

TAKSTDOKUMENT

Skolebygning

Hålandvegen 175, 4260 TORVASTAD

Gnr 138: Bnr 7

1149 KARMØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 04.02.2020
Utskriftsdato: 07.02.2020
Dato verdisetting: 07.02.2020
Oppdrag nr: 20200305



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Hovedbygning	6
3.4.2	Gamle bygget	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12
5.4	Sammenlignbare priser	12
5.5	Følsomhetsanalyse	13
6	Andre bilder	14

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Takstkonklusjonen avspeiler eiendommens salgsverdi hensyntatt beliggenhet og anvendelse.

Utførte arbeider utført av dagens leietaker medtas ikke i markedsverdien.
Deling og oppmåling av eiendommen utføres av dagens eier.

Kunde:

Karmøy kommune
Postboks 167, 4291 KOPERVIK. Tlf. 92297990

Verdi:

Kr. 7 000 000

Dato verdisetting:

07.02.2020

Takstmann:

Eskild Kvala Tlf.: 975 35 102

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen 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.norsktakst.no.

KOPERVIK, 07.02.2020



Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Fremvist	
Tidligere takst			Fremvist	
Eiendomsverdi.no			Innhentet	
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Skolebygning

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Markedsverdien er satt på bakgrunn av at den fortsatt skal brukes til skolevirksomhet. Verditakst av 2015 ble utført med tanke på eventuell omregulering og alternativ bruk.

Kunde: Karmøy kommune
Postboks 167, 4291 KOPERVIK. Tlf. 92297990

Formålet med oppdraget Verdsetting av eiendommen for salg til dagens leietaker.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 04.02.2020
Magne Aartun. Tlf. 92297990
Arthur Danielsen. Tlf. 91749944
Espen Pettersen. Tlf. 91132031
Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Skolebygning
Adkomst	Offentlig veg
Vann	Offentlig veg
Avløp	Offentlig avløp
Regulering	Regulert område
Kommuneplan	Offentlig formål

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 138 Bnr: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	23 770 m ² Arealkilde: Arealet er etter fradrag av LNF området som er målt ut fra situasjonskartet
Hjemmelshaver:	Karmøy kommune Statsråd Vinjes gate 25 4250 Kopervik
Adresse:	Hålandvegen 175, 4260 Torvastad
Kommentar:	Arealet som ligger i området som er avmerket som LNF område i kommuneplanen blir ikke medtatt i arealet av tomten. Dette arealet blir målt til 6267 m ² .

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten blir brukt til bebyggelse og uteområder i tilknytning til elevenes aktivitet.
Tomtens beskaffenhet	Tomten er opparbeidet med plen, grusede uteplasser, leplasser og asfalterte parkeringsplasser
Tomtens form	Rektangulær form.
Grunnforhold og fundamentering	Fast grunn.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Solvendt beliggenhet.
Miljø og forurensning	Dagens bruk forurensner ikke.
Utnyttelse	Eiendommen kan utnyttes noe mer. LNF-området mot øst skal ikke inngå i tomten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Opprinnelig bygg ble oppført i 1925. Tilbygg i 1978. Tilbygg i 1998.
Områdene rundt	I samme område ligger ny skole og idrettshall.
Transport og kommunikasjon	God adkomst via veg.
Infrastruktur	Ca. 10 km. til Haugesund og ca. 8 km. til flyplass.
Parkering	God parkeringsplass. Asfaltert utførelse.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hovedbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1978 Kilde: I følge oppl.

Tilbygg: År: 1998 Tilbygg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	150	125	Tilfluktsrom
1. etasje	1 051	1 016	Vf, grupperom, garderobe, kjøkken, 2 stk. klasserom, 2 stk. garderobe, 4 stk. wc, 4 stk. kontor, 2 stk. personalgarderobe, bøttekott, 2 stk. personal wc, tekn. rom, arb. rom, gang, vaktmester, gym.sal, lager, 2 stk. grupperom m / wc, bibliotek, vaskerom, 4 stk. wc m / utvendig adkomst.
Loft	130	130	Ventilasjonsrom, lager.
Sum bygning:	1 331	1 271	

Kommentar areal

Arealer og rombetegnelse er i henhold til tegninger og verditakst fra 2015.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av betong. Fast grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med Steni plater og eternitt. Noe av ytterveggene er forblendet med murstein.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører med karmer og foringer av tre. Dørblader av teak. Ytterdør av aluminium.
Vinduer med karmer og foringer av tre. Isolerglass. Vannbord av metall.

Takkonstruksjon

Tak oppført i trekonstruksjon. Tekket med bølge eternitt plater. Flatt tak over svalgang. Tekket med papp.

Renner, nedløp og beslag

Renner av metall.

Etasjeskillere

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje av betong.
Etasjeskille mellom 1. etasje og loft av tre.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater i malt betong, belegg, fliser og noe parkett.

