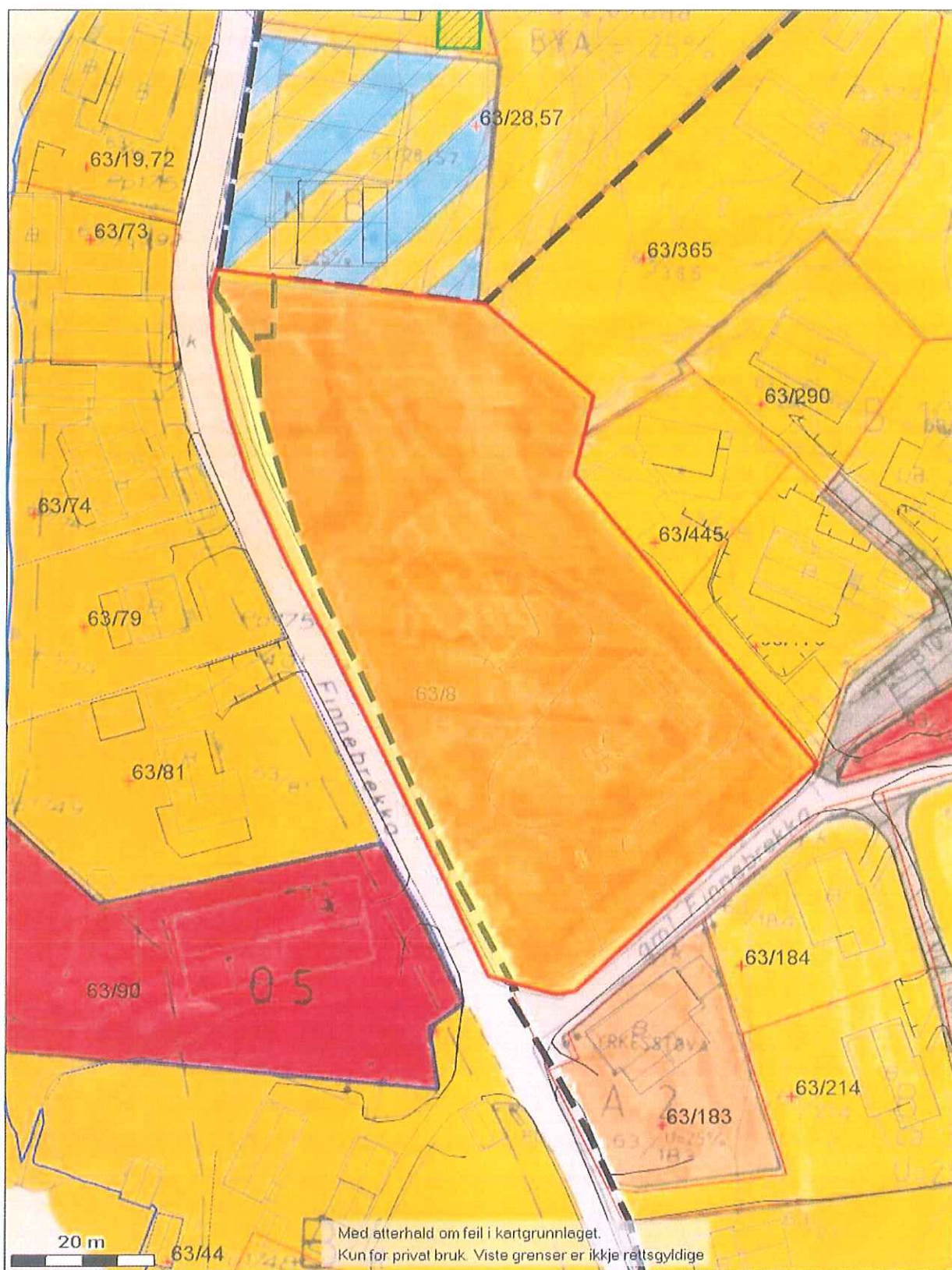
Os kommune er spurt om dei ynskjer å kjøpe eigedomen, men har svart nei.

Prosedyre

Sal/avhending av mindre egedomar skal godkjennast av styra i Helse Bergen HF og Helse Vest RHF før endeleg vedtak i foretaksmøtet til Helse Vest, som etter §9 i vedtektene siste ledd, innehar kompetanse til å ta avgjer om sal.







 Os kommune Regulerings-/Bebyggelsesplaner Målestokk: 1:778 Dato 08.11.2010	<i>Matrikkelkart</i>  Teig (Flate)  Grense .lte. 20 cm  Grense .lte. 50 cm  Grense .lte. 200 cm  Grense .gt. 400 cm <i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i en.)</i>  Godkj. Nybygg  Godkj. Tilbygg	 Godkj. Påbygg  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.  Uspes. Tiltak <i>Kyst</i>  Kystkontur <i>Bygninger</i>  Takkant  Bygningsdelelinje  Takoverbygg	 Takoverbygg ke  Veranda  Taksprang  Mønelinje <i>Vegsituasjon</i>  Veg  Vegkant  Annet vegareal  Avgrensning m
---	--	---	--

VERDIVURDERING AV HOVEDBYGNING

Utført av:

Geir O. Stenhjem MNITO-TAKST
BYGNINGSINGENIØR - BEDRIFTSØKONOM (BI)

Org.nr.: 981771605

www.stenhjem.no

Wergelandsalleen 1, 5067 Bergen.

