

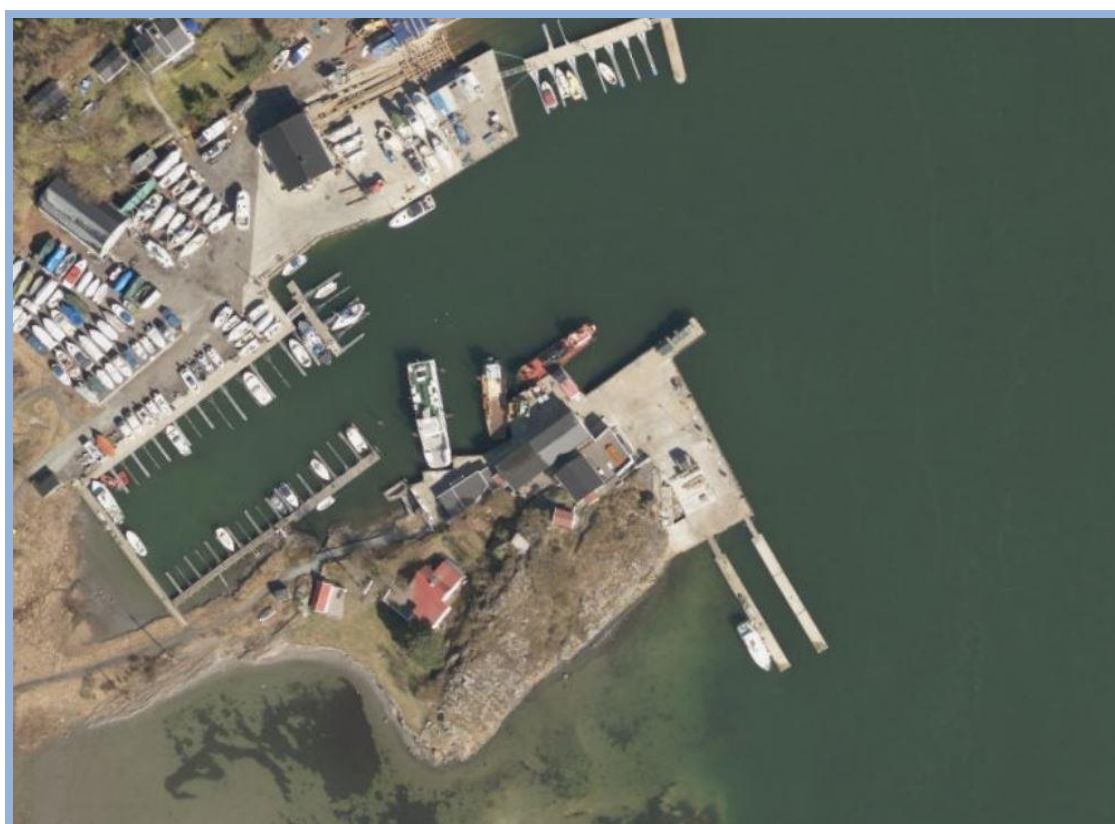
134900 Lindøya

RAPPORT

Oppdragsgiver: Ruter AS

23.10.2018

VERDIVURDERING OG FORENKLET TILSTANDSVURDERING AV 0301/205/7 PÅ LINDØYA



OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Engebrets vei 7
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Abels gate 5
7030 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
ORG.NR. NO 960 816 862



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



Oppdrag : Verdi og enkel tilstandsvurdering
 Bygningstype : Fergebase/opplagsplass
 Oppdragsadresse : Lindøya 420, 0150 OSLO
 Matrikelnummer : 0301/205/7
 Hjemmel til grunn : Statsbygg
 Hjemmel til feste : Oslo-Fergene AS
 Befaringsdato : 22.08.2018

Mandat

Etter anmodning fra Ruter AS v/Hellik Hoff har OPAK AS v/Øystein Dieseth, Ola Bråten Lund og Christian Kleivene besikket ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering og en forenklet tilstandsvurdering.

Eiendommen består av en fergebase/opplagsplass for Oslo-Fergene AS med kai, ferge- og båtoppstilling, drivstoffpumpe, et hovedbygg, et leilighetsbygg med kontor og et verksted.

Vurderingen skal benyttes i forbindelse med avhending. Oslo-Fergene AS sin drift av båter utgår og eiendommen skal selges ifm. at Ruter AS skal konkurranseutsette driften. Ifølge festeavtalen er fester forpliktet til å drive fergedrift på eiendommen.

OPAK skal vurdere eiendommen etter dagens regulering slik den fremsto på befaringsdato.

Dokumenter/opplysninger

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

Festeavtalen av 1984 samt transport av avtalen i 2007.pdf
 Informasjon om overskudd på salg av drivstoff, fra selger

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

Eiendomsinformasjon fra Nordeca Insight, oppdatert pr. 23.08.2018.
 Eiendomsinformasjon fra Seeiendom.no, oppdatert pr. 23.08.2018.

Befaringen:

Befaringsdato : 22.08.2018
 Fra oppdragsgiver : Hellik Hoff
 Fra leietaker/fremleietaker : Pål Ruud, Bjørn Einar Andseth
 Fra OPAK : Øystein Dieseth, Ola Bråten Lund og Christian Kleivene
 Ikke besikket : Enkelte mindre rom

Forutsetninger

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

- Ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
- Forurensninger er selgers ansvar
- Ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
- Ikke kontrollert ferdigattest, om dagens bruk er tillatt og om det er offentlige påbud
- Ikke kontrollert fundamentering
- Kun foretatt begrenset vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
- Forutsatt fraflyttet og klar for ny utleie basert på markedsleie
- At dagens festeavgift videreføres og at den ikke kan markedsreguleres
- At netto overskudd på salg av drivstoff er minimum kr 200 000

Lindøya

Lindøya er en øy i Oslofjorden som ligger om lag 1,7 km i luftlinje sør fra Aker Brygge. Via båt/ferge fra Aker Brygge kan man i løpet av 15-20 minutter ankomme øyas vest- og østside på hhv. Romerbrygga og Skytterbrygga (Visitnorway.no, 2018).

Øya er bebygd hovedsakelig med hyttebebyggelse, ca. 300 hytter som er regulert til maks 32-40 m² grunnflate, oppført i tre, i fargene rød, gul og grønn (Lindøya.org, 2018). I tillegg har øya naturreservat med verneverdig plante- og dyreliv, badeplasser, butikk og fotballbane.



