

Vindafjord Kommune v/Frode Eike
Økonomiavdelingen, Rådhuset
5580 Ølen

Vår ref: 2501265114
Haugesund, 08.04.2026

Markedsvurdering Rådhusplassen 30 - gnr. 282, bnr. 88 (Ideell andel 1/1) i Vindafjord kommune

Vi viser til bestilling av markedsvurdering på ovennevnte eiendom.



Bakgrunnsdokumenter og opplysninger

Håkon André Nilsen og Runar Aarekol har vært på befaring den 18.03.2026 . Vi har basert vurderingen på tegninger, tilstandsanalyse datert 10.02.26 fra Multiconsult samt tilleggsopplysninger fra Vindafjord Kommune v/Frode Eike. Diverse eiendomsopplysninger er også innhentet fra Norges Eiendommer.

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Ølen

Tomt og parkering

Eiendommen forutsettes fradelt til en selvstendig tomt på ca. 7 daa. Tomtearealet er i hovedsak opparbeidet og asfaltert, og fremstår med gode parkeringsforhold. Det estimeres at eiendommen har kapasitet til ca. 60–65 parkeringsplasser.

Av disse er ca. 15 plasser opparbeidet med nyere carportanlegg, hvor det er etablert elbillader til hver plass.

Bebyggelse

Eiendommen består av et omsorgssenter oppført i år 2000, med et bruttoareal på ca. 3 500 m² fordelt over tre etasjer samt loft. Bygget er oppført med bæresystem i stål og etasjeskillere i betong, og yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med teglforblending.

Bygget er opprinnelig etablert som sykehjem/omsorgssenter og har en planløsning tilpasset denne funksjonen. Dette innebærer en struktur med flere mindre beboerrom, i hovedsak med tilhørende bad, samt fellesfunksjoner som oppholdsrom, korridorer, personalarealer og tekniske rom. I tillegg inneholder bygget større fellesfunksjoner som storkjøkken, resepsjon og ulike drifts- og servicefunksjoner. Det er også etablert enkelte større boenheter/leiligheter med kjøkken, stue, soverom og bad.

Planløsningen er i stor grad korridorbasert, med tilhørende brannseksjonering og flere trapperom. Bygget er delt inn i flere brannseksjoner med egne rømningsveier, og er utformet med hensyn til institusjonsdrift.

Teknisk sett fremstår bygningsmassen i hovedsak i tilfredsstillende stand ut fra alder, men med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Overflater er i stor grad fra byggeår og har nådd eller passert forventet levetid. Vinduer og terrassedører er delvis skiftet ut, men en betydelig andel gjenstår og må påregnes utskiftet på sikt. Tekniske anlegg som ventilasjon, elektro og sanitærinstallasjoner er i hovedsak fra byggeår, med enkelte oppgraderinger, og nærmer seg forventet levetid eller må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.

Ytterkonstruksjoner som tak og bærende systemer vurderes å være i god stand, mens fasader i tegl generelt fremstår solide, men med behov for lokal rehabilitering av fuger og detaljer.

Samlet sett fremstår eiendommen som en funksjonell og relativt robust institusjonsbygning, men med et oppgraderingsbehov som er naturlig, gitt alder og teknisk standard. Byggets struktur og planløsning gjenspeiler dagens bruk som omsorgsbygg, og vil være førende for eventuelle fremtidige ombyggings- eller utviklingsalternativer.

Eiendommens Potensial

Eiendommen har et utviklingspotensial som i stor grad knytter seg til eksisterende bygningsstruktur, teknisk tilstand og beliggenhet. Bygget er opprinnelig oppført som omsorgssenter og er tilpasset institusjonsdrift, med en planløsning bestående av mange mindre rom med tilhørende bad, fellesarealer, storkjøkken og tekniske funksjoner. Denne strukturen gir et godt utgangspunkt for videre bruk innen tilsvarende formål, men åpner også for alternative anvendelser.

Den mest nærliggende og kostnadseffektive utnyttelsen vurderes å være videreføring innen helse- og omsorgsrelaterte formål, herunder omsorgsboliger, institusjonsdrift, rehabilitering eller lignende virksomhet. Byggets planløsning, med korridorstruktur og eksisterende brannseksjonering, er godt tilpasset denne typen bruk og vil kreve relativt begrensede bygningsmessige tilpasninger sammenlignet med andre alternativer.