Mob.: 99 26 26 15



**Finnebrekka 29,
5300 Os.**

Gnr / Bnr / Fnr:	Del av gnr 63 bnr 8 fnr	Kommune:	1243 Os
Hjemmelshaver:	Helse Bergen HF		
Grunnbok:	Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret vedlagt: - 1888: Utskipting; - 1907: Utskipting, inmark. - 1955: Erklæring/avtale; rett.haver Televerket. - 1957: Erklæring/avtale; rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. - 1971: Skjonn.		

Areal tomt (m ²):	4.419 m ² (hele tomten)	Eierforhold:	Eiende tomt
Rekvirent:	Helse Bergen, v/ Gro J Aarli Postboks 1, 5021 Bergen.		
Befaringsdato:	20.05.09	Tilstede / opplysninger ved:	Jan Gunnar Finnema Gro J Aarli
Dokumenter vedlagt eller fremlagt:	- Utskrifter fra Eiendomsregisteret (vedlagt) - Situasjonskart (vedlagt)		

Området:

Etablert boligområde ca 5 min gange fra sentrum i Osoyri. Småkupert område, vesentlig med småhusbebyggelse. Terrenget skråner ned i vestlig retning, mot Osvassdraget. Greie utsiktsforhold, fine solforhold. Lett tilkomst til området. Butikker, buss og skole i Osoyri.

Kort bygningsmessig beskrivelse:

Tomten er bebygd med eldre trevilla. Byggeår er ca 1895, men den har vært påbygd senere, antatt på 80-tallet. Gammel trekonstruksjon, antatt lafteplank. Utvendig liggende kledning. Det er foretatt oppussing og endring av planløsning innvendig. Kjeller er innredet.

Trebjelkelag.

Grummur i gråstein, pusset utvendig, delvis utlektet innvendig. Stopt kjellergulv.

Valmet tak med arker og vipp. Tretaksperr. Tekket med teglpanner og skifer.

Innvendige dorer dels som gamle fyllingsdorer og dels glatte dorer.

Bod:

Det er også oppført en frittstående bod på ca 15 m². Byggeår ca 2001. Uisolert trekonstruksjon med liggende kledning av imp. bord. Stopt gulv. Ikke innlagt strøm. Saltak med shingeltekking. Utvendig svalgang på ene langsiden.

Areal og planløsning:

Areal oppmålt innvendig. BTA er beregnet. NS3940-2007 utgaven - med takstbransjens retningslinjer - er lagt til grunn for arealberegning. Det er fremlagt plantegninger som ikke er målsatte.

Etasje:	BTA m ²	BRA m ²	Planløsning
Kjeller	141	92	Gang m/ trapp, kontor, 2 disponible rom, bottekott 1 bod, 1 bod m/ kjøl.
1.etg	164	154	VF, 3 toalett, hall m/ trapp, 3 stuer, 1 soverom, 2 bislag, kjøkken, gang m/ kjellertrapp, bottekott, vinterhage.
2.etg	109	100	Gang m/ trapp, 6 rom/kontor, bad, toalett, 1 kott.
Loft	31	31	Tørkeloft. Adkomst via nedfellbar stige.
Totalt:	445	377	

Kjøkkeninnredning fra ca 80-90-tallet, profilerte eikefronter. Innbygd koketopp og stekeovn. Ventilator.

Fliser over benk. Varmepanel i himling.

På toaletter er montert klosett og vask.

På bad i 2.etg er utstyr fjernet. Sluk i gulv.

Utvendig romningsstige fra 2.etg. i sør.

Det var ikke tilkomst til el. skap ved befaring.

Oppvarming er fast brensel og elektrisk. Ildsteder er ikke testet. Bygget har 2 skorsteiner. VV-tank ca 300 L i kjeller.

Tomt:

Det går off vann og kloakk i hovedvei. Eiendommen er tilknyttet off vann, men kloakk går til septiktank, antatt felles med internat. Antatt spredning til terreng. Det må påregnes pålegg om tilknytning til off. kloakk. Standard på ledninger vites ikke.

Stor tomt med 2 bygninger; det gamle hovedhuset og internatbygg. Se egen vurdering av internatbygg. Tomten er pent opparbeidet og beplantet. Septiktank ligger på egen tomt. Hagemurer og grusede hageanger. Nordligst på tomten er anlagt ballbane. God parkering på egen tomt.

Terrenget skråner ned mot Finnebrekka i vest og eiendommen grenser her mot denne. I sør grenser eiendommen mot Gamle Finnebrekka. Dels setningsskader på terreng og hageanlegg.

Tidligere var hovedhuset bolig, men har senere år vært brukt til off. formål.

Parzellen har fine solforhold. Utsikt i vestlig retning mot sentrum.

Utnyttelse/Reguleringsmessige forhold:

Tomten er regulert til offentlig formål. Etablert boligbebyggelse i området.