Lindøya (kart.finn.no, 2018)

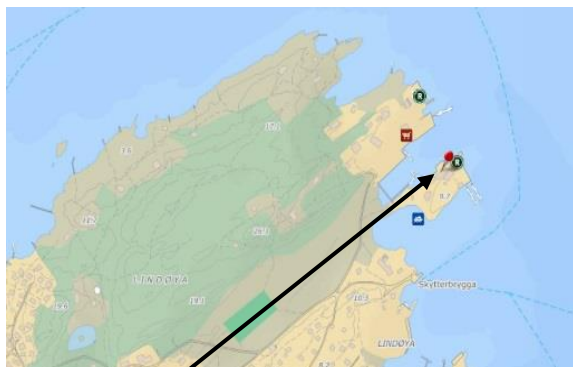
Oslo-Fergene AS

Oslo-Fergene AS har siden 1917 kjørt fergetrafikk til øyene i Indre Oslofjord. Selskapet operer fire båter med byggeår fra 1989 til 2009, hver med plass til 236-240 passasjerer (Oslo-fergene.no, 2018). Disse båtene har base på Lindøya.

I 2015 flyttet de båtens avgangsplass fra Vippetangen til Rådhuskaia, og har siden opplevd vekst i antall passasjerer og driftsinntekter. I henhold til passasjerstatistikken som ble presentert på befaringen, har passasjertallet økt fra om lag 700 000 til nærmere 1 000 000 årlige passasjerer fra 2015-2018. Antall reisende varierer med sesong og vær. Antall ansatte øker fra 12 i vinterhalvåret til om lag 75 i sommerhalvåret (Befaring, 2018). Selskapet har siden 2013 hatt lønnsom og solid drift (Proff.no, 2018)

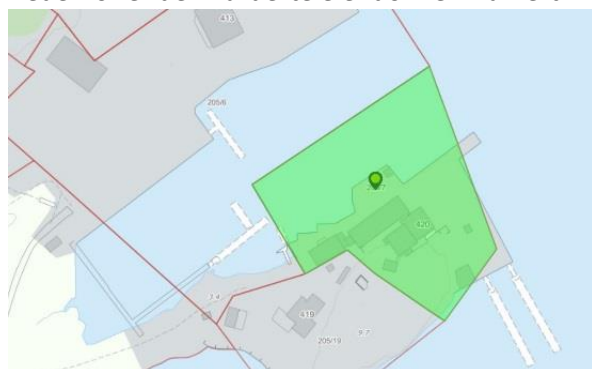
Om eiendommen

G.nr 205/B.nr 7 ligger nordøst på Lindøya, om lag 300 meter fra Skytterbrygga. Eiendommen har siden 1917 blitt benyttet som fergebase/opplagsplass for Oslo-Fergene AS.



G.nr 205/B.nr 7 (kart.finn.no, 2018)

Nedenfor er den vurderte eiendom er markert:



G.nr 205/B.nr 7 markert (Nordeca Insight, 2018)

Tomten er ifølge Nordeca Insight 4 010,8 m². Festeavtalen oppgir at tomten 4012,9 m², hvorav 2 300 m² er vannareal. Eiendommen er bebygd med et hovedbygg (omtalt som «Hytta») med et areal på 144 m², et anneks (omtalt som «Mannskapshytta») oppmålt til 17 m², et 2 etasjers leilighetsbygg med kontor (omtalt som «Brakka») på 300 m² og et verksted på 94 m². Tidligere var det også en kiosk på eiendommen, men denne brant ned for noen år siden. Det foreligger rammetillatelse på gjenoppførsel.

Deler av tomten er markert som «verdifull natur». Det er ikke anvist forurenset grunn, men naboøya «Hovedøya» har fått påvist forurensning i overflatejorden og dypere ned i jorden til leire og fjell. Ifølge Norges Geotekniske Institutt (NGI) skyldes det blant annet vedlikehold av båter, hvor forurensningen består av tungmetaller og organiske miljøgifter (fra bunnstoff og malingrester fra båter). Dette kan også være aktuelt på den vurderte eiendom, ettersom det har vært drevet tilsvarende virksomhet i området gjennom tidene. Det anbefales derfor gjennomført en miljø teknisk grunn- og sediment undersøkelse på eiendommen, samt at det tas prøver av betongen på kaien. Det bør også gjennomføres en overfladisk miljøkartlegging av bebyggelsen.

Planstatus

Kommuneplan

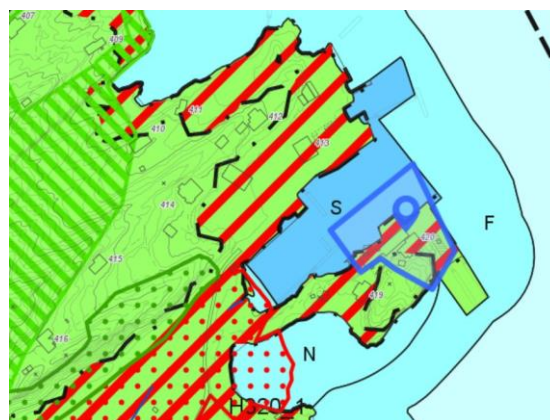
Planområde: Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn

Tidsperiode: 2015-2030

Ikrafttredelsesdato: 23.09.2015

Formål for vurdert eiendom: Spredt fritidsbebyggelse, naturområde, friluftsområde, småbåthavn

Kommentar: De røde strekene illustrerer flomfare



Reguleringsplan

Planområde: S-4998

Vedtaksdato: 04.04.2018

Formål for vurdert eiendom: Spesialområde - Marina/bensinanlegg. Herunder småbåthavn, kai, friluftsområde og naturvernområde

Spesielle reguleringsforhold: § 4.4.18 i reguleringsbestemmelsene omfatter den vurderte eiendommen og de to nabotomtene. Bestemmelsen sier at det skal etableres spyleplass med fast dekke, drening og oppsamlingskum, men ikke på hvilken eiendom. I tillegg er det nedfelt at området skal være åpent for gjennomgang i strandlinjen.

Kommentar: Eiendommen er sammen med alle øyas eiendommer kommunalt listeført med vern – gul liste (KulturminneID 164451-1 på Kulturminnesok.no)



Festet tomt

Det er ikke gjort juridisk vurdering av festeavtalen.

