



TAKST PARTNER
VEST

Vurdering utviklingstomt del av gnr 248, bnr 31/78

Matrikkel: **Gnr 248: Bnr 13, bnr 78**
Kommune: **4626 ØYGARDEN KOMMUNE**
Betegnelse: **Utviklingstomt**
Adresse: **Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ**



Dato befaring: 01.12.2021
Utskriftsdato: 09.01.2022
Oppdrag nr: 6152

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A , 5006 BERGEN
Telefon: 919 01 403

Sertifisert takstmann:

Kjell Erik Bjorheim
Telefon: 992 68 291
E-post: kjell-erik@tpvest.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurdering av utviklingstomt av gnr 248 bnr 31 og 78 i Øygarden kommune.

Rapportdata

Kunde:	Hystein AS
Takstmann:	Kjell Erik Bjorheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.12.2021. - Kjell Erik Bjorheim. Takstmann. Tlf. 992 68 291 - Oddveig Nina Nakken. Tlf. 909 58 001

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Utviklingstomt
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 248 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 072,6 m ² Arealkilde: I flg. EDR.
Hjemmelshaver:	Hystein AS. Org. 918986480
Adresse:	Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ
Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 248 Bnr: 78
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 559,2 m ² Arealkilde: I flg. EDR.
Hjemmelshaver:	Hystein AS. Org 918986480
Adresse:	Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart					
Øygarden kommune sine nettsider					
Oppmålt tomteareal					
Rammeløyve oppføring av sjøbu med 6 bueiningar	15.07.2021				
Tegninger					
Egenerklæringsskjema	28.11.2021				
Vedtak utvida bruk av avkjørsel til KV 3176	08.01.2021				
Vedtak - Utslepp av avløpsvann	03.12.2020				
Vedtak- Tillatelse til utlegging av avløpsledninger i sjø	16.04.2021				
Eiendomsdata.no					
Infoland.no					
Norges Eiendommer					
Rekvirent					

Eiendomsdata

Tomten ligger på Skjeret 6 på Heggøy i Øygarden kommune.
Arealet på tomten er tilsammen 2631,8 m² i flg. EDR.
Tomten er planert. Maritime omgivelser med svaberg og betongkai. Sjøtomt beliggende som en halvøy.
Grunnforhold er ikke kontrollert.
Privat vei fra offentlig til tomten. Gruset vei.

Forsikringsforhold

Det er ikke fremlagt forsikringdokumenter.
Forsikring i Gjensidige forsikring, avtale nr 46864808

Bygninger på eiendommen

Det står idag en bygning på tomten. Bygning på 2 plan med grunnflate på ca 210 m² BRA oppmålt på nettkart.
Byggene er i dårlig stand. Det er eternittplater på deler av bygget. Dette betegnes som spesialavfall.
Kostnader for rivning og fjerning av bygningsmasser ar antatt 500 000 NOK.

Det er gitt rammetillatelse for nytt bygg på tomten med BRA på ca 471 m². Bygget kan inneholder 6 fritidsleiligheter for utleie.
Det må anlegges privat avløpssystem.
Offentlig vann i området.
Utnyttingsgrad er opplyst å være 38,91% ved utbygging. I flg. kommuneplan er utnyttingsgraden 40%.
Planstatus: Næringsvirksomhet.

Det er gitt tillatelse til utlegging av avløpsledninger til sjø.
Det er vedtak om utvida bruk av utkjørsel til KV 3176.

Kommunedelplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 125920140001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 18.06.2014
Plannavn: Kommuneplan Øygarden (2014-2022).

Arealformål:
Planidentifikasjon: 125920140001
Arealbruk: Næringsvirksomhet
Arealbrukstatus: Nåværende.

Info fra "Norges Eiendommer"

Bolig- og bygningsopplysninger
Bygning 1 av 2: DRIFTSB. FISKE/FANGST/OPPDR (Kilde: MASSIVREGISTRERING)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET				0 0	0		

Bygningsopplysninger:
Næringsgruppe: IKKE OPPGITT
Bygningsstatus: TATT I BRUK

Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer: 176070331
Bebyggd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heis Nei
Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger.