Dersom man ønsker å ta tomten i bruk til annet formål, må det søkes om reguleringsendring. Det er ikke vurdert annet formål/bruk enn dagens. For kontroll av reguleringsplaner og – bestemmelser må kommunen kontaktes. Dette er ikke gjort av takstmann.

Forutsetninger:

Verdisettelsen bygger på følgende forutsetninger:

- Det er satt 2 verdier: Bygningen vurdert ut fra dagens bruk, der rentabilitetsberegning er lagt til grunn for verdifastsettelse. Det er også oppgitt en verdi ut fra teknisk verdi på bygning og del av tomt.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales å ta kontakt med aut. Elektriker for å kontrollere anlegget. Dette er utenfor takstmannens fagområde.
- Rør og avlop er kun funksjonstestet ved befarings, det fungerte da tilfredsstillende. Utvendige avlopsrør skal være av eldre dato, utbedringer og tilknytning til off nett må påregnes. Det anbefales å kontakte aut. Rørlegger for kontroll og besiktigelse av rør og avlop, da dette er utenfor takstmannens fagområde.

Teknisk verdi:

Beregnete byggekostnader nybygg:	kr 6.200.000
- Reduksjon for slitasje, elde, ukurans:	kr - 1.750.000
Dagens tekniske verdi bygning:	kr 4.450.000
Tomteverdi	kr 1.200.000
Dagens tekniske verdi:	kr 5.650.000

Leie/rentabilitet:

Inntekt/utgifter	Areal BTA	Vurdert markedsleie	Årsleie Inntekt/utgift	Totalt
Kjeller	141 m ²	Kr 700	Kr 98.700	
1.etg	164 m ²	Kr 900	Kr 155.800	
2.etg	109 m ²	Kr 900	Kr 98.100	
Løft	31	Kr 50	Kr 1.550	Kr 359.400
Utvendig bod	15 m ²	Kr 350	Kr 5.250	Kr 5.250
Kommunale avgifter			(Kr 8.500)	
Antatt bossavgift			(Kr 9.000)	

Geir O. Stenhjem MNITO-TAKST
BYGNINGSINGENIØR - BEDRIFTSØKONOM (BI)

Forsikring			(Kr 9.000)	
Vedlikehold/adm.			(kr 35.000)	
Ledighet, ca 5%			(kr 18.200)	(Kr 79.700)
Netto leieinntekt				Kr 284.950
Kapitalisert med 8,0%				Kr 3.561.875

Det er regnet med ca 5% ledighet på leie.

Nettoleie er kapitalisert med 8%: ca 1,7% realrente (basert på 4,1% rente (10 års statsobligasjoner - 2,5% inflasjon). Risiko for marked, bygning og renter er totalt vurdert til 6,3%.

Markedet:

En fin eiendom i et attraktivt og etablert boligområde. God beliggenhet og lett tilkomst. Kort vei inn til Os sentrum, der det finnes kommunale kontorer, butikker, buss osv. Kort vei til skoler, rådset. Lite salg av tomter i området.

Konklusjon:

På grunnlag av opplysningene foran settes normal salgsverdi for parsellen. Det er tatt hensyn til vurderte leieinntekter ved bruk til off formål og til teknisk verdi. Dersom forutsetningene endres vil også verddivurderingen endres.

Normal salgsverdi basert på rentabilitet: Kr 3.950.000
Normal salgsverdi basert på teknisk verdi: Kr 5.000.000

Bergen, 30.06.2009

Geir O. Stenhjem

Vedlegg:

- Ubekreftet utskrift fra grunnbok
- Situasjonsskate
- Teknisk beskrivelse, skader og slitasje
- Fotos

Teknisk beskrivelse:

Det er foretatt en overflatebesiktigelse inn- og utvendig. Ingen konstruksjoner er åpnet. Det var ikke tilkomst til el.skap. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS.

I bygget er det montert brannslange. Utvendig romningsstige fra 2.etg i sør.

Kjeller:

Kjeller under deler av bygget. Gamle kjellermurer i gråstein, pusset utvendig. Delvis utlektet innvendig. Generelt lav takhøyde i kjeller: ca 2,14 m. Overflater på gulv er dels betong, dels belegg. Vegger er dels utlektet og panelt/platet, dette betegnes som risikokonstruksjon da det kan være fare for sopp/råte her. Ingen synlige skader ved befaring. Kjeller er innredet i ettertid (mulig på 80-tallet) og innredet til dagens formål.

Følgende forhold registrert ved befaring:

- Mangler utstyr i bottekott.
- Fuktskade på utvendig dor fra disp. rom.
- Registrert høy fukt i bakvegg/mur, i gulv i bod og i bottekott. I ene bod er det gravd renner i gulv, antar at dette har sammenheng med vann/fukt. Saltutslag på gulv. Også i bod med kjøler er det registrert høy fukt i gulv, saltutslag i vegg langs gulv.
- Generell slitasje og skader utvendig på vinduer/rammer/karmer.
- Registrert høy fukt i vegg over vindu i disp. rom nord for altan. Fuktmerker i vindu.
- Mye «tusselus» på gulv i kjeller tyder på høy fuktighet.
- VV-tank ca 300 L plassert i bod der det er fuktig på gulv.
- Riss i dekke i torkerom.

