

FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Formannskap

Tid: 05.05.2020 kl.: 10:00 - 18:00

Sted: Elektronisk via Teams

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:

Rådmannen orienterer om status i økonomien og sykefravær.

Det vil komme et par saker som tilleggsinnkalling.

SAKSLISTE: - MØTE NR 6/2020

Sak nr.	Sakstittel
053/20	Kulturhusprosjektet - Fauske kommune - Stadssalg
054/20	Omdisponering av vedtatte og allerede opptatte lånemidler til andre prosjekt - Kulturhuset
055/20	Avhending av kommunal eiendomsmasse - effektivisering av arealbruk
056/20	Salg av Sagatun Sykehjem

Fauske, 29.04.20

Marlen Rendall Berg
Ordfører

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 20/6048	
		Arkiv sakID.: 18/674	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato	
053/20	Formannskap	05.05.2020	
	Kommunestyre		

Kulturhusprosjektet - Fauske kommune - Stadssalg

Rådmannens forslag til innstilling:

Fauske kommunestyre ber Rådmannen utsette prosjekt «Kulturhus» inntil den økonomiske situasjonen for Fauske kommune er avklart. Vedtatte opptatte lånemidler omdisponeres til andre prosjekt som ikke har tilstrekkelig finansiering, dette belyses i egen sak.

Sammendrag:

I 2017 ble det lansert av utbygger Stig Otto Nilsen, et stort prosjekt med å bygge nytt hotell (heretter kalt Tower hotell), med tilhørende kulturhus i sentrum av Fauske.

Intensjonen da var at Fauske kommune skulle forplikte seg til å leie dette bygget til arrangement eller andre større møter.

Fauske kommunestyre vedtok da etter en tid å bygge dette bygget for egne midler, estimert til MNOK 150.

Saksopplysninger:

Saksgangen med dette prosjektet i forhold til en mulig bygging av Tower hotell, og da også et nytt kulturhus, har vært veldig lang. Det har vært mange møter mellom utbygger og Fauske kommune, der fremdrift for utbygger har vært tema i forhold til at Fauske kommune har hatt en anstrengt økonomi over år.

Det har vært utlyst en konkurranse i 2019 for å innhente prosjektleder for å starte prosjektet. Denne konkurransen ble utsatt flere ganger med forlenget vedståelsesfrist grunnet uavklart fremdrift for Tower hotell. Siden avklaringen dro så langt ut i tid, måtte konkurransen avlyses, da anbyderne ikke kunne vente lenger på avgjørelse i saken.

Saksbehandlers vurdering:

Utbygger har arbeidet med saken i forhold til kostnadsaspektet med Tower hotell over lang tid, og det er naturlig nok en tidkrevende prosess å komme i mål med driver av et hotell.

Fauske kommune har nå kommet på ROBEK listen, og vil derav ha en svært vanskelig posisjon for å kunne starte å jobbe med et kulturhus prosjekt, uansett hvor ønskelig det er å kunne komme i mål med en slik prosess.

Rådmannen finner det ryddig og nødvendig med et standpunkt i dette prosjektet, da av flere grunner. Det ene er at man kan ha et avklart forhold til utbygger, og det andre er at de midlene som allerede er

låneopptatt til forprosjektet tidligere, kan omdisponeres til andre prosjekt som er av mer tvingende nødvendighet å få gjennomført for å effektivisere drift.

Rådmannen ser ikke at dette prosjektet kan realiseres før økonomien er under kontroll, og at alle de nødvendige effektiviseringsmuligheter kommunen har, er gjennomført. I dette ligger det fullføring av nødvendige prosjekt for å få avhendet eiendom og bygninger.

Geir Mikkelsen
rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 20/6106	
		Arkiv sakID.: 18/674	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato	
054/20	Formannskap	05.05.2020	
	Kommunestyre		

Omdisponering av vedtatte og allerede opptatte lånemidler til andre prosjekt - Kulturhuset

Rådmannens forslag til innstilling:

Fauske kommunestyre ber Rådmannen omdisponere midler fra prosjekt «Kulturhus», med MNOK 2,2 for full finansiering av ombygging Valnesfjord barnehage, ref kommunestyresak 005/20.

Sammendrag:

Det refereres til opprinnelig sak 18/674, samt 20/6048, vedrørende avklaring prosjekt kulturhus i Fauske kommune.

Saksopplysninger:

Prosjektet har tidligere fått vedtatt en låneramme på MNOK 150 eks mva. I budsjett 2019 ble det avsatt MNOK 6 av disse midlene, til å starte opp med forprosjekt hvis det skulle bli aktualisert prosjektet «Tower hotell».

