



STYRESAK

Styresak:	45/2021
Møtedato:	19.05.2021
Arkivsak:	2020/4749-9
Saksbehandler:	Grethe Andersen

Forespørsel fra Harstad kommune om kjøp av tomt til parkeringshus

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) avslår Harstad kommunes tilbud på 21,0 mill. kroner for kjøp av eiendommene Eineberggt 22 og Søsterstien 1 (59/133 og 59/284) og Søsterstien 4 (gnr 60/87).
2. Det er usikkerhet knyttet til Universitetssykehuset Nord-Norge HFs behov for de aktuelle eiendommene. Styret vil derfor ikke avhende disse på nåværende tidspunkt.

Bakgrunn

I 2008 og 2009 ble det gjort en helhetlig gjennomgang av foretakets bolig- og barnehageeiendommer, og en rekke eiendommer ble vedtatt lagt ut for salg. Begrunnelsen for salg av eiendommene var å justere antall personalboliger i tråd med redusert behov, redusere boligmasse med høyt vedlikeholdsetterslep, samt avhende barnehageeiendommer etter opphør av barnehagedrift i foretaksregi. Vedtakene i UNN-styret, Helse Nord-styret og foretaksmøtet inkluderte de aktuelle eiendommene som Harstad kommune nå ønsker å kjøpe. Vedlegg 1 viser UNNs eiendommer og tomter i Harstad i sykehusområdet.

I 2008 ble eiendommene Eineberggt 22 og Søsterstien 1 (gnr 59/133 og 59/284) og Søsterstien 4 (gnr 60/87) lagt ut for salg. Taksten for eiendommene var på 31 mill. kroner. Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) fikk tilbud fra Studentsamskipnaden på 10 mill. kroner, dette budet ble avvist.

I 2014 ble det igangsatt et omreguleringsarbeid (omregulering fra sykehusdrift til boligformål) for nevnte eiendommer med formål om å øke verdien. Samtidig startet arbeidet med å vurdere

tilpasning av sykehustomta (Kaarbøjordet) for fremtidig utvikling av sykehuset, og vurdere mulig etablering av helsehus. Forstudien til helsehuset utviklet seg og medførte at omfanget av arealbehovene til kommunen ble endret. Reguleringsarbeidet stoppet etter hvert opp for å sikre:

- a. Mulig etablering av helsehus (2016-2020)
- b. Arealplan UNN Harstad (2018-2019)
- c. Prosjektinnramming UNN Harstad (2019-2020).

Formål

Formålet med saken er å styrebehandle Harstad kommunes forespørsel til UNN om kjøp av eiendommene Eineberggt 22 og Søsterstien 1 og 4 (vedlegg 2) med tilhørende tomter for 21 mill. kroner.

Saksutredning

Styret besluttet i styresak 21/2020 *Prosjektinnramming UNN Harstad* å tilby Harstad kommune å etablere seg på sykehustomtas nordøstlige hjørne for etablering av helsehus. UNN og Harstad kommune er omforent om fotavtrykk for helsehuset, tomtegrense og adkomstveier. Etter etablering av helsehus på sykehustomta vil det fortsatt være handlingsrom på eiendommen for en utvikling av UNN Harstad i en trinnvis utbygging. Arbeidet med reguleringsplanen er ferdigstilt og er sendt på høring og offentlig ettersyn.

I styresak 21/2020 forutsatte styret i vedtakspunkt 4 at; «... *Harstad kommune leder planarbeidet og dekker alle kostnader med etableringen inkludert tomtekostnader, nødvendig sanering av eksisterende bygg, omlegging av vei og teknisk infrastruktur, samt erstatning for parkeringsplasser, både permanente og midlertidige. Nødvendige forutsetninger for dette arbeidet utarbeides av Universitetssykehuset Nord- Norge HF som også skal godkjenne endelig løsning.*» Harstad kommune har startet arbeidet med å finne løsninger for dette i tråd med styrets vedtak. I den forbindelse ønsker kommunen å kjøpe eiendommene Eineberggt 22 og Søsterstien 1 og 4 for å bygge parkeringshus. Harstad kommune har tilbudt UNN 21 mill. kroner for eiendommene (vedlegg 3), som er i tråd med takst fra 2018. UNN har bestilt og mottatt oppdatert takst i april 2021 (vedlegg 4-6), denne er på 31,2 mill. kroner. Den store endringen i taksten ligger i både tomteavtryksberegning, forskjeller i beregning av kostnader for rivning, sanering, offentlige pålegg samt markedspris.

