

DIN-AGENDA

RAPPORT

Rapportansvarlig:

Geir Helmersen

Mob. 906 97 392

geir@din-agenda.no

Din Agenda AS

Org. nr. 916 731 248 MVA

Postboks 2586

4678 KRISTIANSAND

post@din-agenda.no

Tlf. 924 91 400

Autorisasjon

- Boligtaksering
- Taksering av næringseiendom
- Skadetaksering og skjønn
- Offentlig godkjent på naturskader

Totalleverandør

Vi leverer komplette tjenester innenfor eiendomsforvaltning og utvikling.

- Konseptutvikling
- Eiendomsutvikling
- Verdivurdering
- Leietakerrådgivning
- Forvaltning
- Facilities management
- Skade og takst
- Relokasjon



Oppdraget gjelder:

Teknisk verdi av campingplass

<i>Eier</i>	Staten v/Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
<i>Adresse, Gnr og Bnr</i>	Loshavnveien 228, 5550 Farsund Gnr. 2, Bnr. 115
<i>Byggeår</i>	Hovedsakelig 1970-tallet
<i>Analysetidspunkt</i>	10. oktober 2016
<i>Oppdragsgiver</i>	Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

<i>Ansvarlig</i>	Geir Helmersen
<i>Rapport utarbeidet av</i>	Charlotte Rossebø

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	3
2. Innledning / Mandat	3
3. Din Agenda AS	4
4. Grunnlaget for analysen/rapporten	4
5. Reguleringsforhold	4
6. Eiendommen	4
6.1 Kiosk, TV-stue og redskapsbod	4
6.2 Sanitæranlegg	5
6.3 Hytter	6
6.4 Område for camping	7
6.5 Avløpsledning	7
6.6 Annet	8
7. Matrikkelnummer	8
8. Tomt	8
9. Generelle forutsetninger i vurderingen	8
10. Teknisk verdi	8
11. Vedlegg	9
11.1 Leieavtale	9
11.2 Disposisjonsplan	9
11.3 Disposisjonsplan Kart	9
11.4 Vilkår for godkjenning av disposisjonsplass	9
11.5 Tegninger	9
11.6 Sanitæranlegg	9
11.7 Brev fra Helseetaten v/Farsund kommune til Lomsesanden camping v/NAF	9
11.8 Lomsesanden bygg og infrastruktur	9
11.9 Bildedokumentasjon	9

1. Sammendrag

Lomsesanden er en campingplass med adresse Loshavnveien 288 i Farsund kommune. Området har i alt 100 plasser hvorav 20 plasser til campingbiler og 80 plasser til campingvogner. Det er i denne taksten kun vurdert den tekniske verdi på bygninger og tilhørende anlegg eiet av NAF på Lomsesanden camping.

Konklusjon teknisk verdi

Teknisk verdi av bygg og anlegg fastsettes til kr 740.000,- eks mva.

2. Innledning / Mandat

Lomsesanden camping eies av staten (Miljødirektoratet) v/Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder. Campingen er leiet ut til NAF avdeling Farsund omegn for deler av "Einarsneset tilfluktsområde", gnr/bnr 2/115 i Farsund kommune.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder ønsker i samråd med Farsund kommune, F365 og NAF en teknisk takst på bygninger og tilhørende anlegg eiet av NAF på Lomsesanden camping. Anledningen er at NAF ønsker å trekke seg helt ut fra området både som eier og formidler av campingdrift. Det betyr at vedlagte avtale § 10 c kommer til anvendelse. Intensjonen er at plassen skal videreføres som en fremtidsrettet natur- og miljøbasert campingplass.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har i den forbindelse bedt Din Agenda om å utarbeide en rapport i henhold til følgende:

