

Verditakst

Sentralbadet
Teatergaten 37
5010 BERGEN

Gnr. 164 Bnr. 983

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Takstmann/ingeniør Yngve Johansen



Verditakst

Sentralbadet Teatergaten 37

5010 BERGEN

Gnr. 164 Bnr. 983

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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Andre forutsetninger/opplysninger

Det er ikke foretatt nærmere kontroller av byggeanmeldelser, byggegodkjennelser og brukstillatelser/ferdigattester fra kommune eller annen offentlig etat. Opplysninger om bygningsteknisk standard og utførelser er kun basert på visuell besiktigelse av overflater, eiers opplysninger, antatt normal utførelsesstandard fra byggeår eller spesifikt fremlagte bygningsbeskrivelser.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:

Eiendommen er bebygd med Bergen kommunes gamle badeanlegg - Sentralbadet - og ligger i Bergen sentrum ca. 500 m øst for Torgallmenningen og ca. 150 m sørøst for området Nøstet. Eiendommen grenser inn mot fortau langs offentlige veier på alle fire sider - Komediebakken, Baneveien, Håkonsgaten og Teatergaten.

Bygningen ble oppført på slutten av 1950-tallet og tatt i bruk i mai i 1960.

Bygget er oppført med to bygningskropper med ulik høyde.

Den nedre delen består av bassengdelen med del av kjeller, samt bassengrom med et 25 m basseng og et grunt barne-/opplæringsbasseng og et avtrappet tribuneanlegg inn mot den øvre delen.

Den øvre delen er oppført med 4 etasjer.

Denne består av resten av kjelleren, 1. et. i plan med bassengrommet innredet med atskilte garderober med dusjanlegg for damer og herrer, badstuer, mindre rom for karbad og div. serviceroom. I denne etasjen er det også et mindre utbygg på den ene langveggen som i dag benyttes som inngangsparti.

2. etasje er innredet med det som tidligere var hovedinngang, større arealer innredet til opprinnelig bruk for legekontor for spesialister for hudsykdommer, frisørlokale, rom for solarium, div. serviceroom, samt en større del av arealet opprinnelig brukt som kafe med tilhørende kjøkken. Deler av det tidligere kafearealet ligger litt lavere enn hovedetasjeplanet i 1. etasje og har høye panorama glassruter ut mot bassengområdet. Denne glassfasaden er bevaringsverdig i henhold til ny plan.

Det tidligere legekontorarealet og rom for solarium er i dag ikke i bruk, mens det tidligere tilkomstarealet, kafeområdet og frisørsalongrommet er benyttet til utleie



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

for helsestudiovirksomhet. Øvrige deler av arealet benyttes som servicerom i tilknytning til driften av bygget.

I 3. etasje er det innredet to store gymsaler med tilhørende dusj- og garderobesrom, samt servicerom. Disse delene har i senere tid vært benyttet til utleie for helsestudiovirksomhet. Dette etasjeplanet har høy takhøyde opp til ca. 4,30 m. Etsjen har kun vindusfasader oppe på vegg mot nordvest.

Deler av kjelleren har partier med lavere takhøyde - ca. 1,80 m. Arealet utgjør ca. 243 kvm, mens deler av arealet - ca. 234 kvm - er dels areal uten tilgang som ligger under nedre del av hovedbasseng og areal benyttet til utjevningstank for bassengvann.

Det er en større terrasse mot nordvest i front av høy vindusvegg i bassengdelen. Terrassen ligger over del av kjellerarealet.

Sentralbadet gjennomgikk en større ombygging og rehabilitering i 1982/84. Bl.a. ble det montert inn rustfritt stål i hovedbasseng og i undervisnings-/barnebasseng. Arbeidet startet opp primo juli 1982 og var ferdig i oktober 1984. Ombyggingen innbefattet innvendige arealer.

I ny reguleringsplan er eiendommens formål endret til forretning/næring/tjenesteyting med utnyttelse % BRA = 360 %. Det regulerte arealet for bebyggelse og anlegg er på kart målt til ca. 2700 kvm.

I ny reguleringsplan er det åpnet opp for påbygging av 4 nye etasjer over den øvre delen med en inntrekk 1. påbyggingsetasje. gesimshøyde er fastsatt til 37,0 m.

