

# FRØYA KOMMUNE

## FORMANNSKAPET

## Saksliste

**Møtested:**  
Kommunestyresalen

**Møtedato:**  
27.08.2021

**Kl.**  
08:00

## Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no  
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

### Sakliste:

| Saksnr. | Arkivsaksnr.<br><b>Innhold</b>                    |
|---------|---------------------------------------------------|
| 153/21  | 21/1805<br><b>SALG AV SYKEHJEMMET PÅ HAMARVIK</b> |

Sistranda, 26.08.21

Kristin Furunes Strømskag  
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:**

[www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

## FRØYA KOMMUNE

| Formannskapet  |              | Møtebok    |
|----------------|--------------|------------|
| Møtedato:      | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 27.08.2021     | 21/1805      | 153/21     |
| Saksbehandler: | Arkivkode:   | Gradering: |
| Thomas Sandvik | 614 &55      |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |               |            |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
| 153/21                                  | Formannskapet | 27.08.2021 |
| /                                       | Kommunestyret |            |

## SALG AV SYKEHJEMMET PÅ HAMARVIK

## Forslag til vedtak:

**Kommunestyret gir ordfører fullmakt til å godta høyeste bud på Frøya Sykehjem på Hamarvik, under forutsetning at budet er uten forbehold.**

## Vedlegg:

Saksprotokoll K-Sak 92/20  
 Saksframlegg K-sak 92/20  
 Verdivurdering  
 Salgsprospekt  
 Saksframlegg K-Sak 183/18  
 Bud 1 – Vollvaagen Apartments Smøla  
 Bud 2 – Kverhusveien 16 AS (SUS)

## Saksopplysninger:

Et mulig salg av Frøya sykehjem på Hamarvik har vært behandlet i K-sak 92/20 og K-sak 153/18 (vedlagt). Det er nå kommet inn bud fra Vollvaagen Apartments Smøla (Edings AS) på 4,5 millioner kr, og Kverhusveien 16 AS (Selskap under stiftelse) på kr 5 millioner, og budene er uten forbehold.

## Vurdering:

Kommunestyret har behandlet mulig salg i to saker K-sak 92/20 og 153/18 (se vedlegg), der det vedtas at kommunen skal selge sykehjemmet.

Budene som er kommet inn er uten forbehold. For at kommunen og aktørene skal få en smidig og enkel budrunde, anbefaler kommunedirektøren at kommunestyret gir ordfører fullmakt til å godta høyeste innkommende bud, gitt at budet er uten forbehold.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Thomas Sandvik

**Arkiv:** 614 &55

**Arkivsaksnr.:** 21/1805

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

Kommunestyret

## SALG AV SYKEHJEMMET PÅ HAMARVIK

### Forslag til vedtak:

Kommunestyret gir ordfører fullmakt til å godta høyeste bud på Frøya Sykehjem på Hamarvik, under forutsetning at budet er uten forbehold.

### Vedlegg:

Saksprotokoll K-Sak 92/20

Saksframlegg K-sak 92/20

Verdivurdering

Salgsprospekt

Saksframlegg K-Sak 183/18

Bud 1 – Vollvaagen Apartments Smøla

Bud 2 – Kverhusveien 16 AS (SUS)

### Saksopplysninger:

Et mulig salg av Frøya sykehjem på Hamarvik har vært behandlet i K-sak 92/20 og K-sak 153/18 (vedlagt). Det er nå kommet inn bud fra Vollvaagen Apartments Smøla (Edings AS) på 4,5 millioner kr, og Kverhusveien 16 AS (Selskap under stiftelse) på kr 5 millioner, og budene er uten forbehold.

### Vurdering:

Kommunestyret har behandlet mulig salg i to saker K-sak 92/20 og 153/18 (se vedlegg), der det vedtas at kommunen skal selge sykehjemmet.

Budene som er kommet inn er uten forbehold. For at kommunen og aktørene skal få en smidig og enkel budrunde, anbefaler kommunedirektøren at kommunestyret gir ordfører fullmakt til å godta høyeste innkommende bud, gitt at budet er uten forbehold.

# Saksprotokoll

|                  |               |
|------------------|---------------|
| <b>Utvalg:</b>   | Kommunestyret |
| <b>Møtedato:</b> | 29.10.2020    |
| <b>Sak:</b>      | 92/20         |

**Arkivsak:** 20/2219

## SAKS PROTOKOLL - SALG AV FRØYA SYKEHJEM

### Vedtak:

1. **Kommunedirektøren anbefaler at Frøya sykehjem blir lagt ut for salg med prisantydning etter eiendomsmeglerens anbefaling på 8,2 millioner kr**
2. **Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å slutføre eventuelle forhandlinger med interessenter.**

**Enstemmig.**

**Behandling:**



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Thomas Sandvik  
**Arkivsaksnr.:** 20/2219

**Arkiv:** GNR 10/118

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet  
Kommunestyret

## SALG AV FRØYA SYKEHJEM

### Forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren anbefaler at Frøya sykehjem blir lagt ut for salg med prisantydning etter eiendomsmeglerens anbefaling på 8,2 millioner kr
2. Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å slutføre eventuelle forhandlinger med interessenter.

### Vedlegg:

Verdivurdering  
Utkast salgsprospekt

### Saksopplysninger:

I forbindelse med prosjektet «Morgendagens omsorg», ble det bestemt at dagens sykehjem på Hamarvik skulle legges ut for salg. I denne forbindelse så har kommunedirektøren fått Eiendomsmegler 1 til å utarbeidet en verdivurdering og et utkast til salgsprospekt (vedlagt saken).

### Vurdering:

Eiendomsmegler 1 har kommet frem til en prisantydning på 8,2 millioner kr for bygget slik det er i dag.

Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen blir lagt ut for salg med eiendomsmeglerens anbefaling på 8,2 millioner kr, med vedlagte salgsprospekt, og at kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å slutføre eventuelle forhandlinger med interessenter.

# VERDIVURDERING

---

## Kvernhusveien 16

### Sammendrag

Oppdragsgiver: Frøya kommune

Verdivurdering av eiendommen: Kvernhusveien 16

Eiendommen er beliggende ved Nordfrøyveien, ca. 4 km fra kommunesenteret på Sistranda.

Eiendommen består av formålsbygd sykehjem. Det er utarbeidet mulighetsstudie der eiendommen konverteres til boligformål. Konklusjonen fra mulighetsstudie beskriver at man kan oppnå funksjonelle leiligheter med gode kvaliteter, men ikke til lavere pris enn om man bygger nytt. Slik eiendommen fremstår i dag ser vi ikke at den kan leies ut til boligformål, uten betydelige påkostninger.

Kjeller benyttes til kjøkken, kontorer og fellesareal.

