

Rendalen kommune

Åpenhet-Raushet-Engasjement

Prospekt

for salg av tidligere
Bergseth alders og sykehjem/Bergseth aktivitetssenter
Stevneveien 4, 2484 Rendalen
Gnr/bnr/fnr 47/5/4 i Rendalen kommune



Rendalen Kommune skal selge tidligere Bergseth alders og sykehjem/Bergseth aktivitetssenter (BAS).

Det er viktig for Rendalen kommune at den nye eieren ønsker og ta i bruk eiendommen på en slik måte at det **skaper næringsaktivitet og arbeidsplasser i kommunen.**

Plassering av eiendommen

Eiendommen ligger på Bergset i Rendalen Kommune, med kort vei til kommunehus, butikker, bensinstasjon og skole.

Rendalen kommune er Sør-Norges største kommune i utstrekning, og er rik på jakt, fiske og friluftsliv.

Fakta om eiendommen

- Bygd som sykehjem i 1965, påbygd i 1991, ombygd til aktivitetssenter i 2000. Eiendommen har stått tom siden 2016.
- Bruttoareal 1173 m², samt garasje på 56 m².
- 3 etasjer, hvor 3. etasje er lagerplass.
- Tomten er festetomt, hvor tomteeier er Opplysningsvesenets fond (OVF). Tomteareal er på ca 6015 m² (se vedlagt kart).
 - Årlig pris festetomt er kr 13 268,- og kan bli justert noe etter avtale med OVF.

Byggemåte

Hoved konstruksjon er i betong, med en del bindingsverk og trepanel.

Innhold i bygget

- Storkjøkken.
- Diverse oppholdsrom og stuer.
- Gamle beboerrom som er ombygd til kontorer og andre formål.
- Toaletter, garderober med dusjer.
- Ganger.
- Tekniske rom.
- Lager.
- Diverse kjølerom/fryserom.
- Heis.
- Samt diverse andre rom som ble brukt under tiden hvor det var sykehjem i bygget.

Standard og vedlikehold

Det vises her til verditaksten.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter med opparbeidede parkeringsplasser som er asfaltert.

Kabel til motorvarmesentraler må graves om,- noe som må kostes av kjøper.

Veg, vatn og avløp

- Veg: Kommunal.
- Vatn: Lysinga vannverk (ikke kommunalt).
- Avløp: Kommunal.
- Pris vann og avløp
 - Årlig pris vann: lht. priser og retningslinjer fra Lysinga vannverk.
 - Årlig pris avløp: Kr 10 697,- eks. mva.

Oppvarming og ventilasjon

Huset er varmet opp med elektrisitet, i hovedsak panelovner. Det sitter 2 stk. ventilasjonsanlegg i huset (1 stk. i hver etasje).

Reguleringsformål

Eiendommen er i dag regulert til bolig og kontorbygg.

Takst

Taksten er utført av Alvdaal Takst A/S, Moanveien 91, 2560 Alvdaal. Normal markedsverdi er satt av Alvdaal Takst til kr. 275 000,-. Taksten ligger vedlagt i sin helhet med prospektet.

Diverse

Alle opplysninger i prospektet er hentet fra taksten. Tilstanden på bygget er beskrevet mer omfattende i takstdokumentene.

Visning

I henhold til avtale.

Budgivning

Det er viktig for kommunen at den nye eieren ønsker og ta i bruk eiendommen på en slik måte at det skaper næringsaktivitet og arbeidsplasser i kommunen.

Interesserte kjøpere blir derfor bedt om å komme med bud, som inneholder hva kjøperen har tenkt å bruke eiendommen til. Man må også si noe om hvilket tidsperspektiv man tenker seg før eiendommen blir tatt i bruk.

Ved vurdering av tilbudene, vil Rendalen kommune legge stor vekt på hva eiendommen skal brukes til.

Det er kommunestyret som tar den endelige beslutningen på salget, men OVF må godkjenne overføring av festerett til kjøper.

Budfrister

Skriftlig tilbud sendes til:
Rendalen Kommune
Hanestadveien 1
2484 RENDALEN

Budet må merkes med **Bud BAS**, og være Rendalen kommune i hende senest 31.01.2020.

Rendalen kommune forbeholder seg retten til å forkaste et hvert tilbud som de mener ikke oppfyller kravene om kjøp. De kan også avlyse salgsprosessen uten noen form for begrunnelse.

Salg

Eiendommen vil bli solgt i den forfatningen den er i ved tilbudsfristen.

Den vil bli solgt etter avhendingslova § 3-9 (seld som han er).

På denne bakgrunnen vil alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i alle dokumenter, og til å undersøke eiendommen nøye. Gjerne sammen med en fagkyndig før man sender inn bud.