Samlet utnyttelse for eiendommen etter ny plan er ca. 9700 kvm BRA basert på 360 % BRA av regulert grunnareal på ca. 2700 kvm.

Den eksisterende bygningsmassen inklusiv areal med lavere takhøyde og areal uten tilkomst er på ca. 6100 kvm BRA.

Ny bebyggelse kan således utgjøre ca 3600 kvm BRA.

Alle benyttede arealer i taksten må betraktes som ca. arealer basert på stikkmål og mål tatt fra fremlagte tegninger.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i armert plasstøpt betong med parti med større glassfasade i langvegg på bassengdelen.

Det eksisterende bygget beskrives i planutredningen til å ha visse kulturminne kvaliteter ut fra sin tidligere funksjon og sin arkitektoniske verdi. Bygget er tegnet av ark. Halfdan Grieg.

Det vil ikke bli lagt føringer for fremtidig bruk av eiendommen.

Bygningen er ikke fredet, men det er lagt inn føringer på en del innvendige elementer. Herunder skal svømmehalldelen kunne tilbakeføres til sin opprinnelige form.

Glassfasade mellom det tidligere kafeområdet og svømmehallen skal bevares. Det er også lagt føringer for at inngangspartiet skal bevares, samt at eksisterende tårn

**MEDLEM**

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN**Generell
markedsvurdering:**

med maksimal topp kotehøyde + 28 m skal bevares som et frittstående element. Bygningen er oppført og tilpasset sitt opprinnelige formål knyttet til hovedfunksjonen bad/svømmeanlegg med tilhørende fasiliteter, samt aktiviteter knyttet til idrettsformål med supplerende lokaler med behandlingsrom for hudsykdommer som også ville kunne nyttiggjøres seg øvrige deler av anlegget, samt enkle næringsformål knytte til kafe og frisørvirksomhet.

Anlegget er i dag fortsatt i drift som bade- og svømmeanlegg, men driften skal nå avvikles til fordel for det nye svømmeanlegget på Nygårdstangen. Svømmeklubbene har allerede flyttet virksomheten sin over til det nye anlegget. Større deler av bygget er i bruk som utleielokaler for helsestudierelatert virksomhet.

Deler av bygget som tidligere var benyttet som treningslokaler for bl.a. judo, boksing, bryting og dans er heller ikke i bruk til formålet.

Kontor og behandlingsrom for tidligere legetjeneste står også ubenyttet.

Større deler av kjelleretasjen er benyttet til driftsfunksjoner knyttet til svømmeanlegget.

Deler av kjellerarealet i det indre bygningsvolumet har også lav takhøyde - ca. 1,80 m - som ikke gir målbart BRA i henhold til takstbransjens normer for arealmåling - grunnflaten er på ca. 243 kvm.

Deler av kjellerarealet har ikke tilkomst, mens deler av arealet er benyttet til utjevningssvømmebasseng - grunnflaten er på ca. 234 kvm.

Det er også et rom for eldre oljetank som ikke lenger er i bruk - ca. 18 kvm.

Det er ikke lagt føringer på bruk av eksisterende bygg utover at svømmehalldelen skal kunne tilbakeføres til sin opprinnelige form, bevaring av innvendig glassfasade mellom de to delene og til inngangsparti.

Det er i planforutsetningene ikke stilt krav til valg av materialer, men at det bør være krav at bygningen skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet og god materialbruk som gjenspeiler dagens bygningsteknologi og arkitektur og at dette kan skille nytt bygg fra gammelt.

Ombygging til annet bruksformål av deler av bygningen vil kunne by på tekniske og økonomiske utfordringer, mens andre deler av bygget greit vil kunne tilpasses andre bruksformål med spesielle behov.

Det fremtidige påbyggingspotensialet antas å ville kunne utgjøre et sårt tiltrengt nybyggingsareal i samsvar med reguleringsformålet i Bergen sentrum og gi muligheter for ulik bruk. Eiendommen ligger forholdsvis sentralt til i Bergen sentrum hvor det i området rundt er virksomheter knyttet til både eldre og nyere kontorer, kino, hotell og konferansedrift, samt ulike kulturinstitusjoner.

Eiendommen ligger i kort avstand fra kommunens store parkeringsanlegg i fjell - Klostergarasjen.