Endrede forutsetningene for salg av eiendommer fra 2008/2009

Helsehus

Mulighetsstudien utført i forbindelse med styresak 21/2020 *Prosjektinnramming UNN Harstad* viser at det er handlingsrom på eiendommen for utvikling av UNN Harstad i en trinnvis utbygging. Etter ferdigstilling av både helsehus og utbygging av UNN Harstad, er det begrensede muligheter for videre utvidelser på tomten ved eventuelle fremtidige nye behov. Det kan derfor være aktuelt å ta i bruk arealer som grenser til eksisterende sykehustomt, selv om det ikke vil være mulig med direkte tilkobling på sykehuset. Det ble ikke utredet i Mulighetsstudien hva som eventuelt kan etableres på eiendommene, men dette kan for eksempel være kontorbygg, midlertidige bygg ved fremtidige rokader, eller annen privat og/eller offentlig helserelatert virksomhet som ikke må være i hovedbygningen. Etablering av helsehus på sykehustomta er en

endret forutsetning som begrenser fremtidige utviklingsmuligheter for UNN Harstad på sykehustomta. Tomter som grenser direkte til sykehustomta er derfor viktigere i et utviklingsperspektiv enn tidligere.

Personalboliger

I gjennomgangen fra 2008 og 2009 var begrunnelsen for salg av eiendommene å justere antall personalboliger i tråd med redusert behov, samt redusere boligmasse med høyt vedlikeholdsetterlep. Fire personalboliger i St. Olavsgt 58 A, B, C og 60 må rives i forbindelse med bygging av helsehuset, og UNN må finne erstatningsboliger for disse, sannsynligvis i det private utleiemarkedet i Harstad. UNN har en boligblokk i Eineberggt 24 som inneholder 43 leiligheter/hybler og som leies ut som personalboliger for både fast ansatte og vikarer. Omtrent halvparten av disse benyttes av leger i spesialisering som UNN er pliktig å tilby bolig. Denne blokka er fasaderenovert og delvis pusset opp de senere år, og er i brukbar stand. Denne boligblokka berøres ikke av et eventuelt salg, men utleiegraden er på 90 %, og det er dermed ikke ledig kapasitet til ytterligere utleie.

I Eineberggt 22 står en eldre boligblokk som bærer preg av manglende vedlikehold, og må totalrenoveres dersom den skal brukes til boligformål. UNN leier den imidlertid ut i sin helhet til en ekstern leietaker, og har årlige leieinntekter på ca. 0,6 mill. kroner. Ved salg av eiendommen vil UNN miste muligheten til å bruke blokka til boliger for ansatte og vikarer etter renovering i fremtiden. I Søsterstien 1 og 4 står det to eldre barnehager som ikke er i bruk.

Ved salg av eiendommene Søsterstien 1 og 4 og Eineberggt 22, samt påkrevd riving av personalboligene i St. Olavsgt vil UNN kun ha boligblokka i Eineberggt 24 igjen til personalboliger. Det vil heller ikke være aktuelle tomter i UNNs eiendom for å eventuelt bygge personalboliger i fremtiden dersom det skulle være aktuelt.

Medvirkning

Saken er forelagt brukerutvalgets arbeidsutvalg, ansattes organisasjoner og vernetjenesten samt arbeidsmiljøutvalget i egne medvirknings- og drøftingsmøter i uke 18. Protokoll og referater fra disse møtene ligger som egne referatsaker til styremøtet 19.05.2021.

Vurdering

Etter etablering av helsehus på sykehustomta vil det fortsatt være handlingsrom på eiendommen for en utvikling av UNN Harstad i en trinnvis utbygging, men fremtidige utviklingsmuligheter er svært begrenset på tomta. Direktøren vurderer tomtearealer som grenser til sykehustomta som verdifulle i et utviklingsperspektiv, og mener det er uheldig å selge eiendommene uten at en grundig risikovurdering er gjennomført.

Ved salg av eiendommene Søsterstien 1 og 4 og Eineberggt 22, samt påkrevd riving av personalboligene i St. Olavsgt vil UNN kun ha boligblokka i Eineberggt 24 igjen til personalboliger. Det vil heller ikke være aktuelle tomter i UNNs eiendom for å eventuelt bygge

personalboliger i fremtiden dersom det skulle være aktuelt. Direktøren vurderer dette som uheldig i et rekrutteringsperspektiv, og medfører et svært krevende kontinuerlig arbeid med å skaffe boliger for vikarer og ansatte som har kontraktsfestet rett på tilgang på bolig. Dette er muligens løsbart gjennom kontrakter med private og offentlige utleieaktører, men krever en kartlegging og et forberedende arbeid før det eventuelt kan iverksettes. Direktøren vurderer det som heftet med stor risiko dersom et eventuelt salg skal effektueres på kort sikt.

Harstad kommune ønsker å kjøpe eiendommen til parkeringsformål. *Mulighetsstudien* viser muligheter for parkeringshus på sykehuseiendommens sørvestlige hjørne. UNN har bedt Harstad kommune også vurdere andre muligheter for erstatning av parkeringsplasser på kort og lang sikt. Det er direktørens vurdering at muligheter for parkeringsplasser finnes på andre eiendommer i rimelig avstand til UNN og helsehuset, både gjennom etablering av parkeringshus og eventuelt leie av parkeringsplasser fra andre aktører.

