

Verditakst over eiendommen

gnr. 21, bnr. 226 i Frøya kommune



Rådhusgata 17
7260 SISTRANDA
Gnr. 21 Bnr. 226 Fnr. 0 Snr. 0
5014 Frøya kommune

Benevnelse
Næringseiendom

BTA
3 614 m²

Normal markedsverdi
Kr. 53 000 000

Tomteareal

8 071 m²



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

Oppdragsnr. 577 963
Rapportdato 26.11.2021

Rapportansvarlig Stene Takst AS
Takstingeniør: Stein Roger Stene
Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM
Tlf.: 928 55 155
E-post: stein@stenetakst.no



STENE TAKST AS



Sammendrag

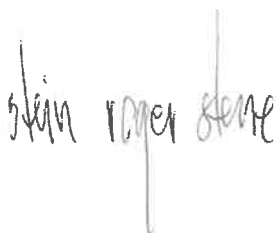
Gamle Frøya videregående skole ble solgt fra Fylkeskommunen i mars 2019, til Frøy Eiendom AS. Etter ønske fra Frøya kommune om å kunne ta i bruk skolebygningene som ungdomsskole, ble det inngått en leiekontrakt og deretter foretatt en rask oppussing og ombygging av store deler av bygningsmassen, slik at det kunne tas imot 126 elever fra 8 til 10 klasse i august 2019.

Frøya ungdomsskole er en 8. - 10. skole som per tiden har ca 130 elever. Hit kommer elever fra hele Fast-Frøya når de starter på ungdomsskolen. Skolen ligger i kommunesentret Sistranda.

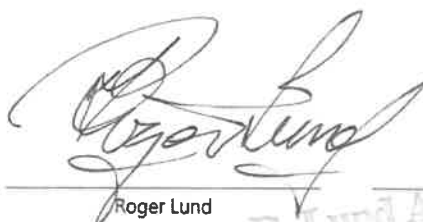
Dagens normale salgsverdi
Kr. 53 000 000,-

Sted og dato

Hitra, 26.11.2021



Stein Roger Stene



Roger Lund



Ing. R. Lund AS
7246 SANDSTAD
Mobil: 957 08 861

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Rådhusgata 17	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	7260 SISTRANDA	5014	Frøya	21	226	0	0
Område / bydel	Sistranda sentrum						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Ungdomsskole						
Rekvirent	Frøya kommune						
Hjemmelshaver	Frøy Eiendom AS						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	07.10.2021
Tilstede	Morten Gaasø, Oddvar Kristiansen, Roger Lund, Stein Roger Stene

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Tegninger	06.10.2021	☐	
Salgsoppgave, kjøpekontrakt	05.11.2021	☐	
Leiekontrakter	20.11.2021	☐	

Premisser - generell opplysninger

Generelt:

Taksten er utført iht. Norsk takst's Instruks for utfylling av takstskjema - Næringseiendommer.

Mandat:

Etter anmodning fra Frøya kommune v/kommunalsjef for oppvekst, Roger Antonsen ble Ing. Roger Lund AS /Roger Lund og Stene Takst AS v/takstmann Stein Roger Stene, bedt om å takserer - fastslå markedsverdien av Frøya ungdomsskole på Sistranda.

Orientering:

Eiendommens registerbetegnelse er gnr. 21, bnr. 226. Eiendommen skal vurderes med dagens leiekontrakter, og som prisingsgrunnlag, benyttes sammenlignbare leiepriser. Markedspris er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Salget skal være offentlig og forekomme på vanlige markedsvilkår. Det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris pga. spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer o.l.

Taksten er utarbeidet av frittstående og uavhengige takstmenn som ikke har noen bindinger til aktuelle aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/ekvirenten skal lese igjennom dokumentet før bruk, og gi en tilbakemelding til takstmennene dersom det forefinnes feil og/eller mangler som bør rettes opp.

Markedsverdien er henført til dagens dato og er basert på følgende forutsetninger:

- Det forutsettes at eiendommen er fri for forurensende masser (det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger)
- Evt. forurensninger er selgers ansvar
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter e.l. som kan påvirke eiendommens verdi Det er ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunnen
- Leietakernes soliditet er ikke kontrollert
- Det er ikke foretatt tilstands- og vedlikeholdsvurdering av bygg med tekniske anlegg

Markedsverdien er basert på opplysninger fra Frøy Eiendom AS v/Morten Gaasø, Prosjektutvikling Midt-Norge v/ingeniør Oddvar Kristiansen, Frøya kommune v/økonomisjef og assisterende kommunedirektør Roger Antonsen, eksisterende leiekontrakt, normal markedsleie, en sammenligning med andre objekter, generell markedsinformasjon (Norion Næringsmegling, UNION Eiendomsinvest Norge AS, DNB Næringsmegling, Basale/Newsec, OPAK, MAGMA, Infoland/Ambitia, SSB og eiendomsverdi.no), erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. Ut fra dette er det utregnet en avkastningsverdi som igjen er et uttrykk for markedsverdien av eiendommen, under de forutsetninger som råder pr dato, dvs med reguleringsstatus som næringsområde.