1. Takst i tråd med vedlagte avtale § 10 c: *"Dersom leieavtalen ikke forlenges skal tilførte verdier i form av bygningsmasse inkludert anlegg for strøm, vann og avløp takseres. En eventuell ny leietaker skal på bakgrunn av takst betale en økonomisk kompensasjon til forrige leietaker. Bygningsmasse anskaffet på grunnlag av offentlige investeringer skal trekkes fra denne kompensasjonen til forrige leietaker. Taksten skal utføres av takstmann godkjent av utleier og leietaker. Taksten skal utarbeides med utgangspunkt i at byggene skal brukes til fortsatt campingdrift."*

I samsvar med mandat og leiekontrakt forholder vi oss til "Disposisjonsplan for Lomsesanden datert 10.07.1996", se vedlegg 11.2.

Det faktiske omfang av "bygningmasse innunder anlegg for strøm, vann og avløp" er som følger:

- S1 – Byggeområde for serviceanlegg kiosk, lager til kiosk, TV-stue, uteplass med støpt dekke, redskapsbod, se punkt 6.1.
- S2 – Byggeområde for serviceanlegg sanitæranlegg, se punkt 6.2.
- H1 – Byggeområde for campinghytter, til sammen 8 hytter, se punkt 6.3.
- C1-C6 – Område for camping, til sammen 19 stk strømstolper/strømsøyler og 16 stk vannposter, se punkt 6.4.
- SJØ1 – område i sjø for bading, med flere delområder. Avløpsledning for sanitæranlegg ca 250-300 meter ut i sjø, se punkt 6.5.

3. Din Agenda AS

Din Agenda AS er et rådgivingselskap innen bygg og eiendom. Selskapet har kompetanse- og ressursteam som består av høyt kvalifiserte samarbeidspartnere innenfor fagfeltene økonomi, juridisk- og tekniske fag, taksering, byggeledelse og eiendomsutvikling. Din Agenda gjennomfører Due Diligence av eiendom, porteføljeanalyser, taksering av fast eiendom og tilstandsvurderinger av næringseiendom.

4. Grunnlaget for analysen/rapporten

Din Agenda v/Geir Helmersen har avholdt befaring med representant for Lomsesanden camping v/John Arvid Abrahamsen, samt representant for NAF v/Øystein Wangberg og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder v/Bjørn Vikøyr og Erik Drivdal. Denne ble gjennomført den 10.10.2016. Ved oppstart av oppgaven er det gjort innledende undersøkelser for å fremskaffe mest mulig grunnmateriale for bygget/eiendommen. I vår vurdering av nåværende tekniske verdi har vi blant annet basert oss på Byggforskserien blad 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at «teknisk verdi» av de opplistede bygninger og anlegg ikke nødvendigvis er å betrakte som en korrekt verdi sett i forhold til dagens marked og campingkundens krav til kvaliteter og fasiliteter. Vi er av den oppfatning av den aktuelle bygning og anlegg har en teknisk verdi i samsvar med vår rapport, men det bør påpekes at en eventuell ny driver av campingplassen kan forutsette at bygninger og anlegg må oppgraderes eller rives, og nye bygges opp/etableres, for å kunne være i samsvar med nye drivers strategi for etablering av ny virksomhet med et lengre tidsperspektiv.

5. Reguleringsforhold

Reguleringsbestemmelser/plan er ikke innhentet.

6. Eiendommen

6.1 Kiosk, TV-stue og redskapsbod

Kiosk, kontor og lager for kioskvarer fra 1970-tallet. TV-stue/"innebygd terrasse" i tilknytning til kiosken. Tidligere kiosk er bygd om til redskapsbod. Uteplass med støpt dekke.

