

Haugesund International School
Hålandvegen 175
4260 Torvastad
Tel.99109099

Torvastad 1.12.2020

Haugesund internasjonale skole ønsker å etablere seg permanent i Karmøy kommune og leier for tiden gamle Håland skole. Viser til vårt tilbud om kjøp av eiendommen datert 13. oktober d.å. og presenterer her et revidert tilbud om å kjøpe eiendommen.

Den internasjonale skolen ble etablert i 2015, og hadde oppstart fra skoleåret 2016/2017 med 18 studenter. De første årene ble tilbrakt på Rossabø skole i Haugesund, men en jevn økning i elevtallet førte til at vi måtte se oss om etter et nytt sted. I 2019 inngikk vi en leieavtale med Karmøy kommune om å leie gamle Håland skole på Torvastad i fem år. Der har vi brukt den nyeste av de to skolebygningene. På grunn av økende elevtall har vi den siste tiden også måttet leie et område i Torvastad idrettshall.

Skoleåret 2020/2021 startet med 70 elever. Disse representerer 60 familier og totalt 25 nasjonaliteter. Foreldrene til barna jobber i store bedrifter og institusjoner på Haugalandet og i Sunnhordland. Helse, olje og gass, shipping, industri og utdanningsinstitusjoner er bare noen av sektorene som er representert.

Haugesund Internasjonale Skole *tilbyr International Baccalaureate Program* til elever fra 1-10 skoletrinn. Dette programmet kvalifiserer for *diplom-IB-programmet* som tilbys på Vardafjell vgs, og gir dermed en unik mulighet for en komplett IB-utdanning fra grunnskole til videregående skole på Haugalandet og i Sunnhordland. Skolen har elever fra kommunene Tysvær, Haugesund og Karmøy, men selskapene foreldrene jobber i har en enda bredere geografisk spredning.

Før skolen flyttet til Karmøy kommune, ba Utdanningsdirektoratet om en uttalelse fra kommunen. Vi siterer fra denne:

Karmøy kommune er positiv til etableringen av Haugesund internasjonale skole i kommunen. Dette skoletilbudet er viktig for næringslivet, offentlig forvaltning og utdannings- og forskningsmiljøer på Haugalandet, som skal rekruttere den nødvendige kompetansen internasjonalt. Karmøy kommune mener at en internasjonal skole vil være et positivt supplement til den offentlige grunnskolen, både på Karmøy og for nabokommunene. Brevet er datert 31.01.19 og signert av Bjørn Andersen, kommunalsjef oppvekst/kultur.

Haugesund internasjonale skole har fått en overveldende respons og velkomst fra både lokalsamfunnet og ansatte i Karmøy kommune. Folk er glade for at vi bruker gamle Håland skole, og at vi gir nytt liv til stedet igjen. Familier drar regelmessig nytte av den nye, flotte lekeplassen, som HIS betalte for å bygge sommeren 2020.

Det er vår mening at skolen er et positivt tillegg til lokalsamfunnet, kommunen og regionen. Både for å tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft og bidra til internasjonalisering av regionen. Det er mulig for folk fra utlandet å komme hit, og folk fra regionen for å etablere en internasjonal karriere. Nylig ble skolen kontaktet av en italiensk familie hvor begge foreldrene hadde fått tilbud om jobb her. En internasjonal skole for barna er ofte en tung og avgjørende grunn til å akseptere.

Elever, lærere og andre ansatte er godt fornøyd med å være på Torvastad, og skolen ønsker derfor å kjøpe eiendommen gitt at vi kommer til enighet om en rimelig pris. Lykkes vi i dette vil vi investere betydelige summer i bygningsmassen. Per i dag er det bare den nyeste av de to bygningene som er mulig å bruke som skolebygg, vel og legge merke etter at vi har fått utført noen nødvendige oppgraderinger. Begge bygningene må gjennomgå betydelig rehabilitering hvis de i henhold til forskriftsmessige krav skal fungere som en permanent løsning.

Haugesund Internasjonale Skole har allerede investert i eiendommen siden leieforholdet startet i juni 2019. Nesten 2,5 millioner kroner er brukt på IKT, lekeområde, tilstandsrapport og mer. Tilstandsrapporten, utført av Nordbø & Seglem, konkluderer med at begge bygningene må ha en større oppgradering for å fungere, men vil da kunne fungere som skolebygg i minst 30 år til.

Nedenfor er tabeller over kostnadskalkyle for begge byggene, basert på tilstandsrapporten.

Gamlebygget (bygget 1920)

Rehabilitering av Gamlebygget har en budsjettkostnad på kr. 12.740.000,- eks. mva, hvilket gir en m2-pris på ca kr. 15.000,-. Disse kostnadene er minimumkostnader for å få bygget godkjent og i en tilstand for å bruke lokalene til skoleundervisning.