Eiendommens tomt

Type tomt Eiet Areal 8 071,3 Kilde

Tomtens beskaffenhet

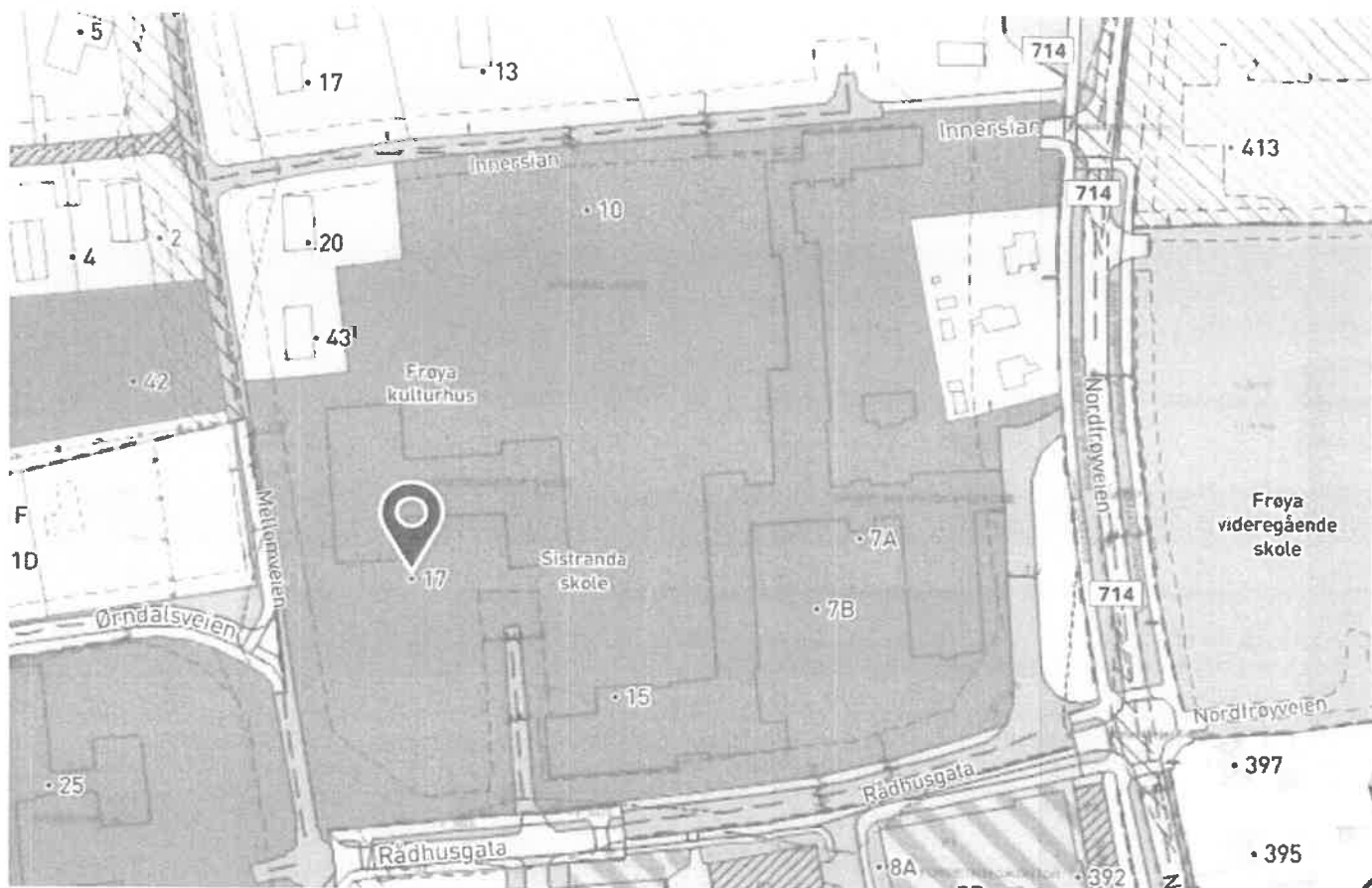
Tomta er lett skrånende med definerte grenser, avkjørselsvei, adkomstvei inn på området og p-plasser er asfaltert, ellers noe opparbeidet, grøntareal/naturtomt i randsoner.

Offentlig vann- og avløpstilknytning.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i sentrum av Sistranda, med Sistranda skole, Frøya idrett- og flerbrukshall, Frøya kulturhus og Frøya kommunehus som nærmeste naboer.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA, FRØYA KOMMUNE

Bestemmelser PlanID 1620201508

Reguleringsplan

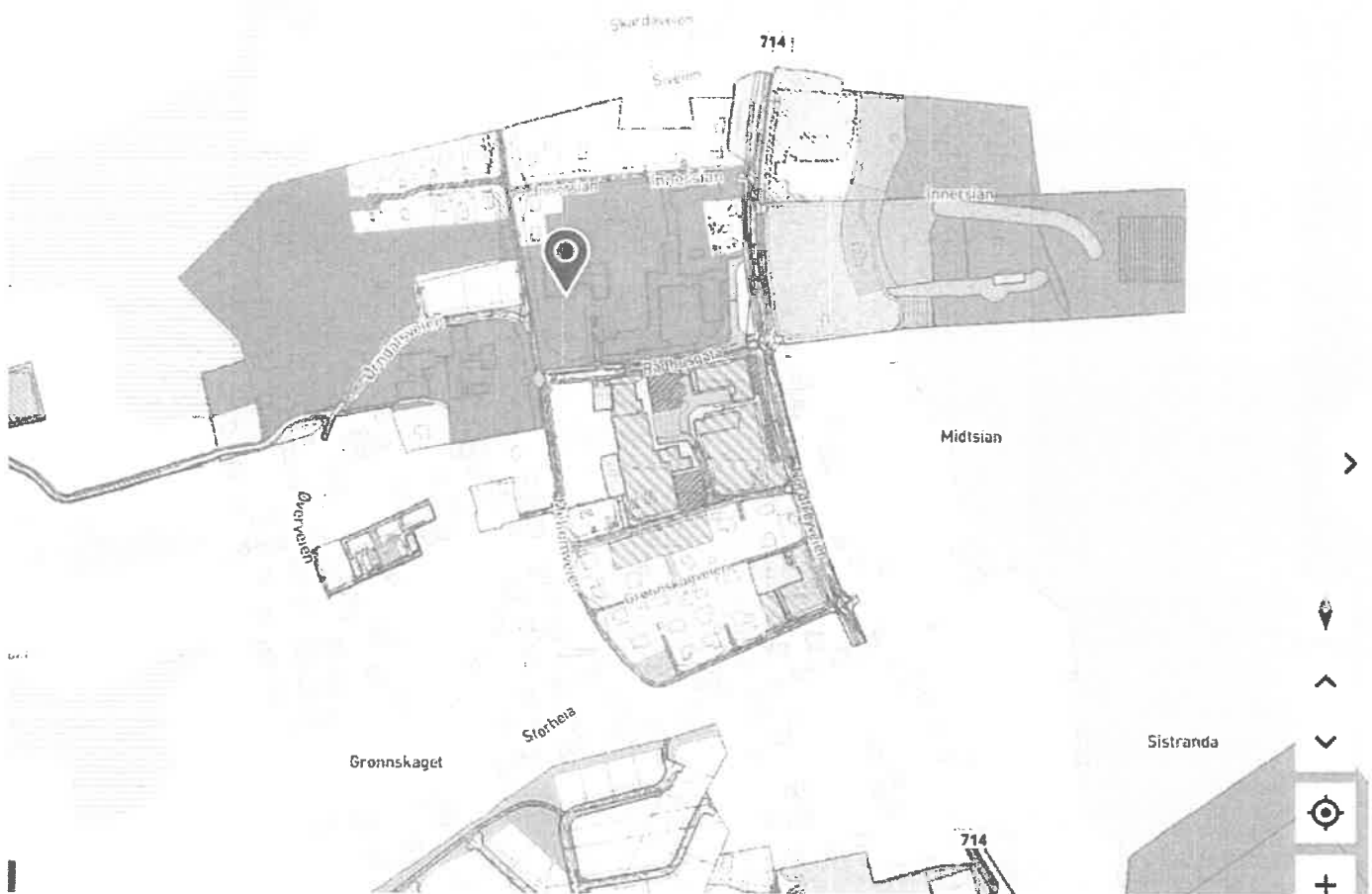
Formål: Almennyttig formål - undervisning