Generell informasjon om kiosk, se for øvrig vedlegg 11.5 tegninger og 11.9 bildedokumentasjon:

- Taktekking med plater
- Taktro på sperrer
- Panelt yttervegg på reisverk
- Innvendig panel
- Belegg
- Bjelkelag
- Uisolert
- Kjøkkenbenk og kjøkkenskap

- Det er sanitær (vann/avløp) til oppvaskbenk
- El-installasjon for kiosk og anlegg
- Inngangsdør/vinduer

Vi har vurdert kvalitet og innredning i kiosken opp mot tilsvarende bygninger. Ut fra vår vurdering har vi kommet frem til en kalkyle som tilsvarer en omtrentlig kvadratmeterpris på kr. 5.000,- eks mva., hvor overnevnte kvaliteter og innredninger er inkludert. Vi har, ut fra levetidsbetraktning vurdert "teknisk levetid" for kiosken til 50 år, dog avhengig av blant annet løpende vedlikehold, bruksslitasje mv. Vår vurdering er basert på overnevnte forutsetninger. Kiosken er anslagsvis 40 år gammel og dermed vurdert til teknisk verdi på 20% av nypris på kr. 5.000,- pr m² eks mva., som utgjør kr 48.000,- eks mva.

Kjøleaggregat i kiosken er naglefast og vurdert til en teknisk verdi på 50 % av oppgitt pris på kr 26.000,- eks mva. Teknisk verdi blir da kr 13.000,- eks mva.

TV-stue/innebygd terrasse er vurdert særskilt og beregnet til en gjeldende teknisk verdi på kr. 10.000,-. Det samme gjelder redskapsboden som er vurdert til kr. 1.000,- eks mva.

Uteplass er vurdert til kr 0,-.

Samlet vurdering teknisk verdi utgjør kr 72.000,- eks mva.

6.2 Sanitæranlegg

Bygg for sanitæranlegg er fra 1970-tallet. Generell informasjon om bygg for sanitæranlegg, se for øvrig vedlagt tegninger og bildedokumentasjon:

- Takteking med plater
- Taktro på sperrer
- Panelt yttervegg på reisverk
- Innvendig panel
- "Spanskvegger" (en del vegger er fra nyere tid, ca. 2006)
- Belegg
- Bjelkelag
- Uisolert
- Sanitæranlegg med 3 stk varmtvannstanker
- Herresiden inneholder 3 dusjer med betalingsautomater og 6 toaletter
- Damesiden inneholder 4 dusjer med betalingsautomater og 7 toaletter
- Eget rom for vaskemaskiner og tørketromler.
- El-installasjon for sanitæranlegg
- Inngangsdører/vinduer

Vi har vurdert kvalitet og innredning av sanitærbygget opp mot tilsvarende bygninger. Ut fra vår vurdering har vi kommet frem til en kalkyle som tilsvarer en omtrentlig kvadratmeterpris på kr 6.000,- eks mva., hvor overnevnte kvaliteter og innredninger er inkludert.

Vi har, ut fra levetidsbetraktning vurdert "teknisk verdi" for sanitærbygget til 50 år, dog avhengig av blant annet løpende vedlikehold, bruksslitasje mv. Vår vurdering er basert på overnevnte forutsetninger. Sanitærbygget er anslagsvis 40 år gammelt og dermed vurdert til teknisk verdi på 20 % av nypris på kr 6.000,- pr m² eks mva.

Samlet vurdering teknisk verdi for sanitærbygget utgjør kr 115.000,- eks mva.

6.3 Hytter

Det er til sammen 8 hytter på Lomsesanden camping: (hyttenummer, byggeår, areal)

- Hytte 1 – 1970-tallet, 24,2 m²
- Hytte 2 – 1990-tallet, 24,2 m²
- Hytte 3 – 1970-tallet, 24,2 m²
- Hytte 4 – 1990-tallet, 24,2 m²
- Hytte 5 – 1970-tallet, 24,2 m²
- Hytte 6 – 1960-tallet, 14,0 m²
- Hytte 7 – 1980-tallet, 11,7 m²
- Hytte 8 – 1960-tallet, 14,0 m²

Generell informasjon om hyttene, se for øvrig vedlegg 11.5 tegninger og 11.9 bildedokumentasjon:

