



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

**Takstforum Vest AS**

Steinsvikskrenten 10, 5237 Rådal

MOB: 905 88 025

Mail: arthur@takstforumvest.no

Org.nr: 988814415

# Verditakst

Strandgaten 196

5004 BERGEN

Gnr. 165 Bnr. 68

BERGEN KOMMUNE



Utført av:

**Byggmester Arthur Sundt**

Takstmann

**Stig Opheim**

Takstmann





# Verditakst

**Strandgaten 196**

5004 BERGEN

Gnr. 165 Bnr. 68

BERGEN KOMMUNE

## Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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.

## Mandat

- 1: Utleieverdi for hele Eiendommen, slik den står i dag. Herunder ønskes spesifisert utleieverdi for HFK sine lokaler, slik de står i dag.
- 2: Omsetningsverdi for hele Eiendommen, slik den står i dag. Herunder ønskes spesifisert omsetningsverdi for HFK sine lokaler, slik de står i dag.
- 3: Kostnader forbundet med ombygging av HFK sine lokaler til egnet utleieformål - typisk kontor.
- 4: Utleieverdi for HFK sine lokaler etter ombygging til egnet utleieformål - typisk kontor.
- 5: Omsetningsverdi for HFK sine lokaler etter ombygging til egnet utleieformål - typisk kontor.





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

### Sammendrag/konklusjon

**Sammendrag:**

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener 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.

**Anmerkning og vurdering av takstobjektet:**

Taksten omhandler: Eiendom bebygget med: Kombinert kontor og undervisning.

**Annet:**

1: Utleieverdi for hele eiendommen slik den framstår i dag, kr 6 085 650,- i brutto leie pr år. (Uavhengig av dagens leiesituasjon, men vurdert markedsleie lagt til grunn).

Dagens utleieverdi for HFK sine lokaler vurderes til kr 3 719 400,-

2: Omsetningsverdi basert på bygget slik det fremstår i dag, med vurdert markedsleie lagt til grunn, settes markedsverdi til kr 76 000 000,-.

Omsetningsverdi for HFK sine lokaler vurderes til kr 47 000 000,-. Dette er basert på arealet som leies av HFK, inkl. andel parkering i hht leiekontrakt.

3: Vurderte kostnader til ombygging av HFK sine lokaler til dagens standard (Kontor, 1-5 etg.): Vurdert ombyggingskostnad, kr 15-20 000 000,-, avhengig av kvaliteter.

4: Dagens utleieverdi for HFK sine lokaler etter ombygging, vurderes til kr 5 100 000,-.

5: Omsetningsverdi for HFK sine lokaler etter ombygging, vurderes til kr 67 000 000,-.

Det gjøres oppmerksom på at eierbrøk ikke er hensyntatt i vurderingene.

### Markedsverdi

**Konklusjon markedsverdi:** **Kr** **76 000 000**

Bergen, 08.10.2015

Byggmester Arthur Sundt  
Takstmann

Stig Opheim  
Takstmann





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Adv. Ivar Strandenes

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 17.09.2015**

- Bjørn Eliassen Vaktmester
- Byggmester Arthur Sundt Takstmann
- Stig Opheim Takstmann

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart Tegninger Forsikringsavtale Utleiekontrakter Kvitt. off. avgifter	Ikke i målestokk
<b>Andre dok./kilder:</b>	EDR Bjørn Eliassen Adv Ivar Strandenes	Dato 17.09.2015 Opplysninger innhentet fra Norske Eiendommer. Vaktmester Advokatfirmaet Thommessen AS

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 165 Bnr. 68
<b>Hjemmelshaver:</b>	Strandgaten 196 AS
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 1 757,2 m <sup>2</sup> Arealer ihht Norges Eiendommer.
<b>Adkomst:</b>	Kommunal vei. Adkomst på baksiden er via privat eiendom, bnr. 363 og 70. Antatt veirett, samt solidarisk vedlikehold.
<b>Vann:</b>	Off.vann, private stikkledninger.
<b>Avløp:</b>	Off.avløp, private stikkledninger.
<b>Regulering:</b>	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE NORDNES. STRANDGATEN 196 og BERGENHUS. NORDNES. ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA
<b>Kommuneplan:</b>	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021 og BERGENHUS. KDP SENTRUM

