

VERDI- OG LÅNETAKST

NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Strandgaten 195, 5004 BERGEN
Matrikelnr.	Gnr. 165 Bnr. 67
Kommune	BERGEN
Hjemmelshaver(e)	Strandgaten 195 AS
Dato for befaring	21.10.2014
Markedsverdi:	kr 60 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Strandgaten 195		Gnr. 165	Bnr. 67	Snr.	Fnr.
Postnr. 5004	Poststed BERGEN	Kommune BERGEN		Område/bydel Nordnes	
Rekvirent Fana Sparebank Eiendom AS					
Hjemmelshaver(e) Strandgaten 195 AS					
Tilstede / opplysninger gitt av Driftsleder Kjell Åge Sulebakk, Thor Torgersen (megler)				Besiktigelsesdato 21.10.2014	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Plantegninger som ikke er målsatt eller i målestokk.					

Sammendrag

Kontorbygg som i vest grenser til Strandgaten, i øst mot C. Sundts gate. Bygget er ombygd til skole, og brukes i dag til dette formålet. Normal god innvendig standard, normal bruksslitasje. Vedlikeholdet virker godt. Eiendommen har god eksponering mot begge gateløp.

Premisser - Generelle opplysninger

Areal beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger, samt stikkmålinger innvendig på stedet. Da bygningen dekker hele tomten er bruttoareal (BTA) satt lik tomteareal (440 m²). Det er foretatt innvendige stikkmål. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen.

Taksten baserer seg på befaring 03.08.2012 og 21.10.2014, da hele bygget ble besiktiget.

Taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning brukt som kontorbygg/skole. Bygningen kan også egne seg til annen bruk og det er mulighet for næring på gateplan. Eventuell ombygging til leiligheter kan også være aktuelt, men vil kreve mer omfattende ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk enn dagens. Det er ikke fremlagt regnskaper.

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Dersom det er opplysninger i dokumentene som har betydning for takst, må takstingeniøren straks få tilbakemelding. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

Mottaker av takst lese gjennom taksten og straks gi tilbakemelding om faktiske feil eller mangler.

Tomteareal er i hht oppgitt i Eiendomsregisteret. Vedlagte kart gir en indikasjon på grenser og utstrekning, og må betraktes som omtrentlig.



Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Bolig og forretningsområde i Bergen, på veien ut mot Nordnes. Ca 10 min gange fra Torgalmenningen. Eiendommen ligger utenfor de mest sentrale strøk. Området skråner her ned mot øst, fra Haugeveien i vest og ned til Vågen i øst. Strandgaten og C Sundts gate går gjennom området, her er det gjennomgangstrafikk. Langs disse gatene er det tilsvarende høyhusbebyggelse i rekke, med butikker o.l. på gateplan og kontorer og boliger høyere oppe. I deler av området er det eldre og lavere boligbebyggelse.

Det er butikker, buss, skoler og barnehage i området innen gangavstand. Mange arbeidsplasser i området. Forholdsvist kort vei til Nordnesparken, med rekreasjonsmuligheter.

Parkering kan skje i Klostergarasjen, innen ca 5-10 min gange. Lett tilkomst til området.

Ingen kjent forurensende virksomhet i området.

Reguleringsmessige forhold

Følgende planer berører eiendommen:

- Planid. 9910101 (2002): reguleringsplan Bergenhus. Parkeringsanlegg og veitunnel under klosteret. Reguleringsplan under bakken.
- Planid. 10090000 (1946): reguleringsplan Bergenhus. Nordnes. Østre del av Nordneshalvøyen. Gammel reguleringsplan.
- Planid. 15780000 (2001): Kommunedelplan Sentrum.

Kommuneplanen. Eiendommen ligger innenfor område med automatisk fredning av grunnen.

Se ellers vedlagte utskrifter.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
440	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Bygningen ligger i rekke av tilsvarende bygg, og dekker hele tomten.

Tomten grenser i vest mot Strandgaten. I øst grenser den mot C Sundts gate. Bygningen har adkomst direkte fra fortau langs begge gater.

Deler av bygningen har begrenset utsikt mot bl.a. Vågen, Sandviksfjellet og fløyen. Ellers er det utsikt til nærliggende områder.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Brukes i dag som skole.	Byggeår 1957	Rehab. - ombygd år 1979
Likningstakst ---	Kjøpsår 1994	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap ikke fremlagt	Polisenummer	Type forsikring ikke opplyst



Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Brukes i dag som skole.

Grunnforhold

Antatt fast grunn, men bygningene står muligens på utfylt masse.
Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Fundamentering

Betongfundamenter.
Lekkasjeproblem i hjørnet i kjeller.

Bærende konstruksjoner

Betong søyler og dragere.

Etasjeskillere

Støpte dekker.

Yttervegger

Betongkonstruksjoner. Overflater i malt betong. Dels platet.
2-lags isolerglass. Dels skiftet ca -79/80.