All avhending av eiendommer skal gjøres på en forretningsmessig best mulig måte. Harstad kommune har tilbudt UNN 21 mill. kroner for eiendommene, som er i tråd med takst fra 2018, men langt under dagens takst. Dersom eiendommene skal selges, bør de legges ut for salg i markedet, eller eventuelt tilbys Harstad kommune til takst.

Konklusjon

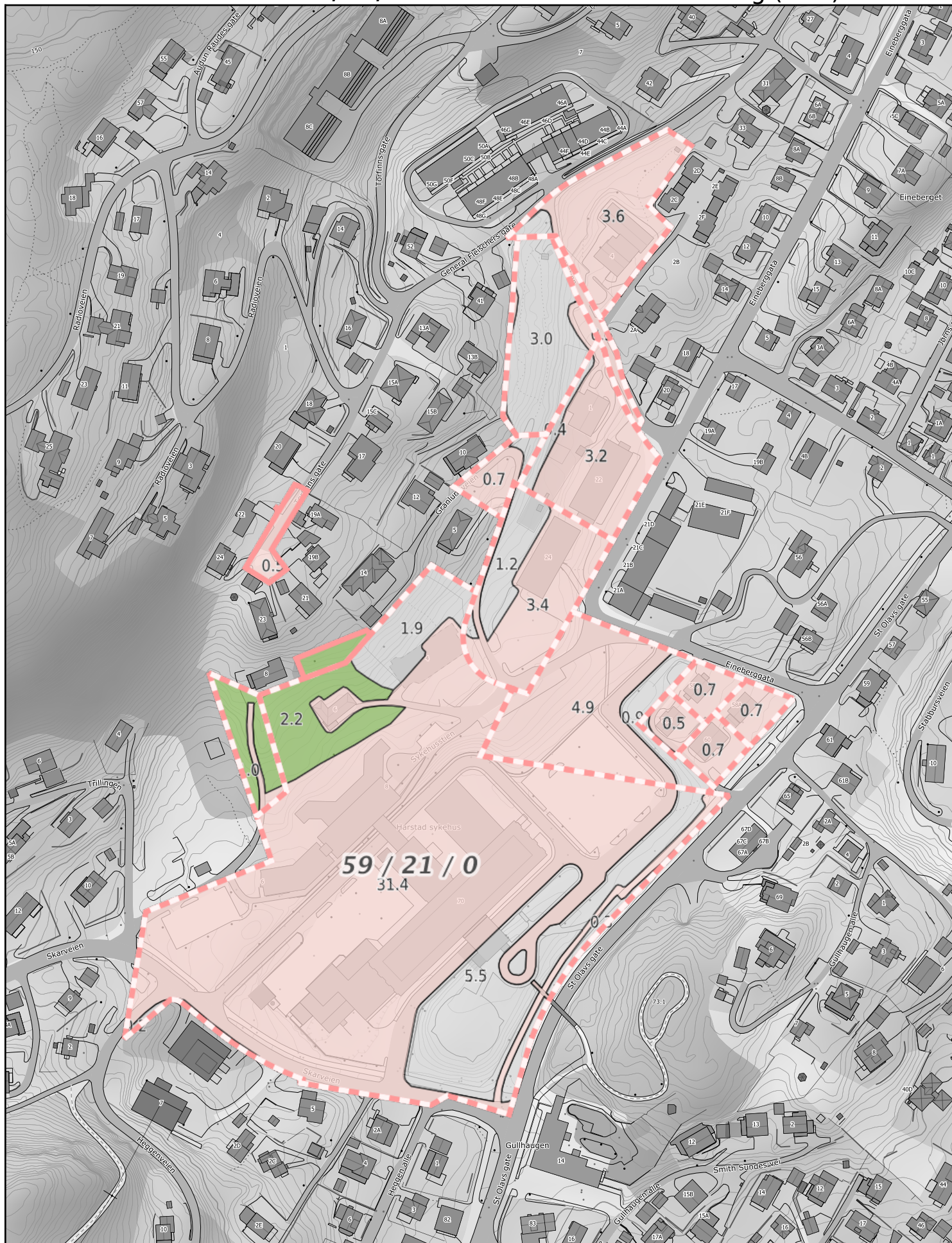
Direktøren anbefaler ikke salg av eiendommene på bakgrunn av at grundige kartlegginger og risikovurderinger angående fremtidige utviklingsmuligheter og behov for personalboliger i Harstad ikke foreligger. Harstad kommune oppfordres til å finne andre muligheter for etablering av parkeringsplasser i akseptabel avstand til sykehuset og helsehuset.