Det ble kjørt en prosjektlederkonkurranse, der det gjentatte ganger ble utsatt vedståelsesfrist for tilbyderne.

Saksbehandlers vurdering:

Fauske kommunes økonomiske situasjon gjør at det ikke kan opptas ytterligere lån enn det som allerede er låneopptatt og ikke disponert.

Fauske kommune har blant annet et viktig prosjekt som er viktig å få fullfinansiert, for igjen å kunne få solgt et viktig boligområde i Valnesfjord, tomten der Valnesfjord gamle skole var lokalisert.

Løkåsåsen kan ikke lyses ut og selges før barnehageavdelingen som i dag holder til i den gamle ungdomsskolen er flyttet. Denne avdelingen drives i dag på dispensasjon, og det kan ikke påregnes driftet som en fast barnehage.

Rådmannen ber derfor om å omdisponere MNOK 2,2 fra rammen på 6 MNOK for forprosjekt kulturhus. Det er behov for ytterligere omdisponering av allerede vedtatte og opptatte lånemidler til prosjektet som skal effektivisere og redusere drift, dette vil gjennomgå en kritisk vurdering av rådmannen. Ny sak vil komme til politisk behandling når dette er gjort.

Geir Mikkelsen
rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 20/6157	
		Arkiv sakID.: 20/984	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato	
055/20	Formannskap	05.05.2020	
	Kommunestyre		

Avhending av kommunal eiendomsmasse - effektivisering av arealbruk

Rådmannens forslag til innstilling:

Fauske kommunestyre ber rådmannen iverksette omregulering/avhending/salg av eiendomsmasse som ikke har kommunal drift.

Liste som følger:

- Teletunet: Maskinhuset, selges for markedspris.
- Teletunet: Messa, dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.
- Teletunet: LHL, dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.
- Vestmyra Hvit barnehage: selges for markedspris
- Eiaveien 7: området omreguleres til boligformål, selges for markedspris enten til selvbyggere eller til utbyggere som samlet felt.
- Eiaveien 7A: Forvaret disponerer et hus som Fauske kommune eier: dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.

Sammendrag:

Fauske kommunes økonomiske situasjon gjør at det er nødvendig å kritisk vurdere eiendomsmasse som har «ikke kommunal» bruk.

For Fauske kommune er det viktig å areal effektivisere, og samtidig sørge for at det ikke er bygg som ikke brukes/eller har annen bruk enn kommunens kjernevirksomhet.

Saksopplysninger:

Fauske kommune har en del bygningsmasse som kommunen har ansvar for i form av som juridisk eier, men har ingen bruk i disse byggene. Noen av byggene har lag og foreninger i bruk, mens andre står tom etter kommunal drift tidligere.

Det er tidligere utformet avtaler som binder kommunen opp både juridisk og økonomisk på en måte som gjør at brukeren må tilbys annet lokale for sin virksomhet.

Saksbehandlers vurdering:

Rådmannen ser det som viktig å kunne innlede forhandlinger, samt også starte forberedelsene med avhending av eiendom for å kunne både fjerne areal, samt også for ikke komme i ansvarsforhold ved skader eller vedlikehold.

Rådmannen ber derfor om å få starte opp med arbeidet med å avhende eiendom, og da med formål å gå i dialog med lag og foreninger for et mulig salg/flytting av aktivitet. På de andre byggene som står

tom, anbefales å selge for markedspris.

Oppsummert er dette gjeldende for følgende eiendommer:

- Teletunet: Maskinhuset, selges for markedspris.
- Teletunet: Messa, dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.
- Teletunet: LHL, dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.
- Vestmyra Hvit barnehage: selges for markedspris
- Eiaveien 7: området omreguleres til boligformål, selges for markedspris enten til selvbyggere eller til utbyggere som samlet felt.
- Eiaveien 7A: Forvaret disponerer et hus som Fauske kommune eier: dialog med brukere om salg/flytting av aktivitet.

Det bemerkes at Eiaveien 7 inngår som finansieringspakke for Blålysbygget, og kan ikke omdisponeres til annen kommunal virksomhet, da dette ligger til grunn for Fylkesmannens vedtak for oppstart av prosjektet.

Det må innhentes takster, omreguleres/inndeles nye tomtegrenser der dette er behov. Det må også lages en konkret avhendingsplan der alle juridiske og andre forhold (museale/verne/fredning) avklares før salg.