Kopi av festeavtale: Ja

Kontraktsdato: 05.08.1984

Utløpsdato: fornyes automatisk 5 år om gangen

Opprinnelig årlig festeavgift, kr: 1 500

Nåværende årlig festeavgift, kr: Festeavgift kan reguleres hvert 10. år

Hvem har gitt opplysningene: Tilsendt kopi av festeavtalen av 1984 og transport av avtalen i 2007 fra oppdragsgiver

Kommentar: Det fremgår ikke av festekontrakten hvilket grunnlag festeavgiften skal reguleres etter. Som følge av denne usikkerheten, velger vi å basere oss på inflasjonsjustert festeavgift og ikke markedsvurdert festeavgift. Inflasjonsjusteres festeavgiften for gjennomsnittlig årlig prisvekst i perioden 1984 – 2018 (2,8%), blir årlig festeavgift per 2018 kr. 3 844,-. Den som skal feste tomten forplikter seg til å drive fergedrift. Vi vurderer i utgangspunktet det som verdiforringende, men anser det som lite sannsynlig at ikke bruken ville vært tillatt endret om behovet falt bort. Vi har derfor ikke lagt vesentlig vekt på dette i vurderingen.

Referanser festeobjekter

Vi har likevel undersøkt andre festeobjekter for å få et overblikk over ulike festeavtaler i Indre Oslofjord. Informasjonen om eiendommene er fra søk i Nordeca Insight og festeavtalene er fra grunnboksinformasjon i Seeiendom. Ettersom vi ikke har kjennskap til innholdet i de ulike festekontraktene utover grunnboksinformasjon, har vi inflasjonsjustert verdiene. De oppgitte verdiene er inflasjonsjustert med gjennomsnittlig inflasjon i perioden fra festekontraktens opprinnelsesår til 2018. Renten vil derfor variere avhengig av gjennomsnittlig inflasjonsvekst i ulike perioder.

0301/205/6 – Lindøya Slipp AS overtok festerett i 1991 av Statsbygg, mot et vederlag på kr. 0,-. Avtalt årlig festeavgift var kr. 25 000,-. Tomtens areal er ifølge Nordeca Insight 11 365 m². Inflasjonsjustert beløp med gjennomsnittlig inflasjon i perioden i henhold til SSB (2,1%), gir årlig festeavgift kr. 43 347,-. Estimert tomteverdi ved 4% tomtefesterente, er kr. 1 083 675,-. Tilsvarende kr. 95,- per m².

0301/205/20 – Festerett overtatt 12.12.2005 fra Statsbygg mot et vederlag på kr. 425 000,-. Festetiden er 40 år og årlig festeavgift var kr. 300,-. Eiendommen er 6 432,1 m². Inflasjonsjusterer vi vederlagsbeløpet og festeavgiften med 2,1% inflasjon blir det henholdsvis kr. 554 440,- og kr. 391,-. Tomteverdien tilsvarende kr. 564 215,- eller kr. 88,- per m².



205/20

205/6

0301/200/5 – Festerett overtatt i 1956 fra Statsbygg mot vederlag kr. 0,-, med årlig festeavgift på kr. 200,-. Eiendommen er 2 035 m² og benyttes som brygge og båtopplag. Det gir en tomteverdi på kr. 2,45 per m². Inflasjonsjusterer vi med årlig gjennomsnittlig inflasjon i perioden (4,4%) tilsvarende årlig festeavgift kr. 2 860,- og tomteverdi kr. 35,- per m².



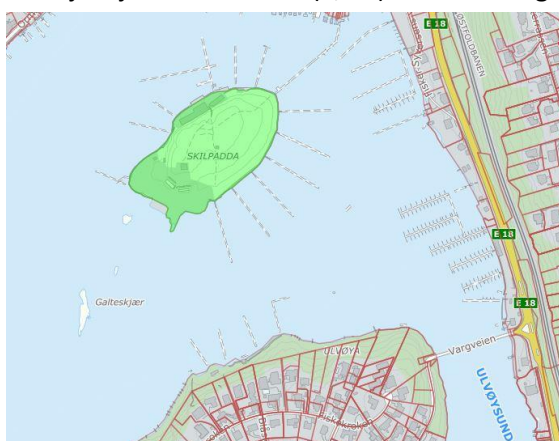
200/5 markert

0301/201/4 –Festerett overtatt 1979 fra Statsbygg mot ukjent vederlag. Årlig festeavgift var kr. 220,-. Eiendommen er 12 668 m² og benyttes som båtopplagsplass. Tomteverdien tilsvarer kr. 0,43 per m². Inflasjonsjustertes beløpet med gjennomsnittlig inflasjon i perioden (3,7%) blir årlig festeavgift kr. 913,- og tomteverdi kr. 2,- per m².



201/4 markert

0301/197/62 – Rettighet for leie av eiendom fra 1963 av Oslo Kommune for kr. 20 000,- i året. Eiendommen er 31 278 m² og brukes som båtopplagsplass. Tomteverdien tilsvarer kr. 16 per m². Inflasjonsjusterte verdier (4,6%) tilsvarer årlig leie kr. 234 618,- og tomteverdi lik kr. 188,- per m².



197/62 markert

0301/196/260 – Festerett overtatt 2006 av Oslo Kommune til vederlag kr 0,- og årlig festeavgift kr. 89 400,-. Festetiden er 40 år. Eiendommen er 771 m² og benyttes av Bunnefjorden Seilforening. Inflasjonsjusterte verdier (2,1%) tilsvarer kr. 114 052 i årlig festeavgift. Tomteverdi tilsvarer kr. 2 851 300,- herunder kr. 3 697,- per m². Denne eiendommen ligger på Malmøya og har således veiforbindelse. Verdien vil i stor grad påvirkes av dette.



196/260 markert

0301/2/142/3 – Festerett overtatt 1995 fra Kongelig Norsk Seilforening til vederlag kr. 3 500 000,- og årlig festeavgift på kr. 1,-. Inflasjonsjustert verdi (2%) tilsvarer kr. 5 579 027,- og kr. 2,-. Tomteverdi kr. 5 579 007,-. Eiendommen er 2074 m² og benyttes som selskapslokaler.



2/142/3 markert

De refererte eiendommene ligger i et spenn med årlige festeavgift fra kr 2,- til kr 234 618,-

Eiendom	Festeavgift (årlig)	Kvadratmeter	Festeavgift per kvadratmeter
0301/205/6	43 347,00	11 365,00	3,81
0301/205/20	391,00	6 432,00	0,06
0301/200/5	2 860,00	2 034,00	1,41
0301/201/4	913,00	12 668,00	0,07
0301/197/62	234 618,00	31 278,00	7,50
0301/196/260	114 052,00	771,10	147,91
0301/2/142/3	2,00	2 073,70	0,00
Gjennomsnitt	49 522,88	8 327,73	20,10

I referanselisten ser vi at 0301/196/260 skiller seg ut. Uten denne referansen ligger gjennomsnittlig festeavgift per m² kr. 2,14,-.