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringselskap:</b>	if. Avtalenummer: SP616032.3.1
<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi
<b>Forsikringssum:</b>	Kr 157 712 000

### Skattetakst

<b>Skattetakst:</b>	Kr 55 729 000 År 2015
---------------------	-----------------------





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

### Andre opplysninger

<b>Tomt:</b>	Asfalterte utearealer.
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger sentralt i Strandgaten, Bergen sentrum.
<b>Parkering:</b>	Innvendig garasje over 2 plan, samlet ca 60 plasser. 1 utvendig plass ved innkjørsel til garasje kjeller. Utvendige plass på baksiden, samlet ca 37 plasser, hvorav 12 stk under tak.

### Bygninger på eiendommen

#### Kontor/Undervisningsbygg

<b>Byggeår:</b>	1974. I hht EDR
-----------------	-----------------

#### Arealer og anvendelse

##### Kontor/Undervisningsbygg - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Parkering, plan 1	769	737	Garasjeanlegg, 31 innvendige plasser. 1 utv. oppstillingsplass. Arealet er oppmålt etter fremviste tegninger.
Parkering, plan 2	769	737	Garasjeanlegg, 29 oppstillingsplasser.
Kjeller	697	671	Gangarealer, lagerrom, 2 trapperom, tavlerom, teknisk rom, 2 heisrom, toaletter, ventilasjonsrom
Underetasje	475	455	Kontorer, resepsjon, trapperom, 2 heiser, gangarealer, toaletter, bøttekott, ventilasjonsrom
1. etasje	635	615	Gangarealer, bossrom, vestibyle, kontorer, klasserom, kjøkken, toaletter, bøttekott, trapperom/bitrapp, 2 heisrom
2. etasje	822	802	Gangarealer, trapperom, bitrapp, kontorer, 2 heiser, toaletter, bøttekott, klasserom. Utgang til altan.
3. etasje	822	802	Gangarealer, trapperom, bitrapp, 2 heiser, toaletter, kontorer, klasserom. Utgang til altan.
4. etasje	700	681	Gangarealer, trapperom, bitrapp, 2 heiser, kontor, klasserom. Utgang til altan.
5. etasje	700	681	Gangarealer, trapperom, bitrapp, 2 heiser, toaletter, kontorer, bøttekott. Utgang til altan.
6. etasje	700	681	Gangarealer, trapperom, bitrapp, 2 heiser, toaletter, kontorer. Utgang til altan.
7. etasje	477	462	Gangarealer, trapperom, bitrapp, 2 heiser, toaletter, garderobe, kjøkken, kantine, kontorer. Utgang til altan.
<b>Sum bygning</b>	<b>7 566</b>	<b>7 324</b>	





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

## Gjenstående arbeider/vedlikehold

<b>Vedlikehold:</b>	Bygningen er alminnelig vedlikeholdt. Det er behov for oppgraderinger.
---------------------	---

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Kontor/Undervisningsbygg

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Kontor/Undervisningsbygg</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Betonggulv.</p> <p><b>224 Frittstående dekker</b> Betong- og hulldekke.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Bærende betongkonstruksjoner, søyler og dragere. Isolert stenderverk. Utvendige fasadeplater. Innvendige vegger er platet- og malt. Delvis glassfasade i u.etg. <i>Vedlikehold ol:</i> Fasader trenger forefallende vedlikehold.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Takkonstruksjonen er bygget opp med dels betong og oppforet sperretak. Utvendig tekket med takbelegg, dels platetekking. <i>Påkostninger:</i> Ny taktekking i 2006.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1988. Utvendig alu. beslag. Vinduer i alu. karm med isolerglass fra byggeår i 1- etasje. <i>Vedlikehold ol:</i> Flere av vinduene har kondensskader i karmene og er defekte i åpne/lukkemekanismen. Noen punkterte ruter.</p> <p><b>234 Overlys og takluker</b> Overlyskuppel.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Ytterdører med glassfelt i alu. karm.</p> <p><b>244 Innvendige dører</b> Innvendige glattfinerte dører. B-30 dører til fellesganger samt til noen av kontorene- og undervisningsrom.</p>