PlanID 1620198101

Reguleringskart



Kartlag Rådhusgata 17, Frøya



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A Næringseiendom	1980	2019

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringseiendom

Beskrivelse av bygningen

Den eldste delen av bygningsmassen ble oppført i 1980, her er midtfløy i en etasje, nedre del bestående av underetasje, 1.etasje og 2.etasje/hems, øvre del bestående av 1. og 2.etasje. Grunnmur er i betong, dekker i betong, yttervegger oppført med isolert lettklinkerblokk (Leca Isoblokk), isolert stenderverk på utside med fasadeplater og stående trekledning. Betongsøyler bærer limtretragere for takkonstruksjon, saltak- og pulttakskonstruksjon tekket med betongstein. Tilbygd fløy mot sør oppført i 1996, fordelt over 3 etasjer. Grunnmur er i betong, stålsøyler og stålbjelker bærer hulledekker, yttervegger i isolert bindingsverk, utvendig med forblending av tegl, og delvis kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Saltakskonstruksjon tekket med betongstein.

Grunnforhold

Deler av tomten består av stein-/grus-/ og sandmasser. Grunn under bygningene opplyst til å bestå av fjell.

Innvendig standard

Skolen ble vesentlig oppusset og oppgradert i samarbeid med Frøya kommune. Gjennstående arbeider er gymsal, sokkel mot øst med bl.a. maskinrom og garderober.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Planlagt oppgradering	-	Kr. 0,-	☐
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		

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Næringselendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Sokkel	1046	999	
1.etasje	1936	1854	
2.etasje	632	597	
Sum	3614	3450	

Leiearealer

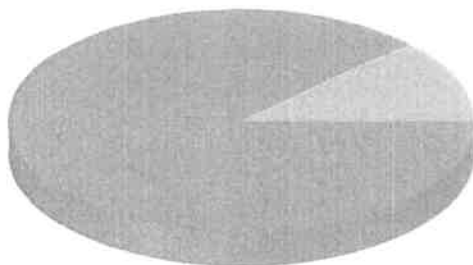
1	Beskrivelse	Undervisningsareal	Areal	2 200 m ²
	Leietaker	Frøya kommune	Utløpsdato	15.07.2029
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 136,-/m ²
	Leieobjektet er deler av gamle Frøya VGS og omfatter den nyeste delen av bygningsmassen - beskrevet som "ny-delen", og består av 3 etasjer, samt foajéen med kantinekjøkken og gymsal.		Leieinntekt pr. år	Kr. 2 500 014,-
	Leieforholdet løper fra 15.07.2019, og opphører uten oppsigelse pr. 15.07.2029. I leietiden kan ingen av partene si opp leieavtalen. Frøya kommune har rett til å forlenge leieavtalen med 5 år. Leiekontrakt signert 11.02.2019.			
	Leiesummen er kr 2 500 000 pr år eks mva. Utleieren kan regulere leiesummen en gang i året med 100 % av konsumprisindeksens stigning, første gang januar 2021. Reguleringen skal skje på grunnlag av konsumprisindeks per 15.juli 2019.			
	I perioden 1.januar 2025 til 31.desember 2026 har Frøya kommune opsjon på kjøp av eiendommen.			
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Det finnes ingen markedsinformasjon om lignende skolebygg i området. Fra finn.no kan man finne lignende bygg, men ingen direkte sammenlignbare. Anslått markedsleie er omtrent kr. 1 200/ mnd.		Markedsleie	Kr. 1 140,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 2 508 000,-
2	Beskrivelse	Tilleggsavtale 1 av 26.03.2020	Areal	415 m ²
	Leietaker	Frøya kommune	Utløpsdato	15.07.2029
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 349,-/m ²
	Som følge av en økning i antall elever, ble området for matsservering for lite. Et tilleggsareal ble opparbeidet, og kjøkkenutstyr montert. Det ble da avtalt fra 01.01.2021 et tillegg på leie med kr 46 640 pr mnd. Tilleggsavtalen ble signert 26.03.20		Leieinntekt pr. år	Kr. 559 681,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 1 350,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 560 250,-