1.etg:

Gamle trekonstruksjoner i vegger, antatt plankelaft. Utvendig dels eldre liggende kledning, dels nyere i forbindelse med tilbygg. Råteskade på enkelte kledningsbord og på vannbord over grunnmur. Registrert en del høy fukt. Generell malingslitasje utvendig. Skraping, maling og utskifting av bord må påregnes.

Antatt tilbygg ved inngang, fra ca 80-tallet. Dels er himling nedsenket. Innvendig er bygget tilpasset dagens bruk. Dels koblede glass, dels med blyglass. Generelt er det enkelte knuste glass. Generelt skjevheter i gulv. Dette kan skyldes naturlige setninger i bygget, men kan også forårsakes av råteskader.

Følgende forhold registrert:

- **Toalett:** Det er tre toaletter, alle med klosett og vask. Ett har nyere utstyr, ellers eldre utstyr. På ene toalett er klosett løst. Registrert mindre fuktutslag i gulv på toalett i sør. Montert elektrisk ovn på ene toalett.
- **Bottekott:** Gammel utslagsvask. Montert stråleovn. Ikke registrert fukt her.
- **Stue I m/ kamin:** Registrert svært høy fukt i yttervegg ved ovalt vindu (se foto). Opplyst at det tidligere har vært lekkasje fra tak, men at dette er utbedret. Veggene bør åpnes for torking og kontroll. Også registrert høy fukt i gulvet her. Skjevheter i gulv, kan skyldes skader; dette anbefales sjekket nærmere. Gammel kamin.
- **Stue II:** Dør ut til vinterhage. Ikke registrert fukt i vinterhage eller i stue. Skyvedor til stue I.
- **VF:** Skyvedor til hall fungerte ikke.
- **Kjøkken:** Nedsenket himling. Innredning m/ profilerte eikefronter, antatt fra ca -80/90-tallet. Fliser over benk. Innbygd koketopp og stekeovn. Ventilator. Montert varmepanel i himling. Tilfredsstillende benke- og skaplass.

2.etg:

Her er foretatt endringer i planløsning. Innredet for å tilfredsstille dagens bruk. Generell slitasje på vinduer utvendig, enkelte sprekker i glass og punkterte glass. Rammer var dels skrudd fast, slik at vinduer ikke lot seg åpne.

Generelt skjevheter i gulv. Delvis skrå himling og knevegger i 2.etg.

Følgende forhold registrert:

- **Rom v/ altan:** Punktert glass.
- **Altan:** Dårlige tremmer på gulv.
- **Bad:** Vinylbelegg på gulv, baderomspanel på vegger. Alt utstyr er fjernet. Sluk i gulv. Ikke registrert fukt. Brukes ikke som bad.
- **Soverom:** Skade i himling i ene soverom. På ene rom er montert elektrisk vifte i vegg.
- **Toalett:** Montert klosett og vask. Ikke registrert fukt.

Loft/tak:

Adkomst via nedfellbar stige i gang Takkonstruksjon av tretaksperr, suet undertak. Tilstand på loft er slik som er påregnelig i bygninger av tilsvarende alder. Adkomst til loft via nedfellbar stige i gang.

Følgende forhold registrert:

- Det er 2 stk teglsteinspiper. Opplyst at pipene er dårlige. Utvendig slitasje på puss over tak.
- Skifertekking på del av taket. Teglpanner på hovedtak, teglpanner fra ca 1974.
- Skjevheter i gulv.
- Merker etter aktivitet av milt.
- En del fuktmerker og gamle fuktskader i sutak og i konstruksjon rundt pipe. Tort ved befarings.
- Piper eller ildsteder ikke inspisert eller testet.

Utvendig:

- Skader på sålbenker i grunnmur.
- Diverse riss i mur og avskalling av puss. Setningssprekk i grunnmur i nord.
- Det er ikke inspisert under vinterhage.
- Setningsskader på hageanlegg.
- På yttertak er blyplate falt ned, vått i området. Usikkert om dette har innvirkning på fukt i stue.
- Gamle renner og nedløp, dels med skader. Alle renner må rengjøres. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.
- Gammel liggende kledning er malingslitt med mye avflassing. Dels er det råteskader på kledningsbord. Høy fukt i vannbord over grunnmur. Det må påregnes utbedring av fasade og utskifting av enkelte bord.
- Setningssprekk mot nord i grunnmur.

Kommentarer:

En gammel herregårdsvilla (opplyst tidligere lensmannsbolig og bolig for stasjonsmesteren på Os-banen). Bygningen har vært noe ombygd og tilpasset dagens bruk. Skjevheter i gulv og konstruksjoner. Ellers er bygget generelt i god stand og har vært jevnlig vedlikeholdt. Det har en fin beliggenhet i boligområde, på en fin tomt. Bygget eigner seg godt som bolighus, men da må det påregnes ombygging. Dessuten er tomt regulert til off. formål, slik at det må foretas en omregulering for bygningen eventuelt kan tas i bruk som bolig. Generelt kan det være vanskelig å få omregulert fra off. formål.