Festeavgiften må trekkes i fra inntektsgrunnlaget ved beregning av netto årlige leieinntekter når bebyggelsens verdi på en festet tomt skal beregnes.

Bebyggelse og tilstand

Hovedhytta

Hovedhytta består av en leilighet i 2. etasje med kjøkken, bad, soverom og stue. I 1. etasje er det kontorer og renseanlegg for avløpsanlegget. Bygningen ligger i skrånende terreng, slik at deler av 1. etasje har yttervegger mot terrenget. Bygget har bærende vegger, tak og etasjeskillere i tre, mens grunnmuren og første etasje er utført i betong. Bygningen er fundamentert med hhv. betongsøyler til grunn, samt delvis på en betongsåle. Ytterveggene i 2. etasje er isolerte bindingsverksvegger kledt med stående panel, mens det i 1. etasje er pussede yttervegger i betong. Taket er et saltak tekket med asfaltbelegg, og med nedløpsrør langs fasadene. Vinduene i bygget er hovedsakelig 2-lags trevinduer fra 1978 med isolerglass. Et større glass i 2. etasje er byttet for tre år siden pga. en brann på eiendommen. Inngangsdørene til bygget er tredører, mens det til renseanlegget er en aluminiumsdør med glassfelt. Innvendig har bygget vegger kledt med trepanel, parkettgulv og platehimling. Under 2. etasje er det en krypkjeller.

Bygget har et avløpssystem basert på et minirensanlegg som er plassert i eget rom i 1. etasje. Anlegget har egen serviceavtale, som gjennomføres ca. 2 ganger i året. Bygget har for øvrig innlagt vann, hvor vannet går i kobberrør. Varmtvannsbereider, type OSO, er plassert i kryperommet. Det elektriske anlegget ble ifølge omviser oppgradert for få år siden med bl.a. nye underfordelere.

Bygget fremstår i tilfredsstillende stand, men med et vedlikeholdsetterslep på flere områder. Taket ble tekket om i 2014, og under besiktigelsen ble det ikke registrert slitasje på tekkingen, fukt på undertaket e.l. Asfaltbelegg har normalt en forventet levetid på 25 år +/- 10 år, og taket har således lang forventet restlevetid. Det ble registrert enkelte nedløpsrør som mangler utkast. Dette bør etableres slik at overflatevannet blir ledet vekk fra fasadene.

Fasadene fremstår likeså i tilfredsstillende stand, og det er opplyst at mye av kledningen ble byttet for ca. 10 år siden. Ytterveggene males med jevne mellomrom ved behov, men under besiktigelsen ble det registrert noe oppsprukket treverk. Det er også viktig å påpeke at endeveden på trebordene må males, da det ofte er her vann blir trukket inn i kledningen. I løpet av den neste 10-års perioden bør fasadene skrapes og males, og trolig bør enkelte av panelbordene byttes når det har gått 5-10 år.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på 40 år +/- 10 år. Vinduene er i dag 40 år gamle, og de nærmer seg således sin forventede levetid. Under befaringen fremstod vinduene som malingslitte, med harde pakninger og enkelte av vinduene hadde tegn til råte. Basert på normale levetidsbetraktninger og vinduenes tilstands anbefales det derfor at vinduene skiftes i løpet av de neste 5 årene.

Krypkjelleren fremstod under besiktigelsen som tørr, og det var ingen tegn til fukt i etasjeskille eller på grunnen. Det er derimot viktig at søppel og gamle materialer som er lagret i krypkjelleren fjernes da dette erfaringsmessig ofte er vekstgrunnlag for råte, mugg, osv. Dette er regnet som et driftstiltak, og det er ikke medtatt i tiltakslisten. Innvendig fremstår bygget med en lite tidsmessig stil, og med generelt slitte overflater.

Sett over en 10-års periode anbefales det å sette av en budsjettsum for å oppgradere hele bygget innvendig med nytt gulvbelegg, oppgradering av vegger samt en generell standardheving av bad og kjøkken. Det er ikke meldt om problemer med rensanlegget som har jevnlig service. Det elektrotekniske-anlegget fremstår i god stand, med lang forventet restlevetid.

Forenklet vedlikeholdsplan - Hovedhytta					
Bygningsdel	Tilstands-grad	Strakstiltak	Vedlikehold		
	TG		0-1 år	1-3 år	3-5 år
Skrape og male kledningen. Medtar 150 kvm. fasade.	1				60000
Etablere utkast på samtlige nedløpsrør.	2		2500		
Bytte enkelte trebord på fasaden.	2				15000
Bytte vinduene. Medtar utskifting av 15 vinduer.	2			150000	
Oppgradere de innvendige overflatene. Medtar et gulvareal på 144 kvm.	2				600000
Sum		0	2500	150000	675000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (15%)	0	0	375	22500	101250
Sum	0	0	3000	173000	776000

Mannskapshytta

Mannskapshytta er en enkel forlegningshytte som benyttes til overnatting, men det er ikke eget bad og kjøkken. Bygningen står på en ringmur av Leca. Bygget har bindingsverksvegger kledt med liggende panel, og taket har saltaksform og er tekket med asfaltshingel. Bygget ble kun besiktiget fra utsiden da det var mannskap som sov i bygget.

Bygget framstår i tilfredsstillende stand, og det er ikke registrert forhold som indikerer et akutt behov for vedlikehold. Bygget er til en viss grad løftet opp fra grunnmuren. Det var ikke mulig å se tegn til fukt på undersiden av gulvet/dekket. I løpet av den neste 10-års perioden bør det derimot påregnes at fasadene skrapes og males. Innvendig er bygget ikke befart, men på generelt grunnlag anbefales det å sette av en budsjettsum for å opprettholde dagens standard.