Tromsø, 07.05.2021

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør

Vedlegg:

1. Oversiktskart UNN Harstad
2. Tomtekart Eineberggt 22 og Søsterstien 1 og 4
3. Forespørsel fra Harstad kommune om kjøp av Eineberggt 22, Søsterstien 1 og 4
4. Takst april 2021 gnr 59/133
5. Takst april 2021 gnr 59/284
6. Takst april 2021 gnr 60/87



0 20 40 60m

Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift

**Arealstatistikk for grunneiendom 5402-59/14/0 og eiendommer lagt til****Gårdskart:**

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Del av landbrukseiendom: NEI

Hovednummer: -

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
5402-59/14/0 Grunneiendom									
59/14/0	2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,5	0,0	0,9
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,5	0,0	0,9

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei**Eiendom lagt til (dekar):**

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
5402-59/133/0 Grunneiendom									
59/133/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	3,2	0,0	3,6
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	3,2	0,0	3,6

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
5402-59/170/0 Grunneiendom									
59/170/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	3,4	0,0	4,7
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	3,4	0,0	4,7
5402-59/205/0 Grunneiendom									
59/205/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	5,0	0,0	5,9
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	5,0	0,0	5,9
5402-59/206/0 Grunneiendom									
59/206/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
5402-59/207/0 Grunneiendom									
59/207/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
5402-59/208/0 Grunneiendom									
59/208/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,6
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,6
5402-59/209/0 Grunneiendom									
59/209/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
5402-59/21/0 Grunneiendom									
59/21/0	3	0,0	0,0	0,0	2,2	8,5	32,6	0,0	43,3
Sum	3	0,0	0,0	0,0	2,2	8,5	32,6	0,0	43,3
5402-59/258/0 Grunneiendom									
59/258/0	1	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,2	0,0	1,2
Sum	1	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,2	0,0	1,2
5402-59/284/0 Grunneiendom									
59/284/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,3	0,0	3,3
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,3	0,0	3,3
5402-60/87/0 Grunneiendom									
60/87/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	3,6	0,0	3,8
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	3,6	0,0	3,8

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
------------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------	---------------	------------------

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Fra: Jo Bäckström Iversen <Jo.Backstrom.Iversen@harstad.kommune.no>

Sendt: tirsdag 16. februar 2021 12:21

Til: Steinsvik Karin Margareta Backman <Karin.Margareta.Backman.Steinsvik@unn.no>

Kopi: Hugo Thode Hansen <Hugo.Hansen@harstad.kommune.no>; Rita Johnsen <Rita.Johnsen@harstad.kommune.no>; Jan Dag Stenhaug <Jan.Stenhaug@harstad.kommune.no>; Frode Risdal <Frode.Risdal@harstad.kommune.no>; Per Asmund Nordskog <Per.Nordskog@harstad.kommune.no>

Emne: Tilbud om kjøp av Eineberggata 22 og Søsterstien 1 og 4

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utsiden av din organisasjon. Ikke klikk på lenker eller åpne vedlegg med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt.

Hei

Det vises til tidligere drøftelser mellom Universitetssykehuset Nord-Norge HF og Harstad kommune, vedrørende et samlet salg av ovennevnte eiendommer.

Vi kan med dette bekrefte at Harstad kommune ønsker å tilby NOK 21.000.000,- for eiendommene, som har benevnelse gnr. 59 bnr. 133 og 284 og gnr. 60 bnr. 87 i Harstad. Budet er i samsvar med foreliggende verdivurdering avholdt av Harder AS den 20.02.2018 og som er rekvirert av dere.

Budet avgis med forbehold om at det oppnås enighet om endelig kjøpekontrakt, samt nødvendig administrativ og politisk godkjenning hos oss. Kjøpet vil videre være betinget av at det oppnås en omforent avtale knyttet til kjøp av Helsehustomta, jfr. våre pågående drøftelser knyttet til dette.

Forbeholdene avklares ved at ordfører signerer den endelige fremforhandlede kjøpekontrakten.

Vi bes holdt løpende orientert om deres videre behandling av vårt bud. Av formelle grunner settes en akseptfrist for budet til onsdag 30.03.2021 kl. 16.00. Fristen kan forlenges etter nærmere avtale.