3	Beskrivelse	Tilleggsavtale 2 av 25.09.20	Areal	295 m ²
	Leietaker	Frøya kommune	Utløpsdato	15.07.2029
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 424,-/m ²
		Tilleggsavtale 2 omfatter et ekstra areal på 295 m ² Det ble da avtalt fra 01.08.2021 et tillegg på leie med kr 35 000 pr mnd. Tilleggsavtalen ble signert 25.09.20	Leieinntekt pr. år	Kr. 420 021,-
	Kommentarer til markedsleie og markedsstilpasning		Markedsstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 1 420,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 418 900,-
Sum			Areal	2 910 m²
			Leieinntekt	Kr. 3 479 716,-
			Markedsleie	Kr. 3 487 150,-

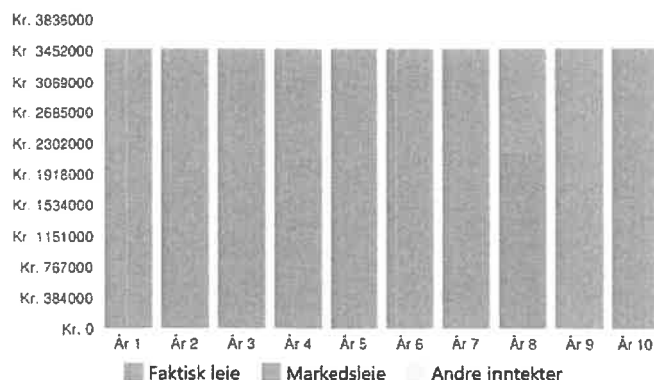
Andre inntekter

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

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	5,50 %
--------------------	--------

Kommentar

Diskonteringsrenten er et risikjustert avkastningskrav som benyttes for å beregne nåverdi av fremtidige kontantstrømmer. Dette avkastningskravet gir uttrykk for den avkastning eierne av kapital forventer å oppnå på den kapital de har skutt inn i selskapet. Det er nær sammenheng mellom usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og størrelse på diskonteringsrente. Jo mer usikker en fremtidig kontantstrøm er, jo høyere er diskonteringsrenta. I Pengepolitisk rapport 3/21, som ble publisert 23. september, indikerte renteprognozen at styringsrenten ville øke gradvis fremover. Komiteens (Norges Bank) vurdering er at normaliseringen av økonomien tilsier at det vil være riktig å øke styringsrenten videre fra dagens nivå. Usikkerhet om virkningene av høyere renter tilsier at styringsrenten heves gradvis.

Rentesatser gjeldende fra 5. november 2021:

Styringsrente: 0,25 %

D-lånsrente: 1,25 %

Reserverente: -0,75 %

Markeds-/salgsverdi er beregnet etter krav om avkastning på 5,65 % over 10 år. Avkastningskravet vurderes å være nøkternt forutsatt et stabilt rentemarked.

Med et avkastningskrav på 5,65 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd, tap ved ledighet vil være dekket opp, og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Dette forutsetter en verdistigning på 1 % pr år og en inflasjon på 4 % i markedet. En verdistigning på 1 % vurderes til å være svært moderat, men det forventes en svak økning i markedet.

Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at konsumprisindeksen (Kpi) steg med 3,5 prosent på årsbasis i oktober, mens konsumprisindeksen, justert for energi- og avgiftsendringer (kjerneinflasjonen), steg med 0,9 prosent.

Inflasjon på 4,1 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år, prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

				Faktisk leie		Markedsleie	
Forventet leieinntekt				Kr.	3 479 716	Kr.	3 487 150
Andre inntekter				Kr.	0	Kr.	0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	0				
	Eiendomsskatt	Kr.	79 137				
	Forsikring	Kr.	41 444				
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	352 000	Kr.	472 581	Kr.	472 581
- Ledighet						Kr.	0
= Netto leieinntekt				Kr.	3 007 135	Kr.	3 014 569
Kapitalisert verdi				Kr.	54 675 000	Kr.	54 810 000
Diskonteringsrente 5,50 %							

Kommentar til eierkostnader

Markedsleie basert på oppgitte regnskapstall.

Årlig forsikringpremie med kr 41 444

Eiendomsskatt er oppgitt til kr 79 137.

Årlige kommunale utgifter antas inngå som en del av felleskostnader.

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 150 kr/m² (NØKKELTALL FELLESKOSTNADER BASALE 2021, det er valgt gjennomsnittlige felleskostnader), grunnet leietakers ansvar for alle utgifter i forbindelse med alt av vedlikehold og drift, både innvendig og utvendig.

Newsec Basales nøkkeltall

EIERKOSTNADER 1-2021

KATEGORI	GJ.SN./M2	LAV - HØY
Vedlikehold		
(innvendig og utvendig)	71	10 - 150
Forsikring	9	6 - 16
Revisjon	4	2 - 14
Administrasjon/forvaltning	37	19 - 84
Andre driftskostnader	4	1 - 12
Megling/utleie	7	1 - 42
Juridiske honorarer	3	1 - 10
Honorar konsulenter		
(arkitekt, byggeledelse etc.)	19	7 - 36
Asset management	81	56 - 160
Total kvadratmeterkostnad	235	115 - 366

DNB's nøkkeltall

For kontorbygg ligger normale eierkostnader på mellom 200 og 250 kroner per kvadratmeter per år. Dette inkluderer ekstern forvaltning.

Forvalter man bygget selv ligger kostnadene normalt på mellom 160 til 180 kroner kvadratmeteren.