Forenklet vedlikeholdsplan - Mannskapshytta					
	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold		
	TG	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år
Skrape og male fasadene. Medtar 45 kvm.	2				15000
Det anbefales å sette av en budsjettsum for vedlikehold av de innvendige overflatene. Medtar et gulvareal på 15 kvm.	2				30000
Sum		0	0	0	45000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (15%)		0	0	0	6750
Sum		0	0	0	52000

Brakka

Brakka er hovedsakelig et forlegningsbygg med totalt 10 soverom. I 2. etasje er det selvstendige rom med kjøkken og bad, mens det i 1. etasje er soverom med felles kjøkken og bad. Bygget er et trebygg med yttervegger i isolert bindingsverk kledd med en blanding av liggende og stående panel. Taket er utformet som et saltak, tekket med asfaltshingel. Vinduene er 2-lags isolerglass trevinduer, men det ble ikke registrert noen datostempling i rammer eller glass. Basert på utformingen til åpne-/lukkemekanismen er det rimelig å anta at vinduene er fra 1970/1980-tallet. Inngangsdørene til hyblene og til bygget for øvrig er av tre. Innvendig er veggene en blanding av gips- og panelkledd lettvegger, mens badene er flislagte. Himlingene er kledd med en blanding av panel og plater, mens gulvene er belagt med linoleum og parkett.

Bygget har det samme avløpssystemet som i Hytta som er basert på et minirensesanlegg. Anlegget har egen service, som gjennomføres ca. 2 ganger i året. Bygget har for øvrig innlagt vann, hvor vannet går i kobberrør. Varmtvannsbereder, type OSO, er plassert i vaskerom i 1. etasje. Det elektriske anlegget ble ifølge omviser oppgradert for få år siden med bl.a. nye underfordelere.

Som for Hovedhytta fremstår Brakka i tilfredsstillende stand, men med et vedlikeholdsetterslep på flere områder. Alderen på taktekingen er ikke kjent, men det er ikke meldt om noen kjente lekkasjer. Forventet levetid på tekking med asfaltshingel er 25 år +/- 10 år. Ettersom alderen på tekkingen ikke er kjent er det viktig med regelmessige kontroller av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Fasadene blir ifølge omviser malt ved behov, og under besiktigelsen fremstod de i tilfredsstillende stand. I løpet av den neste 10-års perioden bør de derimot skrapes og males. Langs fasadene er det

registrert flere nedløpsrør som mangler utkast. Dette bør etableres slik at overflatevann blir ledet tilstrekkelig vekk fra fasadene. Vinduene har en forventet levetid på 40 år +/- 10 år, og de nærmer seg således sin forventede levetid. Under befaringen ble det registrert flere malingsslitte vinduer, samt enkelte vinduer med tegn til råte i bunnkarmene. Basert på vinduenes alder og tilstand anbefales det at de skiftes i løpet av de neste 5 årene.

Innvendig fremstår bygget i varierende stand. På hyblene i 2. etasje er det gjort tilsynelatende lite vedlikehold de siste årene, mens det i 1. etasje er pusset opp et bad, kjøkkeninnredningen er skiftet og flere av soverommene er malt. I løpet av den neste 10-års perioden bør det derfor påregnes at store deler av 2. etasje må pusses opp med nytt gulvbelegg, maling av overflater og det bør vurderes om kjøkkenene skal oppgraderes. I 1. etasje er standarden noe høyere, men også her bør det settes av en budsjettsum for generelt vedlikehold i årene som kommer.

Det er ikke meldt om problemer med renseanlegget som har jevnlig service. Det elektrotekniske-anlegget fremstår i god stand, med lang forventet restlevetid.

Forenklet vedlikeholdsplan - Brakka					
Bygningsdel	Tilstands-grad	Strakstiltak	Vedlikehold		
	TG		0-1 år	1-3 år	3-5 år
Skrape og male fasadene. Medtar 300 kvm.	2				90000
Etablere tilstrekkelig utkast på samtlige nedløpsrør.	2		5000		
Skifte samtlige vinduer i bygget. Medtar 30 vinduer.	2			300000	
Det anbefales å sette av en budsjettsum for å oppgradere de innvendige overflatene. Medtar et gulvareal på 300 kvm.	2				900000
Sum		0	5000	300000	990000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (15%)		0	750	45000	148500
Sum		0	6000	345000	1139000

Verksted

Verkstedsbygget benyttes i dag til mindre reparasjoner og til lagring av maling etc. Bygget er et betongbygg, med yttervegger i pusset betong. Innvendig er det malte betongvegger, gipshimling og betong på grunn.

Bygget fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten særskilt behov for vedlikehold. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket, som er vurdert å ha en restlevetid ut over den neste 10-års perioden. Fasadene fremstår likeså i tilfredsstillende stand, men vil i løpet av de neste 10 årene ha behov for å overflatebehandles. Innvendig fremstår bygget som et verksted, med normal slitasje. Det anbefales å sette av en budsjettsum for generelt vedlikehold, men ved dagens bruk kan dette holdes til et minimum.

Forenklet vedlikeholdsplan - Verksted					
Bygningsdel	Tilstandsgrad	Strakstiltak			
	TG	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år
Skrape og male fasadene. Medtar 120 kvm.	2				50000
Det anbefales å sette av en budsjettsum for å oppgradere de innvendige overflatene. Medtar et gulvareal på 85 kvm.	2				80000
Sum		0	0	0	130000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (15%)		0	0	0	19500
Sum		0	0	0	150000

Utvendig

I forbindelse med eiendommen er det bl.a. et kaianlegg i betong, samt et tankanlegg. Kaien er i betong, understøttet av sirkulære stålsøyler fylt med betong og med en brystning av impregnerte trebord. Ifølge omviser ble kaien oppført i 1992, og er senere utvidet i ulike byggetrinn. På bryggen er det et mindre bygg hvor det er plassert en septiktank på 7 m³. I tillegg er det et tankanlegg med fire tanker til drivstoff. Tankene er på hhv. 9500 l, 6800 l, 5800 l og 5800 l, og er fylt med diesel og bensin. Tank nr. 2 er av glassfiber, mens de resterende tankene er plastbelagte ståltanker. På den nordøstlige siden av Hytta og mellom Hytta og Brakka er det anlagt en treplattung. På eiendommen er det også to varmpumper. En til Brakka og en til kontorlokalene i Hytta. Varmepumpene er hhv. 10 år og 1 år gamle.

Kaianlegget fremstår i noe varierende stand, og under OPAKs besiktigelse ble det registrert noe armeringskorrosjon, krakelert betong samt, hva vi antar er, påkjørselskader dekkforkanten/-brystningen. Det er gjort flekkvise utbedringer på kaien, men ingen omfattende utbedringer. Betongkonstruksjoner som er plassert i eller nær sjøen er erfaringsmessig ofte skadet av kloridinntrengning, men kun basert på en visuell befaring er det vanskelig å si noe konkret om tilstanden. Det anbefales at det gjennomføres en mer omfattende betongkontroll for å få et mer

nøyaktig tilstandsbilde av kaien. Stålsøylene har tydelige korrosjonsskader, men det er antatt at bæreevnen ikke er særskilt svekket pr. i dag.