Bygningens sentrale beliggenhet og noe unike utforming som vil gi god eksponering for ny virksomhet vil etter takstmannens vurdering gi antatt normal markedsverdi over det som vil fremkomme etter rene avkastningsvurderinger.



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN**Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen omfattes av ny reguleringsplan med tilhørende bestemmelser: Bergen kommune, Bergenhus, gnr. 164, bnr. 983 m.fl., Sentralbadet ID 01_62240000. Sist revidert/vedtatt 23.04.2014.

Planens intensjoner er å endre bruk av bygningen, Sentralbadet, fra offentlig bad til forretning/næring/tjenesteyting og åpner for økt utnyttelse av eiendommen.

Planområdet omfatter eksisterende bygning med tilhørende tilkomstarealer opp mot Teatergaten.

Denne regulerte grunn delen med nytt reguleringsformål er på ca. 2700 kvm.

Planen omfatter også utenforliggende fortausområder langs alle byggets fire sider.

Disse fortausarealene skal være offentlig grunn.

Dagens tomteareal går ut under fortauet langs Baneveien. Dagens tomteareal må derfor nedjusteres noe - ca. 180 kvm.

Planen omfatter også et mindre stripeareal som offentlig kjørevei langs Komediebakken - del av dagens fortau.

Planen inneholder rekkefølgekrav således at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis før fortausarealer er opparbeidet og godkjent.

Eventuelle støytiltak må dokumenteres, jmfør planbestemmelsen § 2.5.1. hvor det henvises til "retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442.

Planens utnyttelsesgrad angir maksimal % BRA til 360 % for formålet forretning/næring/tjenesteyting.

Maksimal gesimshøyde innenfor regulert byggeområde er satt til kvote c+ 37,0.

På den delen av formålssonen forretning/næring/tjenesteyting som ikke inngår i bestemmelsessone tillates ikke økt høyde.

Eksisterende tårn med maksimal kote + 28 skal bevares som et frittstående element.

Tekniske installasjoner som traforkiosker, heishus, ventilasjon m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

Byggegrenser går i formålsgrensen.

Innenfor reguleringsformålet forretning/næring/tjenesteyting tillates bebyggelse til forretning, kontor, hotell/overnatting, konferanse, undervisning, institusjon, treningssenter, servering, kino, svømmebasseng m.m.

I formålssonen forretning/næring/tjenesteyting skal 1. etasje ha publikumsrettede funksjoner.

Det skal ikke etableres parkeringsplasser innenfor planområdet.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av de regulerte fortausområdene.

Det er satt krav til bevaring av kulturmiljø og hensynssone skal omfatte interiør i



MEDLEM

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

inngangsparti og trappeoppgang, samt intern glassvegg mellom svømmehall og det tidligere kafeområdet. Dette skal bevares. Det er også et krav om at opplevelsen av det store rommet med glassfasade i svømmehallen skal bevares og tas hensyn til ved ny bruk.

Ved utbedring og reparasjon av fasader og detaljer i eksteriør skal en etterstrebe å bruke samme materialer så langt det er mulig og søke å opprettholde detaljeringen, eventuelt kan bygget tilbakeføres til tidligere tilstand når denne kan dokumenteres.

Anleggsarbeid skal planlegges i forkant og eventuell nødvendig sikring settes opp slik at man unngår skade på Sentralbadet som kulturminne.

Innenfor bestemmelsesområdet kan det oppføres påbygg. Utkraving ut over fortau er ikke tillatt. Påbygget skal heves over eksisterende gesims slik at avstand mellom gesims og eksisterende bygg og påbygg er tilstrekkelig til at den opprinnelige fasaden tydelig lar seg identifisere etter ombygging. Første nivå i påbygg skal trekkes inn i forhold til underliggende bygningskropp.

I følge planforutsetningene er nytt regulert grunnareal med formål forretning/næring/tjenesteyting på ca. 2700 kvm som med 360 % BRA da gir ca. 9700 kvm BRA.

Samlet BRA for eksisterende bygg inklusiv areal med lav takhøyde og areal uten tilkomst i kjeller er på ca. 6100 kvm, noe som gir ca. 3600 kvm nytt bebyggbart BRA.

Ny økt utbyggingsareal skal kunne fordeles på maks 4 etasjer som da tilsvarer 900 kvm BRA på hvert etasjeplan.