Ledighet

Generell ledighet

0,00 %

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

☐ Ja ☒ Nei

Forkjøpsrett

☒ Ja ☐ Nei

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom	Beregnete byggekostnader		Kr.	113 421 000	Kr./m ²	31 384
	Verdireduksjon	25%	-	Kr.	28 355 250	Kr./m ² 7 846
	Teknisk verdi		=	Kr.	85 065 750	Kr./m ² 23 538
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr.	85 065 750	Kr./m ² 23 538
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr.	12 106 950	Kr./m ² 1 500
Sum beregnet teknisk verdi			=	Kr.	97 172 700	

Kommentar

Teknisk verdiberegning er basert på Rambølls kalkyler for skolebygg pr. 2020, kr 32 900 kr/m², og erfaringstall fra bygging av ungdomsskole på Brekstad 2017, kr 31 900 kr/m²

Verdi på råtomt vurdert til 900 kr/m² + opparbeidelse, areal 8071,3 m² = kr 12 106 950



Norsk takst

Kontantstrømsanalyse

Inntekter	Diskonteringsrente			5,50 %			Generell ledighet			0,00 %			Startdato		26.11.2021
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	SUM				
Kontraktsfestet leie	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	2 202 232	0	0	0				
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	0	0	0	0	0	0	0	1 280 214	3 487 150	3 487 150	3 487 150				
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Brutto leieinntekt	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 479 716	3 482 445	3 487 150	3 487 150	3 487 150				

Generelle kostnader

Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0</
---------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----

Ekstraordinære kostnader

Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581	472 581

Netto leieinntekt

Nåverdi av kontantstrøm	3 007 135	3 007 135	3 007 135	3 007 135	3 007 135	3 007 135	3 007 135	3 009 864	3 014 569	3 014 569	3 014 569				23 292 664
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	------------

Yield, terminalverdi	2 927 701	2 775 072	2 630 400	2 493 270	2 363 289	2 240 085	2 123 303	2 014 436	1 912 403	1 812 704	1 812 704				
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--

Terminalverdi 51 094 390

Nåverdi av terminalverdi 29 912 218

Nåverdi av kontantstrøm 53 204 882

Tilsvarende yield i dag på 5,50%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %		
Nåverdi av kontantstrøm	54 248 290	53 980 518	53 717 427	53 458 915	53 204 882	52 955 234	52 709 875	52 468 714	52 231 663		
Kapitalisert verdi	66 990 422	63 464 611	60 291 380	57 420 362	54 810 345	52 427 287	50 242 817	48 233 104	46 377 985		

Rådhusgata 17

7260 SISTRANDA

Gnr: 21 Bnr: 226 Fnr: 0 Snr: 0

Side 10 av 11

26.11.2021

Stene Takst AS

Stein Roger Stene

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

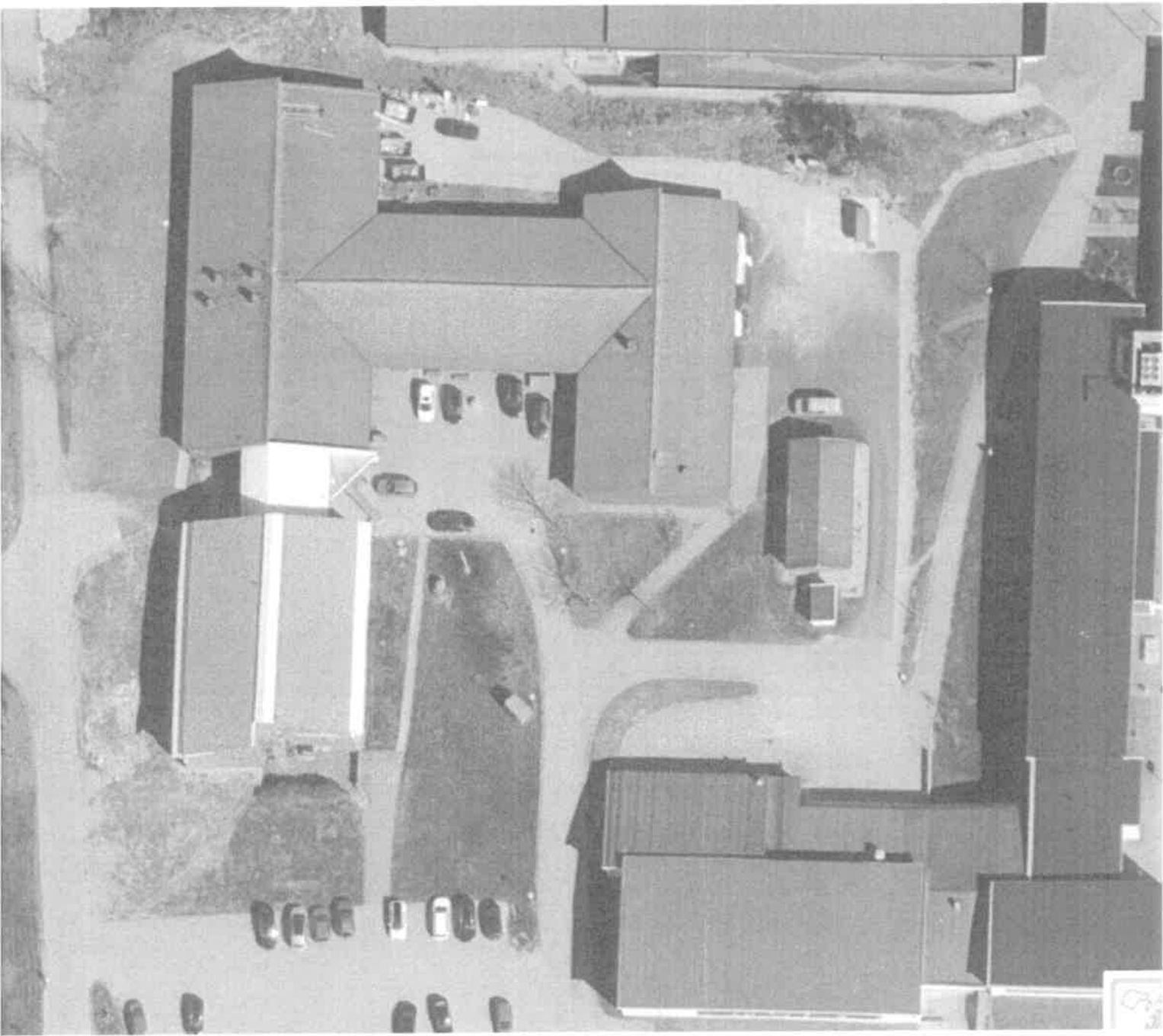
Frøy Eiendom AS sin eiendom i Rådhusgata 1, har 1 leietaker. dvs. Frøya kommune, som driver ungdomsskole. De fremtidige inntjeningene selskapet vil ha, er basert på de nåværende leiekontrakt. I tillegg er det forsøkt å gi et best mulig estimat på kostnadene som vil oppstå som følge av driften av selskapet. Vurderingen er nøkternt vurdert med hensyn til et for tiden normalt utleiemarked. Men det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer i landet. Den kapitaliserte verdien ved markedsutleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg.