Pris

I tillegg til kjøpesummen tilkommer:

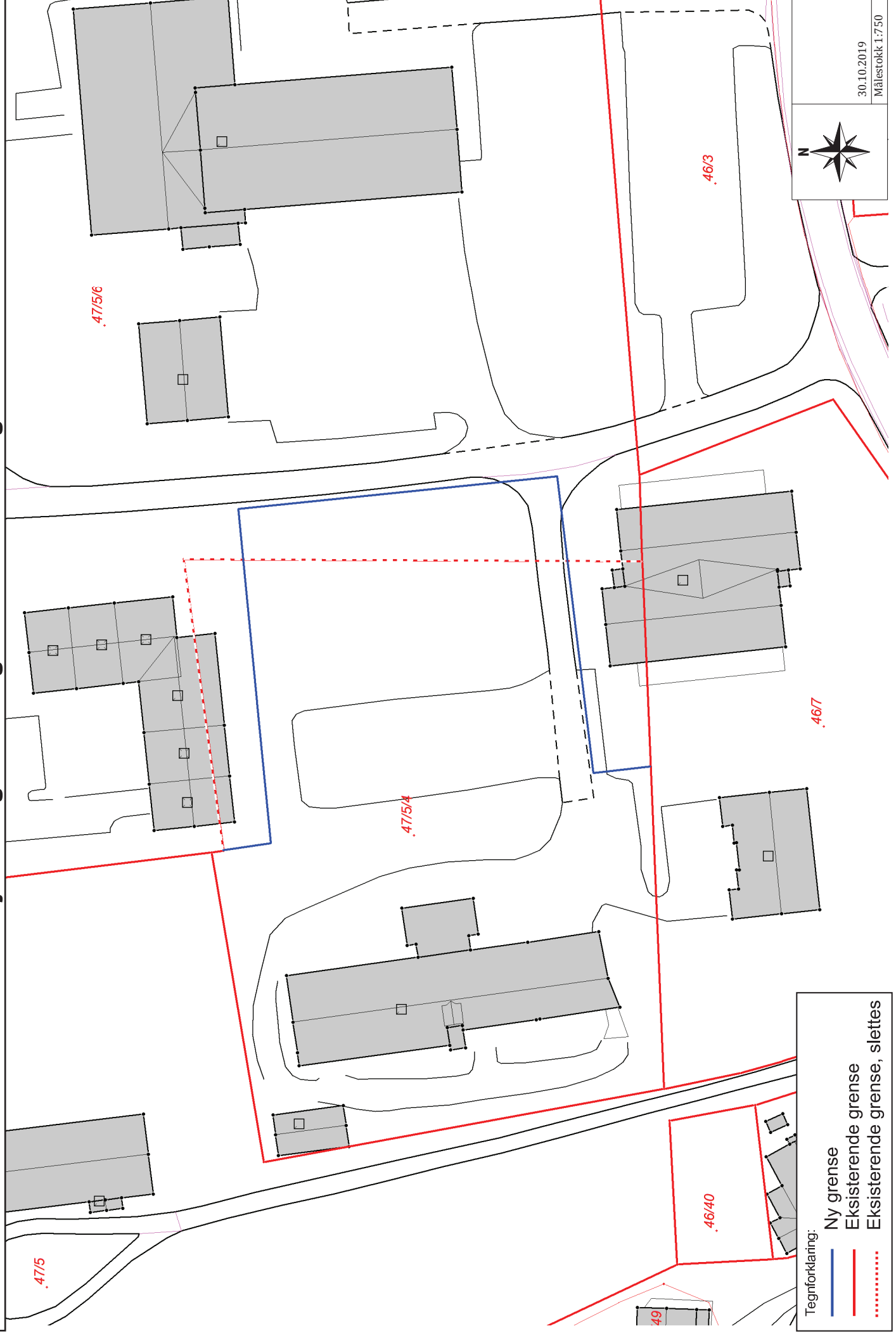
- Kostnader til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Kontaktpersoner

Ved spørsmål eller nærmere avtale for visning ta kontakt med:

- Ola Løken på tlf.: 901 18 725, epost: ola.loken@rendalen.kommune.no
- Tore Hornseth tlf.: 950 29 151, epost: tore.hornseth@rendalen.kommune.no

Gransejustering mellom gnr/bnr/fnr 47/5/4 og 47/5/6



Verditakst over eiendommen

gnr. 47, bnr. 5 i Rendalen kommune



Stevneveien 4
2485 RENDALEN
Gnr. 47 Bnr. 5 Fnr. 4
0432 Rendalen kommune

Benevnelse
Næringsbygg
Garasje

BTA
1 173 m²
56 m²

Normal markedsverdi
Kr. 275 000

Tomteareal 6 015 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 508 877
Rapportdato 25.09.2019

Rapportansvarlig Alvdal Takst AS
Takstingeniør: Jan Sagplass
Moanveien 91, 2560 ALVDAL
Tlf.: 95187502
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL
TAKST AS**

**MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL**

Sammendrag

Næringsbygg oppført 1965 med formål som sykehjem for kommunen. Sykehjemmet var i drift frem til 1999, og ble avviklet da. Senere ble det brukt til diverse kontorvirksomhet, både i kommunal og privat regi.