Jo Bäckström Iversen

Advokat

Bygg og eiendomstjenesten | Eiendom

Harstad kommune | Hársttáid suohkan

Tlf direkte: 770 26 643 | Sentralbord: 770 26 000

jo.backstrom.iversen@harstad.kommune.no

www.harstad.kommune.no

Følg oss i sosiale medier:

www.facebook.com/harstadkommune

www.twitter.com/harstadkommune



RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Tore Rekkedal
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD
Tlf: 916 01 342
E-post: tor-rek@online.no

VERDITAKST

TOMT



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Søsterstien 1 / Eineberggata 22, 9406 HARSTAD
Gnr. 59 Bnr. 133 Fnr. 0
Harstad
Universitetssykehuset Nord-Norge Hf
09.03.2021

Tomteareal:
Normal markedsverdi:

3 642 m²
kr 18 900 000



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

VERDITAKST TOMT



1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Søsterstien 1 / Eineberggata 22		Gnr. 59	Bnr. 133	Fnr. 0	
Postnr. 9406	Poststed HARSTAD	Kommune Harstad		Område/bydel SENTRUM ØVRE	
Rekvirent Universitetssykehuset Nord-Norge HF					
Hjemmelshaver(e) Universitetssykehuset Nord-Norge Hf					
Tilstede/opplysninger gitt av Takstmann Tore Rekkedal				Besiktigelsesdato 09.03.2021	

2. Premisser - Generelle opplysninger

Denne takst omfatter hele eiendommen Gnr 59 Bnr 133. Denne takst verdien av eiendommen som utbyggingstomt i forbindelse med planlagt utbygging til parkeringshus.

Den planlagte arealbruken på eiendommen er at arealene skal benyttes til nytt parkeringshus for kommunen i forbindelse med utbygging av helsehus ved sykehuset.

Taksten er kun basert på visuell befaring

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.nito.no/takst.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

På eiendommen står en eldre boligblokk og en barnehage. Disse er ikke hensyntatt i denne takst utover kontantstrømmen de genererer i dag. Samlet genererer bygningene en kontantstrøm på ca kr 750 000,-. Trekker en fra normale eierkostnader og vedlikehold på ca 35% gir byggene en fri kontantstrøm på ca kr 490 000,-. Tar en utgangspunkt i en kapitaliseringsrente på 9% gir dette en kapitalisert verdi på ca kr 5 400 000,-. I denne takst har takstmannen forutsatt at rivingskostnader for bestående bygninger bekostes av kjøper.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Tomten ligger i Harstad sentrum øvre del. Området preges av nærings- og boligbebyggelse.

Skrå tomt. Tomten ligger i et rolig og attraktivt område med gode sol og utsiktsforhold. Barnehage ligger ca 300 m fra eiendommen og skole ca 800 m fra eiendommen.

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Gjeldende Reguleringsplan:

Planidentifikasjon 131

Plannavn: Kaarbøjordet

Ikrafttredelsesdato: 24.10.1973

Eiendommen er ikke omregulert til formålet som er lagt til grunn for verdivurderingen i denne takst. Omregulering til parkeringshus for offentlige formål eller til boligformål må gjøres før bygging på eiendommen.

Verdivurderingen i denne takst er gjort ut fra den planlagte bruken av eiendommen.

Dette gir ukjent antall m² til bebyggelse

VERDITAKST TOMT



5. Tomten

Tomteareal (m ²) 3642,5		Type tomt ☐ Festet ☐ Punktfestet ☒ Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesterers navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Denne takst er basert på utbyggingspotensialet for parsellen. Eier opplyser videre at det planlagte prosjekt ikke er i konflikt med grensene til nabo eiendommene.

Forholdsvis skrå tomt hvor en må forutsette riving/miljøsanering før en kan benytte tomten til nybygg.

Det er offentlig vann og avløpsanlegg i området. I følge kommunale kart på Internett ligger kommunaltekniske anlegg i veg forbi eiendommen.

I dag står det noen eldre boligblokk og en eldre barnehage på eiendommen. Disse må rives ved utbygging. Dette er hensyntatt i verdikonklusjonen.

Størstedelen av eiendommen kan benyttes til utbyggingsformål.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ingen heftelser som påvirker takst er opplyst, eller hensyn tatt.

Pantattest er ikke innhentet.

Servitutter:

Ingen som påvirker takst er opplyst, eller hensyntatt.

VERDITAKST TOMT



7. Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdivurderingen er gjort på grunnlag av andre tomtesalg i kommunen og tomtens planlagte utnyttelse.

Dette er en sentrumsnær tomt til offentlige formål. Utvalget av sentrumsnære utbyggingstomter til salg er meget begrenset. Eiendommen burde være forholdsvis lett omsettelig i markedet. Eiendommens beliggenhet er gunstig i forhold til verdivurderingen.

Verdien av en utbyggingstomt avgjøres av hva som kan bygges på den. I Harstads sentrumsområder er det få salg av eiendommen mellom offentlige etater som er sammenlignbare med dette mulige tomtesalget. Det foreligger en hel del sammenlignbare tomtesalg av tomter til forskjellig næringsvirksomhet i privat sektor og mellom offentlige etater og private. Takstmannen har gjort en samlet vurdering slike kjente tomtesalg i verdivurderingen i denne takst. Takstmannen har ikke lagt til grunn en tomtebelastningsmodell (modell som vurderer verdien på utbyggingstomt i forhold til verdien av bygningen som kan bygges på eiendommen) i verdivurderingen i denne takst.