Oppvarming er elektrisk og fast brensel.

Bygget har ikke livsloppstandard eller universell utforming.

Utvendig er det en del slitasje og småskader.

Konklusjon:

Bygget har en tilstand som er påregnelig i forhold til alder og bruk. Det må påregnes generell oppussing og tilpasning til eget/leietakers bruk. Det må også påregnes reparasjoner på deler av bygget.



Registrert høy fuktighet i veggen. Opplyst at det tidligere har vært lekkasje her, men at denne er reparert.

VERDIVURDERING AV INTERNAT

Utført av:

Geir O. Stenhjem MNITO-TAKST
BYGNINGSINGENIØR - BEDRIFTSØKONOM (BI)

Org.nr.: 981771605

www.stenhjem.no

Wergelandsalleen 1, 5067 Bergen.

Mob.: 99 26 26 15



**Finnebrekka 31,
5300 Os.**

Gnr / Bnr / Fnr:	Del av gnr63 bnr 8 fnr	Kommune:	1243 Os
Hjemmelshaver:	Helse Bergen HF		
Grunnbok:	Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret vedlagt: - 1888: Utskifting; - 1907: Utskifting, innmark. - 1955: Erklæring/avtale; rett.haver Televerket. - 1957: Erklæring/avtale; rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. - 1971: Skjønn.		
Areal tomt (m²):	4.419 m² (hele tomten)	Eierforhold:	Eiende tomt

Rekvirent:	Helse Bergen, v/ Gro J Aarli Postboks 1, 5021 Bergen.		
Befaringsdato:	20.05.09	Tilstede / opplysninger ved:	Jan Gunnar Finnema Gro J Aarli
Dokumenter vedlagt eller fremlagt:	- Utskrifter fra Eiendomsregisteret (vedlagt) - Situasjonsskart (vedlagt)		

Området:

Etablert boligområde ca 5 min gange fra sentrum i Osoyri. Småkupert område, vesentlig med småhusbebyggelse. Terrenget skråner ned i vestlig retning, mot Osvassdraget. Greie utsiktsforhold, fine solforhold. Lett tilkomst til området. Butikker, buss og skole i Osoyri.

Kort bygningsmessig beskrivelse:

Tomten er bebygd med internatbygg. Byggeår ca 1964. Opplyst påbygd ca 1994. Over grunnmur er det trekonstruksjon. 2-lags isolerglass, skiftet på forskjellige tidspunkt, og koblede glass. Støpt dekke. Grunnmur i betong, dels utlektet. Støpt gulv i u.etg.

Saltak i trekonstruksjon; tretaksperr og takstoler. Kaldt loft. Tak tekket med betongtakstein. Innvendige dører dels som fyllingsdører, skiftet tidligere.

Garasje med bod:

På denne del av tomten er oppført garasje med bod. Areal er ca 49 m² BTA. Uisolert trekonstruksjon, stående kledning. Støpt gulv. Montert 2 stk vippeporter. Innlagt strøm. Saltak av tretakstoler. Tekket med betongtakstein. I bakkant er en bod på ca 12 m² med egen inngang.

Areal og planløsning:

Areal oppmålt innvendig. BTA er beregnet. NS3940-2007 utgaven - med takstbransjens retningslinjer - er lagt til grunn for arealberegning. Det er fremlagt plantegninger som ikke er målsatte.

Etasje:	BTA m ²	BRA m ²	Planløsning
U.etg	133	117	VF, 2 soverom, stue, bad, toalett, 2 vaskerom, strykerom, torkerom, bottekott, 3 boder.
1.etg	153	145	VF, toalett, korridor, stue, 8 soverom/hybelrom, 2 bad, vaskerom.
Loft			Koffertloft (ikke måleverdig)
Totalt:	286	262	

Under ene tilbygg (i nord) er det en åpen bod på ca 10 m². Dette arealet er ikke tatt med i oppstillingen over.

Det er ikke etablert kjøkken.

På toaletter er montert klosett og vask.

Oppvarming er fast brensel og elektrisk.

Tomt:

Det går off vann og kloakk i hovedvei. Eiendommen er tilknyttet off vann, men kloakk går til septiktank, antatt felles med hovedhus. Antatt spredning til terreng. Det må påregnes pålegg om tilknytning til off. kloakk. Standard på ledninger vites ikke.

Stor tomt med 2 bygninger; det gamle hovedhuset og internatbygg. Se egen vurdering av hovedhus.

Tomten er pent opparbeidet og beplantet. Septiktank ligger på egen tomt. Hagemurer og grusede hageganger. Nordligst på tomten er anlagt ballbane. Allé opp til hovedhus. God parkering på egen tomt.

Terrenget skråner ned mot Finnebrekka i vest og eiendommen grenser her mot denne. Dels setningsskader på terreng og hageanlegg.

Parsellen har fine solforhold. Utsikt i vestlig retning mot sentrum.

Utnyttelse/Reguleringsmessige forhold:

Tomten er regulert til offentlig formål. Etablert boligbebyggelse i området.