Da BRA på eksisterende byggs øverste etasje er ca. 890 kvm tilsier dette at en da må tilpasse ny yttervegskonstruksjon slik at en ikke overstiger yttermålet på eksisterende underliggende bygg som vil stride mot reguleringsforutsetningene om utkraving. Dette antas å være uproblematisk i forhold til ytterveggenes omkrets.

Da det er satt bestemmelse om at 1. påbyggingsetasje skal være inntrekt rundt hele bygningskroppen og en vil her ikke kunne bygge 900 kvm i dette planet.

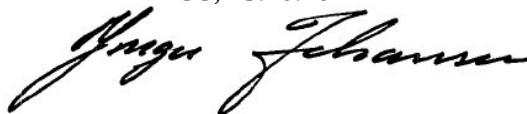
I reguleringsarkitektens skisse er inntrekt areal vist til ca. 3,5 m noe som da skulle tilsi at dette etasjeplanet blir ca. 410 kvm mindre enn de 900 kvm som forutsettes å kunne bygges på de øverste 3 etasjene.

Uten mulighet til utkraving eller ytterligere oppbygging vil full utnyttelse av utbyggingspotensialet være vanskelig å oppnå med mindre en åpner opp for andre løsninger. Hvorvidt dette vil kunne være innskutte etasjeareal i eksisterende del er ikke avklart.

Det presiseres at det ikke er satt krav om hvor stort det inntrekte arealet i første påbygd etasje skal være.

Markedsverdi**Konklusjon markedsverdi:****Kr****75 000 000**

OS, 13.10.2014

**MEDLEM**

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer.

Ing. Yngve Johansen Eiendomstaksering AS Org.nr. 990 023 247 MVA

Vår ref:

Takst 25.09.2014

Bef.dato:

25.09.2014

Side:

6 av 21

Ing. Yngve Johansen Eiendomstaksering AS

Auredalen 28, 5208 OS
Tlf. 56 30 56 77 Mobil 906 90 226
E-mail: yngve.johansen@yjeiendomstaksering.no
Org.nr: 990 023 247 MVA

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

.....
Takstmann/ingeniør Yngve Johansen



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ing. Yngve Johansen Eiendomstaksering AS Org.nr. 990 023 247 MVA	Vår ref: Takst 25.09.2014	Bef.dato: 25.09.2014	Side: 7 av 21
--	------------------------------	-------------------------	------------------

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

Rekvirent

Rekvirert av: Bergen kommune - Etat for bygg og eiendom

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.09.2014 Jarle Borlaug - driftsleder

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart Reguleringsplaner	Fremlagt kopi av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bergenhus, gnr. 164, bnr. 983 m.fl., Sentralbadet, arealplan-ID 62240000 vedtatt i Bergen bystyre i møte 23.04.2014.
	Tegninger Utleiekontrakter	Eiendommen disponeres i dag av Byrådsavdeling for kultur, næring, idrett og kirke innenfor kommunens interne leiesystem. Deler av lokalene har vært/er fremleid til idrettsrelatert virksomhet - i dag representert ved privat treningsstudio. Badet disponeres fremdeles av kommunen og er åpen for privat bruk mot betaling. Denne driften skal utvikles i nær fremtid og private brukere blir da henvist til det nye svømme- og stupeanlegget ADO-arena på Nygårdstangen.
Andre dok./kilder:	Eier	Hele eiendommen forutsettes fristilt til nye bruksformål i tråd med nye reguleringsforutsetninger og uten bindinger for fremtidig kjøper. Representert ved rådgiver Bjørn Arne Olsen, Etat for Bygg og Eiendom ved Byrådsavdeling for finans, eiendom og eierskap, samt driftsansvarlig for eiendommen ved Jarle Borlaug driftsleder, Idrettservice ved Byrådsavdeling for kultur, næring, idrett og kirke.
	Andre dok./kilder	Eiendomsdata avstemt med matrikkelen basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 04.10.2014. Gnr. 164, bnr. 983 ble etablert 18.10.1958. Tomtens areal er i matrikkelen angitt til 2880,3 kvm - ikke nærmere avstemt. Eiendommens grenser slik disse fremkommer i fremlagt situasjonskart følger ytterkant husliv mot fortau langs Komediebakken og fortau langs Håkonsgaten, mens tomtearealet går noe ut over større deler av fortausarealet og en mindre del av veien på nedsiden mot Baneveien, samt på utsiden av fluktlinjen for utbygd inngangsparti



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

med trappeadkomst/repos opp til 2. et. og skrånedgang til 1. et. ut mot fortauet langs Teatergaten.