- Taktekking med shingel/papp/plater
- Taktro på sperrer
- Panelt yttervegg på reisverk
- Innvendig panel
- Belegg
- Bjelkelag
- Uisolerte hytter
- Kjøkkenbenk og kjøkkenskap/skuffer
- Køyesenger festet i vegg
- Det er ikke sanitær (vann/avløp) på hyttene
- Enkel el-installasjon for kokeplate og belysning
- Terrassedør/vindu/vinduer
- Terrasse

Vi har vurdert kvalitet og innredning av hyttene opp mot tilsvarende hytter og beregnet en kostnadskalkyle ut fra et gjennomsnitt av de enkelte hyttene på Lomsesanden camping. Ut fra vår vurdering har vi kommet frem til en kalkyle som tilsvarer en omtrentlig kvadratmeterpris på kr. 5.000,- eks mva., hvor overnevnte kvaliteter og innredninger er inkludert. Ettersom alder og teknisk tilstand for de enkelte hyttene er forskjellig har vi nedenfor angitt vår vurdering av teknisk verdi pr dags dato for hyttene 1 til 8. Vi har, ut fra levetidsbetraktning vurdert "teknisk levetid" for hyttene til 50 år, dog avhengig av blant annet løpende vedlikehold, bruksslitasje mv. Vår vurdering er basert på overnevnte forutsetninger. En hytte fra "1970-tallet" er anslagsvis 40 år gammel og er dermed vurdert til teknisk verdi på 20 % av nypris på kr 5.000,- pr. m² eks mva.

- | | |
|--|----------|
| • Hytte 1 – 24,2 m ² x 5.000,- x 20 % = | 24.200,- |
| • Hytte 2 – 24,2 m ² x 5.000,- x 60 % = | 72.600,- |
| • Hytte 3 – 24,2 m ² x 5.000,- x 20 % = | 24.200,- |
| • Hytte 4 – 24,2 m ² x 5.000,- x 60 % = | 72.600,- |
| • Hytte 5 – 24,2 m ² x 5.000,- x 20 % = | 24.200,- |

- Hytte 6 – $14,0 \text{ m}^2 \times 5.000,- \times 0 = 0,-$
- Hytte 7 – $11,7 \text{ m}^2 \times 5.000,- \times 30 \% = 17.550,-$
- Hytte 8 – $14,0 \text{ m}^2 \times 5.000,- \times 0 = 0,-$

Samlet vurdering teknisk verdi for hyttene 1-8 utgjør kr 235.000,- eks mva.

6.4 Område for camping

Totalt 19 stk strømstolper er spredt utover området, hvorav 9 er gamle (1970-tallet) og 10 er nye (ca 2011). Det forutsettes at alle stolpene fungerer tilfredsstillende. Estimert pris pr strømstolpe inkl. alt av graving, deler og arbeid er kr 17.000,- eks mva. Totalt kr 323.000,- eks mva. for 19 strømstolper som ny tilsvarende installasjon. Vurdert ut fra at anlegget nå er hhv ca 40 og 5 år gammelt har vi vurdert at normal gjenstående brukstid vil være begrenset av en tidsperiode på 10 og 45 år. Vi har således vurdert teknisk verdi til å utgjøre hhv 20 % og 95 % av nypris.

Faktisk teknisk verdi for strømstolper utgjør da kr 190.000,- eks mva.

Totalt 16 stk vannposter (1970-tallet) med drikkevann fordelt utover området. Vi har tatt utgangspunkt i at det ligger ett rør fra sanitæranlegg til hver vannpost og at dette kun er sommervann som ligger grunt i terrenget og at det tømmes ved vinterstid. Estimert pris pr vannpost inkl. alt av graving, deler og arbeid er kr. 25.000,- eks mva., totalt kr 400.000,- eks mva. for 16 stk vannposter som ny tilsvarende installasjon. Vurdert ut fra at anlegget nå er ca 40 år gammelt har vi vurdert at normal gjenstående brukstid vil være begrenset av en tidsperiode på 10 år. Vi har således vurdert teknisk verdi til å utgjøre 20 % av "nypris".