Innervegger

Lette konstruksjoner/systemvegger og støpte/murte konstruksjoner.
Montert diverse ståldører.
Støpte trappeløp.
Mot trappeløp er det dører i aluminium m/ trådglass. Hovedtrapp har bredde ca 1,3 m.

Tekniske installasjoner

SERVICEAVTALER:

Dert er opplyst om følgende serviceavtale:
Ventilasjon: Gunnar Karlsen.
Heis: Scan Heis
Brannalarm: Sønnico
Ellers har eier har driftsansvarlig på bygget.

Montert videoovervåking i 2.etg, 2.etg og 3.etg.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming.

ELEKTRISK:

El. anlegg er oppjustert. Nyere sikringsskap m/ automatsikringer i hver etasje.
Anlegget tilpasset dagens bruk.
For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

VARMTVANN:

VV-tanker i kjeller.

HEIS:

Det er montert 2 personheiser i bygget:
- den ene i forbindelse med hovedtrappeløp mellom 1-9 etasje. 5 personer/400 kg.
- den andre går til kjeller. 13 personer/1.000 kg.

VENTILASJON:

Det er montert 5 stk ventilasjonsanlegg i bygget:

- 1 på loft: type PM-luft.
- 1 i 4.etg.
- 2 i 1.etg: 1 av type Novenco 2L 32EV.
- 1 i kjeller.

Ikke alle anleggene er besiktiget. Anleggene er ikke kontrollerte. Virkningsgrad på anleggene er ikke kjent. For å kontrollere anlegget og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

BRANNVARSLING/RØMNING:

Det er tilfluktsrom i kjeller.



Rømning via hovedtrapp og baktrapp. Begge trappeløp i betong. I dag er det også rømning via nabobygget.
 Montert seriekoblet brannalarmanlegg. Alarmsentral: Autosafe Selfvarity.
 Montert brannslanger.
 Alarm tilknyttet brannvesen. Innbruddsalarm tilknyttet vaktsselskap.

RØR OG AVLØP:

Felles varmtvannstanker i kjeller.
 Det er toaletter i hver etasje, enkel standard.
 Bøttekott fra 2. til 9.etg.
 Rørøpplagg og avløp er ikke kontrollert, men opplyst å fungere tilfredsstillende. For å kontrollere rør og avløp må aut. rørlegger kontaktes.

KJØKKEN:

Montert kjøkken i personalrom. Innbygd kjøleskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
 Innredet med kjøkken i elevkantene.
 I 1.etg er det fast innredning i forbindelse med hudpleieklinikk.

Innvendig standard

Bygget er ombygd til undervisningsformål.
 Det holder normal god standard.
 Slitasje på skolebygg vil normalt være større enn på rene kontorbygg. Slitasje på dette bygget anses ikke å være mer enn det som er påregnelig.
 Det er registrert fuktproblemer i mur i kjeller.
 Registrert saltutslag i vegg i 9.etg i det sørligste trapperommet.
 Nedsenket systemhimling.
 Deler av arealet har skrå himling.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med takopplett. Tretaksperr med hanebjelker. Suet undertak. Gamle fuktmerker.
 Kaldt loft med lufting over tak.
 Yttertak er ikke besikket.
 Tak er tekket med betongtakstein.
 Montert Veluxvinduer (ca -00) i tak; 2 stk er knust.

Er det tegn til setningskader	Kan sopp / råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

De forhold med fukt i trappegang og kjeller som er nevnt over anbefales en nærmere undersøkelse.
 Det er ikke foretatt fuktmåling, eller åpnet konstruksjoner for kontroll.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

0 1 2 3 4 5 6 7 8

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Det er ikke fremlagt serviceavtaler, men opplyst ved befaring.
 Eier har en driftsansvarlig som foretar jevnlig tilsyn og utbedring.
 Takhøyder varierer: ca 2,6-2,8 m mellom dekker og ca 2,2-2,4 m under drager. I 1.etg er takhøyde opp til ca 3,5 m.

Eiendommens potensial

Bygget brukes i dag til undervisningsformål. Tidligere har bygget vært et kontorbygg med verksted. Bygningen dekker hele tomten, og det er derfor ingen utvidelsesmuligheter i bredden. Det henvises forøverig til reguleringsplanen mht etasjeantall.



Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	Kjeller	440	0	Gang m/ trapp, korridorer, garderobe, diverse lagerrom, ventilasjonsrom mm
A	1.etg	430	0	Næringslokale m/ pauserom, kontor, toaletter, lager mm. Korridorer og 2 trapperom, tekniske rom, lager mm
A	2.etg	436	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, kontorer, toaletter, bøttekott mm
A	3.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, kontorer, toaletter, bøttekott mm
A	4.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, kantine m/ kjøkken, toaletter, bøttekott mm
A	5.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, toaletter, bøttekott mm
A	6.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, lager, toaletter, bøttekott mm
A	7.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, personalrom, garderobe, toaletter, bøttekott mm
A	8.etg	440	0	2 trapperom, korridorer, klasserom, bibliotek, kontor, toaletter, bøttekott, teknisk rom mm
A	9.etg	400	0	2 trapperom, korridorer, kontorer, lager, arkiv, toaletter, bøttekott mm
A	Loft	145	0	Kaldt loft, lager, trapperom mm
Delsum bygg A		4491	0	
	SUM	4491	0	

Kommentarer til planløsningen

BRA er ikke beregnet.