Innvendige overflater vegg

Innvendige overflater i malt utførelse. Panelte flater. Malt panel. Fliser i wc rom. Våtromsplater.

Innvendige overflater himling

Malte flater. Systemhimling. Panel.

Innerveggskonstruksjon

Lettvegger og bærevegger.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører med karmer av tre. Slettfinerte dørblader. Malte dørblader. Folierte dørblader.

Innvendige trapper

Trapp av betong. Belegg i trinn.
Vindeltrapp av metall til loft.

Kjøkkeninnredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i kvit utførelse.

Sanitær primæranlegg

Godt utbygde sanitær rom.

Ventilasjon primæranlegg

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Elektrisk primæranlegg

Sikrings skap med skru sikringer.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.
Vannbåren oppvarming.

Bygning generelt

Hovedbygningen er oppført med tilfluktsrom i kjeller, 1. etasje og ventilasjonsrom på loft.
Bygningen holder en normal standard.
Utvendige overflater, det meste av vinduer og ytterdører er fra byggeår og en må forvente fremtidig påkostning.

3.4.2 Gamle bygget

Bygningsdata:

Byggeår: 1925 Kilde: I følge oppl.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	310	275	2 stk. gang m / trapp, gang, datarom, vaskerom, lager, 3 stk. klasserom, grupperom
1. etasje	310	288	Gang, bøttekott, mellomgang, 2 stk. grupperom, datarom, 3 stk. klasserom, trapperom.
2. etasje	310	278	Trapperom, gang, grupperom, datarom, 3 stk. klasserom.
Sum bygning:	930	841	

Kommentar areal

Arealer ut fra tegninger og verditakst fra 2015

Bygningen står i dag ubrukt og rombetegnelsen er ikke i samsvar med dagens bruk.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Fundamenter og grunnmur i betongkonstruksjon.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører med karmen av tre. Dørblader i malt utførelse.

Vinduer med karmen av tre. Isolerglass.

Takvinduer av metall.

Takkonstruksjon

Tak i trekonstruksjon. Tekket med skifer.

Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

Etasjeskillere

Etasjeskille av tre.

Innvendige overflater gulv

Belegg på gulvoverflatene.

Gulvbord av tre på høgloft.

Innvendige overflater vegg

Malte flater. Panel. Malt panel. Synlige konstruksjoner på høgloft.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre. Innvendig trapp av betong.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører med karmen av tre. Slettfinerte dørblader.

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming.

Sanitær primæranlegg

Vanntilførsel var frakoblet ved befaring.

Bygning generelt

Bygningen er oppført med underetasje, 1. etasje, 2. etasje og uinnredet loft.

Bygningen er ikke i bruk.

En må forvente betydelig oppgradering av bygningen for at den skal tilfredsstillе dagens standard og forskrifter.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

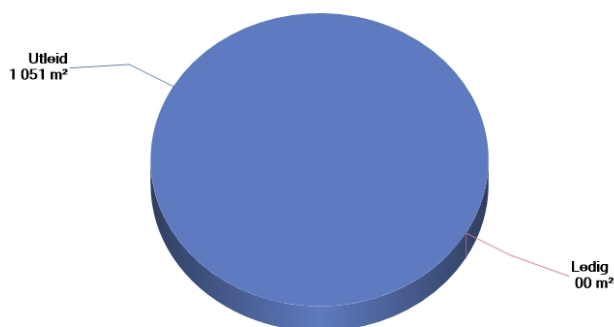
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hovedbygning											
-											
Haugesund International School					1/2020	12/2024	100			1/2025	100
-Skole											
Haugesund International School	1. etasje	1051 m²	250 000	238	1/2020	12/2024	100	450	472 950	1/2025	100
Sum:			250 000						472 950		
Total:			250 000						472 950		

Bransjer/leiekontrakter:

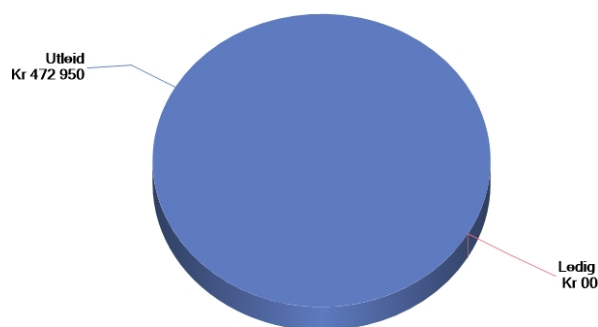
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hovedbygning											
-Skole											
Haugesund International School					1/2020	12/2024	100			1/2025	100
Haugesund International School	1. etasje	1051 m²	250 000	238	1/2020	12/2024	100	450	472 950	1/2025	100
Sum:			250 000						472 950		
Total:			250 000						472 950		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Tidligere takster