Faktisk teknisk verdi for vannposter utgjør da kr 80.000,- eks mva.

6.5 Avløpsledning

Det er anlagt en avløpsledning (på 1970-tallet) fra sanitæranlegget og ut i sjøen. Det forutsettes at anlegget er iht gjeldende forskrifter og regelverk. Den er ca. 250-300 meter ut i sjøen. Vi har ingen informasjon eller dokumentasjon for øvrig om anlegget. Vi har tatt utgangspunkt i at det ligger en 50 mm plastledning ut fra sanitæranlegget. Estimert pris på rør i sjøen inkl. alt av deler og arbeid er ca kr 150.000,- eks mva.

Ved røret i bakken må det graves. Vi regner med at røret ikke ligger på frostfri dybde, og har dermed lagt med i pris isolasjonsplater for rør. Estimert pris for rør i bakken inkl. all graving, deler og arbeid er kr. 90.000,- eks mva. Samlet kostnad blir da kr. 240.000,- eks mva. for ny tilsvarende installasjon. Vurdert ut fra at anlegget nå er 40 år gammelt har vi vurdert at normal gjenstående brukstid vil være begrenset av en tidsperiode på 10 år. Vi har således vurdert teknisk verdi til å utgjøre 20 % av "nypris".

Faktisk teknisk verdi for avløpsledning utgjør da kr. 48.000,- eks mva.

6.6 Annet

Bryggen disponeres delvis av campingen og delvis av det offentlige. Ytterste del er offentlig mens innerste del (ca 30 meter) disponeres av campingen. Campingen disponerer ca 15 båtplasser som kan leies ut til gjester.

16 moringer tas bort hver høst, disse tilhører campingen.

7. Matrikelnummer

Gnr. 2, Bnr. 115 i Farsund kommune.

8. Tomt

Samlet tomteareal er ikke oppgitt.

9. Generelle forutsetninger i vurderingen

Følgende forutsetninger legges til grunn for vurderingen:

1. Opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig er ikke kontrollert, om de er korrekte.
2. Det er ikke gjennomført arealoppmåling av de enkelte bygninger og det tas et forbehold om at angitte arealgjengivelser fra oppdragsgiver er korrekte.
3. Det er ikke kontrollert grunnforhold, forurensning i grunn eller om bygningstekniske forutsetninger i henhold til Plan- og bygningslov, gjeldende forskrifter, eller om krav fra kommunen eller bygningsmyndighetene er ivaretatt.
4. Din Agenda v/Geir Helmersen har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen etc.
5. Vurderingen er å betrakte som retningsgivende. Din Agenda v/Geir Helmersen kan ikke holdes økonomisk ansvarlig for tall og forutsetninger gitt i denne rapporten.
6. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.
7. Beregning av teknisk verdi er basert på almen benyttet kalkyleverktøy.

10. Teknisk verdi

Konklusjonen er basert på teknisk verdi av bygget ut ifra de forutsetninger som følger av denne rapporten.

Campingplassen er skjønnsmessig vurdert til følgende verdigrunnlag:

- Kalkyleverktøy med følgende kostnader beregnet
 - Felleskostnader
 - Bygning
 - VVS
 - Elkraft
 - Generelle kostnader

Teknisk verdi fastsettes samlet til kr 740.000,- eks mva

11. Vedlegg

11.1 Leieavtale

11.2 Disposisjonsplan

11.3 Disposisjonsplan Kart

11.4 Vilkår for godkjenning av disposisjonsplass

11.5 Tegninger

11.6 Sanitæranlegg

11.7 Brev fra Helseetaten v/Farsund kommune til Lomsesanden camping v/NAF

11.8 Lomsesanden bygg og infrastruktur

11.9 Bildedokumentasjon