

Verdivurdering

Saghaugen 3
5411 STORD
Gnr 41/95



MNT Ing. Jens Tore Engevik



Norsk takst

Verditaksten er utført iht. NTF`s regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket evt. supplert av enkle målinger. Merk at verditakst ikkje er ein tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/ Rekvirenten skal lese gjennom dokumenta før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Låneverdi er ein forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 mnd, bør takstmann kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Etter oppdrag frå Stord Kommune (potensiell kjøper av eigedommen) er underteikna gitt jobben med å finne ein verdi på eigedommen. Selgar har sin takstmann. Dette skal igjen danne grunnlag for forhandlinger om pris ved evt. Kjøp.

Besiktelses dato: 13/11- 2018

Besiktiga av: Driftteknikar Ørjan Vik, Takstmann Geir O. Stenhjem og underteikna.

Opplysningar: Synfaring og utsagn frå driftstekniker på bygget.
Tilsynsrapport Brann. Dat 24032017
Teikningar plan og snitt Dat: 04112011
Tilstandsvurdering frå OPAK Dat: 22052018

Beliggenhet: Eiendommen ligger sentralt til i stort etablert skule og idrettsområdet, Kort gangveg til regionsssenteret Leirvik på Stord. Lett tilgjengelig.

Arealer: Oppgitte byggarealer frå eigar representant over 4 etasjer til 8201,2 m². dette er ikkje kontrollmålt.
Tomta er oppgitt til 6871 m².

Regulering: Tomta og området rundt er regulert til skule/offentlige formål.

Tilstand Første del blei bygd 1955 etter dette er det blitt påbygd i fleire omganger. 1964,2003 og 2010. Når det gjelder tilstandsvurdering og oppgraderinger vises det til OPAK`s tilstandsanalyse dat: 22-05-2018. Denne beskriver alle funksjonaliteter og tilstanden av desse. Tilstand byggteknisk, materiell, alarmer/varslinger; lys/varme og ventilasjon
Overflater på golv vegg og tak er bra og har normal slitasje etter alder det er oppgradert.

Energi: Det blir brukt straum og olje som oppvarming. Oppvarming med olje blir forbudt i 2020 og det må difor påreknast ein kostnad for å fjerne oljetank og utstyr og så bygge om til meir miljøvennleg oppvarming. Det er allerede tilrettelagd inntak for fjernvarme.

Romma blir varma med vannboren varme. I nyeste delen er det og ein del elektriske varmekabler i golva.

2015 blei det brukt 850`KW timer

2016 blei det brukt 1,3 mill KW timer

2017 blei det brukt 1,1 mill KW timer i tillegg blei det brukt ca 15 m³ fyringsolje.

Romfordeling:

Pga alder og mange påbygg og ombygninger er det vanskelig å orientere seg i bygget og dei forskjellige avdelingane. Det er og vanskelig å evt å bygge om og endre på romsstrukturen pga byggeteknikken.

Tomt og parkering:

Tomta er veldig liten i forhold til mengden elever og arbeidsplasser det er på bygget. Dette har eigar løyst med å bla. Leie parkeringsplass på nabotomta. Det er laga til vegger for rullestoler og garasjer for elektriske transportmidler på tomta. Arbeid på sykkelgarasje med ladning og garderober er starta.

KONKLUSJON:

Å sette ein markedspris på bygg som er bygd og regulert til eit formål er vanskelig. Det er ein liten kjøpegruppe og prosessen ved evt omregulering er usikker og langtekkelig prosess. Bygget er godt vedlikeholdt, og dei som drifter bygget har all grunn til å være stolt.

Skulen er bygd for ungdommer/voksne personer i tillegg er den tilrettelagd for personer med funksjonshemming. Skal den brukes til andre målgrupper må det påreknes kostander med ombygning.

Dei 2 eldste fløyane er no henholdsvis 62 og 54 år. I desse fløyane er det framleis byggekomponenter som ein må pårekne å skifte innan rimleg kort tid.

For å komme fram til ein takst har taksman lagd til grunn tidligare salg av offentlege skuler og vurdert ombygningskostnader kontra å bygge ny skule.



Norsk takst



Forsiktig markedsverdi på eiedommen beskrevet over.

Kr 23 500 000;

Stord 20/11- 2018

**El sign
MNT Jens Tore Engevik**