1. etasje benyttes til boenheter, sosiale rom og fellesareal.

2. etasje benyttes til boenheter, sosiale rom og fellesareal.

Loft benyttes til lagerareal.

Eiendommen fremstår med vedlikeholdsetterslep. Kan nevnes at vinduer på vestsiden bør skiftes, ventilasjonsanlegg bør skiftes og el-anlegg er fra byggeår. Det er foretatt oppgradering av bad i 2009, påbygg utført i 2006/2007 og heis ble "oppgradert" i 2014.

Ny brannsentral installert i 2014.

Eiendommen benyttes i dag til sykehjem for Frøya kommune. Kommunen bygger nytt sykehjem som ferdigstilles siste halvdel av år 2021, og vil med dette ta over funksjonene til eiendommen Kvernhusveien 16.

Vårt mandat fra Frøya kommune er å estimere markedsverdi av Kvernhusveien 16, uten leieavtale med kommunen og arealene som de er ("as is"). Vi forutsetter videre at regulering av eiendommen vil bli endret for å imøtekomme annen benyttelse av eiendommen.

Det forutsettes at eiendommen omreguleres, og med dette kan benyttes kontor-/ og lagerareal. Da det ikke eksisterer leieavtaler på eiendommen, vil estimering av markedsleie stå sentralt. Markedsleie kan defineres som *"estimert beløp for hva en eiendom leies ut på måletidspunktet, mellom en villig utleier og leietaker, under egnede leievilkår i en transaksjon med armlengdes avstand etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"*. Ut fra ovenforstående definisjon, eiendommens beliggenhet og de øvrige forutsetninger, har vi estimert følgende markedsleie:

Kontor: 400 kr/kvm BTA

Lager (loft): 200 kr/kvm BTA

Vi bemerker at estimerte markedsleier er utleid "as is" og med dette ikke hensyntatt eventuelle investeringer.

Eierkostnader vil variere med eiendommens størrelse og arealformål.

Vi har ikke mottatt spesifiserte regnskap fra oppdragsgiver. I så måte estimeres eierkostnader til ca. 150 kr/kvm BTA eks. mva., som er i lavere intervall hva gjelder næringseiendom generelt og normalnivå for arealformål.

Ut fra ovennevnte har EiendomsMegler 1 Næringseiendom estimert markedsverdien til å ligge rundt:

| Eiendom          | Areal | Markedsverdi | Markedsverdi<br>kr/kvm BTA | Netto Yield |               |
|------------------|-------|--------------|----------------------------|-------------|---------------|
|                  |       |              |                            | Markedsleie | Kontraktsleie |
| Kvernhusveien 16 | 3.887 | 8.200.000    | 2.110                      | 12 %        |               |

Trondheim, 16.09.2020



Thomas Hillestad

Analitiker

EiendomsMegler 1 Næringseiendom

Telefon 907 66 803

E-post [thomas.hillestad@em1.no](mailto:thomas.hillestad@em1.no)

Kent R. Tangvik

EiendomsMegler

EiendomsMegler 1 Næringseiendom

Telefon 926 96 268

E-post [Kent.Tangvik@em1.no](mailto:Kent.Tangvik@em1.no)

## Kvernhusveien 16

### Innhold

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Forside                              | 1 |
| Sammendrag                           | 2 |
| Forutsetninger                       | 3 |
| Nøkkeltall                           | 4 |
| Leietakeroversikt                    | 5 |
| Leieinntekter - grafisk fremstilling | 6 |
| Kostnader                            | 7 |
| Verdsettelse                         | 8 |

### Forutsetninger/ forklaringer

#### Mandat

Oppdragsgiver: Frøya kommune  
Verdivurdering av eiendommen: Kvernhusveien 16

EiendomsMegler 1 Næringseiendom vil i denne rapporten estimere markedsverdien til eiendommen.

**Markedsverdi** defineres som (RICS og TEGoVA)

"Estimert beløp som en eiendel eller forpliktelse overtas for på måletidspunktet mellom en villig kjøper og selger, i en transaksjon med armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"

**Markedsleie** defineres som (IVS)

"Estimert beløp for hva en eiendom leies ut på måletidspunktet, mellom en villig utleier og leietaker, under egnede leievilkår i en transaksjon med armlengdes avstand etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"

#### Hjemmelsforhold og servitutter

Eiendommens grunnboksblad er ikke gjennomgått. Verdivurderingen forutsetter at det ikke er heftelser eller tinglyste servitutter som påvirker eiendomsverdien.

#### Teknisk tilstand

Teknisk tilstand for bygningsmassen og de tekniske anlegg er ikke vurdert. Det er lagt til grunn at eiendommen tilfredsstiller krav til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet, og at den tilfredsstiller alle krav til dagens bruk av eiendommen, samt at det ikke påhviler eiendommen pålegg fra offentlig myndighet (brann, el-tilsyn etc.). Videre at dagens bruk av eiendommen er i henhold til gjeldene reguleringsplan / godkjent bruksendring.

#### Friksjonsledighet/ strukturell ledighet

Friksjonsledighet er midlertidig arealledighet som oppstår ved kontraktsutløp.  
Strukturell ledighet er vedvarende arealledighet.

#### Arealopplysninger/ Leieinntekter/ grunnforhold

Alle arealer og inntatte leieinntekter er basert på opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det forutsettes at det ikke eksisterer forurensning på eiendommen som krever opprydding / utløser kostnader.

#### Disclaimer

EiendomsMegler 1 Næringseiendom kan ikke under noen omstendighet holdes ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i rapporten.



## Kvernhusveien 16

### Nøkkeltall

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Dato verdivurdering                  | 16.09.2020 |
| Areal i kvm                          | 3.887      |
| Markedsleie (100% utleid)            | 1.534.800  |
| Kontraktsleie                        | -          |
| Eierkostnader                        | 583.050    |
| Vektet gjenstående kontraktstid i år | -          |
| Ledig areal i %                      | 0,0 %      |
| Estimert Netto Yield Markedsleie     | 12 %       |
| Estimert Netto Yield Kontraktsleie   |            |
| Markedsverdi i kr                    | 8.200.000  |
| Markedsverdi kr/kvm                  | 2.110      |



### Eiendomsinformasjon

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Gateadresse    | Kvernhusveien 16 |
| Kommune        | 5014 - Frøya     |
| Gårdsnummer    | 10               |
| Bruksnummer    | 118              |
| Seksjonsnummer |                  |
| Festenummer    |                  |
| Type eiendom   | Næring           |
| Antall etasjer | 2 + kjeller      |
| Hovedformål    | Sykehjem         |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Byggeår                  |                              |
| Sist oppgradering        | 2017                         |
| Tomtestørrelse           | 15.302                       |
| Tomteforhold             | Eiet                         |
| Regulering               | 1620200602 - Off. bebyggelse |
| Antall parkeringsplasser | Ikke oppgitt                 |
| Hjemmelshaver            | Frøya kommune                |
| Oppdragsgiver            | Frøya kommune                |
| Befaringsdato            | 09.11.2020                   |

### Beskrivelse eiendom

Eiendommen er beliggende ved Nordfrøyveien, ca. 4 km fra kommunesenteret på Sistranda.