Bergen kommune er hjemmelshaver/eier.

Opplysninger om andel kommunale avgifter og forsikring er ikke opplyst. Kostnadene er stipulert som del av stipulerte driftskostnader i etterfølgende leiebetraktning.

Ved takseringen ble det fremlagt kopier av ulike dokumenter knyttet til ny regulering for eiendommen - dels hentet ut fra kommunens nettsted.

Utførende arkitekter for ny reguleringsplan for eiendommen har vært firma ABO plan & arkitektur.

I tilknytning til reguleringsplansarbeidet er det innhentet diverse tilleggsvurderinger knyttet til eiendom og bygning.

Herunder:

Tilstandsrapport utført av konsulentfirmaet SWECO Norge AS datert 15.09.2014.

I tilknytning til tilstandsrapporten er det også utarbeidet miljøkartlegging utført av samme firma i august 2014.

Radonrapport utført av Firmaet Tor MRM - mark radon - miljø fra Luleå som ledd i en større undersøkelse om radon i idrettsanlegg i Bergen. Radonrapport for Sentralbadet er signert 28.06.2013. Rapporten konkluderer med lave verdier av radon som ligger under tiltaksgrensen.

Asbestkartlegging utført av Walter C. Wesberg - utført som ledd i kartlegging av asbest i kommunale bygg - idrettsbygg. Rapport datert 27. november 2003. Sentralbadet er listet opp som bygg som i følge kartlegging er uten eller med ubetydelige forekomster av asbest. (Dog kan godt skjulte forekomster være oversett).

Energimerking av bygget utført av SWECO Norge AS. Bygget er gitt energikarakter E.

Kopisamling av eldre byggesaksdokumenter ved oppføring av bygget fra slutten av 1950-tallet.



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

	<p>Tillatelse til innflytting ble gitt av Bergen helseråd 19.05.1960 på forespørsel fra Bygningsinspektøren i Bergen.</p> <p>Kildehenvisninger til tilstandsrapport utført av SWECO Norge AS.</p> <p>Rapport knyttet til konstruksjonsteknisk vurdering av en fremtidig ombygging datert 22.01.2014 utført av Konstruksjonsteknikk AS.</p> <p>Fremlagt kopi av eldre informasjonsfolder utarbeidet etter ombygging og rehabiliteringsarbeidene for Sentralbadet som ble sluttført i 1984.</p>
--	---

Kildehenvisninger

Andre dok./kilder:	Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon. Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, tomteareal, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., konsesjonsforhold, regulering, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysn., kommentar ligningstakst
---------------------------	--

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 164 Bnr. 983
Hjemmelshaver:	Bergen kommune
Tomt:	Eiet tomt. Areal 2 880,3 m ² Basert på matrikkelopplysninger - ikke nærmere avstemt.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig vei.
Vann:	Offentlig vann.
Avløp:	Offentlig avløp.
Regulering:	Eiendommen omfattes av ny reg.plan - Bergenhus gnr. 164, bnr. 983 m.fl., Sentralbadet. Plan ID: 62240000. Ikrafttredelse: 23.04.2014.

Forsikringsforhold

Kommentar:	Bergen kommune har samlet flåteforsikring - nærmere forsikringsdetaljer er ikke oppgitt.
-------------------	--

Ligningstakst

Ligningstakst:	Ikke oppgitt.
-----------------------	---------------

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse:	Tomten følger i hovedsak byggets ytre husliv langs langfasadene men går ut under det meste av arealet for eksisterende fortau langs Baneveien, samt at den mot Teatergaten også omfatter en mindre del av fortausarealet knyttet opp mot tilkomstarealet til den utvendige trappeadkomst opp til den gamle hovedinngangen i 2. et.
Beliggenhet:	Sentralt og attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum.
Topografi, utsikt, sol,	Eiendommen ligger fritt til med offentlige gateløp med fortau på alle sider.