Det foreligger verditakst fra 2015.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Skole	1 051	238	250 000	1 051	450	472 950
Sum	1 051		250 000	1 051		472 950

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			472 950
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Off. avgifter		50 000	
Forsikring		25 000	
Forvaltningskostnader		20 000	
Driftskostnader		150 000	
Avsetning til fremt. kostnader		50 000	295 000
Eiendommens inntektsoverskudd			177 950
Kommentar eierkostnader:	Den gamle bygningen er ikke utleid. Den er frakoblet vanntilførsel og en må forvente betydelig kostnad for at bygningen skal tilfredsstillе dagens standard og forskrifter. Påkostninger er ikke medtatt i overnevnte vedlikeholdskostnader.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 23 770,0 m²

Sum areal: 23 770,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 8 000 000

Verdi tomt: 8 000 000

5.2 Teknisk verdi

Hovedbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 000 000

Sum teknisk verdi – Hovedbygning 6 000 000

Gamle bygget

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 10 000 000

Sum teknisk verdi – Gamle bygget 2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 8 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Objektrisiko henspeiler på den risiko med investering i fast eiendom, markedsrisiko er vurdering av en generell betalingsevne til leietakerne, mens eiendomsrisiko gjenspeiler bygningens anvendelighet, attraktivitet, beliggenhet og profilering.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,40 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	10,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	177 950
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 177 950) når realrenten er 10,40%	1 711 058
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 711 058
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 710 000
Kommentar nettokapitalisering:	
En verdivurdering ut fra nettokapitalisering vil ikke være relevant for denne eiendommen.	
Dagens leieavtale er ikke i samsvar med dagens marked.	

5.4 Sammenlignbare priser

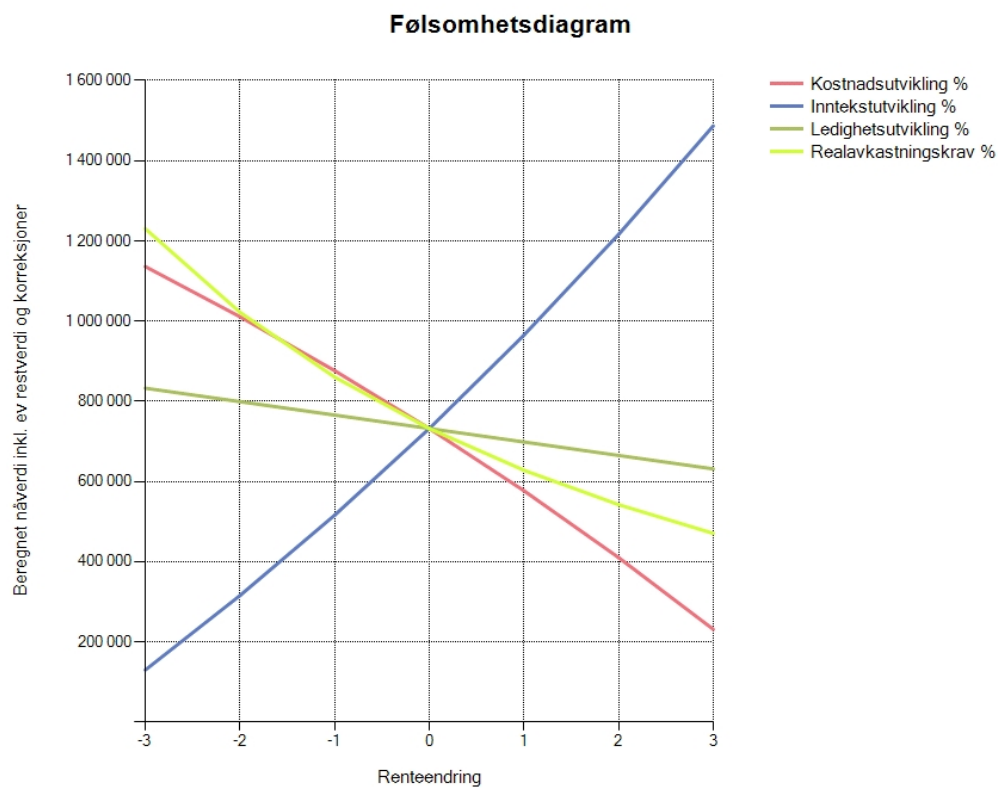
Metode: Hauge skole ble solgt for kr. 7 500 000,- i 2016.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslett		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Skolebygning, Hålandvegen 175, 4260 TORVASTAD	23 770	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Beliggenhet i samme området.
	Størrelse	Noe mindre bebyggelse. Noe mindre tomt. Den eldste bygningen var delvis renoveret.
	Eksposering	
	Nytte/bruk	Noe alternativ bruk
	Grunnforh.	Fast grunn
	Adkomst	God adkomst.
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Gamle del.



Gamle del



Lekeplass



Fasade mot nord-vest

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 7
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Hålandvegen 175, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50



Fasade mot sør-vest