Eiendommen består av formålsbygd sykehjem. Det er utarbeidet mulighetsstudie der eiendommen konverteres til boligformål. Konklusjonen fra mulighetsstudie beskriver at man kan oppnå funksjonelle leiligheter med gode kvaliteter, men ikke til lavere pris enn om man bygger nytt. Slik eiendommen fremstår i dag ser vi ikke at den kan leies ut til boligformål, uten betydelige påkostninger.

Kjeller benyttes til kjøkken, kontorer og fellesareal.

1. etasje benyttes til boenheter, sosiale rom og fellesareal.

2. etasje benyttes til boenheter, sosiale rom og fellesareal.

Loft benyttes til lagerareal.

Eiendommen fremstår med vedlikeholdsetterslep. Kan nevnes at vinduer på vestsiden bør skiftes, ventilasjonsanlegg bør skiftes og el-anlegg er fra byggeår. Det er foretatt oppgradering av bad i 2009, påbygg utført i 2006/2007 og heis ble "oppgradert" i 2014. Ny brannsentral installert i 2014.

Det er ikke foretatt en teknisk gjennomgang av eiendommen i verdivurderingen.

## Kvernhusveien 16

### Inntekter

#### Leietakeroversikt

| Leietaker | Arealformål | Areal kvm BTA | Kontraktsleie |        | Markedsleie |        | Kontraktsutløp |
|-----------|-------------|---------------|---------------|--------|-------------|--------|----------------|
|           |             |               | Kr/år         | Kr/kvm | Kr/år       | Kr/kvm |                |
| 1 etasje  | Annet       | 1.714         | -             | -      | 685.600     | 400    | 01.01.2020     |
| 2 etasje  | Annet       | 1.600         | -             | -      | 640.000     | 400    | 01.01.2020     |
| kjeller   | Annet       | 473           | -             | -      | 189.200     | 400    | 01.01.2020     |
| loft      | Lager       | 100           | -             | -      | 20.000      | 200    | 01.01.2020     |
| SUM/SNITT |             | 3.887         | -             | -      | 1.534.800   | 395    |                |

#### Leietakere/ leiekontrakter

Eiendommen benyttes i dag til sykehjem for Frøya kommune. Kommunen bygger nytt sykehjem som ferdigstilles siste halvdel av år 2021, og vil med dette ta over funksjonene til eiendommen Kvernhusveien 16.

Vårt mandat fra Frøya kommune er å estimere markedsverdi av Kvernhusveien 16, uten leieavtale med kommunen og arealene som de er ("as is"). Vi forutsetter videre at regulering av eiendommen vil bli endret for å imøtekomme annen benyttelse av eiendommen.

Det forutsettes at eiendommen omreguleres, og med dette kan benyttes kontor-/ og lagerareal. Da det ikke eksisterer leieavtaler på eiendommen, vil estimering av markedsleie stå sentralt. Markedsleie kan defineres som *"estimert beløp for hva en eiendom leies ut på måletidspunktet, mellom en villig utleier og leietaker, under egnede leievilkår i en transaksjon med armlengdes avstand etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"*. Ut fra ovenforstående definisjon, eiendommens beliggenhet og de øvrige forutsetninger, har vi estimert følgende markedsleie:

Kontor: 400 kr/kvm BTA

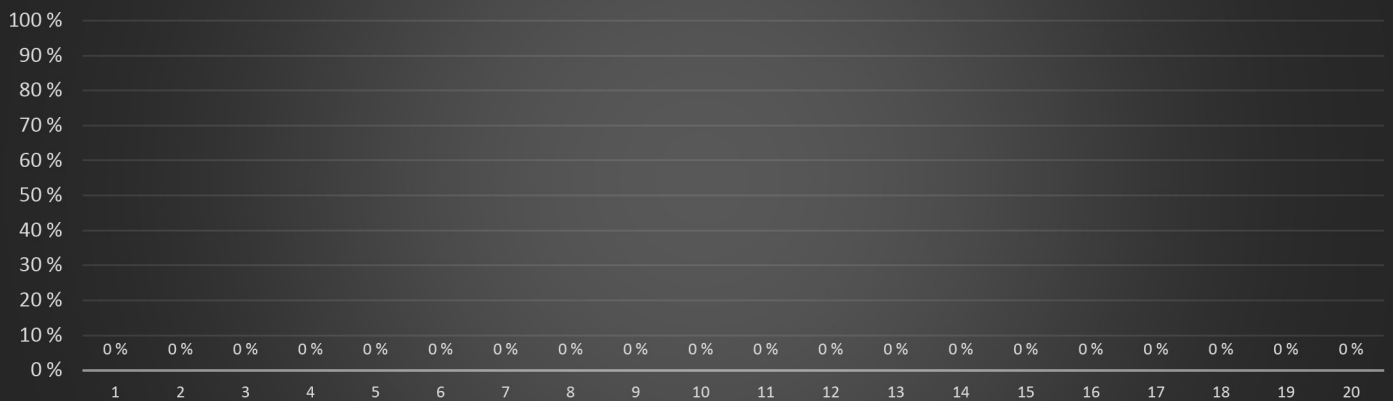
Lager (loft): 200 kr/kvm BTA

Vi bemerker at estimerte markedsleier er utleid "as is" og med dette ikke hensyntatt eventuelle investeringer.