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

skygge:	Eksisterende bygg og fremtidig påbygde etasjer vil få god lystilgang. Fra de påbygde etasjene vil det også være god utsikt utover mot deler av Bergen havn og deler av Byfjorden med tilgrensede områder i deler av Laksevåg og ut mot søndre deler av Askøy. Det vil også være utsikt til deler av byfjellene fra visse sektorer i bygget og mot tilligende sentrumsområde.
Grunnforhold og fundamentering:	I følge tekniske forundersøkelser har det ikke vært foretatt reelle grunnundersøkelser forut for vurderingen av fremtidig ombygging. Det er imidlertid vurdert at forhold i området tilsier at det er sannsynlig at bygget er plassert på harde morenemasser over fjell.
Konstruksjoner og installasjoner:	I fm. åpningen av bygget ble det en viss masseforskyvning i grunnen på grunn av belastningen da en fylte vann i hovedbassenget. Dette resulterte i en viss oppbuling av det støpte betonggulvet i deler av kjelleretasjen langs utspart rørgate i korridorareal. Det er opplyst at denne masseforskyvningen har stabilisert seg og at dette ikke har utviklet seg på noen måte i de årene bygningen og bassenget har vært i bruk. Bygningen er oppført i plasstøpt armert betong dels med søyle- og dragerkonstruksjoner. Det er mønt tretak med tidligere skiftet papptekking over den øvre delen av hovedbyggets 4. etasje. Mønt skråtak med tidligere fornyet kobbertekking over bassengdelen. Papptekkingen på hoveddelen ble fornyet i perioden rundt år 2000 +/- . Det er også papptekking på en del flater partier rundt oppbygd mønetak. Kobbertekkingen er opplyst å være fra 1982/84. Det er lav kryphøyde mellom himling og tak over bassenget. Det er også unyttbart loftsareal med varierende høyde på loft på oppbygd tak på hoveddel. Det har vært mindre punktlekkasjer på tak med kobbertekking over betongbassengdelen. Betongdekket på større terrasse langs front av glassfasaden mot basseng synes å være tekket med eldre asfalt. Terrassen ligger over del av kjelleretasjen. Det har vært problemer med fuktgjennomslag til deler av underliggende kjellerareal fra deler av terrassen. Ene takavrenningen fra terrassen er også gått tett. Det er også konstatert partier med saltutslag på innvendig grunnmursvegg mot tilfylt terreng.

Bygninger på eiendommen

Badeanlegg

Byggeår:	1959. Eiers opplysning.
Ombygd:	Ombygd og rehabilitert i 1982/84.

Arealer og anvendelse

Badeanlegg - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Anvendelse
Kjeller	1 940	1 851	Div. kjellerganger/korridorer og ventilasjonssjakter, 2 hovedtrapperom, bitrapperom, heisrom, større treningsrom med forrom, tankrom (tidl. oljetank som ikke lenger er i bruk), ventilasjonsrom/rom for tidl. el.kjeler, fyrrom (for

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ing. Yngve Johansen Eiendomstaksering AS Org.nr. 990 023 247 MVA	Vår ref: Takst 25.09.2014	Bef.dato: 25.09.2014	Side: 11 av 21
--	------------------------------	-------------------------	-------------------