Dette vil naturlig nok ta litt tid, men det er viktig å få startet prosessene rundt avhending snarest mulig.

Geir Mikkelsen
rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 20/5745	
		Arkiv sakID.: 20/865	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato	
056/20	Formannskap	05.05.2020	
	Kommunestyre		

Salg av Sagatun Sykehjem

Rådmannens forslag til innstilling:

Fauske kommunestyre ber Rådmannen iverksette salg av Sagatun sykehjem. Salget offentliggjøres og gjennomføres via megler som åpent salg til høyeste bud.

Vedlegg:

29.04.2020	Takst Sagatun 2020	1439281
29.04.2020	Hovedplan	1439282
29.04.2020	1409-70-Areal-SOM-UTFORT	1439285

Sammendrag:

Sagatun sykehjem ble nedlagt i slutten av januar 2020. Sagatun ble da avstengt og videreført kun med nødvendig drift for å hindre skader. Sagatun har siden avstenging stått tomt.

Saksopplysninger:

Det har i etterkant av dette vært kontakt mellom politisk miljø, administrasjon, og flere interessenter i forhold til eventuell ny bruk av Sagatun, enten som sykehjem, innen andre omsorgstilbud, eller andre former for aktivitet for lag og foreninger i Sulitjelma.

Nivået på denne kontakten har vært basert på meldt interesse, der det hverken er gjort avtaler eller andre forpliktende henvendelser. Korona situasjonen som oppsto har naturlig nok gitt en del utfordringer, men det har vært holdt avklaringsmøte med blant annet Sanitetskvinnene på digital plattform. Det har også vært noen sporadiske kontakter på epost mot de andre aktørene i tillegg.

Når det nå kom konkret henvendelse fra en aktør på å kjøpe Sagatun, er det nødvendig å sikre en god og åpen prosess, der alle interessenter vil ha den nødvendige bakgrunn for vurdering om det er interessant å gå videre i en prosess for å eventuelt skape, fortrinnsvis, ny aktivitet på Sagatun.

Det er kommet henvendelser fra flere aktører, der alle er kontaktet på nytt vedrørende at det nå lages en politisk sak til avgjørelse. Liste som følger:

Interessenter	Navn	Tlf	Epost	Sendt epost	Interesse videre
Norske Kvinners Sanitetsforening	Hilde Holm	97677380	hilde.holm@sanitetskvinnene.no	21.04.2020	Vurderer videre
Norske Kvinners Sanitetsforening	Brit Eirin Bøe Olsson	91192811	brit.olssoen@sanitetskvinnene.no	21.04.2020	
Norlandia AS	Henning Åndal	90912310	henning.aandal@norlandia.com	21.04.2020	Ja
Sulitjelma skytterlag m/fl	Ståle Indregård		stale@helgelandinvest.no	21.04.2020	Nei
Otrera AS	Siri Skogvold Isaksen	95795979	siri@otrera.no	21.04.2020	Nei
Fjellfarer AS	Mona Mosti	41610812	mona@fjellfarer.no	21.04.2020	Ja

Beskrivelse av aktørers virksomhetsområder:

Interessenter	Type aktivitet
Norske Kvinners Sanitetsforening	Omsorg/sykehjem
Norlandia AS	Omsorg/sykehjem/eldreomsorg/barnehage etc
Sulitjelma skytterlag m/fl	Frivillige lag og foreninger i samarbeid
Otrera AS	Bo- og omsorg/avlastning/bofellesskap
Fjellfarer AS	Reiseliv/kafe etc

Siden Sagatun er et offentlig bygg er det formålstjenlig å kunne kjøre en åpen salgsrunde, der megler får ansvaret for å selge eiendommen med påstående bygg. Pris på utførelse av oppdrag innhentes blant meglere. Ved en offentlig utlysning via megler, vil det kunne komme flere interessenter utenom de som allerede har lansert sin interesse.

Det er innhentet takst på Sagatun på nyåret 2020, der Sagatun er takstet som næringseiendom, dette i og med at det ikke finnes sammenligningsgrunnlag på salg av sykehjem. Taksten er på MNOK 6.

Saksbehandlers vurdering:

Rådmannen vurderer det slik at den økonomiske situasjon som Fauske kommune er i, vil medføre at en samarbeidsform med eksterne aktører der økte kostnader tilkommer, ikke kan gjennomføres. Utleie av Sagatun til formål som ligger utenfor reguleringsformål, anbefales ikke, da Fauske kommune vil sitte i et ansvar både juridisk og kostnadmessig. Det anbefales derfor salg av Sagatun, som eiendom med påstående bygg.