Kalkyle - Gamlebygget				
Post	Fag	Kalkyle (eks. mva)	pris/m2 BRA 836	%
0	MARGIN / RESERVE	kr 1 020 000	kr 1 220	10 %
1	FELLESKOSTNADER	kr 1 020 000	kr 1 220	10 %
2	BYGNING	kr 4 830 000	kr 5 778	47 %
3	VVS-INSTALLASJONER	kr 1 160 000	kr 1 388	11 %
4	ELKRAFTINSTALLASJONER	kr 1 350 000	kr 1 615	13 %
5	TELE- OG AUT.INSTALLASJONER	kr 960 000	kr 1 148	9 %
6	ANDRE INSTALLASJONER	kr 400 000	kr 479	4 %
	HUSKOSTNAD (SUM 1-6)	kr 9 720 000	kr 10 479	95 %
7	UTENDØRS ARBEID	kr 470 000	kr 562	5 %
	ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1-7)	kr 10 190 000	kr 12 190	100 %
8	GENERELLE KOSTNADER	kr 1 530 000	kr 1 830	15 %
9	SPEIELLE KOSTNADER	kr -	-	0 %
	PROSJEKTKOSTNAD (SUM 1-9)	kr 11 720 000	kr 14 020	115 %
	BUDSJETT (SUM 0-9)	kr 12 740 000	kr 15 241	125 %

Nybygg (bygget 1975)

Rehabilitering av nybygget har en budsjettkostnad på ca. kr. 15.000.000,- eks. mva, hvilket gir en m2-pris på ca. kr. 11.500,-. Disse kostnadene er minimum kostnader for å få bygget godkjent og i en tilstand for å bruke lokalene for skoleundervisning.

Kalkyle - Nybygg				
Post	Fag	Kalkyle (eks. mva)	pris/m2 BRA 1 295	%
0	MARGIN / RESERVE	kr 1 200 000	kr 927	10 %
1	FELLESKOSTNADER	kr 1 200 000	kr 927	10 %
2	BYGNING	kr 6 580 000	kr 5 081	55 %
3	VVS-INSTALLASJONER	kr 1 970 000	kr 1 521	16 %
4	ELKRAFTINSTALLASJONER	kr 1 110 000	kr 857	9 %
5	TELE- OG AUT.INSTALLASJONER	kr 800 000	kr 618	7 %
6	ANDRE INSTALLASJONER	kr 200 000	kr 154	2 %
	HUSKOSTNAD (SUM 1-6)	kr 11 860 000	kr 8 541	99 %
7	UTENDØRS ARBEID	kr 105 000	kr 81	1 %
	ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1-7)	kr 11 965 000	kr 9 239	100 %
8	GENERELLE KOSTNADER	kr 1 800 000	kr 1 390	15 %
9	SPESIELLE KOSTNADER	kr -	-	0 %
	PROSJEKTKOSTNAD (SUM 1-9)	kr 13 765 000	kr 10 629	115 %
	BUDSJETT (SUM 0-9)	kr 14 965 000	kr 11 556	125 %

Slik vi forstår det, var det for kostbart å rive skolebygningene da nye Torvastad skole skulle bygges. Vi er villige til å ta på oss nødvendig rehabilitering av det nyeste bygget. Tilstandsrapporten har imidlertid en sterk anbefaling om ikke å bruke penger på den eldste av de to bygningene. Dette bygget er 100 år gammelt og har for tiden en negativ verdi.

Den 40 år gamle bygningen krever store utlegg for å kunne nå en den nødvendige standard et skolebygg skal ha. Veggene er isolert med asbest, og dette koster mye å fjerne. Med bakgrunn i kostnadene forbundet med å rive det gamle bygget og sette i stand det nye, anser **vi kjøpet av eiendommen som et kjøp av tomt.**

Tomten er ca. 23 770 m2 (areal i øst er fjernet). Den er opparbeidet med plen, parkering/vei, grusterrasser, nyere lekeplass (bygget av HIS i 2020) og ballfelt. Tomten grenser hovedsakelig til LNF-områder. Eiendommen er ikke fullt utnyttet. I kommuneplanen er eiendommen satt av til offentlige/private tjenester. Det er ikke noe i kommuneplanen som tilsier annen bruk, og verdien er basert på aktuell bruk. Ny takst er satt til 6.300.000 kroner.

Taksten betyr en pris på 265 kroner pr m2. For øyeblikket er en eiendom på 26.000 m2 tilrettelagt for boligbygging i Sævelandsvik til salgs for 6.190.000 kroner, noe som betyr en m2-pris på 238,07 kroner. Eiendommen vi i dag leier, og altså ønsker å kjøpe, er ikke regulert og tilrettelagt for verken bolig eller næring. Normalt vil slik regulering gi den beste prisen per kvm., og vi antar da også at det er reguleringsformålet som ligger bak prisfastsettelsen i Sævelandsvik. Vårt utgangspunkt er derfor at taksten på 6,3 millioner kroner for tomten på nær 24.000 m2 som vi ønsker å kjøpe, er for høy.

Dette desto mer som at ABR senteret i 2016 kjøpte Hauge skole fra kommunen for 6.5 millioner kroner. Denne eiendommen er på ca 20.000 m2 og hadde på kjøpstidspunktet tre fungerende bygninger som alle hadde oppdatert ventilasjon, nye vinduer, toaletter, et nesten nytt skolekjøkken, etc. Sammenligner vi dette med taksten for Håland skole, var Hauge skole en fungerende og godkjent skole som krevde minimalt med investeringer, mens Håland skole altså krever minimum 20 millioner kroner i investeringer for å komme opp i en tilfredsstillende standard.

Basert på ovenstående argumentasjon og den samlede verdien vi mener Haugesund Internasjonale Skole tilfører kommunen, tilbyr vi å kjøpe eiendommen for 3 (tre) millioner kroner hvilket er en million kroner over vårt forrige tilbud.

Med vennlig hilsen
Haugesund International School



Synnøve Seglem
Styreleder