MEDLEM

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

			tidl. oljefyr som ikke lenger er i bruk), større treningsrom med tilhørende garderobes og dusjer, garderobes for personale, verkstedsrom, disp.rom/tidl. danselokale, vaskerom, større og mindre lager, 2 rom for renseskanter og tilhørende rensesutstyr, areal med lav takhøyde - ikke målbar BRA (ca. 1,80 m), samt rom uten tilkomst og rom for utjevningstank for vann.
			Det ene treningsrommet med forrom samt rom for oljetank og større ventilasjonsrom inkl. fyrom ligger under utvendig terrasse i plan med 1. etasje. Deler av arealet som ikke har tilkomst er ca. 234 kvm, mens areal med lavere takhøyde er målbar BRA = ca. 243 kvm. Disse arealene er ikke inntatt i arealoppgaven over. Det er ikke medtatt eventuelle rom under utvendig inngangsparti i 1. etasje som er vist som målsatte arealer på tegning.
1. etasje	1 075	1 060	Bassengrom med avtrappet tribuneanlegg.
1. etasje	1 050	980	Større garderobe og dusjrom for herrer og for damer inkl. badstuer, rom for karbad og sanitærom, samt vaktrom og mindre servicerom. Div. garderobes, samt benyttet hovedinngangsparti med resepsjon, heisrom. 2 hovedtrapperom.
2. etasje	920	884	Større vindfang i tilknytning til tidligere hovedinngangsareal, tidl. rom for solarium, tidl. legekonsor bestående av korridorer, toalett og servicerom, konsor og behandlingsrom. Tidligere kafeområde - fremre del ligger litt nedsenket i forhold til hovedgulvnivå, kjøkkenrom, 2 hovedtrapperom, heisrom, toalettrom for herrer og damer tilknyttet det tidligere kaferommet, korridorer, mindre lagerrom, rom for tidl. frisør, rom med avdelte solariumkabiner, konsor, spiserom for betjening, div. konsor, kontrollrom for badeanlegg.
3. etasje	927	889	Gang/trapperom, heisrom, møterom, 2 garderobesrom, dusjrom, toalettrom, større gymsal, mindre redskapsrom, bitrapperom, div. mindre redskapsrom. Større gymsal med tilhørende garderobesrom, dusjrom, toalettrom, samt bøttekott, mellomkorridor og div. mindre apparat/redskapsrom.
Sum bygning	5 912	5 664	

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Konstruksjonsteknisk vurdering av fremtidig ombygging:

I fm. reguleringsarbeidet er det blitt utarbeidet en teknisk konstruksjonsvurdering av mulighetene for fremtidig ombygging og påbygging av bygningen. Arbeidet er utført av Konstruksjonsteknikk AS på vegne av utførende reguleringsarkitekter. I grunnlaget for vurderingen er det benyttet arkitekttegninger fra byggesaksarkiv samt digitale branntegninger utarbeidet i 2007.

Bygningen er oppført i siste halvdel av 1950-tallet og utført i hovedsakelig plassbygd betong i takdekker og bæresystemer.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det antas at bygget er fundamentert på harde morenemasser over fjell. Det er antatt at en kan tolke tidligere tegningsnitt



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

som at det er gravet igjennom løsmasseavsetninger ned til fjell for hovedbæresystemet, men at bunnen i basseng sannsynligvis ligger i et område hvor det ikke er avgravd til fjell.

Byggets bæresystem består av søyler og bjelker - primære og sekundære i plastøpt betong. Bjelkene er generelt støpt sammen med dekker som en monolittisk konstruksjon. Bjelke dimensjoner varierer. Over svømmehallen er det et fritt dekkespenn av stor dimensjon opplagret på søyler som i midtpartiet er plassert i skillet mellom svømmehalvdelen og garderobe/dusjdelen og de påbygde etasjene. Søyledimensjoner er store i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Bærende yttervegger er generelt utført med innvendig isolasjon som var vanlig utførelse tidligere.

Bærende innervegger er utført i betong, tykkelsen er 150 - 200 mm. I tillegg er det en del teglvegger som neppe er bærende, samt vanlige lettvegger.

Fritt bærende dekker er utført av plastøpt betong - tykkelse er 150 - 200 mm.

Gulv på grunn i kjeller er støpt - antatt uisolert.

Tak/himlinger over svømmehall er støpt som en relativt tynn betongplate med overliggende ribber. Yttertak er utført som en oppforet trekonstruksjon med tekking.

Over øvrige deler av bygget er det oppforet tretak over loft.

Plastøpte trapper.

I vurderingen påpekes at det etter at bygget ble oppført er kommet en rekke nye kravbestemmelser vedrørende bl.a. konstruksjonssikkerhet. Herunder krav til å motstå jordskjelv av en viss størrelse.

Nye krav gjelder alle nybygg og også eksisterende bygg hvor det gjøres inngrep i bæresystemet. Jordskjelvbeklastning gir ofte større krefter på konstruksjonen enn vind som tidligere var den dominerende faktor.

Siden deler av bygget skal bevares må en være ekstra nøye med vurderingen av fremtidige konstruksjoner.

I vurderingen opplyses det at en ikke har hatt tilgang til statiske vurderinger. Vurderingen er basert på tidligere forskrifter og de krav som da gjaldt hensatt til nye forskriftskrav som kan være noe endret.