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

- 245 Himlinger inklusive taklister**  
Systemhimlinger i kontordel og undervisningsrom.  
Endel synlige betonghimlinger/dekke i lagerdel og himlinger med malte flater.
- 254 Gulv og overflate**  
Fliser, dels marmor, laminat, belegg og parkett.  
*Vedlikehold ol:*  
Noe slitte overflater.
- 254 Overflater på innvendige vegger**  
Betong. Lettvegger i tre, platet og malt. Systemvegger.  
Fliser på badersvegger. Badersplater i dusjer.  
*Vedlikehold ol:*  
Generelt en del slitasje på overflater, spesielt i undervisningsdel.
- 261 Trapper og ramper**  
Betongtrapper.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Kjøkken i tilknytning til kanine i 7. etg.  
Hvit laminat innredning m/treline. Vaskeplass med storkjøkkenmaskin, avlansningsbenk og stålbenk med vaskekum.  
Enkel kjøkkeninnredning i 1-etasje.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**  
Vurdering: Vannforsyningsrør hovedsakelig av kobber.  
Avløpsledninger i soil, noe pvc.  
2 stk. 550 liters vv-bereder fra 2011.  
2 stk grunnvannspumper og 2 stk avløpspumper. (4 kammer)  
Hovedstoppekran i kjeller.  
*Vedlikehold ol:*  
VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.  
Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bygget.  
Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.
- 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**  
Fliselagte toaletter i hver etasje. Utstyrt med toaletter, servanter og urinal på herretoaletter.  
Garderober og dusjer i kjelleretasje.  
*Vedlikehold ol:*  
Eldre standard.
- 320 Varmer, generelt**  
Oppvarming via elektrisk fyringskjel, radiatorer innebygget langs yttervegger. Gulvarmer langs yttervegg hos Garanti.
- 330 Brannslukking, generelt**  
Brannslanger/slukkeapparat.  
Brannalarm tilknyttet brannvesenet.





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

**360 Luftbehandling, generelt**

Ventilasjonsanlegg med varmeveksler.  
Avtrekk fra bad, spalteventiler i vinduskarmer.

**400 Elkraft, generelt**

Hovedtavle el. anlegg i kjeller.  
El-tavle i hver etasje.  
Hovedsakelig skiftet til aut. sikringer. En del skrusikringer.

*Påkostninger:*

En del oppgraderinger til aut. sikringer i 2008.

*Vedlikehold ol:*

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

**440 Lys, generelt**

Innvendig og utvendig belysning.  
Innfelt belysning i systemhimling.

**450 Elvarme, generelt**

Varmegjenvinning på vent. anlegg. El. oppvarming.

**621 Heiser**

2 stk nyere personheiser, 10 pers.



MEDLEM





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

## KONTRAKTER/AREALER

### Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m <sup>2</sup> faktisk	Kr/m <sup>2</sup>	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
<b>Kontor/Undervisningsbygg</b>						
- <b>Kontor</b>						
Vestbo	6-etasje	700	1 000	700 000		100
- <b>Kontor - landskap</b>						
Kontorer/Garanti	U. etg	475	1 200	570 000		100
- <b>Kontorer/spiserom</b>						
Vestbo	7-etasje	477	1 000	477 000		100
- <b>Lager</b>						
Lager/kjeller mm.	Kjeller	697	250	174 250		100
- <b>Undervisning/kontorer</b>						
HFK-Undervisning	5-etasje	700	850	595 000		100
HFK-Undervisning	4-etasje	700	850	595 000		100
HFK-Undervisning	3-etasje	822	850	698 700		100
HFK-Undervisning	2-etasje	822	850	698 700		100
HFK-Undervisning	1-etasje	635	1 000	635 000		100
<b>Sum:</b>		<b>6 028</b>		<b>5 143 650</b>		

### Andre objekter

	Faktisk antall	Ansatt pr stk	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
<b>Kontor/Undervisningsbygg</b>					
- <b>Parkering</b>					
Kontorbygg, undervisning	plan 1 og 2	60	12 000	720 000	100
- <b>Utvendig parkering</b>					
Utv. parkering	Parkerin g/carporet	37	6 000	222 000	100
<b>Sum:</b>		<b>97</b>		<b>942 000</b>	
<b>Total:</b>				<b>6 085 650</b>	

### Kommentar kontrakt/arealer

**Kommentar arealavvik:** Arealer målt innvendig med laser. Noe avvik må påregnes. Framlagte plantegninger var ikke i målestokk.