Det er ikke meldt om problemer med septiktanken, som er vurdert å ha en restlevetid ut over den neste 10-års perioden. Drivstofftankene har ifølge omviser regelmessige servicer, men under besiktigelsen var det ikke mulig å undersøke tankene. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Treplattingen har enkelte råtne bord, og det er usikkert når plattingen sist ble overflatebehandlet. OPAK anbefaler at råtne bord skiftes, og hele plattingen overflatebehandles. Mot slutten av denne 10-års perioden bør trolig hele plattingen skiftes ut. Varmepumpene fremstår i tilfredsstillende stand.

Forenklet vedlikeholdsplan - Utvendig					
Bygningsdel	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold		
	TG	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år
Bytte enkelte bord, samt overflatebehandle dekke.	2	25000			
Bytte plattning. Medtar 100 kvm.	1				100000
Sum		25000	0	0	100000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (15%)		3750	0	0	15000
Sum		30000	0	0	120000

Oppsummeringstabell

Sum vedlikehold				
Bygg	Strakstiltak	Vedlikehold		
	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år
Hovedhytta		3 000	173 000	776 000
Mannskapshytta				52 000
Brakka		6 000	345 000	1 139 000
Verksted				150 000
Utvendig		30 000		120 000
Sum	0	39 000	518 000	2 237 000
Totalsum vedlikehold 1-10 år		2 794 000		
Snitt per m²/år		503		

Generelt sett fremstår de vurderte bygg som forholdsvis utidsmessige spesielt når det gjelder ventilasjon, effektivitet.

Arealoversikt

Bebyggelsen har følgende gulvarealer ifølge arealoversikt fra tegninger hentet fra arkivet til Plan- og bygningsetaten 24.08.18 og oppmåling av grunnflater i Nordeca Insight samme dato:

Etasje	m ² BTA	Innhold
"Hovedhytta"		
1. etasje	88	Kontor, lager, arkiv, toalett, kjemirom
2. etasje	56	Kontor, soverom, kjøkken, toalett
Sum	144	
"Mannskapshytta"	17	Soverom
"Brakka"		
1 etasje	150	5 soverom, 2 bad, 1 kjøkken/oppholdsrom
2 etasje	150	3 soverom, 2 leiligheter
Sum	300	
"Verksted"	94	Verksted, lager
Sum	555	

BTA = brutto gulvareal. Arealene er ikke kontrollert på stedet.

EKSISTERENDE LEIEFORHOLD

Eiendommen skal vurderes uten leietaker og på markedsmessige vilkår.

Markedsforhold

Definisjon av markedsleie

Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommen ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

Eiendommen er vurdert ledig i markedet og basert på markedsleie. Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også teknisk rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut måles i bruttoareal BTA.

Markedsleie for den vurderte eiendommen

Den vurderte eiendommen består av bygninger med ulike funksjoner og derfor ulike tilhørende leieverdier.

Boligleie

Boligbygg.no oppgir markedsleie som gjenspeiler gjennomsnittlig husleie i leiekontrakter som er inngått i gjeldende kvartal. Markedsleie for private utleieboliger i Oslo ligger i gjennomsnitt på kr. 2 935,- pr. m² BRA/år.

Mer spesifikt og relevant for den vurderte eiendommer er boliger på inntil 20 m², omtalt som «Hybel». Slike bosteder har derimot den høyeste prisen per kvadratmeter per år, sammenlignet med de andre kategoriene med flere rom. Dataen er hentet fra Finn.no og det forutsettes derfor at boligen innehar vesentlige fasiliteter som kjøkken og bad.

I oversikten til Boligbygg.no oppgis en hybel i området «Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene» til å koste i gjennomsnitt kr. 4 738,- pr. m² BRA/år. I området «Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand» koster en hybel i gjennomsnitt kr. 3 514,- pr. m² BRA/år.

Av tilsvarende standard til byggene på den vurderte eiendommen, har Studentsamskipnaden i Oslo hybler til leie for kr. +/- 3 000,- pr. m² BRA/år.

I forbindelse med at boligbygget omtales som «brakka», vil det være relevant å se på leienivået på brakker. På Finn.no den 27.08.18, leier Coast Apartments ut brakkerigg med formannshybler (soverom, kjøkken og bad) på 18 m² på Stord. Prisene varierer avhengig av tidsperspektivet og antall brakker leid. Det rimeligste alternativet per brakke, er kr. 3 000,- pr. m² BRA/år for 18 m² formannshybel.

Ettersom driften er sesongbetont vil det heller nødvendigvis ikke være belegg på rommene hele året. En sesongbasert referanse er et 108 m² Sveitserhus på Langøyene (om lag 2,5 km fra Lindøya) som leies ut med 15 sengeplasser. Huset eies av Oslo Kommune og leies ut av DNT Oslo og Omegn i sommerhalvåret. I mai er det begrensede fergeavganger (kun helger og helligdager), men huset er tilgjengelig til leie. I juni og ut august er det daglige fergeavganger til huset, før det stenges 1. september.

Forutsetter vi at eiendommen kan ha fullt belegg i 4 måneder i året, utgjør det 1/3 av et år. Det gir en leiepris pr. m² BRA/år mellom kr. 950 – 1 550,-. Vi vurderer at det er en sannsynlighet for at det ikke vil være fullt belegg i 4 måneder, slik at leieprisen befinner seg i nedre sjikt.

Kontorleie

Generelt er vi kjent med at de høyeste leieprisene oppnås i CBD området som består av Aker brygge, Vika og Tyvholmen. Normalleien for gode kontorlokaler med høy standard ligger typisk på kr. 3 000 – 4 000 pr. m² BTA/år. Utenfor CBD området ligger leienivået noe lavere, kr. 2 000 – 3 000 pr. m² BTA/år, og i områdene mellom Ring 2 og Ring 3, ligger leienivået typisk på kr. 1 500 – 2 000 pr. m² BTA/år. Utenfor Ring 3 ligger leienivået typisk på kr. 1 200 – 1 600 pr. m² BTA/år. Leienivået for mindre attraktive lokaler med noe tilbaketrukket beliggenhet/eldre standard ligger normalt noe lavere kr. 1 000 – 1 200 pr. m² BTA/år.