Takstmannen har fått opplyst at den aktuelle utbyggingstomten som er aktuell for utbygging til parkeringshus er en del av en større utbyggingsplan på eiendommene som eies av Universitetssykehuset Nord-Norge i Harstad.

Normal markedsverdi for en slik tomt til dette utbyggingsformålet vil i dagens marked være på rundt kr 1 600,- pr m². 3642,5 m² tomteareal er lagt til grunn i denne verdivurderingen.

Verdien av en utbyggingstomt kan avgjøres av hva som kan bygges på den. Dette gjør tomteverdien svært følsom for endringer i markedsprisen for nye bygninger, som igjen del styres av tilbudet av byggeklare tomter. Denne tomten er meget sentral i forhold til sentrum og vil være meget attraktiv i markedet for salg av leiligheter.

Ut fra tidligere utbyggingsplaner/beregninger gjort av takstmannen for denne tomten skal eiendommen samt naboeiendommen kunne bebygges med boligbyggningsmasse på rundt 4000 m² BRA-S. Ved bebyggelse på 4000 m² salgbart areal kan dette selges for ca. kr 55 000,- pr

m² i dagens marked. Hvis en regner at 10-12% av salgssummen er tomteverdi utgjør tomtebelastningen på denne del av tomt ca. kr 6500,- pr m² BRA salgbart areal som kan bygges på eiendommen. Dette er en normal tomtebelastning i dagens marked. I tillegg er det beregnet en tomteverdi for arealene underetasje som skal benyttes til garasjer på ca. kr 1 200 000,-. Samlet verdi for denne og nabotomt til boligformål utgjør ca kr 27 000 000,-.

Utbyggingsverdien for denne tomt er skjønnsmessig satt til 70% av totalverdien.

Denne vurderingen må betraktes som en forhåndsvurdering da området må omreguleres til eventuell ny boligblokk.

8. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for tomten i dagens marked; beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 18 900 000

9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Harstad 13.04.2021

Tore Rekkedal

10. Dokumentkontroll

Kartutsnitt

Reguleringsplanforslag

Skisseprosjekt



RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Tore Rekkedal
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD
Tlf: 916 01 342
E-post: tor-rek@online.no

VERDITAKST

TOMT



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Søsterstien 3, 9406 HARSTAD
Gnr. 59 Bnr. 284 Fnr. 0
Harstad
Universitetssykehuset Nord-Norge Hf
09.03.2021

Tomteareal:
Normal markedsverdi:

3 313 m²
kr 8 100 000



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

VERDITAKST TOMT



1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Søsterstien 3		Gnr. 59	Bnr. 284	Fnr. 0	
Postnr. 9406	Poststed HARSTAD	Kommune Harstad		Område/bydel SENTRUM ØVRE	
Rekvirent Universitetssykehuset Nord-Norge HF					
Hjemmelshaver(e) Universitetssykehuset Nord-Norge Hf					
Tilstede/opplysninger gitt av Takstmann Tore Rekkedal				Besiktigelsesdato 09.03.2021	

2. Premisser - Generelle opplysninger

Denne takst omfatter hele eiendommen Gnr 59 Bnr 284. Denne takst verdien av eiendommen som utbyggingstomt i forbindelse med planlagt utbygging til parkeringshus.

Den planlagte arealbruken på eiendommen er at arealene skal benyttes til nytt parkeringshus for kommunen i forbindelse med utbygging av helsehus ved sykehuset. Etter takstmannens skjønn er det realistisk at ca halvparten av tomtens areal kan benyttes til dette formålet. Dette forutsetter at området bebygges i samband med utbygging av Bnr 133 (Søsterstien 1).

Taksten er kun basert på visuell befaring

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.nito.no/takst.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Tomten ligger i Harstad sentrum øvre del. Området preges av nærings- og boligbebyggelse.

Skrå tomt. Tomten ligger i et rolig og attraktivt område med gode sol og utsiktsforhold. Barnehage ligger ca 300 m fra eiendommen og skole ca 800 m fra eiendommen.

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Gjeldende Reguleringsplan:

Planidentifikasjon 131

Plannavn: Kaarbøjordet

Ikraftredelsesdato: 24.10.1973

Eiendommen er ikke omregulert til formålet som er lagt til grunn for verdivurderingen i denne takst. Omregulering til parkeringshus for offentlige formål må gjøres før bygging på eiendommen.

Verdivurderingen i denne takst er gjort ut fra den planlagte bruken av eiendommen.

Dette gir ukjent antall m² til bebyggelse

VERDITAKST TOMT



5. Tomten

Tomteareal (m ²) 3312,8		Type tomt ☐ Festet ☐ Punktfestet ☒ Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesterers navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Denne takst er basert på utbyggingspotensialet for parsellen. Eier opplyser videre at det planlagte prosjekt ikke er i konflikt med grensene til nabo eiendommene.