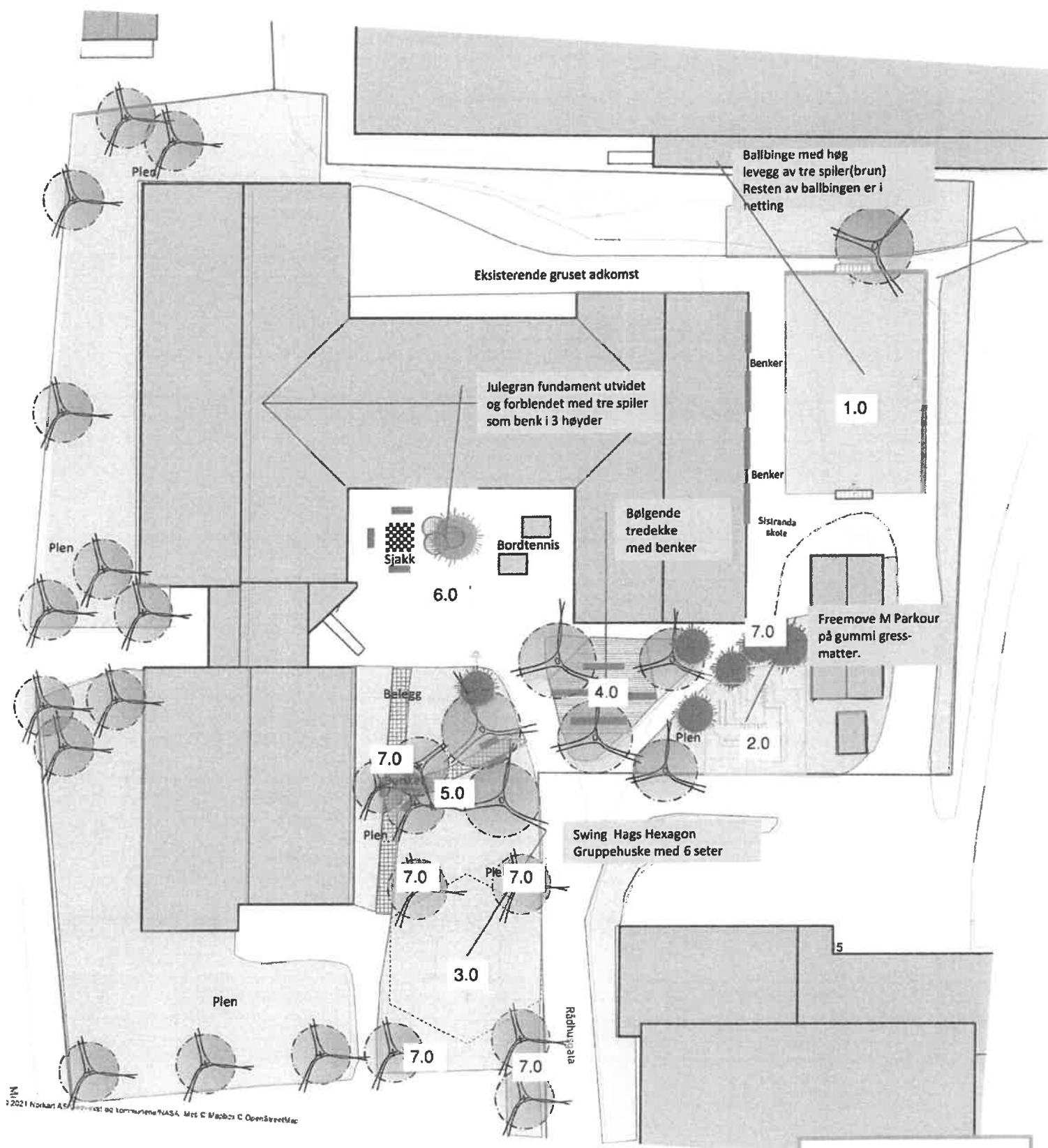
Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 53 000 000,-