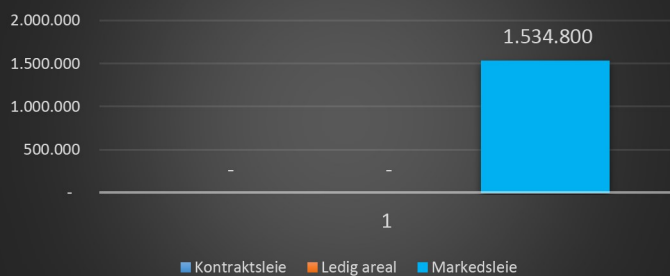
## Kvernhusveien 16

### Inntekter

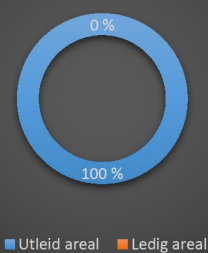
Kontraktsutløp akkumulert i % av leieinntekt



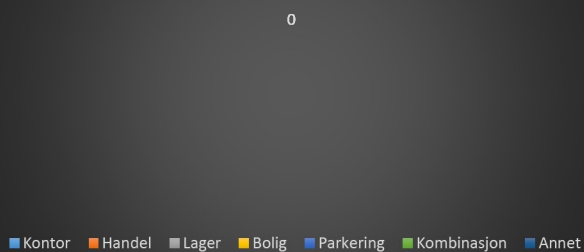
Utleiepotensial i kr



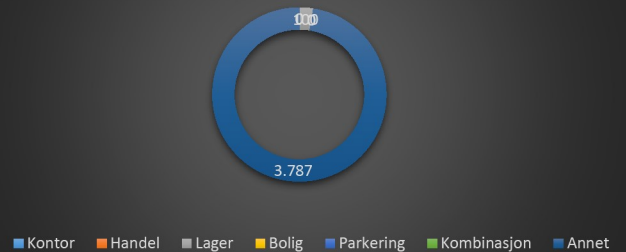
Utleiegrad



Arealformål i kontraktsleie



Arealformål i kvm



## Kvernhusveien 16

### Kostnader

#### Eierkostnader

| Eierkostnader     | Totalt  | Kr/kvm BTA |
|-------------------|---------|------------|
| Eiendomskatt      | -       | -          |
| Forsikring        | -       | -          |
| Festeavgift       | -       | -          |
| Vedlikehold       | -       | -          |
| Administrasjon    | -       | -          |
| Sum eierkostnader | 583.050 | 150        |

Eierkostnader vil variere med eiendommens størrelse og arealformål.

Vi har ikke mottatt spesifiserte regnskap fra oppdragsgiver. I så måte estimeres eierkostnader til ca. 150 kr/kvm BTA eks. mva., som er i lavere intervall hva gjelder næringseiendom generelt og normalnivå for arealformål.

#### Ekstraordinært vedlikeholdsbehov

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Etterslep vedlikehold | - | - |
| Tiltak                |   |   |
|                       | - | - |
|                       | - | - |
|                       | - | - |
|                       | - | - |
|                       | - | - |

|                     | Totalt | Kr/kvm BTA |
|---------------------|--------|------------|
| Leietakertilpasning | -      | -          |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Ledighet ved kontraktsutløp i mnd | 0 |
|-----------------------------------|---|

Tiltak vedlikehold / leietakertilpasning / ledighet

Det er ikke hensyntatt nødvendige investeringer og etterslep vedlikehold, da markedsleie er estimert "as is".



## Kvernhusveien 16

### Verdsettelse

#### Realavkastningskrav

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Yield Oslo CBD                | 3,75 %  |
| + Likviditetsrisiko makro     | 1,00 %  |
| + Likviditetsrisiko mikro     | 2,25 %  |
| + Kontraktsrisiko             | 2,50 %  |
| + Eiendoms spesifikk risiko   | 3,50 %  |
| + Andre forhold               | 0,00 %  |
| = Benyttet Yield              | 13,00 % |
| + KPI                         | 2,00 %  |
| = Benyttet Diskonteringsrente | 15,26 % |

Prime realavkastning observert i markedet.

Likviditetsrisiko makro gjenspeiler risiko forbundet med beliggenhet til eiendommen i Norge og hvor lett omsettelig denne er i markedet.

Likviditetsrisiko mikro gjenspeiler risiko forbundet med beliggenhet til eiendommen i Midt-Norge og hvor lett omsettelig denne er i markedet.

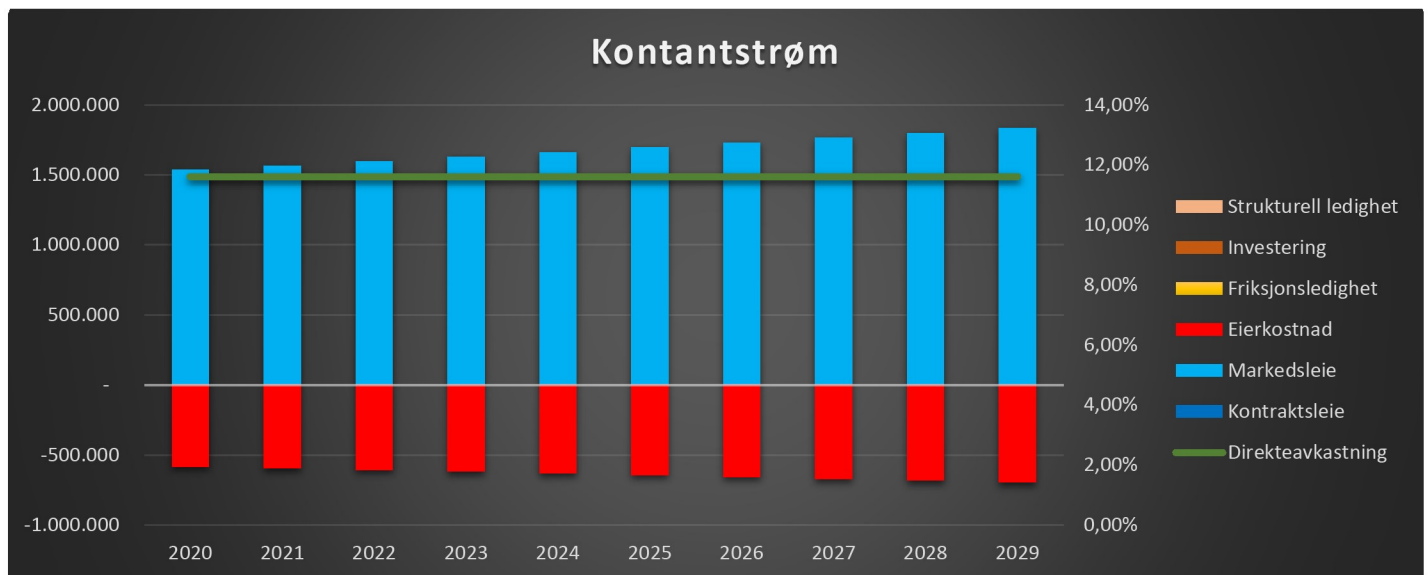
Kontraktsrisiko speiler risiko forbundet med leietakers soliditet, samt kontraktslengde. Eiendoms spesifikk risiko speiler risiko forbundet med eiendommens tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og utforming.

Annen risiko speiler risiko forbundet med servitutter/erklæringer på eiendommen

Benyttet yield er realavkastningskrav på totalkapitalen.

KPI regulering av kontantstrøm i perioden.