Sagatun må, hvis annen bruk enn eksisterende bruksområde skal benyttes, omreguleres/bruksendres. I dette ligger det at det kan medføre økte krav i forhold til offentlig regelverk/forskrifter, som igjen kan påføre ny eier kostnader. Det påhviler nye eiere alt ansvar, også økonomisk, å sjekke dette ut, og tilfredsstille dette.

Geir Mikkelsen
rådmann

RAPPORTANSVARLIG:

Kenneth Rikard Johansen
Nermoveien 15, 8206 FAUSKE
Tlf: 916 18914
E-post: krjno@yahoo.no

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Charlotta 22, 8230 SULITJELMA
Matrikelnr.	Gnr. 119 Bnr. 337
Kommune	Fauske
Hjemmelshaver(e)	Fauske kommune
Dato for befaring	14.02.2020

Markedsverdi:	kr 6 000 000
Anbefalt låneverdi:	kr 5 000 000



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

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Charlotta 22		Gnr. 119	Bnr. 337	Snr.	Fnr.
Postnr. 8230	Poststed SULITJELMA	Kommune Fauske		Område/bydel Charlottatippen, Sulitjelma	
Rekvirent Fauske kommune					
Hjemmelshaver(e) Fauske kommune					
Tilstede / opplysninger gitt av Til stede Kenneth Johansen, opplysninger gitt av Fauske kommune.				Besiktigelsesdato 14.02.2020	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Tegninger, og diverse informasjon om reparasjonsarbeider utført i 2014.					

Sammendrag

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse uten målinger eller inngrep i konstruksjonen. Under befaringen var det relativt store snømengder på bakken langs ytterveggene, og på taket, slik at eventuelle avvik på tak, beslag, og utvendig kledning ikke var synlig, men det er ikke grunn til å tro at det er store avvik på konstruksjonen, men noen reparasjoner, og vedlikehold må allikevel forventes.

Kontroll av elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, og en brannteknisk vurdering, med tanke på funksjon og gjeldende forskriftskrav bør gjennomføres.

Deler av bygget, i sør/vestre del, ble pusset i 2014, og samtidig ble det gjort en del utbedringer i gulvet etter tidligere setningsskader. Fauske kommune kan opplyse detaljer om dette.

Sett ut fra en visuell befaring og betraktning, er bygget i bra teknisk stand, men det må forventes noen reparasjoner, og vedlikehold.

Premisser - Generelle opplysninger

Takstobjektet er bygd som et sykehjem, med tilhørende legekontorer, og garasje. Bygget har potensial for annet bruk, som f.eks omsorgsboliger, eller annet boformål, men dette må vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan med vedtekter, og eventuelle krav for bruksendring, eller reguleringsendring.

Eiendommen er regulert til Offentlig bygg/sykehjem, og annet bruk vil kunne kreve søknad om bruksendring, godkjenning fra ulike instanser, reguleringsendring, og vil kunne utløse en del bygningsmessige tilpasninger. Eiendommen betraktes som en næringseiendom.

Når det gjelder vurderinger av potensielle leieinntekter, så finnes det ingen sammenlignbare referanser for tilsvarende omsatte bygninger i kommunen. Leieinntektene er basert på et estimat som er beskrevet nærmere under avsnittet for "Areal og leier".

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommens beliggenhet er på Charlottatippen i Sulitjelma. Nærområdet består av ulik småhusbebyggelse, og 8 stk boliger som er under oppføring på nabotomten. Eiendommen grenser direkte til Langvannet. Bensinstasjonen, og samfunnshuset, er i umiddelbar nærhet langs hovedveien. Butikk, skole, og idrettsanlegg er på Sandnes, ca. 500 - 1000 m unna. Meget gode lys og solforhold, i et åpent landskap med utsikt utover langvannet og områdene rundt.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til Offentlig bebyggelse - Sykehjem, i plan av 18/11 - 1999. Utnyttelsesgraden er 25% BYA.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²) 6395,5	Type tomt ☐ Festet ☒ Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	---	----------------------	-------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet kommunal vanntilførsel, og er med avløp til egen septiktank. Adkomst er direkte fra fylkesveien. Tomten er opparbeidet med noe plen, asfalt på parkeringsområdet, og langs deler av bygget, og brostein på en del av uteområdene. Enkel beplantning, og deler av tomten fremstår som naturtomt på en steinfylling.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Sykehjem	Byggeår 1992	Rehab. - ombygd år 2014
B Garasje	ukjent	
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap KLP	Polisenummer ukjent	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Sykehjem

Grunnforhold

Tomten består av en steinfylling som er fylt opp ut i Langvannet.