Det ble påbygd inngangsparti på nedre plan i 1991, og samtidig ble det oppgradert ventilasjonsanlegget for begge etasjer.

Rundt 2000-tallet ble det gjort ytterligere tiltak med flytting av noen vegger, og tilrettelegging for kontorvirksomhet. I all hovedsak hele underetasjen som vender mot gårdsplassen er tilrettelagt med kontorer, fellesarealer og sanitærfasiliteter tilknyttet dette.

Øverste plan fremstår stort sett slik det var når sykehjemmet ble avviklet med storkjøkken, fellesstuer, kontorer m.m.

Bygget er har hovedkonstruksjon i betong med støpte dekker, og yttervegger er bindingsverk med tre. Det er oppdelt i mange små rom, noe som gjøre lokalene utfordrnde med inndeling av større rom om dette skulle være ønskelig.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Av forhold som må påregnes oppgradering i nær fremtid er taket som har tekking av eternittskifer fra byggeår.

VVS og el-installasjonen er også i stor grad opprinnelig, og hele avløpsnett er eldre soilrør(støpejern) som er modent for utskifting. Når det gjelder el-installasjonen er dette dimensjonert for stor belastning, og det kan være muligheter for å redusere noe av dette som sparetiltak for driften.

Det registreres også noe fukt i golv og nedre del av vegger på den del av sokkeletasjen som vender inn mot terrenget. Dette gir noen begrensninger i forhold til hva rommene anbefales benyttet til uten at tiltak gjennomføres.

På eiendommen står også en eldre garasje der en del benyttes som trafokiosk for kraftselskapet.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 275 000,-

Sted og dato
Alvdal , 25.09.2019



Jan Sagplass

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Stevneveien 4	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2485 RENDALEN	432	Rendalen	47	5		4
Område / bydel	Bergset						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Nedlagt sykehjem						
Rekvirent	Rendalen kommune v/Tore Hornseth						
Hjemmelshaver	Rendalen Kommune						
Forsikring	KLP						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	18.09.2019	
Tilstede	Tore Hornseth og takstmann Jan Sagplass	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Festekontrakt OVF	17.04.1991	☐	Festekontrakt dagbokført 17.04.1991, tinglyst 1965.

Premisser - generell opplysninger

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Mandat:

Taksten er bestilt av Rendalen kommune v/Tore Hornseth for å danne grunnlag for verdsetting med tanke på salg. Det er rekvirert enkelt takst for å estimere verdi. Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.

Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser eller undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

Premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940, og er hentet fra tegning, samt kontrollmålinger utført på stedet.

Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk.

Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.

Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtroms-norm, med mindre annet er oppgitt.

Verditakst:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi.

Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering.

Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningens tilstand.

Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapportsom har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Eiendommens tomt

Type tomt	Festet	Areal	6 015,0	Kilde	Eiendomsregisteret
Utløpsår feste		Festeavgift	Kr. 13 268,-	Bortfester	Opplysningsvesenets fond(OVF)

Kommentarer til festekontrakten

Der det er tale om festekontrakt er dette hensyntatt i verdsettelsen av eiendommen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dette er basert på takstmannens egen forståelse av festekontrakten og festeforholdet, uten juridisk bistand.

Tomtens beskaffenhet

Flat tomt med asfalterte kjøreveier og opparbeidet plen og grøntanlegg.

Det er vei rundt bygget mot nord for adkomst til hovedetasjen.