Diskonteringsrente er nominelt avkastningskrav på totalkapitalen benyttet for å diskontere kontantstrømmen i perioden.



| Nåverdier                  | Totalt           | Kr/kvm BTA   |
|----------------------------|------------------|--------------|
| NV Kontraktsleie           | -                | -            |
| + NV Markedsleie           | 13.200.000       | 3.396        |
| - NV Eierkostnader         | - 5.000.000 -    | 1.286        |
| - NV Friksjonsledighet     | -                | -            |
| - NV Strukturell ledighet  | -                | -            |
| - NV Investeringer         | -                | -            |
| Annet                      | -                | -            |
| <b>= Markedsverdi i kr</b> | <b>8.200.000</b> | <b>2.110</b> |

Markedsverdien estimeres ved å diskontere fremtidige kontantstrømmer, 20 år, til nåverdi (NV). Nåverdier i analysen er splittet i bestanddeler.

NV kontraktsleie gir dagens verdi av inngåtte leiekontrakter.

NV markedsleie gir dagens verdi av fremtidig markedsleie, etter utløp av dagens leiekontrakter.

NV eierkostnader gir dagens verdi av fremtidige eierkostnader.

NV friksjonsledighet gir dagens verdi av friksjonsledighet ved utgående leiekontrakter.

NV strukturell ledighet gir dagens verdi av eiendommens vedvarende ledighet.

NV investeringer gir dagens verdi av leietakertilpasninger etter utgående leiekontrakter, samt ekstraordinært vedlikeholdsbehov.

### Sensitivitetsanalyse

| Yield   | Eierkostnad |           |           |           |           |
|---------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|         | 520.000     | 550.000   | 583.050   | 610.000   | 640.000   |
| 12,50 % | 9.100.000   | 8.800.000 | 8.500.000 | 8.300.000 | 8.000.000 |
| 12,75 % | 8.900.000   | 8.600.000 | 8.300.000 | 8.100.000 | 7.800.000 |
| 13,00 % | 8.700.000   | 8.500.000 | 8.200.000 | 8.000.000 | 7.700.000 |
| 13,25 % | 8.600.000   | 8.300.000 | 8.100.000 | 7.800.000 | 7.600.000 |
| 13,50 % | 8.500.000   | 8.200.000 | 7.900.000 | 7.700.000 | 7.500.000 |

Sensitivitetsanalysen viser hvordan markedsverdien endres ved endring av parametrene yield og eierkostnad. Vi bemerker her at det i matrisen endres i enkeltparameter, alt annet like.

# Kvernhusveien 16

Hammarvik, Frøya



SALGSPROSPEKT – NÆRINGSEIENDOM – 3.887 m<sup>2</sup> BTA – 15.301m<sup>2</sup> EIENDOMSTOMT

---



# SAMMENDRAG

---

EiendomsMegler1 Næringseiendom er engasjert for å bistå Frøya kommune med salg av Frøya sykehjem. Eiendommen ligger på Hammarvik like etter man kommer opp fra tunnelen mellom Hitra og Frøya, det er ca. 4 km. til kommunesenteret på Sistranda.

Kvernhusveien 16 er et formålsbygg oppført som sykehjem/aldershjem og erstattes av nytt på bygg på Sistranda i 2021. Eiendommen selges uten leieavtaler og er fri til disponering for ny eiere

Eiendommen er i dag regulert til offentlig bygning og Frøya kommune er innstilt på en omregulering for at ny virksomhet skal kunne etablere seg på eiendommen.

Transaksjonsstruktur vil skje i form av salg av eiendommen. Det er utarbeidet en egen bilagsdel til salgsprospektet med innhold nærmere beskrevet på prospektets siste side. Bilagsdelen oversendes på forespørsel.

Interessenter inviteres til å presentere bud på Eiendommen, basert på informasjon inntatt i dette salgsprospekt.

Kjøper oppfordres til å gjøre selvstendige undersøkelser sammen med egne rådgivere før bud inngis.

Første bud skal ha en budfrist på minimum 24 timer. Ingen bud kan etter dette ha kortere akseptfrist enn 2 timer.

**Eiendommen:** Kvernhusveien 16. Gnr 10, Bnr 118 i Frøya kommune

**Transaksjon:** Salg av eiendommen

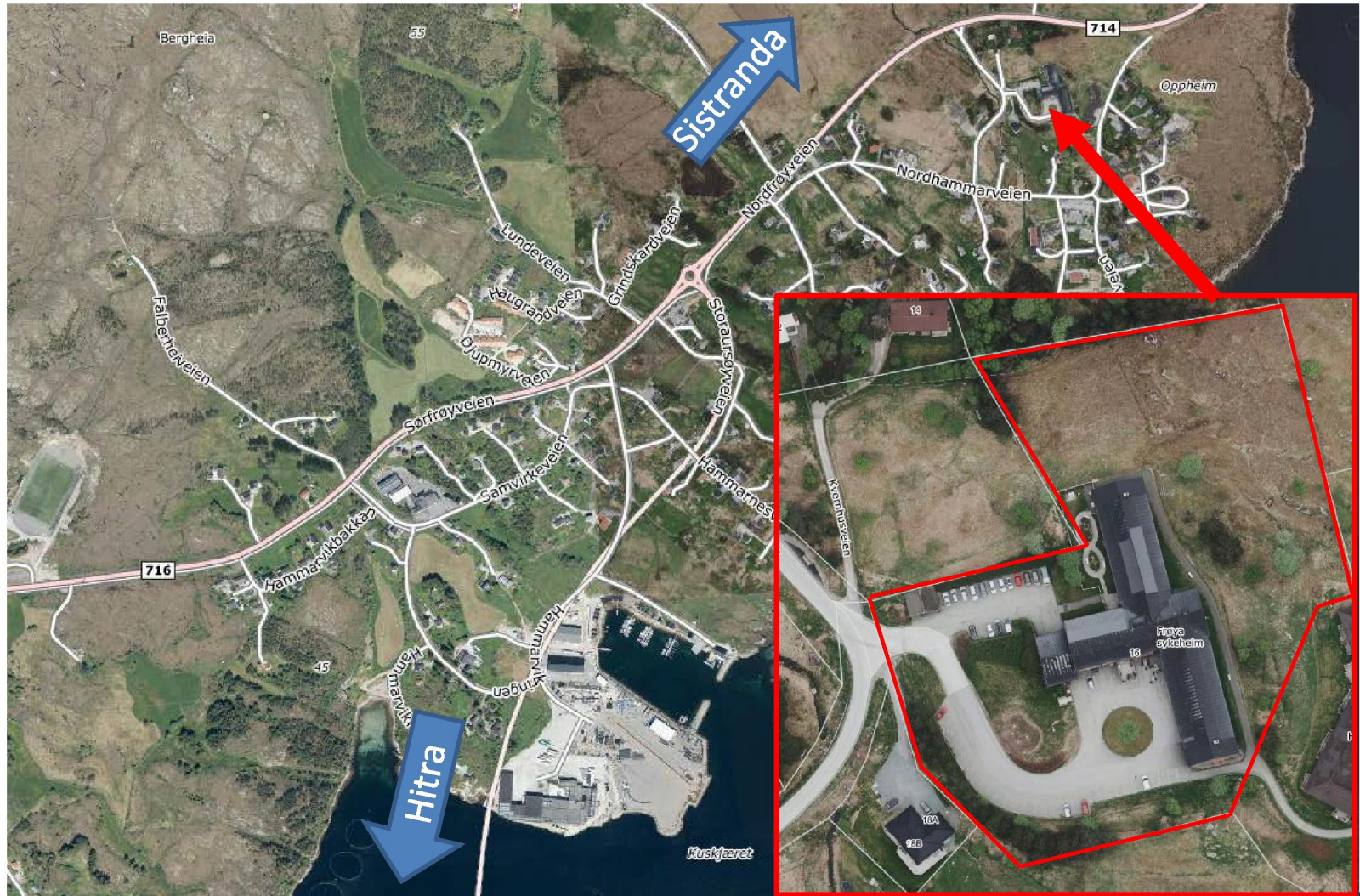
Alle henvendelser knyttet til Eiendommen og salgsprosessen rettes til EiendomsMegler1 Midt-Norge Næringseiendom.