Fundamentering

Betongstøpt såle med plate på mark. I 2014 ble det foretatt reparasjon og delvis refundamentering og legging av nytt gulv i deler av bygget i den sør/vestre delen. Eier kan opplyse om årsak og detaljer omkring dette.

Bærende konstruksjoner

Yttervegger er opplagring for selvbærende fagverkstakstoler. Noen bærevegger i bindingsverk innvendig.

Etasjeskillere

Bygget er i 1 etasje.

Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk med utvendig plater, vindsperre, bordkledning, og innvendig med platekledning. Vinduer med 2 - lags isolerglass og gjennomgående poster.

Innervegger

Innvendige vegger er med platekledning med malestrie, og malte plater.

Tekniske installasjoner

Teknisk rom med ventilasjonsaggregater. Ventilasjonsanlegget er ikke nærmere beskrevet. Vaktmesteren opplyser om at ventilasjonsanlegget foreløpig er ute av drift på grunn av en defekt frekvensomformer. For tekniske data om ventilasjonssystemet, kontakt Fauske kommune. Eventuell kjøper må kontrollere ventilasjonsanlegget med tanke på drift, og gjeldende forskriftskrav.

Branntavle og sikringsskap i gangen ved inngangspartiet. Sikringsskapet var ikke tilgjengelig under befaringen, og er ikke nærmere vurdert. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales.

2 stk 300 - liters varmtvannsberedere i vaskerommet.

Kjøkkeninnredning med oppvaskmaskin, 2 stk oppvaskbenker med oppvaskkummer, skyllekar i stål, stor damhette med kjøkkenøy, og stål benkeplate. Bra utstyrt med skap og benkeplass.

Kjølerrum og matbod i tilknytning til kjøkkenet, og separat utgangsdør fra vindfanget ved kjøkkenet.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Innvendig standard

Generelt er innvendige overflater med lite bruksslitasje. Noe elde, men stort sett i bra stand. De fleste gulvene er med vinylbelegg, og veggene er med malt platekledning.

Badene er med keramiske flis på gulvene, og tapet på veggene. Veggmontert dusj med åpen løsning, servant, og toalett på hvert bad. De fleste badene ble pusset opp i 2014.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak med fagverkstakstoler, og kaldloft. Undertak, og taktekke med betongtakstein, Zanda eller tilsvarende. Vestre del av bygget ble etterisolert med innblåst isolasjon, i 2014. På østre langside er det en del varmetap som er synlig i form av isdannelse langs raftene. Det kan med fordel etterisolerers på denne delen og.

Takrenner og nedløp i stål. Deler av takrennene er deformert et par plasser på grunn av snø/isbelastning. Reparasjon er nødvendig.

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 for "Ja" i feltene ovenfor

Nærmere kontroll av eventuelle nødvendige reparasjoner og vedlikehold på de bygningsmessige forhold, og funksjon og eventuelle forskriftskrav til ventilasjonsanlegget, og branntekniske krav, anbefales.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Garasje

Grunnforhold

Garasjen er bygd på steinfylling.

Fundamentering

Betongstøpt gulv.

Bærende konstruksjoner

Bærende yttervegger med takstoler.

Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning. Bodrommet i bakkant av garasjen er isolert og platekledning/panel på veggene. Vinduer med 1 lags glass. Leddport i treverk med finerte speil, og panelt ytterdør.

Innervegger

Innvendige vegger med platekledning.

Tekniske installasjoner

I garasjen er det en lukket del med trafostasjon som disponeres av ISE. Eier kan opplyse om hvilke avtaler som foreligger her.

Innvendig standard

Enkel standard.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak med undertak og tektekke med betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål.

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 for "Ja" i feltene ovenfor

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

☐ 0	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☒ 5	☐ 6	☐ 7	☐ 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Det foreligger ingen vedlikeholdskontrakter. Eiendommen er normalt vedlikeholdt, og med normal elde og bruksslitasje, sett ut fra alder på bygningsdeler, og tekniske installasjoner. Det må allikevel forventes en del reparasjoner, og ellers normalt vedlikehold.

Eiendommens potensial

Eiendommen er godt egnet til formålet, men vil også ha potensial for annen utnyttelse.