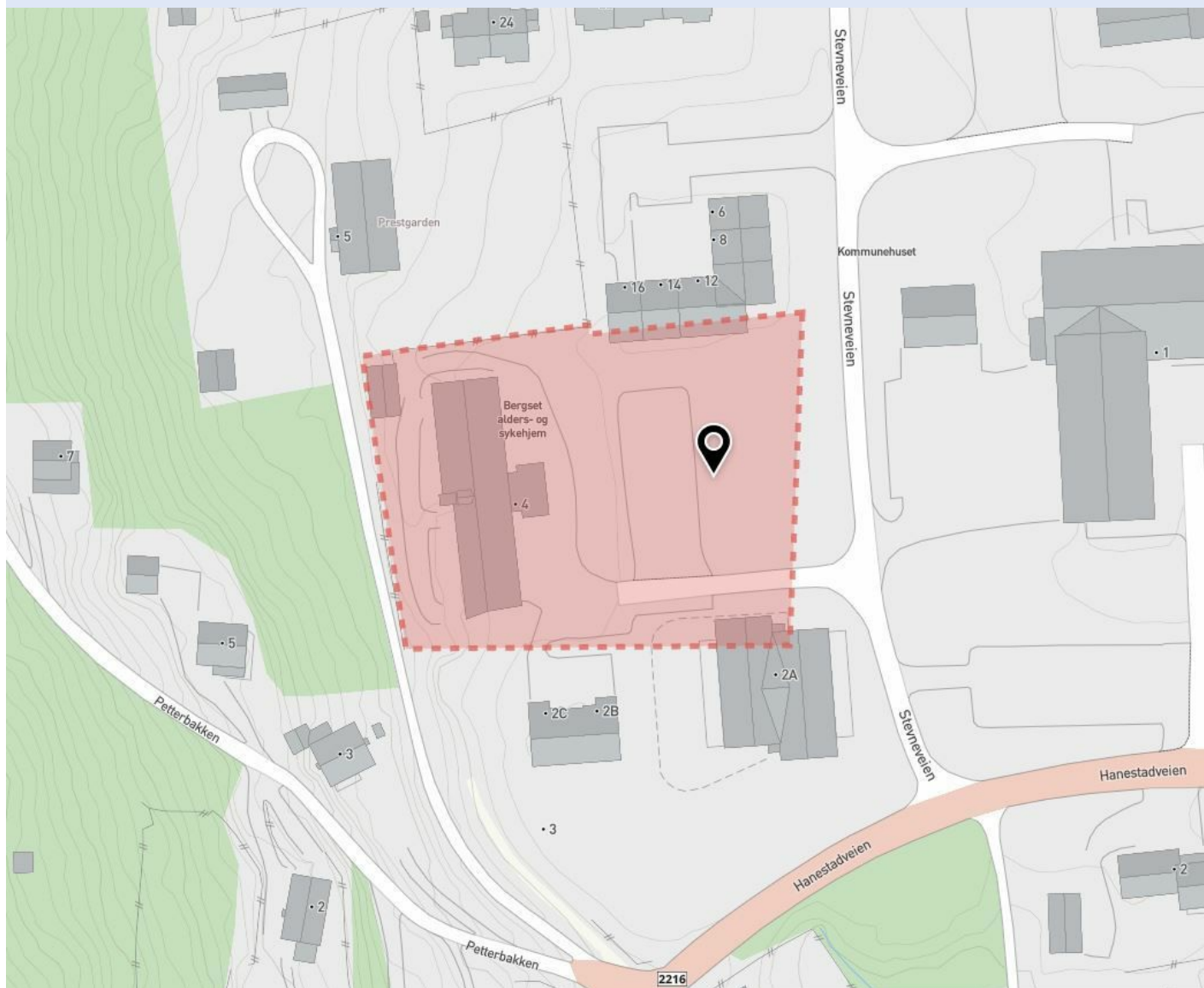
Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger bak kommunehuset på Bergset. Det er flat, lett tilgjengelig tomt med felles adkomst med andre kommunele virksomheter tilknytte pleie og omsorg.

Det er kort vei til skole og barnehage, og området omgis av sentrumsbebyggelse med bolig, landbruk, næring og offentlige tjenester.