## Kontaktperson Megler

Kent Roger Tangvik, tlf 92 69 62 68      E-post: kent.tangvik@em1.no



## EIENDOMMEN





# BILDER

---



# BILDER





# BILDER

---





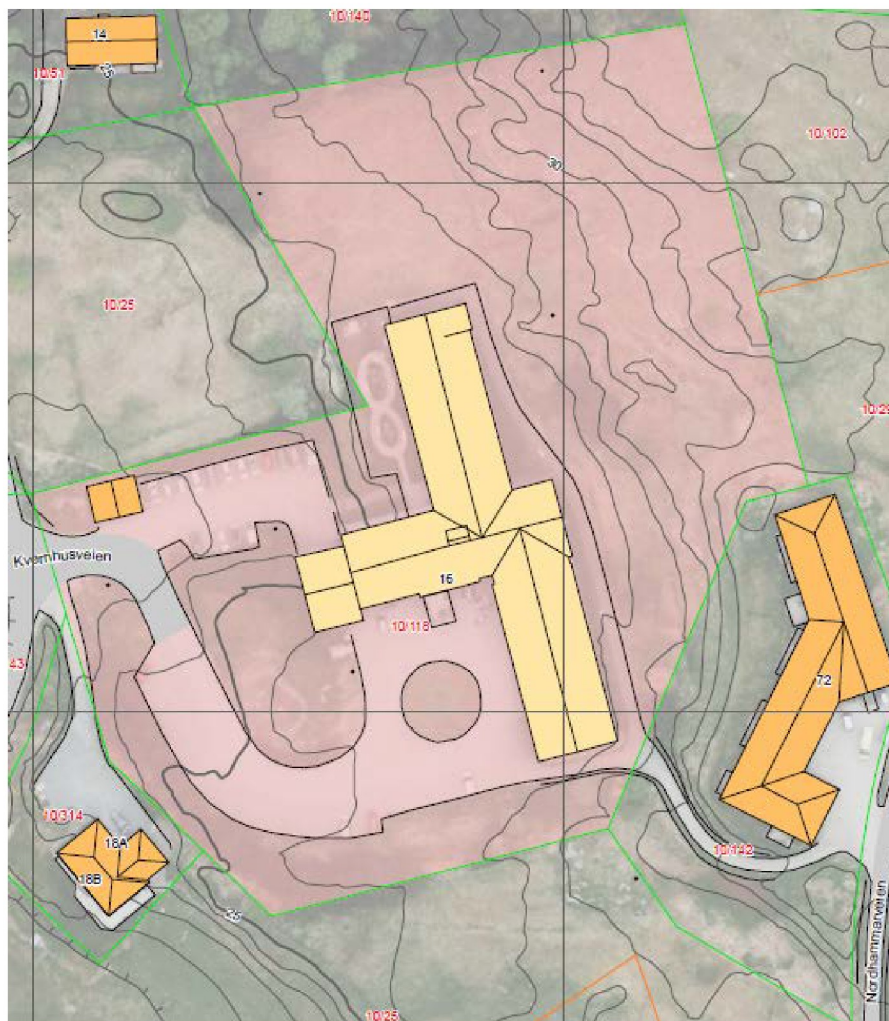
# PLANSKISSER PLAN 1





# TOMT

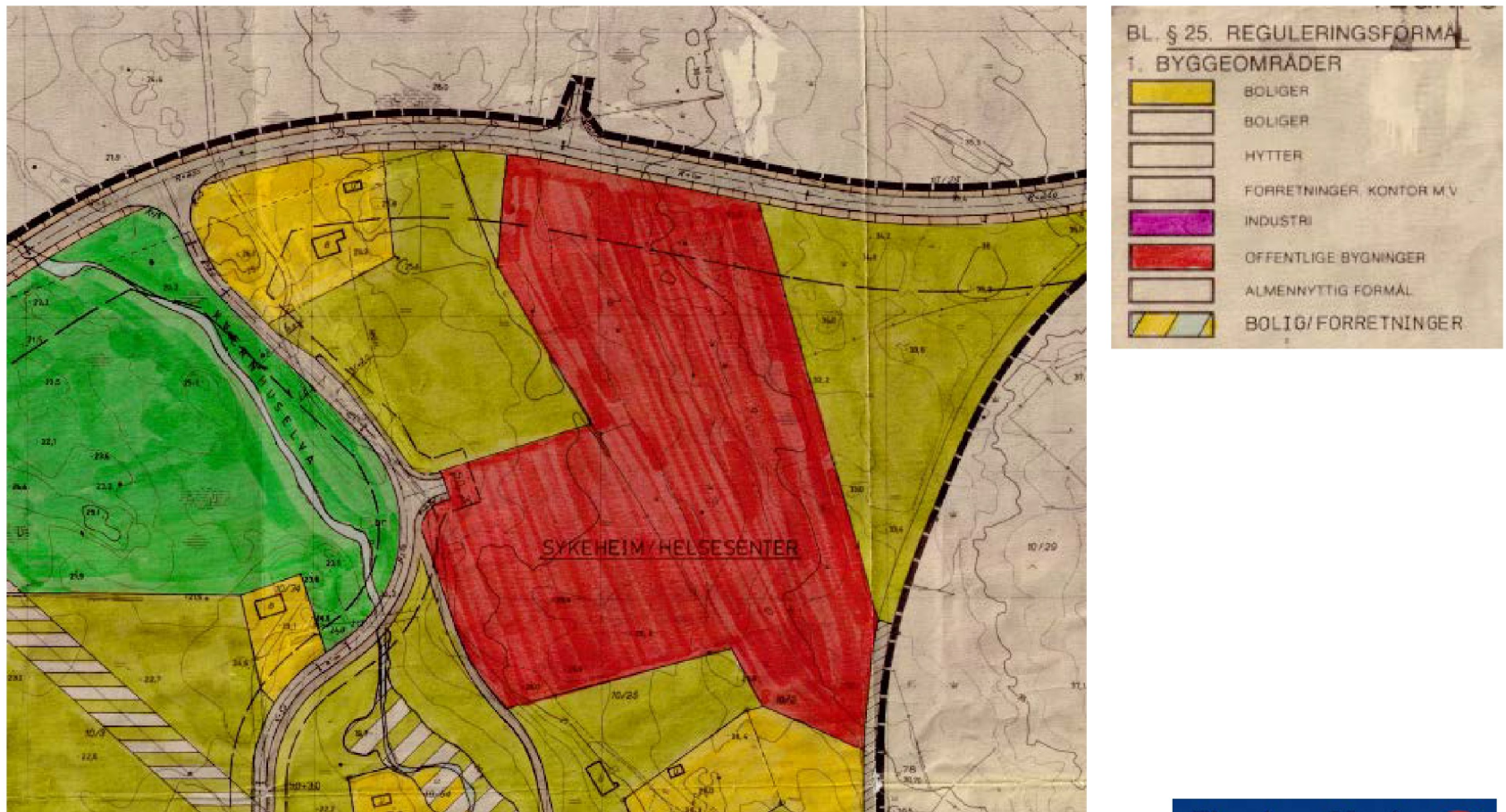
---





# REGULERING

Reguleringsplan for Sykeheim, aldersheim mm. Planid: 1620200602. Vedtatt 1979:





# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Tomt:

Eiet tomt på ca. 15.301 m<sup>2</sup> ifølge Matrikkel mottatt fra Frøya kommune

## Areal

Arealet er ikke kontrollmålt av megler eller selger men gjengitt iht. tidligere byggetegninger. Totalt areal er ca. 3887 m<sup>2</sup> BTA

Kjeller: 473 kvm m<sup>2</sup> (Lager, kontorer og fellesareal)

1.etg: 1.714 kvm m<sup>2</sup> (Entrè/resepsjon, Kjøkken, boenheter/rom, kontorer, fellesareal)

2.etg: 1.600 kvm m<sup>2</sup> (Boenheter/rom, kontorer, fellesareal)

Loft: 100 kvm m<sup>2</sup> (Lager)

## Eiendommen:

Eiendommen er bygget og benyttes til sitt formål som sykehjem.

Bygningsmassen fremstår med et vedlikeholdsetterslep og ny eiere må påregne flere oppgradering i årene som kommer.

Det ble bygget på areal i 1.etg og 2.etg i 2006/2007 ( Ferdigattest datert 28.09.2006) . Badene ble oppgradert i 2009, samt at det ble gjennomført en «oppgradering» av heis 2014 sammen med installering av ny brannsentral samme år.

## leieforhold:

Eiendommen selges uten leietaker og overleveres til fri benyttelse for ny eiere

## Vann og kloakk:

Offentlig via private stikkledninger

## Vei:

Det er adkomst til eiendommen med avkjøring fra Nordfrøyveien (R714)

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming

## Kommunale avgifter:

Vann: Hamarvik vannverk

Avløp: 25.465,- årlig avgift

Renovasjon: Remidt IKS

Eiendomsskatt: Det er ingen eiendomsskatt

## Parkering

Det er rikelig med parkeringsplasser på eiendommen. Flere EL-bil ladepunkter.

## Oppgjør/ overtakelse

Oppgjør / overtakelse etter avtale.

## Separat vedleggsdel med følgende vedlegg fås ved henvendelse til megler:

-Grunnbok

-Kommunal info

-Utkast til kontrakt

-Tinglyste erklæringer

## Transaksjonsstruktur

Transaksjonen vil skje i form av salg av eiendommen

## Kjøpers undersøkelsesplikt

Hver enkelt potensiell kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av eiendommen. Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