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggen utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Sykehjem	1. etasje	992	976	Yttergang, gang/mellomgang, felles stue, spisestue, kjøkken med matbod og kjølerom, garderoberom, vaskerom med tilhørende rom, 9 pasientrom med bad, kontor, personalrom, 4 toalettrom. I østre del har det vært legekontorer med separat inngang med yttergang, venterom, kontorer, et par boder, og en diverse pasientrom/behandlingsrom. Se vedlagte plantegning for nøyaktig beskrivelse av rominndelingen.
Delsum bygg Sykehjem		992	976	
Garasje	1. etasje	57	53	Biloppstillingsplass/lagerrom, 1 bod som er innredet, og et traforom som disponeres av ISE.
Delsum bygg Garasje		57	53	
	SUM	1049	1029	

Kommentarer til planløsningen

Funksjonell planløsning.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m²)	Leieinntekt / år	Ledig (m²) BTA	Eget bruk (m²) BTA	BTA (m²)	Markedsleie kr/m²	Sum markedsleie
Sykehjem	1. etasje	303	790	0	0	303	400	121200
Garasje	1. etasje	0	0	0	0	0	0	0
	SUM	0	NaN	0	0	1029		1091620

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter NaN

B Sum normal markedsleie 1 091 620

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Bakgrunnen for estimert husleie er følgende. Utleie 9 pasientrom, a kr 9000.- pr. måned, Utleie av legekantor, a kr 8000.- pr. måned, og utleie av garasje, a kr 1500.- pr. måned. Til sammen kr 1.091.620.- pr. år. Denne summen er gjort om til en samlet kvadratmeterpris for hele bygget. Estimatenes for leieinntekter er høyst usikre, og må vurderes av eventuell kjøper.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det foreligger ingen leiekontrakter.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt ☒ Ja ☐ Nei	Forkjøpsrett ☐ Ja ☒ Nei
---	--

Evt. kommentarer

For å drifte et sykehjem kreves det en rekke offentlige godkjenninger. Av den grunn er det krysset av for "konsesjonsplikt".

Overdragelse av eiendommen til ny eier er i seg selv ikke konsesjonspliktig.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			28 000 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	18	5 040 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 22 960 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			500 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	18	90 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 410000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 23 370 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 350 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 23 720 000

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie		B Markedsleie	1 091 620
Offentlige avgifter	60 000		60 000	
Eiendomsskatt	30 000		30 000	
Forsikringer	35 000		35 000	
Vedlikehold / adm	10 000		10 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		135 000		135 000
	Normal leieinntekt A	NaN	Normal leieinntekt B	956 620
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	NaN	NETTO LEIE	956 620
Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav				
Kapitalisert verdi	A ut fra 8 % avkastn.	NaN	B ut fra 8 % avkastn.	11 958 000
Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet				

Andre verdifaktorer

I forhold til gjeldende reguleringsplan og utnyttelsesgrad, så har tomten er relativt lite utbyggingspotensial.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Det finnes ingen sammenlignbare objekter i markedet i Fauske kommune som er omsatt, og kan sammenlignes med, med tanke på markedsverdien. Behovet for sykehjemsplasser, og omsorgsboliger, i Fauske kommune, er absolutt til stede.

Markedsverdien er satt med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering av potensielle estimerte leieinntekter der det forutsetter fortsatt drift som omsorgsboliger med tilhørende leieinntekter.

Bakgrunnen for estimert husleie er følgende. Utleie 9 pasientrom, a kr 9000.- pr. måned, Utleie av legekantor, a kr 8000.- pr. måned, og utleie av garasje, a kr 1500.- pr. måned. Til sammen kr 1.091.620.- pr. år. Denne summen er gjort om til en samlet kvadratmeterpris for hele bygget. Estimaten for leieinntekter er høyst usikre, og må vurderes av eventuell kjøper.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 6 000 000
Anbefalt låneverdi: kr 5 000 000