Tomtekart

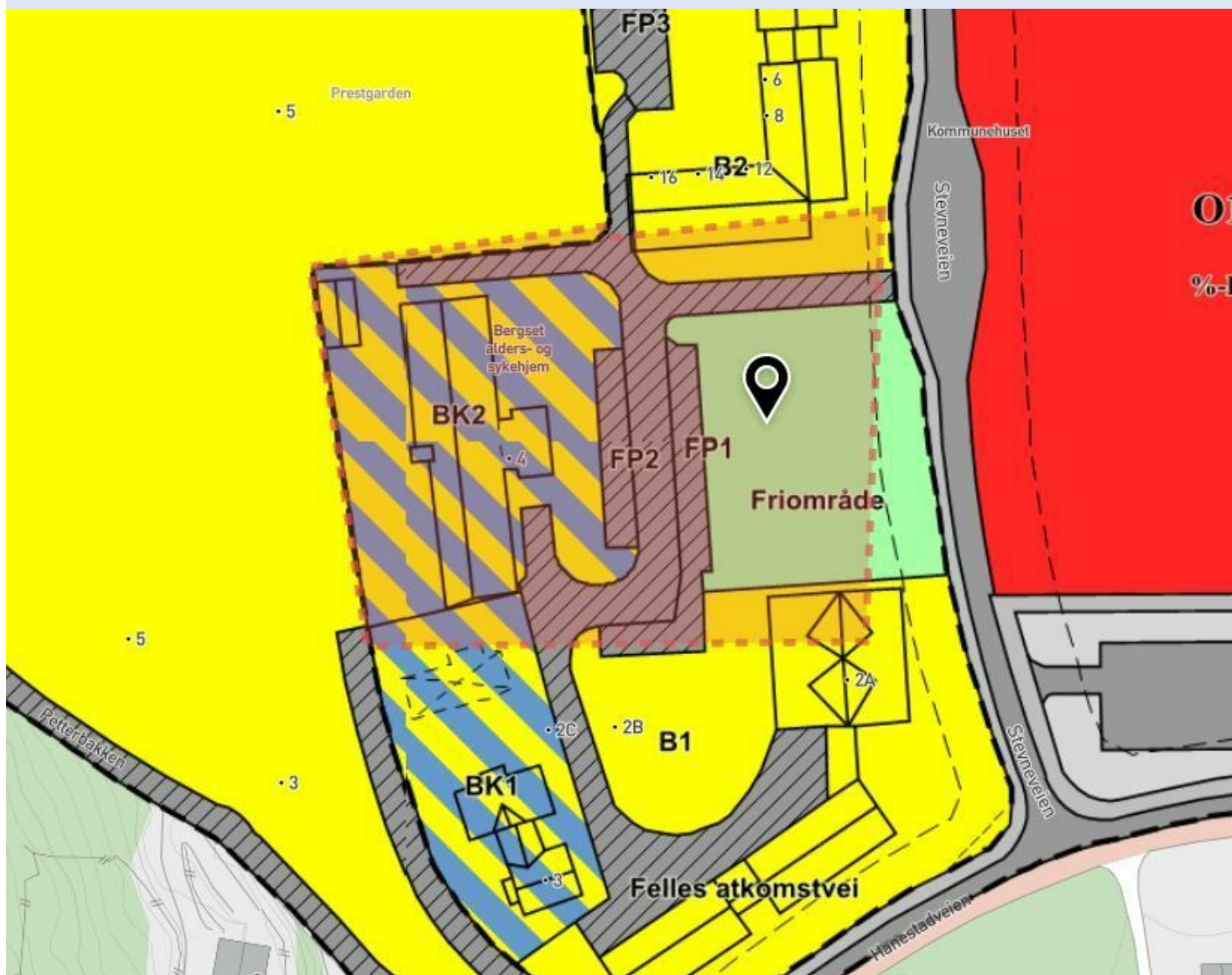


Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i henhold til kommuneplanen innenfor område avsatt til sentrumsformål.

I reguleringsplanen er eiendommen regulert til bolig/kontor, felles parkering og park.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringsbygg	1965-66	1991, Ca 2000
B	Garasje	1965	

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om vernebestemmelser for eiendommen.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Næringsbygg med hovedkonstruksjon i betong, med mye av yttervegger i bindingsverk med trepanel. Det er sokkel og hovedetasje, og i tillegg er det kaldloft med lagerbåser tilgjengelig for beboere, og et rom for ventilasjonsanlegget tilknyttet hovedetasjen.

Underetasjen har lang korridor som deler bygget i lengderetningen, der alle rom som vender mot terrenget fremstår i stor grad fra tiden som pleieinstitusjon, mens rom som vender mot gårdsplassen er ombygd til kontorlokaler med tilhørende behov.

I hovedetasjen er det gamle institusjonskjøkkenet inntakt, og de fleste rommene fremstår slik de var når pleiehjemmet ble nedlagt. Et rom er innredet som trimrom med stor speilvegg i ene enden.

Det er saltak med sperrekonstruksjon og tekking av eternittskifer fra byggeår. Eternitt kan inneholde asbest som krever særskilte tiltak ved håndtering, og som er regulert i egen forskrift.

Grunnforhold

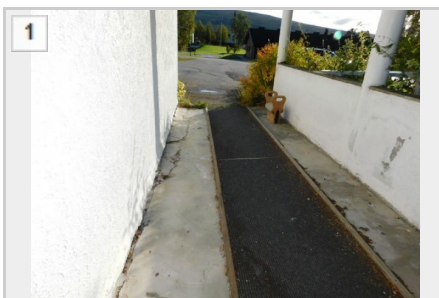
Antatt stabile grunnforhold med løsmasser.

Dette med unntak av området ved inngangen mot sør. Her er betongdekket foran inngangen sunket inn mot veggen. Årsaken kan skyldes at det er gravd i området for å føre inn vann eller avløp, og at grøften i løpet av årene har satt seg.

