



Tilstandsrapport med verdi

Hauge skule

5457 Høylandsbygd.



Ing Jens Tore Engevik MNT

Oppdragsdato: 15.09.23
Oppdragsgiver: Kvinnherad Kommune
Oppdragsgivers repr.: Grethe Marie Sandvik
Kartleggingsleder: Jens Tore Engevik
Synfart: 21.09.23
Deltakere: Driftleiar på bygget og undertekna.

Oppdrag/Generelt

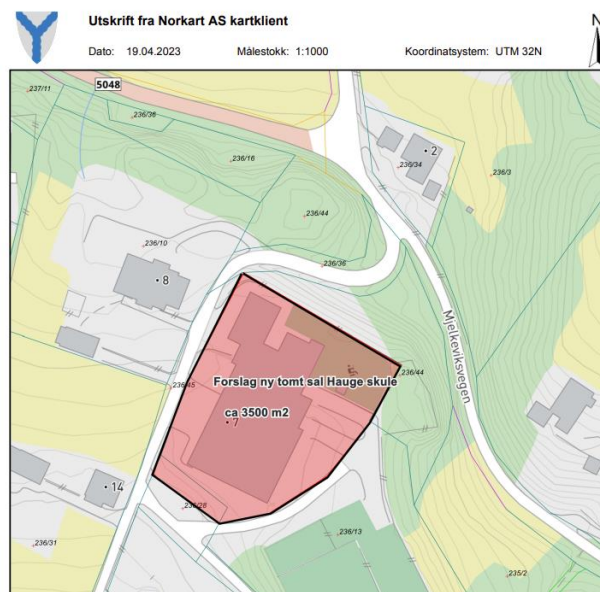
Undertekna har fått i oppdrag å vurdere tilstand, verdisette og sette energiklasse på bygget.

Hauge skule er ein skule som er bygd ut i fleire etappar. 1940, 1974 og 2003

Bygget er sist brukt som barnehage. Det er ingen daglig aktivitet i bygget no.

Tomt: Arealet er 3401,6 m²

Det er opparbeidet uteareal. Overvannsanlegg med sandfangskummer og renner. Asfalterte tilkomstvegar framfor huset. Grusa på baksida. Plen og busker.



Kommunen som seljar kjem ikkje til å endre gjeldande arealformål før salet, og gjeldande arealformål for eigedommen er offentleg og privat tenesteyting. For evt å endre reguleringsformål må det egen søknad til om dette.

3.4. Offentleg eller privat tenesteyting

3.4.1. I område for offentleg og privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentleg administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

Dersom kjøpar ønsker å nytte eigedommen til anna formål, så må det lagast reguleringsplan.

For enkelte bruksområder, f.eks. å nytte bygningen til kontorbygg så kan det vere aktuelt med dispensasjon.

2. Bygningen

Utvendig:

Det er ingen teikn til at huset står på dårleg grunn eller dårlege fundamentar. Grunnmur i betong og betongstein.

- **Drenering** er gammel og bør spyles/reeteres.



- **Grunnmur** har lokale riss og sprekkar. Bør tettes/flikkes i.

- Avskalling av puss. Maling er og begynnt å skalle av.



- Utvendig kledning er dårlig fleire stader. Kort avstand frå grunn og opp til trekledning. Mykje lister og hjørnebord er dårlig. Heile huset må vaskes og males.
- Yttervegger er lite isolert på dei elste delane av bygningane.



Nokre eksempel på dørkvalitet.

- Ytterdører med stor kvalitetsforskjell. Malte dører er av nyare dato. Dører av teak /hardtre treng oppgradering.



- Det er fleire vinduskarmer med roteskade. Og ein del vinduer som er punkterte. Samtlige karmar må vaskes og males.



Råteskade i endane på laminerte tredragere



Råteskade pga lekkase i tak

- Laminerte tredragere som spenner heile bredda på huset på vestlige del. Roteskada i endane på mange av dei. Er reparert på nokon. Må påreknas fleire reparasjoner.
-



- Der det er yttervegger i tegl er det kapiler oppsugning av fukt og store saltutslag.



Taket her er bra men det er rustantydninger i toppbelegg. Taket her er dårlig og det må nytt



Her er tydelig lekkasje.



Mykje groe på taket.

- Tak: Det er 3 forskjellige kvalitetar på tekking.

Taket lengst vest er tekka med bek og takfolie. Dette er meget dårlig og det er store lekkasjer inn i skulen. Undertaket er lagt av q dekke og lekkasjer forflytter seg. Ein må påreke store skjulte skader i innvendige vegger og isolasjon.

Det i midten er tekka med sarnafil/gummibelegg og er ok.

Sperra tak er tekka med stålplater. Her er det antydning til rustdannelser i belegg på stålplatene.



- Beslag er av dårlig kvalitet somme stader.

