



PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Samnanger kommune
Tyssevegen 217
5650 Tysse

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 25.03.2022

Notat tilstandsrapport, datert 18.03.2022

Gnr. 39, bnr. 9.

Premissar:

Notatet leges til grunn for oppdatert marknadsværdi, for tidlegare utarbeida tilstandsrapport med verdi for Eveny bygget datert: 18.03.2022.
Utarbeida av Byggadministrasjon Harald Bjørndal v/Sveinung Aarvik.

Dokumentasjon:

- E-post i frå Tecno VVS, med prisestimat på utskifting av ventilasjonsaggregat. 18.03.2022.

Tilleggsopplysningar:

Det er i etterkant av fullført rapport mottatt tilleggsopplysningar om kostnader om vedlikehald/utskiftingar for Evvyny bygget.

Tilsendt prisestimat på utskifting av ventilasjonsaggregat på kr 575 000,- eks. mva.

Bygningsmessige arbeider, elektroarbeider og eventuelle ombyggingar på kanalnett er ikkje medrekna.

Anslått totalkostnad kr 1 000 000,-

Kostnader medtatt i takstrapport:

Kostnader reparasjonar tak er antatt å gjelda halvparten av taket, areal frå tilbod 512 m². Kostnader er indeksert i frå mai 2020 og fram til februar 2022.

Kostnad kr 2 900 000,-

Andre kostnader i vedlikehaldsplan er estimerte kostnader opplyst med sikkerheitsmargin. Prisene er ikkje indeksregulert.

Kr 2 100 000,-

Det antatt at alle oppgitte priser er eks. mva.



BYGGADMINISTRASJON

Harald Bjørndal a.s

Total sum vedlikehald: **kr 6 000 000,-** leges til spesielle kostnader i kontantsrømanalyse.

Kostnad kr 800 000,- til elbilladar i vedlikehaldsplan er ikkje medrekna.

Kontantstrømanalyse:

Diskoteringsrente	12,80 %										
År	01.01.2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leigeintekt		kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980	kr 1 468 980
Normale eigarkostnader		kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000
Spesielle kostnader			kr 2 500 000	kr 1 250 000	kr 1 250 000	kr 1 000 000					
Generell ledighet		kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898	kr 146 898
Netto k-strøm		kr 1 022 082	kr -1 477 918	kr -227 918	kr -227 918	kr 22 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082	kr 1 022 082
Beregna nåverdi av netto k-strøm		kr 1 022 082	kr -1 161 534	kr -158 800	kr -140 780	kr 559 680	kr 496 171	kr 439 877	kr 389 954	kr 345 703	kr 306 475
Korrekt nåverdi		kr 1 022 082	kr -1 310 211	kr -179 127	kr -158 800	kr 13 640	kr 559 681	kr 496 171	kr 439 868	kr 389 954	kr 345 704
Sum av nåverdi fram til restverdi	kr 1 618 960										
Restverdi (salg el. Kapitalisert netto leige)											
Berekna nåverdi av restverdi	kr 3 068 953,88										
Avkastningsverdi av eigedomen	kr 4 687 914										

Spesifisering av andre vedlikehaldsbehov:

Tak på nordlege del av bygget er antatt å ha same monterings feil på skifer som på fasade mot sør. Det er ikkje registrert skader som tyder på lekkasje men det må forventast at levetida større vedlikehaldskostnader en normalt for slike tak og at levetid før reparasjon/omlegging av taket vil være kortare en normal levetid for slike tak. Ut i frå tabellen under er kort levetid for skifertak for omlegging ca. 50 år. Det gir taket ein gjenståande levetid på ca. 20 år før omlegging. Overlys kuppel på nordlege takfasade har ut i frå tabellen under, nåd normal forventa levetid og det må forventast kostnader til utbetring innan rimeleg tid. Det anbefalast å vurdera tiltak samla om mogleg. Kostandar til dette er ikkje medrekna i kostnadskalkyle, men de er ein større kostnad som det blir gjort oppmerksom på.

262 Taktekning	Skifer	Utskifting. Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type.	10	30	50	744.105
		Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.	50	60	80	544.102 744.105



263 Glasstak, overlys, takluker	Overlyskupler	Utskifting. Gammel overlyskuppel demonteres. Nytt vindu monteres med nye fôringer, beslag og fugetetning.	20	30	40	525.775
	Takvinduer i tre	Utskifting. Gammelt takvindu demonteres. Nytt vindu monteres med nye fôringer, beslag og fugetetning.	20	30	40	525.777
	Takvinduer i stål	Utskifting. Gammelt takvindu demonteres. Nytt vindu monteres med nye fôringer, beslag og fugetetning. Bevaringsverdige vinduer repareres om mulig.	20	40	60	

Kjelde: Byggforsk 700.320

Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler

Det anbefalast å tenkja enøk tiltak i forbindelse med vedlikehald/utskiftingsarbeidet. Det kan være med på å auke vedlikehaldskostnadane men vil igjen redusere driftskostnadane til bygget. Kor mykje enøk kostnadar som er lagt inn i estimerte kostnadar i vedlikehaldsplan er ukjent, men det blir gjort oppmerksam på forholdet.

Vurdering:

Korrekt marknadsverdi for bygget er i dette tilfellet vanskeleg å setja. Det er lite samanliknbare eigedomar i nærheita og utleige pris og utleige grad er noko usikker.

Bygget har eit større vedlikehaldsbehov.

Verdien for eigedomen vil variera ut i frå kor mange interessentar som ønskjer til å kjøpa eigedomen, ved få interessentar kan det være vanskeleg å oppnå marknadsverdi.

Ut i frå tilsendt ekstra opplysningar er marknadsverdi på bygget korrigert til

kr: 6 800 000,-

Med vennleg helsing

Sveinung Aarvik