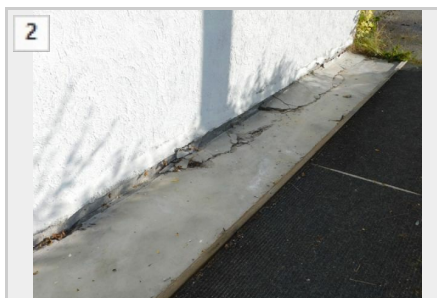
Fundamentering

Støpte fundamenter med støpt golv.

Betongplate ved inngangen til sokkel mot sør har sunket inne ved veggen.



Betongen sunket mot bygget



Betongplaten mot bygget

Bærende konstruksjon

Støpte vegger innvendig og i gavler, bindingsverk m/liggende kledning i øvrige yttervegger.

Etasjeskillere

Betongdekker i etasjeskillere.

Yttervegger

Det er gavler og deler av yttervegger i pusset og malt mur.

Liggende malt kledning på bindingsverk under og over store vindusfelt langs hele bygget.

På tilbygg foran bygget er det oppført i bindingsverk med liggende, dobbelfalset trekledning.

Det registreres noen skader i muren på hjørnet mot sørøst, og skader i puss i gavl mot nord.

På tilgjengelige overflater innvendig i bygget er det generelt lite skader eller sprekker i muroverflater.

Innervegger

Lakkert panel, malt strie og malt mur.

I kontorlokaler i byggets underetasje er det 3-lags vinduer av nyere årgang, mens det i hovedetasjen er eldre 2 lags vinduer som må påregnes utskifting.

Innvendig standard

Variabel standard, endel fra 1990-2000-tallet i underetasjen i de deler som er brukt til kontorer.

1.etasje fremstår med overflater fra tiden bygget var sykehjem.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak med eternittskifer fra byggeår på hoveddel.

Flat himling isolert med Rockwool mot kaldloft.

En del himlinger er nedsenket med m/malte plater. Andre er malt betong med monterte lydplater.

Det er flatt tak med membrantekking og singel på tilbygg i sokkel.

Det gamle taket må påregnes utskifting i nær fremtid, da forventet levetid på eternittplatene er overskredet. Det er mye mose, og det registreres skader på taket i tilknytning til kilerenne ved heissjakten.



Mangler skiferheller



Mye mose, og slitasje på taket

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Ovennevnte punkter er kun basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Taket er det som er mest prekært, da en lekkasje kan medføre store følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Når det gjelder avløpsrør har støpejernsrør for avløp i følge Sintef Byggforsk en teknisk levetid på 25-100 år, og en anbefalt brukstid på 40 år for avløp kjøkken, 50 år for avløp fra bad. Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittitsering). Lengre levetid på avløpsrør fra bad enn kjøkken.

Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen på eiendommen.

Det er i ovennevnte oppsummering ikke tatt stilling til kostnader i forbindelse med oppgradering av kommenterte punkter, da dette vil være investeringer av betydning for så stor bygningsmasse. Disse kostnadene vil, selv med nøyaktig oppmålinger og kalkulasjonsverktøy, være utfordrende å prise eksakt.

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Nylegging av takteking	-	Kr. 0,-	☐
Oppgradering av VVS, avløpsrør	-	Kr. 0,-	☐
Gjennomgang av el-anlegg	-	Kr. 0,-	☐
Bytte vinduer i 1.etg	-	Kr. 0,-	☐

Tekniske installasjoner

Det er personheis som går fra sokkeletasje helt opp til 3.etg. Heisen er ikke sertifisert de 2-3 siste åra da det ikke har vært aktivitet i bygget.

Det er brannvarslingsanlegg med sentral ved inngangen til tilbygg nede. Dette er heller ikke sertifisert i senere tid.

Det er el-inntak med hovedtavel fra byggeår i sokkel. Denne må påregnes oppgradering grunnet alder. Øvrige installasjoner kontrolleres.

Det er fordelingstavle i 1.etg, og i tillegg 2 mindre fordelingsskap. Strømforsyning har stor kapasitet.

Inntak for vann i teknisk rom med egen inngang i sørenden av sokkeletasjen. Det er plastledning inn med stoppekran der. Ved befaringen var det lekkasje på stoppekranen som må utbedres. Det er fordeling i all hovedsak med kobberrør.

I teknisk rom er det plassert 2 stk 200 liter beredere av nyere årgang. Dette som erstatning for tidligere tiders store bereder tilpasset sykehjemsdriften.

Det er kjøle- og fryserom i sokkeletasjen. Disse har ikke vært i drift på mange år, og deler av det tekniske utstyret er demontert. Det vil trolig være mulig å sette inn nye kjølemaskiner og ta disse i bruk om ønskelig.