Ifølge Union Gruppens digitale markedsrapport oppgis kontorlokaler med moderat standard i ytre strøk til kr. 1 150 – 1 350,- pr. m² BTA/år.

Eksempelvis på Kalbakken leies det ut et mindre kontorareal på 35 m² for kr. 4 500,- i måneden inkludert felleskostnader og parkering (FINN-kode: 127847452). Det tilsvarer kr. 1 542,- pr. m² BTA/år. Felleskostnader og parkering regnes normalt ikke med i sammenligningsgrunnlaget, og derfor vil leieprisen være lavere.

Verkstedisleie

Union Gruppens markedsrapport oppgir lagerbygg med normal standard i ytre strøk til mellom kr. 500 – 900,- pr. m² BTA/år.

Felles oppsummering

De overnevnte punktene gir oss et overblikk over leienivåene for de relevante segmentene og områdene. For den vurderte eiendommen har vi lagt til grunn følgende vurderinger:

Felles for alle byggene er at de er lokalisert på en øy, som svekker tilgjengeligheten og dermed verdien.

Hovedhytta har kjøkken og bad, men har gjennomgående enkel standard. I henhold til referansen vil kontorer med tilbaketrukket beliggenhet eller lavere standard vanligvis ligge mellom kr. 1 000 – 1 200 pr. m² BTA/år. I dette tilfellet vurderer vi at verdien ligger på om lag kr. 1 000,- pr. m² BTA/år.

Mannskapshytta er en selvstendig boenhet uten toalett, vann og kjøkken (uttalelse av omviser på befaring, 2018). I henhold til referansen ligger boligleie for en hybel mellom 17-20 m² med kjøkken og bad mellom kr. 950 – 1 350 pr. m² BTA/år. Ettersom mannskapshytta ikke har disse fasilitetene, vurderer vi verdien lavere, til om lag kr. 700,- pr. m² BTA/år.

Brakka består av ulike soverom vedrørende størrelse og fasiliteter. Noen av rommene er større og har egne bad og kjøkken, andre er mindre og deler fasiliteter. Referansenivået med fasiliteter er kr. 950 – 1 550,- pr. m² BTA/år og vi vurderer hele brakka til å ligge i gjennomsnitt på kr. 1 200,- pr. m² BTA/år

For Verkstedet gjelder de samme premissene når det gjelder standard og beliggenhet. Vi har således vurdert leienivået til kr. 650 pr. m² BTA/år

Markedsleie for lokalene slik de fremsto på befaringstidspunktet har vi vurdert til, eks. mva:

Etasje:	Leie kr/ pr.m ² / år	Arealer m ² BTA	Leie pr. år kr
Hovedhytta	1 000	144	144 000
Mannskapshytta	700	17	11 900
Brakka	1 200	300	360 000
Verksted	650	94	61 100
Sum totalt		555	577 000

Avkastningsverdi

Brutto årlig leie

Det er lagt til grunn følgende årlig leie:

Markedsleie ledig bygg, kr : 577 000

Arealledighet

Arealledigheten i bysentrale områder er vanligvis 6 – 8 % og 10-12 % i mer perifere strøk.

Ledigheten/leiesvikten for den vurderte eiendommen er skjønnsmessig vurdert til:

Arealledighet, % : 0

Kommentar : Vi vurderer at arealedigheten for denne eiendommen vil være 0%. Det skyldes at når dagens avtale utgår, antas en ny operatør å overta driften med en langsiktig kontrakt.

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg, normalt mellom kr. 150,- og kr. 250,- pr.m² BTA/år for kontorbygg, og kr. 80,- til kr. 100,- pr m² BTA/år for lagerbygg/kombibyg.

Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved en vanlig standard leiekontrakt. Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader på grunn av behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

Ifølge Basale rapporten 1. halvår 2017 ligger vedlikeholdskostnader (innvendig og utvendig) mellom kr 14-127,- pr.m² BTA/år for kontorbygg. Dette er basert på 60 kontorbygg med en gjennomsnittlig størrelse på 8 370 m² og en gjennomsnittlig leiepris på kr. 1 820 pr m² BTA/år. I henhold til vedlikeholdsplanen får den vurderte eiendommen høyere årlige eierkostnader. Det skyldes at den vurderte eiendommen er betydelig mindre (færre stordriftsfordeler) og har et vedlikeholdsetterlepe. Eierkostnadene er satt på bakgrunn av tilstandsanalysen som er gjort, hvor vedlikeholdskostnadene er fordelt på 10 år og totalt BTA.

For denne eiendommen er årlige eierkostnader vurdert til:

Årlige eierkostnader, kr./m² BTA : 500

Kommentar : Det forutsettes at mye av vedlikeholdet må tas før ny operatør vil overta lokalene og driften. En del av kostnadene vil vanligvis fall på leietaker.

Netto årlig leie

Netto årlig leie er vurdert til, basert på markedsleie for ledige lokaler. Det er lagt til grunn årlig faktisk festeavgift:

	Brutto årlig leie			kr.	577 000
÷	Antatt arealledighet / leiesvikt i %			kr.	0
=	Redusert brutto leie			kr.	577 000
÷	Antatte eierkostnader	kr./m ² /år:	500 m ² :	555 kr.	277 500
÷	Årlig festeavgift:	kr/år		kr.	4 000
=	Netto årlig leie			kr.	295 500

Kapitaliseringsrente

Basis for vurdering av kapitaliseringsrente er først og fremst sammenligning med den alternative avkastning en investor kan få ved investering i sikre og risikofrie 10 års statsobligasjoner. Derneft legges til en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvestering som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 5,5 % og inflasjonen er 2,5 %, er realrenten differansen 3,0 %.

Det vurderes i tillegg til realrenten et risikotillegg som følge av antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den spesifikke eiendom, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet. Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 4 % og 8 % for f.eks. kontorbygg i bysentrale områder og mellom 8 % og 12 % i mer perifere områder. Men dette endres fort ved markedssvingninger.

Ut fra en samlet vurdering har vi for denne eiendommen benyttet følgende kapitaliseringsrente:
 Kapitaliseringsrente, % : 7

Avkastningsverdi

Avkastningsverdien er en av flere faktorer som er med på å fastsette markedsverdien for eiendommen slik den fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet.

Ved vurderingen er det også tatt hensyn til dagens leieinntekt, leiekontraktens reguleringsmuligheter og varighet på leiekontraktene, sett i relasjon til dagens markedisleie. Driftskostnader er også vurdert.