Det er offentlig vann og avløpsanlegg i området. I følge kommunale kart på Internett ligger kommunaltekniske anlegg i veg forbi eiendommen og over øvre deler av eiendommen.

Det står en kommunal pumpestasjon på øvre del av eiendommen.

Ca halvparten eiendommen kan benyttes til formålet. Denne er ikke hensyntatt i denne takst.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ingen heftelser som påvirker takst er opplyst, eller hensyn tatt.

Pantattest er ikke innhentet.

Servitutter:

Ingen som påvirker takst er opplyst, eller hensyntatt.

VERDITAKST TOMT



7. Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdivurderingen er gjort på grunnlag av andre tomtesalg i kommunen og tomtens planlagte utnyttelse.

Dette er en sentrumsnær tomt til offentlige formål. Utvalget av sentrumsnære utbyggingstomter til salg er meget begrenset. Eiendommen burde være forholdsvis lett omsettelig i markedet. Eiendommens beliggenhet er gunstig i forhold til verdivurderingen.

Verdien av en utbyggingstomt avgjøres av hva som kan bygges på den. I Harstads sentrumsområder er det få salg av eiendommen mellom offentlige etater som er sammenlignbare med dette mulige tomtesalget. Det foreligger en hel del sammenlignbare tomtesalg av tomter til forskjellig næringsvirksomhet i privat sektor og mellom offentlige etater og private. Takstmannen har gjort en samlet vurdering slike kjente tomtesalg i verdivurderingen i denne takst. Takstmannen har ikke lagt til grunn en tomtebelastningsmodell (modell som vurderer verdien på utbyggingstomt i forhold til verdien av bygningen som kan bygges på eiendommen) i verdivurderingen i denne takst.

Takstmannen har fått opplyst at den aktuelle utbyggingstomten som er aktuell for utbygging til parkeringshus er en del av en større utbyggingsplan på eiendommene som eies av Universitetssykehuset Nord-Norge i Harstad.

Normal markedsverdi for en slik tomt vil i dagens marked til dette utbyggingsformålet være på rundt kr 800,- pr m2. Denne kvadratmeterprisen er beregnet ut fra en utnyttelsesgrad på 50% av tomten. 3642,5 m2 tomteareal er lagt til grunn i denne verdivurderingen.

Verdien av en utbyggingstomt kan avgjøres av hva som kan bygges på den. Dette gjør tomteverdien svært følsom for endringer i markedsprisen for nye bygninger, som igjen del styres av tilbudet av byggeklare tomter. Denne tomten er meget sentral i forhold til sentrum og vil være meget attraktiv i markedet for salg av leiligheter.

Ut fra tidligere utbyggingsplaner/beregninger gjort av takstmannen for denne tomten skal eiendommen samt naboeiendommen kunne bebygges med boligbygningsmasse på rundt 4000 m2 BRA-S. Ved bebyggelse på 4000 m2 salgbart areal kan dette selges for ca. kr 55 000,- pr

m2 i dagens marked. Hvis en regner at 10-12% av salgssummen er tomteverdi utgjør tomtebelastningen på denne del av tomt ca. kr 6500,- pr m2 BRA salgbart areal som kan bygges på eiendommen. Dette er en normal tomtebelastning i dagens marked. I tillegg er det beregnet en tomteverdi for arealene underetasje som skal benyttes til garasjer på ca. kr 1 200 000,-. Samlet verdi for denne og nabotomt til boligformål utgjør ca kr 27 000 000,-.

Utbyggingsverdien for denne tomt er skjønnsmessig satt til 30% av totalverdien.

Denne vurderingen må betraktes som en forhåndsvurdering da området må omreguleres til eventuell ny boligblokk.

8. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for tomten i dagens marked; beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 8 100 000

9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingenør

Harstad 13.04.2021

Tore Rekkedal

10. Dokumentkontroll

Kartutsnitt

Reguleringsplanforslag

Skisseprosjekt



RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Tore Rekkedal
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD
Tlf: 916 01 342
E-post: tor-rek@online.no

VERDITAKST

TOMT



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Søsterstien 4, 9406 HARSTAD
Gnr. 60 Bnr. 87 Fnr. 0
Harstad
Universitetssykehuset Nord-Norge Hf
09.03.2021

Tomteareal:
Normal markedsverdi:

3 790 m²
kr 4 200 000



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

VERDITAKST TOMT



1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Søsterstien 4		Gnr. 60	Bnr. 87	Fnr. 0	
Postnr. 9406	Poststed HARSTAD	Kommune Harstad		Område/bydel SENTRUM ØVRE	
Rekvirent Universitetssykehuset Nord-Norge HF					
Hjemmelshaver(e) Universitetssykehuset Nord-Norge Hf					
Tilstede/opplysninger gitt av Takstmann Tore Rekkedal				Besiktigelsesdato 09.03.2021	

2. Premisser - Generelle opplysninger

Denne takst omfatter hele eiendommen Gnr 60 Bnr 87. Denne takst verdien av eiendommen som utbyggingstomt i forbindelse med mulig sal/omregulering av eiendommen.