Areal er beregnet ut fra fremlagte tegninger som ikke er målsatt. På grunn av byggets fasong og eventuelle unøyaktige tegninger kan areal avvike.

Loft er oppmålt innvendig, BTA beregnet.

Planløsning er endret i forhold til opprinnelig. Det er ikke fremlagt ferdigattest.



Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	Kjeller	0	0	0	440	440	500	220000
A	1.etg	0	0	0	430	430	1500	645000
A	2.etg	0	0	0	436	436	1500	654000
A	3.etg	0	0	0	440	440	1250	550000
A	4.etg	0	0	0	440	440	1250	550000
A	5.etg	0	0	0	440	440	1300	572000
A	6.etg	0	0	0	440	440	1300	572000
A	7.etg	0	0	0	440	440	1300	572000
A	8.etg	0	0	0	440	440	1300	572000
A	9.etg	0	0	0	400	400	1350	540000
A	Loft	0	0	0	145	145	400	58000
	SUM	0	0	0	4491	4491		5505000

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 5 505 000

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Det er ikke opplyst om andre leieinntekter

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Ikke opplyst om leieinntekter

Kommentar til ledige utleiearealer

Ingen ledige areal.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Evt. kommentarer

Bygget brukes i dag til skoleformål.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra grunnboken.

Ingen heftelser av betydning for takst.

1954: Best om el. krftlinjer, bebyggelse og vann/kloakkledning.

1962: Best. om bebyggelse. Midl.tidlig disp vedr tilfluktsrom.

Dokumenter det henvises til er ikke fremlagt og ikke kontrollert/vurdert av takstmann.



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			88 647 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	28	24 821 160
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 63 825 840
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 63 825 840
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 12 971 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 76 796 840

Kommentar til teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	5 505 000
Offentlige avgifter	60 000		60 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	120 000		120 000	
Vedlikehold / adm	370 000		370 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		550 000		550 000
	Normal leieinntekt A	-550 000	Normal leieinntekt B	4 955 000
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	435 000
	NETTO LEIE	-550 000	NETTO LEIE	4 520 000

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert med 7,5% (dvs ca 0,4% realrente og ca 7,1% risiko). 10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 2,4% rente. Det er regnet med ca 2,0% inflasjon.

Sentralt i Bergen vurderes yield på gode eiendommer å ligge mellom 5,9-7,5%. Boliger/hybler er normalt lett å leie ut til gode priser, og gir lav yield. Næringslokaler, som i dette bygget, anses som vanskeligere å leie ut, og gir høyere yield.

Lån i bank er regnet til ca 4,1% rente i dagens marked, dvs realrente ca 2,1% med 2% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktenes størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 7,5% kapitaliseringsrente tilsvarer 5,4% risiko.

Kredittrisiko utgjør pt ca 1% for selskaper med god kredittverdighet.

Kapitalisert verdi	A ut fra 7.5 % avkastn.	-7 333 000	B ut fra 7.5 % avkastn.	60 267 000
--------------------	-------------------------	------------	-------------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Vedlikehold og administrasjon er beregnet. Det forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold.

Takst B angir vurdert potensial ut fra dagens marked. Leietakertilpasning må påregnes.

Ledigheten i Bergen ligger på ca 8% på næringsareal. På boliger/hybler er ledigheten lavere. På denne eiendommen er det regnet en gjennomsnittlig ledighet på ca 8%.



Andre verdifaktorer

Det er ikke regnet med at eiendommen har potensiale for utvidelse av areal.
Imidlertid kan det være muligheter for ombygging til kombinasjon av leiligheter og kontorer/næring.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger i Bergen sentrum, ca 15 min gange fra Torgalmenningen. Bygningen virker godt vedlikeholdt. I området er det flere kontorbygg, samt boliger. Nabobygg er delvis ombygd til boliger.

I taksten er det lagt vekt på markedsleie.

Taksten er ikke en tilstandsrapport; det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 60 000 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 11.11.2014

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

Dokumentkontroll

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt:

- ubekreftet utskrift fra grunnboken.
- bygningsopplysninger.
- eiendomsopplysninger.
- rettigheter.

Tegninger fremlagt.

Situasjonskart er vedlagt.

Plankart m/ reguleringsbestemmelser er vedlagt.

Fremlagte dokumenter ved befaring er ikke vedlagt.