Underskrifter

Sted og dato

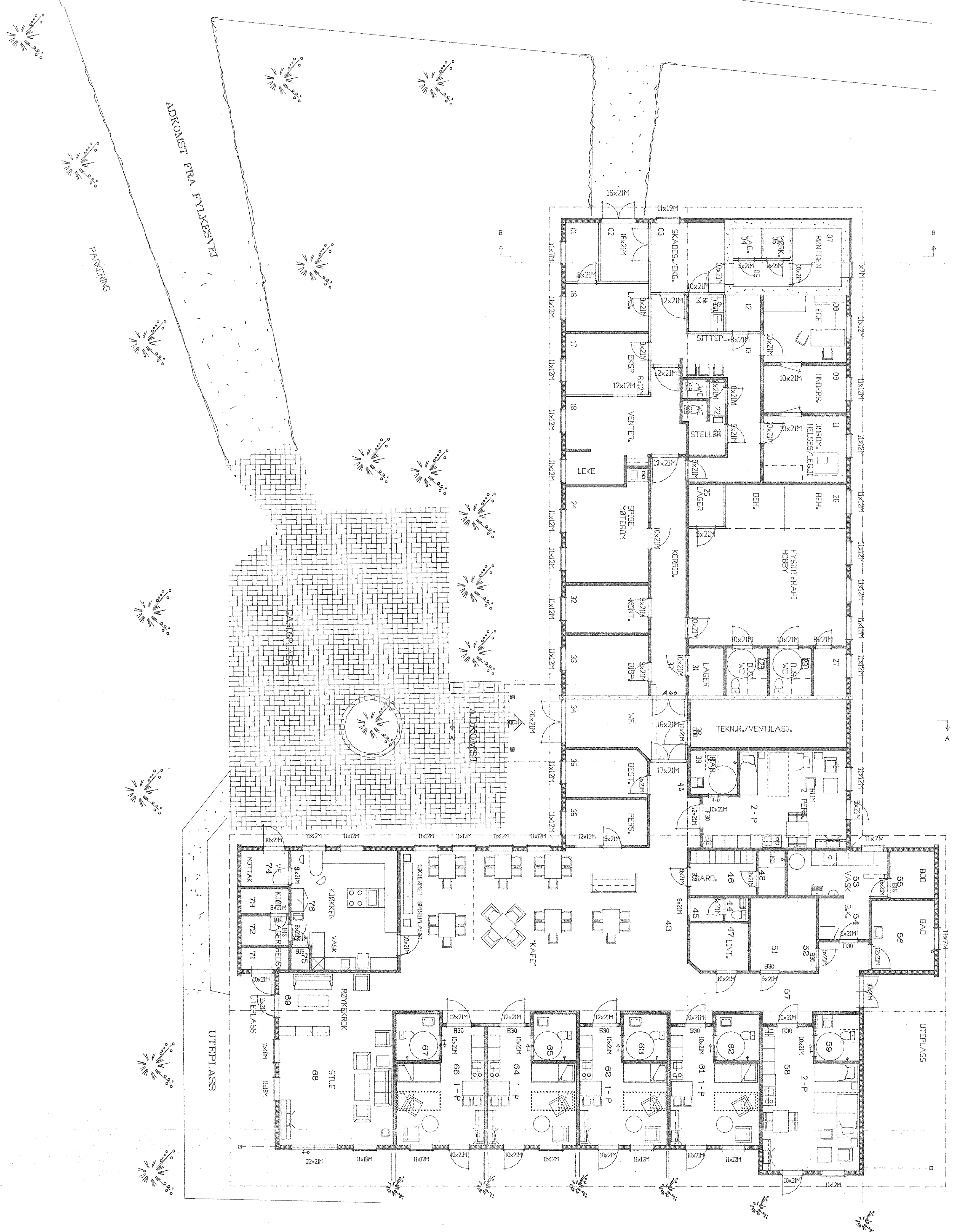
Takstingeniør

Fauske 6. april 2020

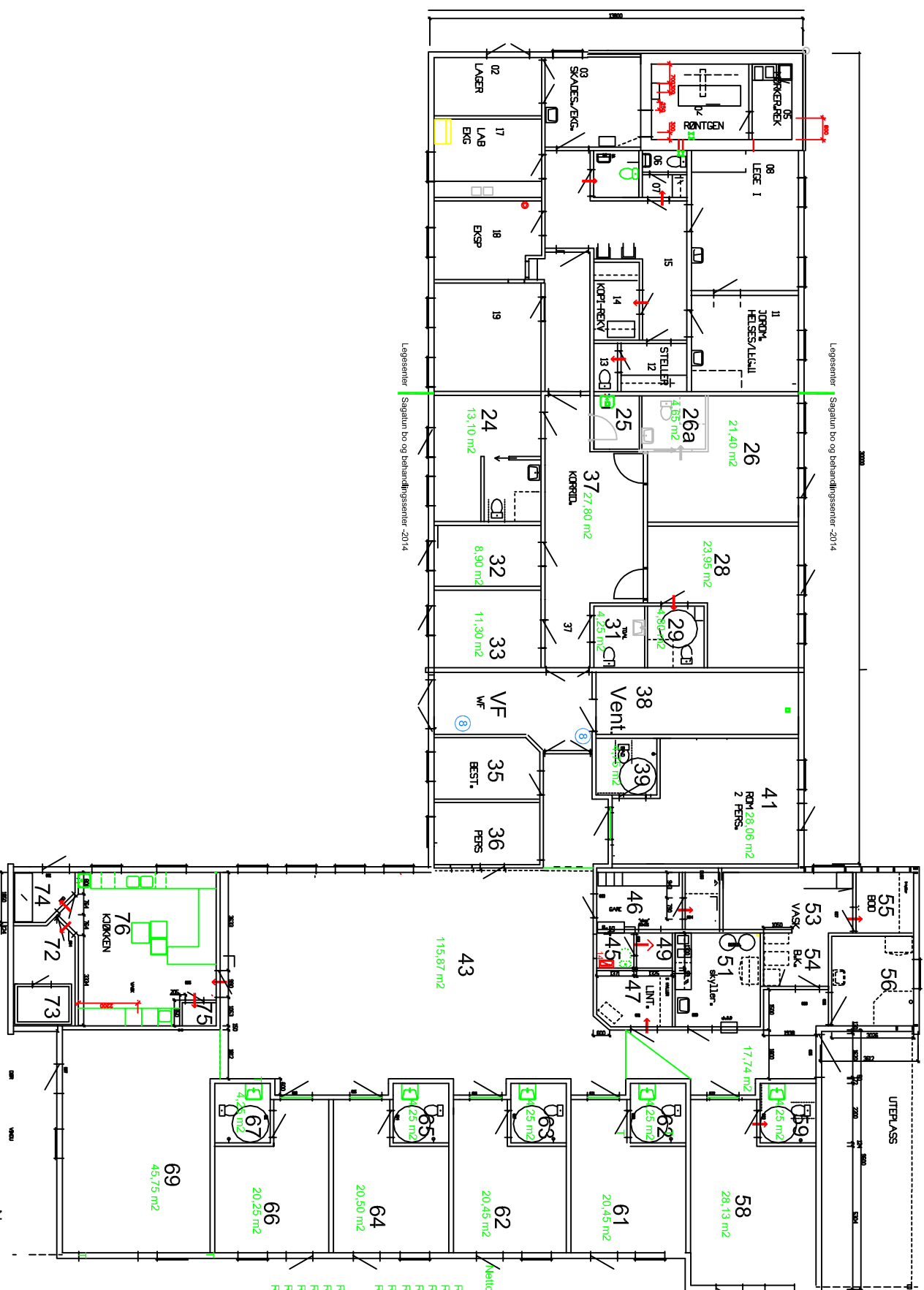
Kenneth Johansen

Dokumentkontroll

Tegninger, og diverse info fra oppdragsgiver.



Hovedplantering.			
HELSE-OG SOSIALSENTER/SUTTELMA.			
CHARLOTTA.			
8230 SUTTELMA.			
Totalprosjekt-Nord a/s		TEK. KOK.	TEK. N.
Arkitektfirma		GDG.	506
STORGAATA 65 0200 FAUSKE		MVL	1100
		PRESSUR	311P



Legesenter Sagatun bo og behandlingssenter -2014

- Netto gulvarealer eks vegger, avrundet 0,05m²
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Rom 37 - 27,80 m ² | Rom 31 - 4,25 m ² |
| Rom 24 - 13,10 m ² | Bad 24 - 11,30 m ² |
| Rom 32 - 8,90 m ² | Rom 33 - 20,50 m ² |
| Rom 26 - 21,40 m ² | Rom 28a - 4,65 m ² |
| Rom 26 - 23,95 m ² | Rom 29 - 4,60 m ² |
| Rom 41 - 28,06 m ² | Rom 39 - 4,75 m ² |
| Rom 43 - 9,15 m ² | |
| 17,75 m ² | |
| 115,67 m ² | Rom 59 - 4,25 m ² |
| Rom 58 - 28,15 m ² | Bad 62 - 4,25 m ² |
| Rom 61 - 20,45 m ² | Rom 63 - 4,25 m ² |
| Rom 62 - 20,45 m ² | Rom 65 - 4,25 m ² |
| Rom 64 - 20,50 m ² | Rom 66 - 4,25 m ² |
| Rom 66 - 20,25 m ² | Rom 67 - 4,25 m ² |
| Rom 69 - 45,75 m ² | |

FAUSKE KOMMUNE			
8200 FAUSKE			
Sagatun bo og behandlingssenter -2014			
Arbeider			
JON OLAV GIEREKUL AS			
2014-01-15			
8200 FAUSKE			
1409		70	