## Omkostninger

Det forutsettes at eiendommen overskjøtes til kjøper ved oppgjør for eiendommen. Ved overskjøting påløper det for kjøper dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skjøte og evt. pantedokument p.t. kr 585,- pr stk. Dokumentavgift og øvrige offentlige omkostninger knyttet til overskjøting innbetales til megler sammen med oppgjøret for eiendommen.

## Tilleggsinformasjon/vedlegg

Tilleggsinformasjon og vedlegg oversendes ved henvendelse til megler.

## Selger forbehold:

Det tas forbehold om at budaksept må godkjennes av kommunestyret.

## Bud

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, hvor budene må avgis skriftlig til meglers kontor. Dette forhindrer ikke at selger og megler i en avsluttende fase kan tilrettelegge for en lukket budrunde. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selgeren er ikke ansvarlig for skjulte feil og mangler han ikke kjenner til, eller måtte kjenne til. Dette gjelder også eventuelle offentligrettslige mangler. Dette gjelder allikevel ikke dersom selger er uaktsom, uærlig eller for øvrig handler i strid med god tro.

Budgiver oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommen og dens bygninger før kjøpetilbud inngis.

Eiendomsmeglingsloven § 6-10 jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 1-4 og 6-4 fravikes slik at kjøper – etter at handel er kommet i stand – kun kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

## Tilbud

De enkelte tilbud må inneholde en referanse til den aktuelle eiendommen og til dette prospekt, hvorav følger at prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for eiendommen og på hvilket tidspunkt eiendommen ønskes overtatt.

### Kundekontroll etter hvitvaskingsloven

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## SALGSPROSPEKT / DISCLAIMER

---

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av EiendomsMegler1 Næringseiendom basert på informasjon mottatt fra selger og Frøya kommune. Prospektet er utarbeidet etter beste skjønn og forutsettes å være korrekt, men selger og dets rådgivere garanterer ikke for at det er gitt riktig og fullstendig informasjon og fraskriver seg et hvert ansvar for tap som følge av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som oppstår for kjøper av eiendommene på annen måte.

Eiendommen forutsettes besiktiget og alle interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen sammen med kompetente fagfolk, samt forsikre seg om at opplysningene i nærværende salgsprospekt er à jour og riktig før avtale inngås. Kjøpers adgang til slik besiktigelse fratar kjøper retten til å hevde at mindre unøyaktigheter som fremkommer i salgsprospekt, dokumentasjon eller forhandlinger, utgjør noen kontraktsmessig mangel.