Dagens situasjon





Utomhus skisse 2
Frøya ungdomsskole
Scala 1:400
TJA 7. september 2021

13.09.2021

Post	BESKRIVELSE	Tilbud			
		Enh.	Mengde	Enhetspris	Sum
1	Ballbane				
1.01	Levering og montering av ballvegger, høyde 2,5mtr kortvegg, 2,0 langvegg	mtr	37	8 850	327 450
1.02	Ballmål	stk	2	12 500	25 000
1.03	Basketstativ	stk	3	15 000	45 000
1.04	Benker langs vegg	stk	4	9 500	38 000
	Eksisterende asfaltdekke benyttes				
2	Parkouranlegg				
2.01	Levering av Parkour DSV 4517	stk	1	104 652	104 652
2.02	Montering av Parkoursett	stk	1	13 400	13 400
2.03	Levering av Ringmatter til gress	stk	105	355	37 275
2.04	Graving for fundamenter. Tilbakefylling og planering	m2	150	120	18 000
2.05	Flikk, tilsåing	m2	150	95	14 250
3	Gruppehuske				
3.01	Levering av Sekskanthuske Swing Hexagon 8058851	stk	1	59 630	59 630
3.02	Montering av Sekskanthuske	stk	1	15 600	15 600
3.03	Levering og montering av Ringmatter til gress	stk	195	355	69 225
3.04	Graving for fundamenter. Tilbakefylling og planering	m2	225	120	27 000
3.05	Flikk, tilsåing	stk	225	95	21 375
4	Oppholdssone med tredekke under trær				
4.01	Uteraving av masser, utlegging av grusdekker	m2	85	180	15 300
4.02	Etablering av faste dekker	m2	85	980	83 300
4.03	Flikk, tilsåing	m2	20	95	1 900
4.04	Sittebenker, plassbygget	mtr	20	3 800	76 000
5	Oppholdssone med med sti av belegningsstein				
5.01	Uteraving av masser, utlegging av grusdekker	m2	35	180	6 300
5.02	Etablering av faste dekker	m2	35	680	23 800
5.03	Flikk, tilsåing	m2	20	95	1 900
5.04	Sittebenker	stk	5	8 500	42 500
6	Oppholdsareal gårdsrom				
6.01	Myldrebenk i 3 høyder ved fundament for juletre	stk	1	18 500	18 500
6.02	Sjakkbrett med brikker og kasse for oppbevaring	stk	1	25 000	25 000
6.03	Bordtennisbord	stk	1	20 000	20 000
6.04	Basketstativ	stk	1	15 000	15 000
6.05	Sittebenker	stk	3	8 500	25 500
7	Beplanting				
7.01	Levering og planting av trær. Gjelder et utvalg av det som er presentert	stk	15	6 800	102 000
8	Prosjektkostnad				
8.01	Utomhusplanlegging, skissenivå	stk	1	50 000	50 000
8.02	Rigg og drift	stk	1	50 000	50 000
		SUM TOTALT EKS MVA:			1 372 857

FREMTIDIGE BEHOV OG MULIGHETER FOR FRØYA UNGDOMSSKOLE VED AREALUTVIDELSE – en skole for fremtiden – leie eller eie?

Elevtallsutvikling:

Ved oppstarten av skoleåret 2021 var det 151 elever ved Frøya ungdomsskole. I skrivende stund er elevtallet på 152. Elevene er fordelt på 7 grupper. Dagens organisering har tre paralleller på 8.tr og to paralleller på 9.tr og 10.tr. Gruppestørrelsene varierer fra 17 til 25 elever. Klasserommene har et areal på 50 - 56 m². Det er i tillegg 6 grupperom/undervisningsrom med areal fra 12 – 74 m², samt et kjellerrom som har plass til en mindre gruppe elever (sambruk med Kulturskolen – Visuell kunst). Disse rommene brukes til delingsrom for å utnytte to-lærerressursen (økt lærertetthet) i alle basisfag. Ut fra normtall for arealbehov per elev, vil dagens romstørrelser og antall grupperom, gi utfordringer med hensyn til elevvekst fra høst 2023 da vi er oppe i 9 grupper – 3 på hver parallell. Fra høsten 2023 har vi 4 delingsrom som skal dekke behovet for gruppedelinger ved tolærersystemet i basisfag. Tabell viser elevutvikling:

Elevtallsberegning									
	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2033/34
Funksjonsanalyse laget mai 2018	150	153			159			169	
Fremskrevne tall laget i 2019 – beregning + 2% vekst	154	173			165			200	
Faktiske tall per dato	152	170	177	164	158	168	175	185	190
Framskrivning + 2,4% ¹⁾		174	181	168	162	172	179	189	195
Framskrivning + 3,8% ²⁾		176	184	170	164	174	182	192	197

¹⁾ Hovedalternativ fra SSB er vekst på 2,4%

²⁾ Høyalternativ fra SSB er vekst på 3,8%

Ut fra tidligere beregninger (Funksjonsanalyse datert januar 2020), har skolen etter siste oppgradering nærmet seg normen for areal per elev – beregnet ut fra 150 elever. Med tanke på forventet elevvekst, vil en igjen få en negativ differanse fra denne normen.

Tilgjengelig areal som kan ta opp i seg elevveksten:

Resterende del av bygget som utgjør mekanisk hall/verksted, vil kunne utjevne differansen for normtall per elev. Her er det muligheter for to store klasserom og en verkstedhall. Et klasserom for ordinær undervisning, ett spesialrom for kunst/håndverk samt verkstedhall som alternativ læringsarena i skole/aktivitetsområde for ungdomsbaser etter skoletid. Tilleggsareal som lager vil også være mulig i tilknytning til kunst/håndverk og verkstedhall (i dag er det kun ett materiallager tilgjengelig for vårt bruk). I tillegg må man fremover i tid se på kapasitet ved kantina, som i dag er estimert for 75 stykker. Elevene spiser i to puljer. Det fungerer, men vil etter hvert få følger for timeplanlegging og organisering av dagen for å få alle igjennom frokost og lunsj. I tilknytning til kantina ligger i dag gamle gymsal (brukes i dag som et aktivitetsområde), men har potensiale til å omdisponeres til kantineareal. Kantinekjøkkenet har ut fra beregninger nok kapasitet i forhold til elevvekst.

Alternative læringsarenaer

Variasjon og praktisk tilnærming til fag fremmer økt læring hos de fleste elevene. Opplæringen for alle elever bør være en kombinasjon av teori og praksis der alternative læringsformer inngår som en del av opplæringen.