Dersom man ønsker å ta tomten i bruk til annet formål, må det søkes om reguleringsendring. Det er ikke vurdert annet formål/bruk enn dagens. For kontroll av reguleringsplaner og – bestemmelser må kommunen kontaktes. Dette er ikke gjort av takstmann.

Forutsetninger:

Verdisettelsen bygger på følgende forutsetninger:

- Det er satt 2 verdier: Bygningen vurdert ut fra dagens bruk, der rentabilitetsberegning er lagt til grunn for verdifastsettelse. Det er også oppgitt en verdi ut fra teknisk verdi på bygning og del av tomt.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales å ta kontakt med aut. Elektriker for å kontrollere anlegget. Dette er utenfor takstmannens fagområde.
- Rør og avlop er kun funksjonstestet ved befaring, det fungerte da tilfredsstillende. Utvendige avlopsrør skal være av eldre dato, utbedringer og tilknytning til off nett må påregnes. Det anbefales å kontakte aut. Rørlegger for kontroll og besiktigelse av rør og avlop, da dette er utenfor takstmannens fagområde.

Teknisk verdi:

Beregnete byggekostnader nybygg:	kr 4.300.000
- Reduksjon for slitasje, elde, ukurans:	kr - 1.250.000
Dagens tekniske verdi bygning:	kr 3.050.000
Tomteverdi	kr 1.200.000
Dagens tekniske verdi:	kr 4.250.000

Leie/rentabilitet:

Inntekt/utgifter	Areal BTA	Vurdert markedsleie	Årsleie Inntekt/utgift	Totalt
U.etg	133 m ²	Kr 825	Kr 109.725	
I.etg	153 m ²	Kr 1.750	Kr 267.750	Kr 377.475
Garasje/bod	49 m ²	Kr 350	Kr 17.150	Kr 17.150
Kommunale avgifter			(Kr 8.500)	
Antatt bossavgift			(Kr 9.000)	
Forsikring			(Kr 8.000)	
Vedlikehold/adm.			(kr 35.000)	
Ledighet, ca 5%			(kr 19.700)	(Kr 80.200)
Netto leieinntekt				Kr 314.425
Kapitalisert med 8,0%				Kr 3.930.313

Det er regnet med ca 5% ledighet på leie.

Nettoleie er kapitalisert med 8%: ca 1,7% realrente (basert på 4,1% rente (10 års statsobligasjoner - 2,5% inflasjon). Risiko for marked, bygning og renter er totalt vurdert til 6,3%.

Markedet:

Attraktivt boligområde, men denne parsellen har ingen god beliggenhet i området. Den ligger mellom andre boliger og er bratt. Lite salg av tomter i området.

Det anses at parsellen er lite attraktiv for salg som boligtomt.

Det er registrert boligsalg i området.

Konklusjon:

På grunnlag av opplysningene foran settes normal salgsverdi for parsellen. Det er tatt hensyn til størrelse og beliggenhet og til at adkomstvei til bnr 1122 beslaglegger deler av tomtearealet. Dersom forutsetningene endres vil også verdivurderingen endres.

Normal salgsverdi: Kr 4.350.000

Bergen, 30.06.2009

Geir O. Stenhjem

Vedlegg:

- Ubekreftet utskrift fra grunnbok
- Situasjonskart
- Teknisk beskrivelse, skader og slitasje.

Teknisk beskrivelse:

Det er foretatt en overflatebesiktigelse inn- og utvendig. Ingen konstruksjoner er åpnet. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS. Montert brannslange.

Følgende forhold registrert:

U.etg:

Betongvegg er delvis utlektet. Dette betegnes som en risikokonstruksjon, da det kan være fare for fukt-/sopp-/råteskader i hulrommet mot kjelleryttervegg. Takhøyde i u.etg er ca 2,49 m. Dels er det montert akustiske himlingsplater. Stopt gulv i u.etg. 2-lags isolerglass dels skiftet ca 1996. Gammelt roropplegg.

Registrert fukt i bakvegg mot terreng. Riss i dekket mot l.etg i tørkerom m/ maskin. Utvendig er det skade på sølbenker, riss i mur og avskalling av puss.

Gammel utslagsvask i bottekott.

Toalett har eldre utstyr: montert klosett og vask.

Bad har stråleovn på vegg. Fliselagt gulv og malte veggflater/plater. Montert klosett, vask og badekar/dusj. Ikke registrert fukt ved befaring. Eldre standard. Påregnelig med rehabilitering/oppussing.

I vaskerom er det 2 stålvasker. Sluk i gulv. VV-tank 300 L plassert her.

I ene bod

l.etg:

Både koblede glass og 2-lags isolerglass. Vinduer dels opprinnelige, dels skiftet ca 1981-2002. En del punkterte glass. Skader på enkelte rammer/karmer.

Montert lettpeis m/ stålpipes i stue. Stålpipes er slitt over tak. Funksjon av peis og pipes er ikke testet. Montert brannpanel på vegg.

På vaskerom er montert stålvask. Ikke sluk i gulv.

Toalett har fliselagt gulv. Montert klosett og vask. Stråleovn på vegg. Ikke registrert indikasjoner på fukt.