Salgsprospektet er ment som underliggende dokumentasjon for bud og videre forhandlinger vedrørende et eventuelt kjøp av eiendommen. Ved eventuell avvik mellom salgsprospekt og kjøpekontrakt, gjelder kjøpekontrakt med dens vedlegg foran salgsprospektet. Selger er kun ansvarlig for garantier som uttrykkelig fremgår av endelig kjøpekontrakt.



## KONTAKTINFORMASJON

---



**Kent Roger Tangvik**

Eiendomsmegler Næring

Mobil: 92 69 62 68

Epost: [Kent.tangvik@em1.no](mailto:Kent.tangvik@em1.no)

---

Eiendomsmegler 1 Næringseiendom  
Besøksadresse: Søndre gate 4  
Postadresse: Pb 6054 Sluppen, 7434 Trondheim

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Thomas Sandvik  
**Arkivsaksnr.:** 18/3069

**Arkiv:** 614 H12

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet  
Kommunestyret

## FRØYA SYKEHJEM - MULIGHETSSTUDIE FOR OMBYGGING

### Vedtak:

### Forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar å legge ut Frøya Sykehjem for salg

### Vedlegg:

Mulighetsstudie  
Arealplan 1. etasje  
Arealplan 2. etasje  
Kjeller  
Kart  
Utomhusplan

### Saksopplysninger:

I forbindelse med arbeidet med «Morgendagens omsorg» er det klart at kommunen ikke lenger skal bruke sykehjemmet på Hamarvik til sykehjem etter at det nye helsehuset er klart. I denne forbindelse ble rådmann bedt om å utrede om muligheten for å bygge om sykehjemmet, og bruke det i ettertid til alternative kommunale tjenester, og / eller private leiligheter.

Rådmann har brukt ON arkitekter til dette, og mulighetsstudiet samt konsepttegninger ligger vedlagt til saken.

Mulighetsstudiet er behandlet i styringsgruppen for «Morgendagens omsorg», med innstilling at Frøya Sykehjem legges ut for salg.

### Vurdering:

Rådmann har lagt til grunn at det ikke er noen kommunale tjenestekområder som passer inn på det gamle sykehjemmet, etter at dagens sykehjem flytter inn i nytt helsehus. En av hovedpoengene med flyttingen av sykehjemmet fra Hamarvik til Sistranda er å samle tjenesten, samt å flytte den nærmere sentrum og sentrale funksjoner. Kommunale tjenester som rådmann har vurdert er, bo, aktivitet og miljøtjenesten (BAM). Hvis kommunen gjør dette bytter vi i praksis en kommunal tjeneste med en annen på Hamarvik, og oppnår ikke den samlingseffekten som «Morgendagens omsorg» ønsker å oppnå. Kommunen måtte i det tilfelle bruke bygget til alle som kommer inn

under tjenestene i BAM, noe som også ikke er ønskelig. Rådmann ser derfor at det ikke er noen helsetjenester som kan flyttes inn i bygget.

Av andre kommunale tjenester ser rådmann at brannvesenet en mulighet. Kommunen har imidlertid nettopp investert i en helt ny brannstasjon og det vil ikke være fornuftig å foreslå en slik flytting på nytt.

Rådmann har også vurdert Tekniske tjenester som en mulighet. Disse tjenesten vil ikke ha behov for leiligheter o.l. men, garasjer og liknende fasiliteter. Kommunen vil da få en lav utnyttelsesgrad, og må eventuelt se på ombygging til private leiligheter i tillegg.

En tredje mulighet er Herredshuset, og en ombygging til at sykehjemmet skal bli kommunens rådhus. Her har allerede kommunestyret vedtatt at nåværende Herredshus skal være kommunens administrasjonssenter, og rådmann har ikke gått videre med dette.

ON arkitekter har derfor fått en bestilling på ombygging til private boliger, der kommunen også kan eie noen til forskjellige brukergrupper hvis dette er ønskelig. ON arkitekter har på dette grunnlaget laget en mulighetsstudie der de ser på kostnadene med å bygge om sykehjemmet til leiligheter i forskjellige størrelser.

### **Konklusjon**

On arkitekter anslår en ombyggingskostnad på ca. 70 millioner kr. Hvis man regner inn 5% til uforutsette forhold og en sikkerhetsmargin på 10% er totalkostnaden med en ombygging av Frøya Sykehjem til et leilighetskompleks med 41 leiligheter på 80,6 millioner kr.

Rådmann anser ikke at kommunen skal være en stor aktør i leilighetsmarkedet i kommunen. Rådmann anbefaler ut ifra overnevnte diskusjon, samt kostnaden, og deltakelse i leilighetsmarkedet at kommunen ikke går videre med utnyttelse av det gamle sykehjemmet i egen regi. Rådmann anbefaler at kommunen legger Frøya Sykehjem ut for salg.

# Vollvaagen Apartments Smøla

Eiendomsmegler 1 Næringseiendom  
Att: Kent Roger Tangvik, Eiendomsmegler Næring  
Via e-post: Kent.tangvik@em1.no

DERES REF.  
KVERNUSVEIEN 16, 7263  
HAMARVIK

VÅR REF.

DATO  
OSLO, 18. AUGUST 2021

## BUD

Jeg gir med dette åpent bud på kr 4 500 000, kronerfiremillionerfemhundretusen, uten forbehold, på Kvernhusveien 16, 7263 Hamarvik, 5014-10/118, Frøya sykehjem Hamarvik.

Prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet.

Ønsket overtakelsesdato er månedsskiftet etter at selgers flytting til nytt bygg er gjennomført.

Finansiering kan bekreftes hos Senior Bedriftsrådgiver Martin Røsberg Hoem hos SpareBank 1 Nordmøre, M +47 909 99 816, martin.hoem@snv.no, Langveien 21, Postboks 23, 6501 Kristiansund.

Akseptfrist er fredag 27. august 2021 kl 17.

Med vennlig hilsen  
Vollvaagen Apartments Smøla (Edings AS)



Øyvind Kaul Kragerud  
enestyre  
(ok@kragerudco.no)



Hei,  
Vi har mottatt nytt bud på eiendommen.

**Budgiver:**

Kvernhusveien 16 AS (SUS)

v/

-Riiber Holding AS

-Lin Eiendom AS

-Vabe AS

**Beløp:**

5.000.000,- + omkostninger

**Forbehold:**

Ingen

**Akseptfrist:**

27.08.21 kl. 19.00

**Overtakelse:**

Etter avtale

Vennlig hilsen

EiendomsMegler 1 Midt-Norge - Næring

**Kent Roger Tangvik**

Kommersiell leder / Eiendomsmegler

M 92696268, E [Kent.Tangvik@em1.no](mailto:Kent.Tangvik@em1.no)

**EiendomsMegler 1**