Bygning 2 av 2: STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 2 ETG. (Kilde: VANLIG REGISTRERING)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjeret 6	H0101	BOLIG	72,0	KJØKKEN	3 1	1	
Skjeret 6	H0102	BOLIG	49,0	KJØKKEN	2 1	1	
Skjeret 6	H0103	BOLIG	73,0	KJØKKEN	3 1	1	
Skjeret 6	H0201	BOLIG	73,0	KJØKKEN	3 1	1	
Skjeret 6	H0202	BOLIG	72,0	KJØKKEN	3 1	1	
Skjeret 6	H0203	BOLIG	49,0	KJØKKEN	2 1	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe: ANNET SOM IKKE ER NÆRING

Bygningsstatus: RAMMETILLATELSE

Energikilde: ELEKTRISITET

Oppvarming

Avløp: PRIVAT KLOAKK

Vannforsyning: TILKN. OFF. VANNVERK

Bygningsnummer: 300915573

Bebyggd areal 293,0

BRA bolig 471,0

BRA annet

BRA totalt 471,0

Har heis Nei

Rammetillatelse: 15/07-2021

Igangsett.till

Ferdigattest

Midl.brukstill.

Tatt i bruk (GAB)

Antall boliger 6

Antall etasjer 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3	236,0	236,0						
H02	3	235,0	235,0						

Igangsettingstillatelse

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, jf. 20-1 og 21-4 vert oppføring av sjøbu med 6 bueiningar på gnr.248, bnr.31, godkjent slik det går fram av søknad, vedlagte situasjonskart og teikningar.

Tiltaket skal utførast i samsvar med dokumentasjonen ovanfor og elles på dei vilkår som går fram av saka.

Det vert med dette gjeve rammeløyve. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve igangsetjingsløyve.

Før igangsetjingsvedtak for oppføring av sjøbu med 6 bueiningar vert gjeve, skal følgjande dokumentasjon vere innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene- erklæring om ansvarsrett PRO, UTF og Kontroll.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er sendt inn og har gått gjennom nødvendig kontroll

Kort om saka:

Saka gjeld søknad om løyve til Oppføring av sjøbu med 6 bueiningar.

Søknaden:

Kommunen har motteke søknad om rammeløyve for oppføring av sjøbu med 6 bueiningar på gbnr 248/31, Heggøy. Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag i vedtak av 28.11.2019 saksnr. 115/19. Ny sjøbu vert oppført med tilnærma same «fotavtrykk» som den gamle sjøbua, BYA er oppgjeve til 293 m2 og totalt BRA er oppgjeve til 471 m2.

Det er gjeve utseppsløyve i vedtak av 03.12.2020, løyve til legging av leidning i sjø i vedtak av 16.04.2021 og utvida bruk av eksisterande avkjørsel i vedtak av 08.01.2021.

Konklusjon

Analyse over prosjektet er grunnlaget for utregningene.

Det er antatt samlet bygning på ca. 447 BTA.

Bygget skal inneholde 6 utleie enheter.

Leiligheter fordelt på 73, 72 og 49 BRA. Tilsammen 388 BRA, resten av arealer er fellesarealer.

For å finne leiepriser for fremtidig bygg er det brukt dagsleie på 850,- til 1200,- per leilighet. Antatt en ledighet på ca 45 % i året.

Antatt leiepriser for ferdig bygg er samlet 1 304 875 NOK i året.

Byggekostnader satt til 30 000,- pr BRA for leilighetene, fellesarealer og grunnarbeider.

Rivningskostnader for eldre bygg: 500 000,-

FDV kostnader satt til 6%. blir 78 292,-

Avkastningskrav satt til 7,0%

Det er ansett som normal risiko for utbygger.

Dette er avgjørende for markedsverdi av tomten.

Matrikkel: Gnr 248: Bnr 13, bnr 78
Kommune: 4626 ØYGARDEN KOMMUNE
Adresse: Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A , 5006 BERGEN
Telefon: 919 01 403



Kapitalisert verdi etter ombygging: 17 518 321 NOK
Byggekostnader inkl rivningskostnader er 14 630 000 NOK.

Med en normal risiko på prosjektet blir verdiene: 2 888 321,- NOK. Før risiko for utbygget.
Antatt 30% risiko: $2\,888\,321 \times 0,7 = 2\,021\,824$ NOK.

Markedsverdi blir: 2 000 000 NOK.

Beregning		
Markedsverdi	Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen beliggenhet og forutsetninger tatt i betraktning. Med bakgrunn i foranstående vurderinger, vil vi på grunnlag av mandat, forutsetninger og erfaring anta en salgsverdi/markedsverdi for tomten i dagens markedet til følgende:	2 000 000

BERGEN, 09.01.2022

Kjell Erik Bjorheim
Takstmann
Telefon: 992 68 291

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 248: Bnr 13, bnr 78
Kommune: 4626 ØYGARDEN KOMMUNE
Adresse: Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A , 5006 BERGEN
Telefon: 919 01 403

