

a2014
1989/2014

KNUT RØER
TAKSTMANN AS

Verdivurdering

Veierland skole

Utarbeidet av: A-meglerne/Vestfold eiendomsmegling AS og Takstmann Knut Rør AS

22.01.2014

Nøtterøy Kommune
Att.: Ole Karsten Onarheim
Postboks 250
3140 Borgheim

Tønsberg 21. januar 2014

Verdivurdering Albyveien 23 – 3144 Veierland

Det vises til avtale om utarbeidelse av verdivurdering på nevnte eiendom. Forut for vurderingen er det avholdt en befaring på eiendommen 17. Januar 2014.

Eiendommen: Albyveien 23 – 3144 Veierland

Matrikkel: gnr 140 bnr 16 – 0722 Nøtterøy kommune

Byggeår: tidfesting grunnboken 1920

Referansenivå: God håndverksmessig skikk på oppføringstidspunktet.

Befaringsdato: 17. januar 2014.

Tilstede: Takstingeniør Knut Røer, Matias Wahl Rostad fra A-meglerne og Ole Karsten Onarheim fra Nøtterøy kommune.

Dokumenter: Egen utskrift fra Infoland

Hjemmelshaver: Nøtterøy kommune

Mandat: Verdivurderingen skal ta utgangspunkt i at eiendommen kan avhendes som fritidsbolig slik den står i dag uten utbedringer eller tilpasninger. Dog er det forutsatt at eiendommen er ferdig regulert og godkjent til formålet, samt at det gis dispensasjon fra krav om tilpasning mot dagens tekniske forskrift (TEK 10).

Takstobjektet: Eiendommen består av en tidligere skolebygning oppført i sveitserstil med opprinnelse fra ca. 1920. Bygget er oppført i tre på grunnmur i steinblokker. Det er også et enkelt uthus på eiendommen, samt en mindre hytte. Hytta skal ikke være del av eiendommen da den er planlagt fradelt før eventuelt salg.

Tilstand: Bygningenes tilstand fremstår som god sett i lys av byggeår. Det er imidlertid behov for tiltak med de fleste bygningsdeler som følge av alder.

I kjeller er det betydelig fukt, spesielt ved åpning i grunnmur ved tidligere vanninntak. Som følge av fukt har det oppstått skader i overliggende trekonstruksjoner. Det er aktive angrep av borebiller e.l. i bjelkelag og nedre del av bygning. Dette må saneres av skadedyrbekjemper i tillegg til at det gjennomføres fuktbegrensende tiltak for grunnmur i form av dreneringstiltak e.l.

Vinduer, kledning o.l er fra byggeår, det er generelt preg av elde og slitasje. Behov for tiltak må påregnes.

Taktekking med dobbelkrummet betongstein e.l. antas å være fra 90 tallet.

Uthuset er generelt preget av elde og slitasje.

Tomten var snødekt på befaringsdagen, slik sett er ikke tilstand vurdert. Det er opparbeidet fotballøkke samt avsatt plass for lekeapparater.

Verdivurdering: Takstmandatet baserer seg på verdivurdering som om eiendommen kan selges på det åpne markedet som fritidsbolig. Det er viktig å merke seg at en bruksendring fra skole/offentlig formål til fritidsbolig vil medføre krav om tilpasning til siste tekniske forskrift (TEK 10). Ved dialog med Onarheim er det enighet om at takstnemnden skal ta utgangspunkt i at det gis dispensasjon fra dette kravet. Videre er det forutsatt at eiendommen ved salg er ferdig godkjent til formålet fritidsbolig.

Eiendommen fremstår i dag med innredning til skoleformål, dette innebærer at det er store rom i bygget, samt takhøyde utover det normale. Slik sett må eventuell kjøper påregne behov for omfattende ombyggingstiltak. Videre er bygget relativt stort sammenlignet med gjennomsnittseiendommen på Veierland, dette vil også føre med seg økte kostnader, da omfang av ombygning vil bli relativt stort. Videre vil eventuelle kjøpere måtte påregne store utbedringskostnader som følge av redusert tilstand og fuktrelaterte problemstillinger spesielt i kjeller.

Eiendommen ligger et stykke inn på øya, dette gjør at det ikke er utsikt til sjøen. Imidlertid oppleves beliggenheten å være landlig sjarmerende med gode solforhold. Basert på dette mener takstnemnden at eiendommen prismessig må vurderes nøkternt, dette da kjøpegruppen er relativt begrenset.

Ved å se på alternative salgsstrategier, kan man se for seg at eiendommen egner seg godt som flerfamiliebolig, f.eks. ved at man deler hovedbygget i to bruksenheter. Utfordringen med dette, er at det vil medføre krav om tilpasning til siste tekniske forskrift (TEK 10). Videre kan man se for seg at eiendommen egner seg til kombinasjon næring/fritid. Med dette formålet kan eiendommen benyttes til kafè, utstilling e.l. i 1. etg. hvor driver benytter 2. etg. til bolig/fritidsbolig.

Også ved å se på alternative salgsløsninger mener takstnemnden at man må vurdere eiendommens verdi nøkternt. Det er også enighet om at eiendommen ikke nødvendigvis er verdt mer ved alternative foreslått over, men at fleksibiliteten kan gjøre realisering enklere.

Av sammenlignbare fritidseiendommer omsatt på det frie marked kan Krikaveien 9 nevnes spesielt. Dette er en eldre fritidsbolig med et bruttoareal på 180 kvm og stor tomt på 7 884 kvm. Krikaveien 9 har en beliggenhet som kan sammenlignes med Albyveien 23. Krikaveien 9 har dog utsyn til sjøen, og regnes således som mer attraktiv. Eiendommen hadde ved salgstidspunktet vært gjenstand for noe renovering, men hadde fremdeles behov for oppgraderinger. Eiendommen ble solgt 10.7.2012 for kroner 1 700 000,-.

Basert på det ovennevnte setter takstnemden markedsverdien på eiendommen til mellom: 1 500 000.- - 1 700 000,-

Knut Røer

Takstingeniør

Matias Wahl Rostad

A-meglerne/Vestfold Eiendomsmegling