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

### TOMTEVERDI

<b>Tomteareal:</b>	Tomteareal:	1 757 m <sup>2</sup>
<b>Tomteverdi:</b>	<b>Tomteverdi:</b>	<b>Kr 15 810 000</b>

### VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

#### Normale byggekostnader

<b>Normale byggekostn.:</b>	Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris. Kontor/Undervisningsbygg	Kr 151 320 000
-----------------------------	--	----------------

#### Teknisk verdi

<b>Grunnlag:</b>	Sum normale byggekostnader:	<b>Kr 151 320 000</b>
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 40 000 000
	Teknisk verdi uten tomt:	<b>Kr 111 320 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 15 810 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet:	<b>Kr 127 130 000</b>

### VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

#### Rentegrunnlag

<b>Forutsetning og begrunnelse for valg av kapitaliseringsrente:</b>	Realrenterisiko fordeles på rente og inflasjon(hhv. 2% og 1 %) fast ihht instruks. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen(0%- 2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0%-4%)	
<b>Rentegrunnlag:</b>	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	2,50 %
	- Inflasjon:	-2,50 %
	<b>Realrente: kalkulert</b>	
	Realrenterisiko	1,50 %
	Objektrisiko	1,50 %
	Markedsrisiko	1,50 %
	Byggrisiko	1,75 %
	<b>Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:</b>	<b>6,25 %</b>





**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

### Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
	m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Leie pr år	m <sup>2</sup> faktisk	Kr/m <sup>2</sup> ansatt	Leie pr år beregnet
Eiendommens arealtyper						
Kontor				700	1 000	700 000
Kontor - landskap				475	1 200	570 000
Kontorer/spiserom				477	1 000	477 000
Lager				697	250	174 250
Undervisning/kontorer				3 679	876	3 222 400
<b>Sum:</b>				<b>6 028</b>		<b>5 143 650</b>

Andre leieinntekter	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler			
	Type leieinntekt	Antall	Ber. pr stk	Leie pr år	Faktisk antall	Ansatt pr stk	Leie pr år beregnet
Parkering					60	12 000	720 000
Utvendig parkering					37	6 000	222 000
<b>Sum:</b>					<b>97</b>		<b>942 000</b>
<b>Sum:</b>							<b>6 085 650</b>

### Fradrag i brutto leieinntekter

<b>Brutto leieinntekter:</b>		Kr	<b>6 085 650</b>
<b>Fradrag:</b>	FDV:	-650 000	
	Off. avgifter:	-435 503	
	Forsikring:	-74 703	
	Sum normale eierkostnader:	<b>-1 160 206</b>	
	Tap ved ledighet, 3 % av markedsleie:	-180 000	
	<b>Sum:</b>	<b>-1 340 206</b>	<b>-1 340 206</b>
<b>Inntektsoverskudd:</b>	Eiendommens inntektsoverskudd:	Kr	<b>4 745 444</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

<b>Forutsetninger:</b>	<p>Avkastningskravet for eiendommen er normalt sett basert på risikofrie rentenivå uttrykt ved 10. års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank, samt eiendommens forretningsmessige risiko.</p> <p>Denne risikoen baseres normalt sett på en kombinasjon av flg faktorer: Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom, samt bygningsmassens kurrans.</p> <p>Med bakgrunn i en vurdering av eiendommens markedsmuligheter, beliggenhet og brukelighet har vi benyttet et netto avkastningskrav på 6,5%.</p>
<b>Kapitalisert verdi:</b>	<p>Eiendommens inntektsoverskudd Kr 4 745 444 kapitalisert med 6,3 % gir (avrundet)</p> <p style="text-align: right;"><b>Kr 75 930 000</b></p>



MEDLEM



**Eiendom:** Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Strandgaten 196, 5004 BERGEN

## KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	15 810 000
	Normale byggekostnader:	Kr	151 320 000
	Teknisk verdi:	Kr	127 130 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	75 930 000
	Yield:	%	6,2
<b>Markedsverdi:</b>	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	<b>76 000 000</b>





Eiendom: Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN  
Adresse: Strandgaten 196, 5004 BERGEN

