



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Oddvar Djupedal

Salg av Sandnes barnehage gnr 81 bnr 165

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Tilstandsrapport

Sakens bakgrunn og innhold:

Salg av bygningene på Sandnes barnhage er medtatt som en delfinansiering av byggingen av Vallersund oppvekstsenter. Bygningene ble utflyttet i august 2008 og har siden stått tom. Eiendommen har vært annonsert på kommunens hjemmeside. Det har til nå vært to personer som har meldt sin interesse.

Det er behov for en fastsettelse av pris på eiendommen.

Den videre oversikt viser hva som befinner seg på eiendommen og de verdier disse har i forhold til dagens prisnivå.

Teknisk oversikt over eiendommen

Arealer				
	Etg.plan	BTA m ²	BRA m ² (innv. Areal)	Planløsning
A	Barnehage	139	131	Vindfang/grovgarderobe m/vaskekrok, 2 wc, kontor, stellerom, bøttekott, bod, grupperom, kjøkken og stue m/utgang
B	Uthus	9,6	8	Et rom
	Tomt	2999 m ²	Byggeår	1988
Konklusjon				
Bygningen er på et plan og er i god stand. Den er oppført med støpt plate på grunn, yttervegger av isolert 150 mm tre bindingsverk med tømmermannskledning utvendig og hovedsaklig panel innvendig. Takkonstruksjon av selvbærende takstoler med taktro og tekking med Decra stålplater. Det er ikke registrert vesentlige skader med unntak av typiske merker etter bruk. Det er utarbeidet egen tilstandsrapport som beskriver detaljene og tilstandene ved bygget. Bygningen vurderes forholdsvis enkel å ombygge til boligformål.				

Teknisk verdiberegning			
A	Beregnet byggekostnad Hovedbygget		Kr 2.042.000
	-Verdireduksjon slit og elde	25%	Kr 510.500
	Beregnet byggekostnad etter fradrag		Kr 1.531.500
B	Beregnet byggekostnad Uthus		Kr 50.000
	-Verdireduksjon slit og elde	25%	Kr 12.500
	Beregnet byggekostnad etter fradrag		Kr 37.500
A+B	Samlet sum beregnede byggekostnad		Kr 1.569.000
	Råtomt 2999 x kr 5	Kr 15.000	
	Tomterefusjoner 2 tomter a kr 44.420	Kr 88 840	
	Opparbeidelse inkl mur	Kr 150.000	
	Tomteverdi inkl opparbeidelse		Kr 253.840
Sum beregnet teknisk verdi			Kr 1 822.840

Vurdering:

Denne markedsvurderingen bygger på salg til boligformål. For at bygningen kan benyttes til boligformål, er det behov for ombygginger. Denne ombyggingen kan en antatt ligge i størrelsesorden på ca kr 400.000. Trekker en dette tallet fra teknisk verdi vil ny verdi ligge på ca kr 1.400.000.

Ut fra erfaringer blir eiendommen i Vallersund omsatt for ca 40 - 70% av teknisk verdi avhengig av plassering.

Da denne eiendommen ligger tilbaketrukket på boligfeltet, mangler sjøutsikt og har behov for ombygging vil jeg anbefale at legges i nedre del av prosentanslaget.

Oppsummering:

Det anbefales at det settes en minimumspris som ligger innenfor 40% av revidert teknisk verdi, og at rådmannen får fullmakt til å effektivere salget.

Ordførerens innstilling:

1. Sandnes Barnehage selges for en minimumspris som ligger innenfor 40% av revidert teknisk verdi på 1,4 mill. kr.
2. Rådmannen gis fullmakt til å effektivere salget til potensielle kjøpere til høystbydende over minimumspris, jf pkt. 1.