Den mulige arealbruken på eiendommen er at arealene kan benyttes til nytt parkeringshus for kommunen i forbindelse med utbygging av helsehus ved sykehuset, riggområde under utbyggingsperioden eller fremtidig boligområde. Dagens arealbruk til barnehage vil ikke være aktuell i fremtiden.

Taksten er kun basert på visuell befaring

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.nito.no/takst.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

På eiendommen står en eldre barnehage. Denne er ikke hensyntatt i denne takst. I denne takst har takstmannen forutsatt at rivingskostnader for bestående bygning bekostes av kjøper.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Tomten ligger i Harstad sentrum øvre del. Området preges av nærings- og boligbebyggelse.

Skrå tomt. Tomten ligger i et rolig og attraktivt område med gode sol og utsiktsforhold. Barnehage ligger ca 300 m fra eiendommen og skole ca 800 m fra eiendommen.

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Gjeldende Reguleringsplan:

Planidentifikasjon 167

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Harstadåsen

Ikrafttredelsesdato: 04.02.1976

Deler av eiendommen omfattes av sikringsområde for Harstadåstunellen som går under naboeiendom.

Eiendommen er ikke omregulert til formålet som er lagt til grunn for verdivurderingen i denne takst. Omregulering til parkeringshus for offentlige formål, riggområde eller boligformål må gjøres før bygging på eiendommen.

Verdivurderingen i denne takst er gjort ut fra den planlagte bruken av eiendommen.

Dette gir ukjent antall m² til bebyggelse

VERDITAKST TOMT



5. Tomten

Tomteareal (m ²) 3790,3		Type tomt ☐ Festet ☐ Punktfestet ☒ Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesterers navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Denne takst er basert på utbyggingspotensialet for parsellen.

Forholdsvis skrå tomt hvor en må forutsette riving/miljøsanering før en kan benytte tomten til nybygg.

Det er offentlig vann og avløpsanlegg i området. I følge kommunale kart på Internett ligger kommunaltekniske anlegg i veg forbi eiendommen.

I dag står det noen eldre barnehage på eiendommen. Denne må rives ved utbygging. Dette er hensyntatt i verdikonklusjonen.

Etter takstmannens skjønn kan ca 70% eiendommen benyttes til formålet.

Dette på bakgrunn av at deler av eiendommen er veiarealer og arealer som på grunn av tomtens utforming ikke vil være egnet til utbygging.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ingen heftelser som påvirker takst er opplyst, eller hensyn tatt.

Pantattest er ikke innhentet.

Servitutter:

Ingen som påvirker takst er opplyst, eller hensyntatt.

7. Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdivurderingen er gjort på grunnlag av andre tomtesalg i kommunen og tomtens planlagte utnyttelse.

Dette er en sentrumsnær tomt til offentlige formål. Utvalget av sentrumsnære utbyggingstomter til salgs er meget begrenset.

Eiendommen burde være forholdsvis lett omsettelig i markedet. Eiendommens beliggenhet er gunstig i forhold til verdivurderingen.

Verdien av en utbyggingstomt avgjøres av hva som kan bygges på den. I Harstads sentrumsområder er det få salg av eiendommen mellom offentlige etater som er sammenlignbare med dette mulige tomtesalget. Det foreligger en hel del sammenlignbare tomtesalg av tomter til forskjellig næringsvirksomhet/boligbygging i privat sektor og mellom offentlige etater og private.

Takstmannen har gjort en samlet vurdering slike kjente tomtesalg i verdivurderingen i denne takst. Takstmannen har ikke lagt til grunn en tomtebelastningsmodell (modell som vurderer verdien på utbyggingstomt i forhold til verdien av bygningen som kan bygges på eiendommen) i verdivurderingen i denne takst.

Normal markedsverdi for en slik tomt til dette utbyggingsformålet vil i dagens marked være på rundt kr 1 600,- pr m². Ca 2650 m² tomteareal (70% av tomten) er lagt til grunn i denne verdivurderingen. En annen utbyggingsmulighet for eiendommen er å bygge om eksisterende bygning til et annet formål. I følge matrikkel har dagens bygning et areal på 480 m² og er bygd i 1975.

8. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for tomten i dagens marked; beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 4 200 000

VERDITAKST TOMT



9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Harstad 18.03.2021

Tore Rekkedal

10. Dokumentkontroll

Kartutsnitt

Reguleringsplanforslag

Skisseprosjekt