Hovedtavel i sokkel



Kjøle- og fryserom i enden mot nord



Heis fra sokkel til 3.etg



Ventilasjon for underetasje, 1991



Ventilasjon på kaldloft



Ventilasjon

Er det tegn til setningsskader?	☒ Ja	☐ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☒ Ja	☐ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Ja	☐ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☐ Ja	☒ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Noen setningskader på betongplate v/inngang sør.

Noe svertesopp og saltutslag i hovedtavlerom i sokkel og saltutslag registreres også på en del andre rom.

Det er registrert noe fukt i golv + overgang mot vegg.

Bygningmessig beskrivelse

Bygg B: Garasje

Beskrivelse av bygningen

Fundamentert på støpt plate. Tavlerom mot nord med støpte vegger helt opp. Støpt mot garasjedel. Garasjedel har støpt ringmur og støpt betongplate. Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning. Takstoler med bærevegg i midten og tekking med eternittskifer, mosegrodd. Påregnes utskifting. Eternitt kan som tidligere kommentert inneholde asbest, og krever særskilte tiltak ved håndtering. Vippeport og skadet dør. Ståldør til tavlerom. Dette er ikke kontrollert ved befaringen, og har liten relevans for eiere av eiendommen. Bygget



Garasje

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommens tomt tilsier at bygg og eiendom kan utvikles, men i dette området vil noe av utfordringen være å finne potensielle interessenter til en slik bygningssmasse.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Underetasje	638	605	Vf, korridor, trappegang, vaskerom m/oppvaskum, ventilasjonsrom, bad/wc, lager, vaskerom, heisrom, trapperom, tavlerom, bøttekott/trappekott, bad, 2 teknisk rom, bad, trapprom nord, lager, kott under trapp, kjølerom, fryserom og utgang mot nord. Korridor, 4 kontor, ekspedisjon, lager m/servant, hall, toalett, spiserom, kontor, gang og utgang.
1	535	500	Trappegang, rom m/servant, korridor, tavlerom, bøttekott, toalett, kjøkken, kott m/skyllekum, vf/gang, korridor, toalett, kontor m/servant, lager v/utgang, soverom, stue, matsal/stue/Tv-stue, heisrom, rom m/servant, korridor, lager, aktivitetesrom m/kjøkken, bad, kontor, bad m/servant, rom m/servantskap og overskap, kontor, lager og kontor.
Loft	0	0	Lagerrom, stort lager, rom m/ventilasjonskanaler og ventilasjonsrom.
Sum	1173	1105	

Arealeffektivitet

Denne er på grunn av tilpasning til bestemt formål noe begrenset.

Bygg B: Garasje

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1	56	50	Garasje og trafokiosk
Sum	56	50	

Arealeffektivitet

Begrenset

Leiearealer

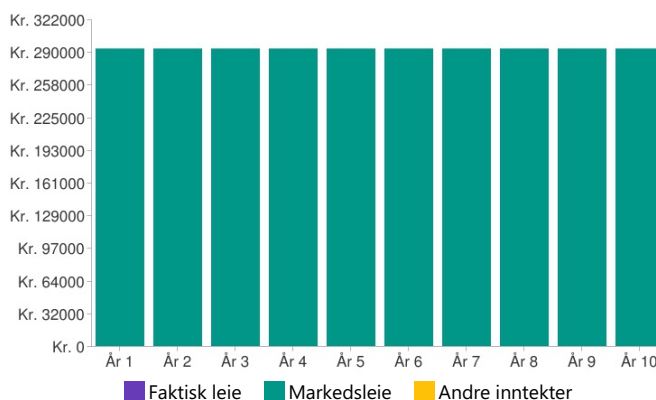
1	Beskrivelse	Næringsbygg, sokkeletasje	Areal	638 m ²
	Leietaker	Ingen	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det foreligger ingen leieavtaler til bygget.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Bygget vurderes å ha reelt store investeringsbehov dersom dette skal rustes opp for en eller annen form for næring. Det er ikke tatt stilling til eksakte kostnader. Det som er mest nærliggende vil være slik som siste bruk av bygget, kontorlokaler. Alternativt kan det benyttes til aktiviteter som krever storkjøkken da mye av dette fremdeles er intakt. Det er ikke gjort nærmere vurdering av kjøkkenet, og den faktiske tilstanden på dette. Markedsleie er nøkternt stipulert.		Markedsleie	Kr. 250,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 159 500,-
2	Beskrivelse	Næringsbygg, 1.etg	Areal	535 m ²
	Leietaker	Ingen	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det foreligger ingen leieavtaler til bygget.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Til bruk som kontorlokaler er mye av etasjen tilpasset dette. Rom som vender bakover mot terrenget vil uansett være uegnet som kontorplasser da det er lite dagslys der. Markedsleie er satt nøkternt, og viser ikke reelle tall for bygg i andre områder.		Markedsleie	Kr. 250,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 133 750,-
3	Beskrivelse	Garasjebygg	Areal	56 m ²
	Leietaker	Ingen	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke utleie av bygget.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Bygget vil ikke genere egen leieinntekt.		Markedsleie	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
Sum			Areal	
			1 229 m²	
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 293 250,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente

15,00 %

Kommentar

Avkastningskrav hensyntar beliggenhet, kurans og risiko. Kravet er satt høyt med tanke på usikkerheten rundt utnyttelse av et så stort bygg som dette.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 293 250
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 14 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 40 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 150 000	Kr. 204 000	Kr. 204 000
- Ledighet				Kr. 43 988
= Netto leieinntekt			Kr. -204 000	Kr. 45 263
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	15,00 %	Kr. -1 360 000	Kr. 302 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er satt relativt høyt, da det må påregnes tildels store vedlikeholdskostnader på bygget. Dette med tanke på nytt tak m.m. Offentlige avgifter er basert på minimal drift, og absolutt laveste sats for vann og avløp. Kostander for forsikring er også lav med tanke på liten aktivitet og avstengt vann. Avhengig av aktivitet må disse kostnadene påregnes økning. Stipulert kostnad vedlikehold/administrasjon tilsvarer grovt et låneopptak på ca 1,5 mill med løpetid over 15 år. Dette avhenger naturlig nok av egenkapital og lånerente. Utskifting av tak, og oppgradering av noe VVS og el-installasjon vil raskt beløpe seg til denne størrelsen. Eiendomsskatt er beregnet å innføres i 2020.

Ledighet

Generell ledighet

15,00 %

Kommentar

Tap ved ledighet er satt til 15 % av brutto markedsleie. Dette med bakgrunn i byggets størrelse, markedets behov, og sannsynligheten som er stor for at store deler av bygget vil være periodevis uten utleie.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei

Kommentar

Det er ingen opplyste forkjøpsretter.

Kommentarer til grunnboksbladet

Heftelser som påvirker takst er ikke opplyst eller hensyntatt.

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboka.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	26 392 500	Kr./m ²	22 500
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 12 668 400	Kr./m ²	10 800
	Teknisk verdi	=	Kr. 13 724 100	Kr./m ²	11 700
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	268 800	Kr./m ²	4 800
	Verdireduksjon	45% -	Kr. 120 960	Kr./m ²	2 160
	Teknisk verdi	=	Kr. 147 840	Kr./m ²	2 640
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 13 871 940	Kr./m ²	11 287
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 601 500	Kr./m ²	100
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 14 473 440		

Kommentar

Teknisk verdi baseres på tallmateriale fra Byggfakta AS, og representerer en gjennomsnitts byggekostnad for tilsvarende bygninger med dagens priser. Grunnet alder, endrede krav og materialvalg, vil dette kunne gi betydelige avvik for eldre bygningsmasse.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		15,00 %	Generell ledighet		15,00 %	Startdato		25.09.2019
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	293 250	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	
Vedlikehold og administrasjon	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	43 988	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	247 988	
Netto leieinntekt	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	45 263	
Nåverdi av kontantstrøm	42 207	36 702	31 915	27 752	24 132	20 985	18 247	15 867	13 798	11 998	243 604
								Yield, terminalverdi		0,00%	
								Terminalverdi		0	
								Nåverdi av terminalverdi		0	
								Nåverdi av kontantstrøm		0	
								Tilsvarende yield i dag på		0,00%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	14,00 %	14,25 %	14,50 %	14,75 %	15,00 %	15,25 %	15,50 %	15,75 %	16,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kapitalisert verdi	323 304	317 632	312 155	306 864	301 750	296 803	292 016	287 381	282 891	

Andre verdifaktorer

Det er ikke relevant med utbyggingspotensiale på eiendommen.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Næringsbygg som i sin tid var oppført med tanke på sykehjem, og som er tilpasset formålet fra tiden det ble oppført. Bygget kan anvendes som kontorer, eller som den tiltenkte bruken som institusjonsbygg. Kommunen har ikke behov for bygget enda, og ønsker å avhende dette.

Behovet for denne type bygg er svært begrenset i dette området, og det vil ikke være enkelt å finne potensielle kjøpere. Vedlikeholdsbehovet og stort investeringsbehov er med å forverre situasjonen.

Markedsverdien baseres fullt og helt på eiendommens evne til å generere inntekter, og sier lite om byggets tilstand og tekniske verdi.

Nedenstående salgsverdi er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 275 000,-