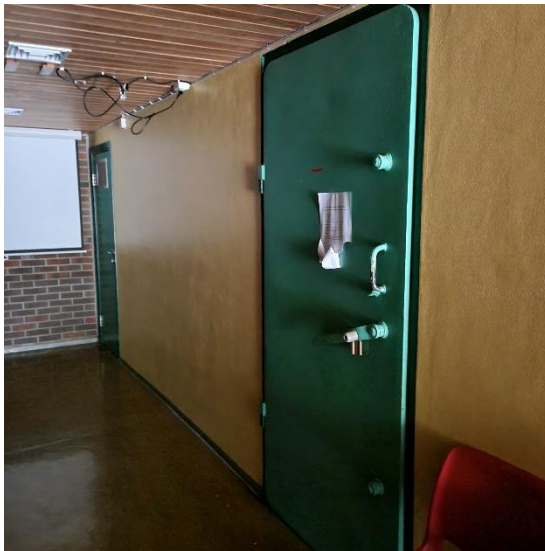
Innvendig:

Overflater: Overflater er slitt. Best er det i nyaste delen der det har vore barnehage.

Der taket er tett er og innvendige overflater bedre. Barnehagedel. Gymsal og areal med tilfluktsrom.



Gymsal



Inngang til tilfluktsrom,





Bilda viser sopp og råteskade der det er lekkasjer.

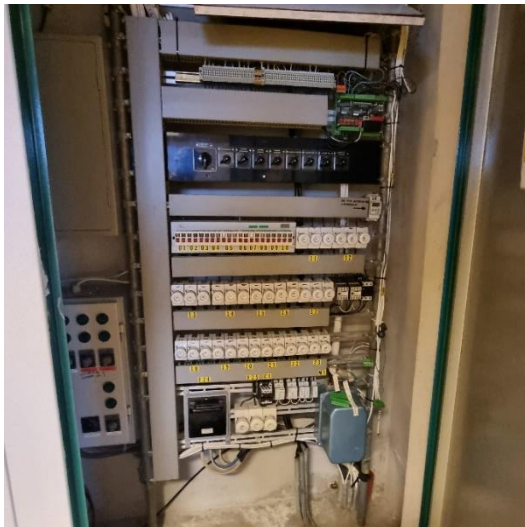


Store skader etter lekkasje gjennom taket-. Påreknes store skjulte skader i vegg og tak.



Slitt vinyl belegg

- **Vannrør:** Kobberrør. Må forventes oppgraderinger pga alder.
- **Avløpsrør-** Oppnådd antatt levealder. Det kan oppstå feil.



- Elektro. Underteikna har ikkje rette kompetansen for å vurdere elektro. Men det er gamle trege sikringer. Dette er utdatert og ein treng oppgradering til dette.
Belysning med lysrør som hovedlys. Desse må skiftes til led, då ein ikkje får kjøpt nye lysrør.
- Fagne har egget transformatorrom i bygget.

- **Ventilasjonsanlegg:**



Det er fleire ventilasjonsanlegg. Men det er kun eit som har serviceavtale og som ein kan sei virker slik det er tiltenkt..

- **Brannvarsling og slukkeapparat.**



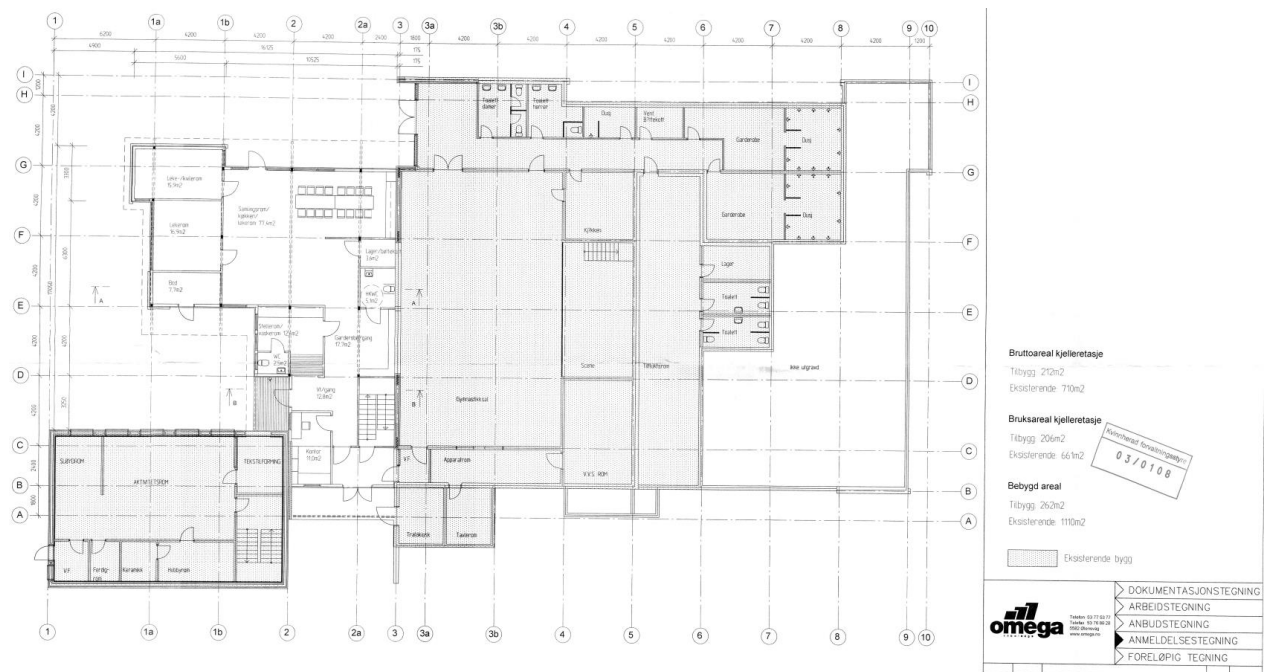
Årlig serviceavtale. Gammelt anlegg men virker.