Bad I har terraflexbelegg på gulv og tapetserte vegger. Montert klosett, vask og dusj. Elektr. vifte i tak.

Bad II har terraflexbelegg på gulv og tapet på vegger. Montert klosett, vask og dusjhjørne. Registrert indikasjoner på høy fukt rundt sluk.

De fleste hybler har vask på rommet.

Tak/loft:

Adkomst til loft via luke i gang. Loft er ikke måleverdig. Los isolasjon i loftsbjelkelag. Dårlig lufting av loft, montert luke i gavl.

Takkonstruksjon av tretakstoler og tretaksperr.

Horisontale strekk på luftekanaler av eternitt. Dette gir dårlig utlufting uten mekanisk avtrekk. Eternitt er asbestholdig og regnes som spesialavfall.

Takrenner og nedløp i plast. Vann er ikke ført bort fra bygning.

Utvendig:

- Grunnmur i betong, dels avskallinger.
- Sølbenger i grunnmur har dels skader.
- Taknedløp er avsluttet over bakken og vann er ikke ført bort fra bygning. Funksjon av renner og nedløp er ikke kontrollert.
- Liggende, malt kledning. Virker i tilfredsstillende stand.

Kommentarer:

Eldre rør og avlop. Ved befaring ble deler av utstyr prøvet, og fingerte. Registrert slag i vannrør. For å kontrollere vann og avlop anbefales å ta kontakt med autorisert rørlegger. Det må påregnes at våtrom ikke er etter dagens våtromstandard. Tilsvarende må aut elektriker kontaktes for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygningen har hatt jevnlig vedlikehold. Standard varierer og kan være dels eldre. Dels slitasje på overflater.

Det er ikke montert tilfredsstillende kjøkken, det antas at spising har foregått i hovedhuset.

Konklusjon:

Bygget har dels opprinnelig standard. Det er ikke registrert større skader ved befaring, men oppussing og rehabilitering må påregnes. Eventuell ombygging for å tilfredsstille andre behov er ikke tatt hensyn til.

VERDIVURDERING AV SKOLEBYGNING

Utført av:

Geir O. Stenhjem MNITO-TAKST
BYGNINGSINGENIØR - BEDRIFTSØKONOM (BI)

Org.nr.: 981771605

www.stenhjem.no

Wergelandsalleen 1, 5067 Bergen.
Mob.: 99 26 26 15



**Finnebrekka 28,
5300 Os.**

Gnr / Bnr / Fnr:	gnr63 bnr 90 fnr	Kommune:	1243 Os
Hjemmelshaver:	Helse Bergen HF		
Grunnbok:	Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret vedlagt: - 1971: Skjønn. Denne e.d. har rettigheter på gnr 63 bnr 4: vannrett, gjerde med mer.		
Areal tomt (m²):	2.007 m²	Eierforhold:	Eiende tomt
Rekvirent:	Helse Bergen HF, v/ Gro J Aarli Postboks 1, 5021 Bergen.		

Befaringsdato:	20.05.09	Tilstede / opplysninger ved:	Jan Gunnar Finnema Gro J Aarli
Dokumenter vedlagt eller fremlagt:	- Utskrifter fra Eiendomsregisteret (vedlagt) - Situasjonsskart (vedlagt)		

Området:

Etablert boligområde ca 5 min gange fra sentrum i Osøyri. Småkupert område, vesentlig med småhusbebyggelse. Terrenget skråner ned i vestlig retning, mot Osvassdraget. Greie utsiktsforhold, fine solforhold. Lett tilkomst til området. Butikker, buss og skole i Osøyri.

Kort bygningsmessig beskrivelse:

Tomten er bebygd med skolebygg. Byggeår ca 1991. Skolebygg på stopt plate: 1 etasje + loft. 1.etg i moderne trekonstruksjon med 2-lags isolerglass i tre karnier/rammer. Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. I flere rom er det skrå himling.

Utvendig er det 2 overbygde terrasser belagt med skifer.

Areal og planløsning:

Areal oppmålt innvendig. BTA er beregnet. NS3940-2007 utgaven - med takstbransjens retningslinjer - er lagt til grunn for arealberegning. Det er fremlagt plantegninger som ikke er målsatte.

Etasje:	BTA m ²	BRA m ²	Planløsning
I.	236	224	Korridor, handicaptoalett, garderobe, toalett, kontorer, div. klasserom, aktivitetsrom, arbeidsrom, bottekott mm.
Loft	37	36	Lager, ventilasjonsrom
Totalt	273	260	

I ene klasserom er montert kjøkkenbenk, i arbeidsrom hybelkjøkken og i aktivitetsrom større kjøkken. På toaletter er montert klosett og vask. Gulvvarme.
Fra arbeidsrom og aktivitetsrom er det dor ut til terrasse.
Inngangsparti ved den andre terrassen.
VV-lank 200 L (-91) i kar med sluk. Plassert på loft.
Adkomst til loft via nedfellbar stige i korridor.

Tomt:

Opparbeidet tomt er planert og flat. I vest skråner terrenget ned, her er ikke opparbeidet. Tilknyttet off vei, vann og kloakk. Grenser i øst mot Finnebrekka i øst mot vassdrag i flg situasjonsskart uthentet fra internett.