Basert på ovenstående er kapitalisert verdi av netto leieinntekter vurdert til:

kr.	295 500	x	100	:	7,00	=	kr	4 221 429
-----	---------	---	-----	---	------	---	----	-----------

Verdi av kaien

Eiendommen inneholder i tillegg til bebyggelsen en kai. Basert på besiktigelsen vurderes det være en del tilstandsmessige tiltak som må til i årene som kommer. Det er blant annet anbefalt en betongkontroll av kaien. Denne kan avdekke om det er større utbedringer som må til i årene som kommer, eller ikke. Uten betongkontroll er det ikke mulig å avdekke det fulle omfanget av tiltak.

Det har i forbindelse med denne vurderingen ikke vært mulig å fremskaffe referanser på kaier i området som nylig er solgt. Vi har erfaring med verdsettelse av et stort antall kaier og moloer i andre deler av Norge og verdiene varierer betydelig. Erfaringsmessig er det kun kaier og ikke tomt eller bygg som selges. Når bygg selges med kai vil det i mange tilfeller være en forutsetning for bruken av byggene som tilhører kaien, spesielt gjelder dette om kaien ligger på en øy uten veiforbindelse. De vurderte bygg ville neppe oppnådd særlig høye leiepriser uten at det hørte med en kai, eller var gitt vederlagsfri rett til bruk av nærliggende kai. Generell adkomst med turist- eller annen båt rute vil ikke kunne dekke inn for dette. De vurderte lokalers verdi er dermed en konsekvens av tilgangen på egen kai. Hadde lokalene ligget inne på øya uten tilgang på egen kai ville leienivået ligget lavere og dermed også verdien.

Om kaien skulle få en egen verdi vurderes denne ligge i størrelsesorden 1- 2,5 MNOK, men da ville bebyggelsens verdi også ligget lavere. Med dagens regulering vil få aktører kunne bruke bebyggelsen. Om fergedriften bortfaller er det likevel etter vår vurdering påregnelig med tillatelse til annen bruk, men det er forbundet med risiko hvilken bruk som tillates og dette påvirker verdien. Ren kontorbruk vil neppe være aktuelt, beliggenheten tatt i betraktning. Vi har på tross av manglende betongkontroll av kaien, og dermed med usikkert omfang av kostnader, vurdert kaien til å ha en egen verdi. Dette er veid opp mot verdien av bebyggelsen og de leienivåene som er vurdert der. Verdien av kaien er basert på en samlet vurdering gitt en verdi på kr 1 000 000. Dette vurderes ligge i nedre sjikt av hva en kai av denne størrelsen vanligvis kan oppnå av verdi, men verdien er vurdert opp mot verdien av bebyggelsen på samme eiendom.

Verdi av drivstoffutsalget

Oslo-Fergene/selger har opplyst at det marine dieselsalget genererer netto fortjeneste ca. kr 400 000 årlig. Oversendt dokumentasjon knytter seg til perioden 01.01.16 – 17.10.18 og viser kun omsetningen til salget. Ettersom kostnadssiden er ukjent, vil vi gjøre en utregning basert på oversendt informasjon, som vi vil se i sammenheng med estimater til ekstern konsulent. For å regne ut avkastningsverdien til drivstoffutsalget kan en benytte kapitaliseringsmetoden over.

Ifølge Estate Nyheter (2017) kjøpte Tellus Eiendom fire bensinstasjoner i Oslo til en yield på 8%. Til sammenligning er dette drivstoffutsalget på fastland i etablerte områder langs hovedveier. Ifølge Oslofjorden.com er det fire sentrale drivstoffutsalget i Oslo kommune; Frognerstranda (Kongen marina), Lindøya (Marine service), Bygdøy (Dronningen marina) og Bestumkilen (Ullern marina). I Nesodden kommune kan en få kjøpt drivstoff på Kavringen marina. I tillegg er det to utsalg i Bærum kommune, på Oksenøya og i Sandvika (Solvik Marina).



Alle de andre utsalgene er tilknyttet marinaer på fastland med veiatkomst. Vi vurderer derfor en høyere risiko knyttet til driften av drivstoffutsalget på Lindøya. Legger vi til grunn en kapitaliseringsrente på 12%, gir det en avkastningsverdi lik ca. kr. 3 300 000, gitt at opplyst overskudd på kr 400 000 legges til grunn. Denne legges til på salgsverdien, dersom vi forutsetter at nye eiere vil overta drift av dieselsalg og at oppgitte fortjeneste stemmer.

På grunn av manglende opplysninger om utgifter er det knyttet usikkerhet til lønnsomheten ved dieselsalg. Det er utført en konservativ estimering av kostnadssiden av ekstern konsulent som tilsier en lavere netto fortjeneste ca. kr 200 000 i året. Dette høres etter vår vurdering fornuftig ut. Ved samme kapitaliseringsrente som benyttet over tilsvarer det en avkastningsverdi kr. 1 670 000, som avrundes opp til kr 1 700 000. Dette er tillagt salgsverdien av eiendommen.

Det er usikkert om ny fergeroperatør vil ønske å drifte tankanlegg. Dersom marinadrift videreføres, vil det medføre at kaien ikke kan brukes til opplag av ferger i samme grad som uten driften. Dette kan dermed påvirke den overnevnte verdien negativt. Vi har likevel valgt å legge til grunn verdien av kaien i sin helhet da kostandene forbundet med oppføring av kai er betydelige.

Salgsverdi

Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand og bebyggelsens effektivitet. Driftskostnadene er også vurdert.

Eiendommens salgsverdi, slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper er vurdert til:

Salgsverdi bygg:	kr 4 200 000
Salgsverdi kai:	kr 1 000 000
Verdi av drivstoffomsetning:	<u>kr 1 700 000</u>
Samlet salgsverdi:	Kr 6 900 000

AVRUNDET SALGSVERDI KR 7 000 000,-

Salgsverdi bygg og kai, kr	Eksisterende bygg, m ² BTA	Verdi, kr/m ² gulvareal BTA
5 200 000	555	9 369

Oslo, 23.10.2018

For OPAK

Øystein Dieseth, Ola Bråten Lund og Christian Kleivene
Avdelingsleder og eiendomsrådgivere

<input type="checkbox"/> Egenkontroll	<input type="checkbox"/> Sidemannskontroll	<input type="checkbox"/> Overordnet kontroll
Dato	Dato	Dato
Initialer	Initialer	Initialer
23.10.2018	23.10.2018	
C.K/OBL	ØD	

Distribuert til:

Ruter AS v/ Hellik Hoff