- **Skadedyr:** Det er aktivitet av stripet borrebille mest i gamle delen på loftet. Ingen spor etter mus eller andre dyr.

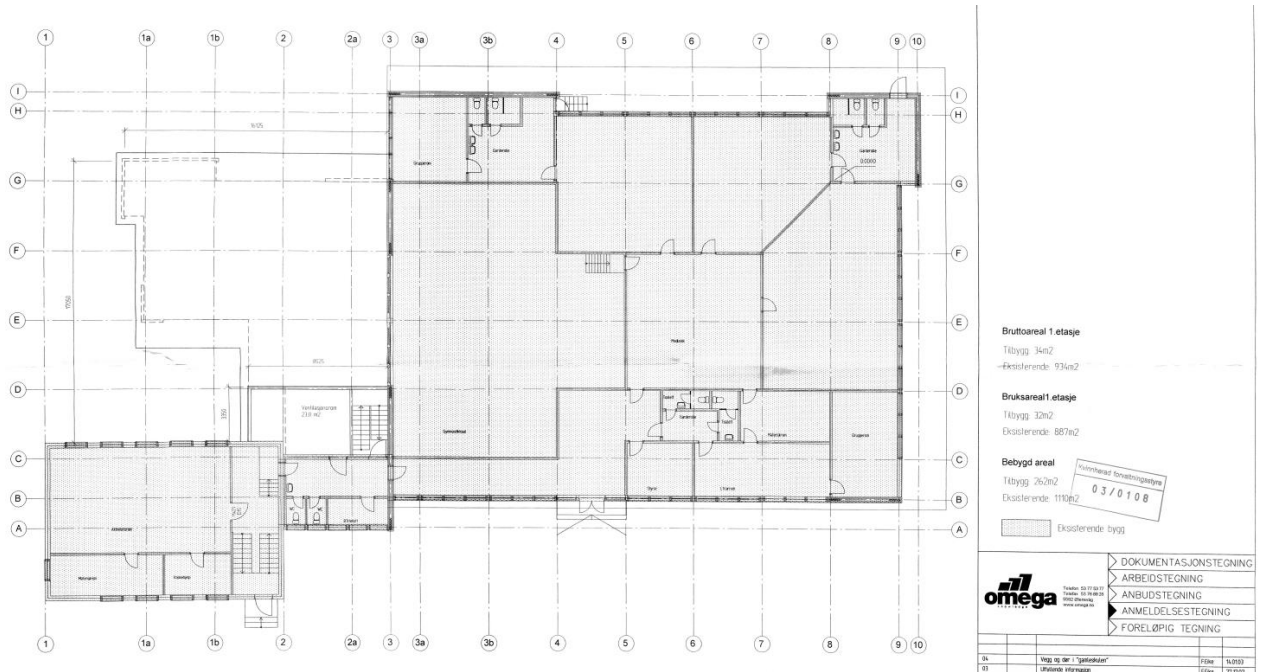
Pipe: Det har vore 2 stk piper i den elste delen men desse er tatt ned ute når nytt tekke blei lagd. Går opp til taket. Desse må renoverast skal dei ein gang takast i bruk.

- **Areal:**

Underteikna har valgt å ikkje måle opp areal men legge ved teikninger frå kommunen. Her er og romminndeling, men denne kan avvike frå virkeligheten



1. Etg



Energi klasse:

Det er stor forskjell på energiforbruken i dei forskjellige avdelingane på bygget pga stor alderforskjell på desse og isolasjonsgrad.

Energi klasse settes samla til F.

Oppvarming kun på elektriske ovner.



KONKLUSJON

Bygget bærer preg av at det har stått lenge ubrukt og det trengs mer jevnlig vedlikehold samt behov for nytt tekke på del av taket.

Mange slitte bygg komponenter som har oppnådd antatt levealder.

Elektro treng el-takst.

Ventilasjonsanlegg som ikkje virker. Gammalt varslingsanlegg og dørautomatikk.

Det vil påløpe store kostnader for å ta bygget i bruk for offentligheten. Rimligare vist det blir til privat bruk.

MARKNADSVERDI:

Etter å ha taksert mange eldre skuler i regionen ser undertekna at det er eit marked for slike bygg.

Private kjøper og bruker deler til privat bolig. Markedet er ikkje stort og det er sjelden budrunder.

Ligg eiendommen litt meir sentralt kjøpes eiendommen av utviklere for utvikling av eiendommen.

Forsiktig antatt marknadsværdi:

Kr 1 990 000



Ing MNT Jens Tore Engevik