Anlagt asfaltert uteplass.

Tomten har lett tilkomst fra off vei og gode parkeringsmuligheter. Utsikt til nærliggende områder.

Utnyttelse/Reguleringsmessige forhold:

Tomten er regulert til offentlig formål. Etablert boligbebyggelse i området.

Dersom man ønsker å ta tomten i bruk til annet formål, må det søkes om reguleringsendring. Det er ikke vurdert annet formål/bruk enn dagens. For kontroll av reguleringsplaner og - bestemmelser må kommunen kontaktes. Dette er ikke gjort av takstmann.

Forutsetninger:

Verdisettelsen bygger på følgende forutsetninger:

Bygget som skole, men kan også egne seg til flere formål: kontorer, tannlegekontor, barnehage og lignende. Det må påregnes leietakertilpasninger.

Det er utferdiget verdi basert på rentabilitet - inntekter og utgifter.

Barnehagedrift kan gi høyere verdi, men er ikke kalkulert.

Teknisk verdi:

Beregnete byggekostnader nybygg:	kr 5.100.000
- Reduksjon for slitasje, elde, ukurans:	kr - 800.000
Dagens tekniske verdi bygning:	kr 4.300.000
Tomteverdi	kr 1.200.000
Dagens tekniske verdi:	kr 5.500.000

Leie/rentabilitet:

Inntekt/utgifter	Areal BTA	Vurdert markedsleie	Årsleie Inntekt/utgift	Totalt
1.etg	236 m ²	Kr 1.000	Kr 236.000	
Loft	37 m ²	Kr 150	Kr 5.550	Kr 241.550
Kommunale avgifter			(Kr 8.400)	
Antatt bossavgift			(Kr 9.000)	
Forsikring			(Kr 8.000)	
Vedlikehold/adm.			(kr 25.000)	
Ledighet, ca 5%			(kr 12.100)	(Kr 62.500)
Netto leieinntekt				Kr 179.050
Kapitalisert med 8,0%				Kr 2.238.125

Det er regnet med ca 5% ledighet på leie.

Nettoleie er kapitalisert med 8%: ca 1,7% realrente (basert på 4,1% rente (10 års statsobligasjoner - 2,5% inflasjon). Risiko for marked, bygning og renter er totalt vurdert til 6,3%.

Markedet:

En fin eiendom i et attraktivt og etablert boligområde. God beliggenhet og lett tilkomst. Kort vei inn til Os sentrum, der det finnes kommunale kontorer, butikker, buss osv. Kort vei til skoler, rådet.

Konklusjon:

På grunnlag av opplysningene foran settes normal salgsverdi for eiendommen. Det er tatt hensyn til vurderte leieinntekter ved bruk til off formål. Dersom forutsetningene endres vil også verddivurderingen endres.

Normal salgsverdi basert på rentabilitet: Kr 2.600.000

Bergen, 30.06.2009

Geir O. Stenhjem

Vedlegg:

- Ubekreftet utskrift fra grunnbok
- Situasjonsskart
- Teknisk beskrivelse, skader og slitasje

Teknisk beskrivelse:

Det er foretatt en overflatebesiktigelse inn- og utvendig. Ingen konstruksjoner er åpnet. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS. Montert brannslange.

Fundament:

Støpt betongplate på mark. Ikke kjeller.

Skiferbelagte terrasser i tilknytning til bygning.

1.etg:

Utvendig liggende trekledning. Opprinnelige 2-lags isolerglass i trekarm/-rammer.

I himlinger er det dels akustiske plater. Dels skrå himling.

Fikk utslag på fuktmåler i alle betonggulv. Målingene er usikre og må tas med forbehold.

Elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon. El. skap med automatsikringer. For å kontrollere el. anlegg for feil og mangler må autorisert elektriker kontaktes. Montert IKT skap. Montert alarm.

Innvendige vegger i trekonstruksjon. Enkelte dører er B-30.

Loft:

Adkomst via nedfellbar stige i korridor ved inngang/garderobe. Ett trinn på stige er knekket.

Gipskledde knevegger og gulv. Kun deler av loftet er måleverdig. B-30 dor inn til ventilasjonsrom. Ellers er måleverdig loft brukt som arkiv.

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på loft; NB Ventilasjon AS.

VV-tank 200 L (-91) montert i kar på loft. Sluk i kar.

Utvendig:

Metall takrenner og -nedlop. Enkelte skader på nedlop. Vann er ikke fort bort fra bygning.

Saltak tekket med betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Kommentarer:

Vann og avlop er ikke kontrollert utover at utstyr er testet og fungerte tilfredsstillende ved befarings. Montert Durgovertil på loft (for lufting av avlop).

Generelt et bygg med grei standard. Slitasje anses normal i forhold til skolebruk. Overflater har belegg. På vegger er det malte flater og brystningspanel.

Konklusjon:

Et oversiktlig bygg med grei standard og normal slitasje i forhold til alder og bruk. Generelt må påregnes enklere oppussing og leietakertilpasning ved utleie eller salg.