Eiendommen vurderes også å ha et potensial for ombygging til hybelhus eller annen form for flerpersonsbolig/bofellesskap. De mange rommene med egne bad gir et godt utgangspunkt for en slik bruk, og eksisterende fellesfunksjoner som storkjøkken og oppholdsarealer kan utnyttes videre. En slik transformasjon vil imidlertid kreve oppgraderinger av tekniske anlegg og tilpasninger til gjeldende regelverk, særlig innen brann og elektro.

Ombygging til selvstendige leiligheter fremstår som en mulig, men mer kostnadskrevende utviklingsretning. Dette vil innebære vesentlige inngrep i bygningsmassen, herunder etablering av fullverdige kjøkken, oppgradering av ventilasjon og lydforhold, samt tilpasning til gjeldende tekniske krav for boligbebyggelse. Lønnsomheten for en slik utvikling vil i stor grad være avhengig dagens boligmarked.

Bygget fremstår solid, med bæresystem og konstruksjoner i god stand, som gir fleksibilitet for fremtidige tilpasninger. Samtidig må det påregnes betydelige investeringer i oppgradering av tekniske installasjoner og bygningsdeler som følge av alder og endrede krav.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha et godt utviklingspotensial, særlig knyttet til videre bruk innen omsorg eller tilpasning til hybel-/bofellesskapsløsninger, mens mer omfattende ombygging til leiligheter vil innebære høyere risiko.



Forutsetninger

Eiendommen er i dag regulert til offentlig formål og benyttes som omsorgssenter. Vurdering av alternative bruksområder forutsetter at det kan oppnås nødvendig bruksendring og eventuelt omregulering.

Det legges til grunn at evn. bruksendring vil utløse krav om oppgradering av bygget i henhold til gjeldende regelverk (TEK17), spesielt knyttet til brann, tekniske anlegg og boligstandard.

Eiendommens verdi

Leiemarked

Leiemarkedet i regionen vurderes moderat og stabilt. For bolig utleie, særlig hybler og mindre enheter, legges det til grunn leiepriser i størrelsesorden ca. 5 000–7 000 kroner per måned per enhet. Dette gir et grunnlag for en arealeffektiv utnyttelse av eiendommen.

For videre bruk innen næring eller institusjon legges det til grunn et leienivå i størrelsesorden ca. 1 000–1 500 kroner per m² per år, som er representativt for denne typen eiendom i et distrikts marked.

Gitt eiendommens beliggenhet, markedssituasjon og risikoprofil, vurderes et avkastningskrav (yield) i størrelsesorden **8,0–8,5 %** som realistisk. Dette reflekterer et nivå over mer sentrale markeder, og tar hensyn til usikkerhet knyttet til utleiegrad, regulering og investeringsbehov.

Samlet sett tilsier leienivåene og avkastningskravet at eiendommen vil gi et moderat kontantstrømbasert verdigrunnlag. Dette gir en noe konservativ verddivurdering, hvor verdien i hovedsak reflekterer i realistiske leieinntekter, nødvendige oppgraderinger og markedets risikovillighet.

Verdi

Med utgangspunkt i et moderat leienivå for både bolig- og næringsformål, samt et avkastningskrav (yield) i størrelsesorden 8,0–8,5 %, vurderes eiendommens verdigrunnlag som noe begrenset. Dette må sees i sammenheng med eiendommens beliggenhet i et mindre marked, usikkerhet knyttet til regulering og bruksendring, samt behov for oppgradering av bygningsmassen.

Med bakgrunn i ovennevnte og ut fra dagens markedssituasjon vurderes markedsverdi for eiendommen til **20 - 25 mill NOK**

Verdien reflekterer et noe lavt og risikobevist nivå, hvor det er lagt til grunn realistiske leieinntekter, et relativt høyt avkastningskrav og nødvendige investeringer for videre bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at verddivurderingen er beheftet med usikkerhet, herunder knyttet til teknisk tilstand, fremtidige investerings- og oppgraderingskostnader, utleiegrad samt regulatoriske forhold, og at eventuelle avvik fra de forutsetninger som er lagt til grunn kan medføre endringer i verdien.

Faktura vil bli sendt fra vår oppgjørsavdeling en av de nærmeste dagene.

Vi takker for oppdaget.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Haugesund


Håkon André Nilsen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 922 86 486 E-post: hakon.nilsen@em1sr.no


Runar Aarekol

Regionleder / Eiendomsmegler
Mobil: 911 72 820 E-post: runar.aarekol@em1sr.no