Skolen ser potensialet i mekanisk hall/verksted, som en god utvidelse av undervisningsareal klasserom for store grupper, samt arena for praktisk-estetiske fag. Det vil gjøre det mulig å gi *alle elever* praktiske tilnærminger i flere fag. I dag har skolen NAUST som en alternativ læringsarena. Tilbudet gis til 10 elever to dager i uka.

Arealet vil også avlaste ordinærere klasserom/grupperom som må utnyttes i forbindelse med tolærersystemet.

Sambruk av dette arealet opp mot Ungdomsbasen vil kunne dekke et uttalt behov for alternative aktiviteter på ettermiddagstid. Arealet kan også være arena for aktiviteter som fremmer nettverksbygging blant elever og foresatte etter skoletid.

Uteområde som aktivitets- og læringsarena

August 2020 ble skolen godkjent etter krav om «Miljørettet helsevern i skole». Denne ble gitt under forutsetning at uteområdet ble oppgradert skoleåret 20/21. Det er prosjektert opparbeidelse av uteområdet til skolen, men det er enda ikke gjort vedtak om oppstart, da vil føre til en økning i skolens driftsutgifter i forhold økt husleie. Uteområdet slik det er prosjektert, vil ikke bare være en et område for aktivitet i friminuttene, men også en læringsarena. Prosjektet har en pedagogisk tilnærming som har tatt utgangspunkt i fysisk aktivitet, psykososiale forhold og læring gjennom lek. Skolens elevråd har vært aktiv med i planleggingsarbeidet, og det er deres innspill som er utgangspunktet for løsningsforslaget. Forlaget er behandlet i elevråd, og de uttrykker at de ser at alle innspillene er inkludert i skisse.

Oppsummering

Skolen ser ikke som sin oppgave å ta stilling til spørsmålet om fortsatt leie eller eie. Det som er viktig for skolen er elevens læringmiljø, og at en tar inn over seg tall som ligger i prognoser for elevvekst, og derigjennom ser på mulighetsrommet som ligger i den totale bygningsmassen. Er dette en skole for fremtiden? På kort sikt kreves det (og blir derfor en forutsetning) en oppgradering frem mot skolestart høsten 2023. På lang sikt kan man ut fra tallene man har i dag, si at mulighetsrommet er tilstede for at Frøya ungdomsskole har nok areal og løsninger også ut over 2033/2034.

Sistranda den 30.09.2021

Margit Kristiansen Myrseth

Rektor, Frøya ungdomsskole

FAU har i dag hatt møte og kommet frem til følgende uttalelse:

Innspill fra FAU ved Frøya ungdomsskole – fremtidige behov og muligheter for Frøya ungdomsskole

FAU er enige med skolens uttalelse og punktene som kommer frem der.

I dag er det akseptabel arealnorm pr. elev, men allerede økende elevtall til neste år vil føre til at vi, igjen, er under denne normen. Det vil være behov for at vi allerede nå starter med oppussingen av gammeldelen.

Et økende elevtall genererer behov for flere sitteplasser i kantina. Utvidelse av kantina vil også bidra til økende samhold i klassene og mellom klassene samt forenkle planleggingen av timeplaner.

Våren 2022 er det planlagt oppstart av revidering av skolebruksplanen. Derfor ser vi at det kan være mest hensiktsmessig å vente med å ta en avgjørelse angående leie eller eie til da.

Viser til at bygget er godkjent under forutsetning av at uteområdet utbedres i løpet av skoleåret 20/21. Her er man da allerede på etterskudd så dette haster det å få startet med.

På bakgrunn av ovennevnte punkter ser FAU at det vil være formålstjenlig å fortsatt leie. FAU tenker at dette er eneste mulighet for å dekke de behov som er beskrevet, og mulighetene for å få det ferdigstilt skoleåret 22/23.

Sistranda den 30.09.2021

Marit U Ervik, leder FAU

Elevrådet har i dag 01.10.21 hatt møte og kommet frem til følgende uttalelse:

Innspill fra elevrådet ved Frøya ungdomsskole – fremtidige behov og muligheter for Frøya ungdomsskole

Skole:

- Gymsalen kan utvides til kantine, så frem til at vi har et godt egnet uteområde. Vrimlearealet kan da disponeres til et alternativt friminutt området. Elevrådet kan jobbe mer med å se muligheter her hvis dette blir tilfelle.
- I forhold til elevtallene, ser elevrådet behov for å starte allerede nå med oppussingen av skolens gamle del. Vi gikk en runde for å se på arealene og ser mulighetene til både undervisningsareal, alternativ læringsarena. Elevrådet ser også en stor mulighet til å kunne ta dette i bruk som et treffpunkt også på fritiden.

Uteområde:

- Synes ikke det er godt nok at det har tatt så lang tid.
- Elevrådet har vært med på en lang prosess, der de har vært svært delaktig. Misfornøyd med at det tar så lang tid – da dette er noe som kan øke trivsel (psykososiale miljøet) betraktelig.
- Elevrådet stiller ser her enig med FAU om at dette prosjektet allerede ligger på etterskudd, dermed haster det med å få dette i gang.

Diskusjon eie/leie:

- Elevrådet stiller spørsmålet om hvorfor kommunen i utgangspunktet ønsker å eie? Hva tjener kommunen på det? Og hva tjener vi som elever på det? Planer for skolen kommer til å gå tregere, det vil være begrenset hva som blir gjort av det skolen og elevene ønsker å gjøre med arealene, dermed begrense mulighetsrommet for alternativt læringsarena.
- Elevrådet ønsker ikke å bli eid av kommunen.

Alternativ læringsarena:

- Elevrådet ser positivt på alternativ læringsarena, som NAUST prosjekter. Ønsker også andre muligheter, som kan appellere til flere elever på skolen. Elevrådet vil nok en gang presisere mulighetsrommet for alternativt læringsarena ved oppussing av «gamle mekken».