Ny påbygging i 4 etasjer vil føre til betydelige økte belastninger nedover i konstruksjonen som enten må opptas av konstruksjonen i eksisterende bygg eller føres igjennom dette og ned i nye eller forsterkede fundamenter.

Det vurderes at deler av dagens konstruksjoner kan benyttes for økt belastning vurdert i kombinasjon med nye bærekonstruksjoner.

Valgte konstruksjonsløsninger vil være avhengig av nybyggets utforming. Herunder valg av dekkekonstruksjoner.

Bygningen gir også muligheter til å plassere nytt avstivningssystem i byggets flatesentrum.

Rapporten konkluderer med at Sentralbadet kan påbygges slik planskisser viser. Innvendige konstruksjoner kan fjernes i noe omfang utover det som kreves bevart. Det presiseres at det i fm. ombygging må tenkes stabilitet i hele byggefasen. Det er



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN**Utført tilstandsanalyse:**

spesielt nevnt tak over svømmehall som i dag har avstiving inn mot eksisterende bygg.

Det forutsettes at deler av eksisterende konstruksjon ikke vil ha tilstrekkelig kapasitet til belastning for ny bruk. Dette gjelder spesielt gulv i eksisterende loft, men kan også gjelde gulvene i 1. etasje og 2. etasje. Dette må vurderes særskilt i henhold til tidligere konstruksjonsberegninger.

Krav til inntrekk 1. påbyggingsetasje kan gjennomføres i innenfor et inntrekk areal på 2 til 3 m.

Det må påregnes at eksisterende bæresystemer ikke er dimensjonert for påbygg og må forsterkes og erstattes med nytt bæresystem.

Krav til jordskjelvsdimensjonering vil også kreve ny fundamentering og forankring.

Tilstandsanalyse utført av SWECO Norge As.

Rapporten konkluderer med at Sentralbadet er generelt i god bygningsmessig stand og bygd med solide byggematerialer i mur og betong. Tekniske installasjoner er i hovedsak fra ombygging rundt 1984 og har passert anbefalt teknisk levetid, men fungerer greit slik bygget driftes i dag.

I neste 10-års periode vil det være behov for bygningsmessige tiltak med utskifting av eldre vinduer i 3. etasje, etablere ny membran på terrasse og total rehabilitering av tak over svømmehall.

Tilstand på sanitærinstallasjoner er god tross 30 år med intensiv bruk.

Oppvarming inne i bygget har vært med ventilasjon og varme fra bassenget. Når bassengdriften skal avvikles vil en måtte erstatte oppvarmingen fra bassenget med en annen energikilde. Dette vil være avhengig av fremtidig bruk og bygningsmessige endringer.

Elektroinstallasjoner er generelt i god stand, men har enkelte avvik spesielt for hovedtavle og belysningsanlegg. Disse forutsettes å måtte skiftes ut i nær fremtid.

Brannalarmanlegget har også begrenset restlevetid, men fungerer greit i dag.

Eiendommen har et stort ENØK-potensiale gjennom utskifting av teknisk utstyr som belysning, ventilasjon etc.

Bygningsmessige tiltak som utskifting av glassfasade og tilleggisolering av yttervegger og tak.

Foreslåtte tiltak de neste 10 årene summeres totalt til ca. kr. 18,2 mill. inklusiv MVA hvor 100% er nødvendige vedlikeholdskostnader. Dette er kostnader basert på at dagens bruk fortsetter.

Restlevetid for Sentralbadet vil ved normalt vedlikehold være minst frem til år 2055.

Det er presisert at tilstandsrapporten kun har medtatt nødvendige vedlikeholdskostnader og ikke kostnader knyttet til generell standardheving eller ombygging. Det er medtatt kostnader for oppgradering av universell utforming.



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD****Badeanlegg**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Badeanlegg	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Bygg oppført med 2 bygningskropper med ulik høyde. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i støpt betong.</p> <p>Bygningen er dels oppført med bærevegger og dels med søyle-/dragerkonstruksjoner.</p> <p>Nærmere beskrivelse av bygningsteknisk art er gitt under de ulike delene av beskrivelser i taksten, samt med utfyllende beskrivelser i utført tilstandsrapport og i vurdering av konstruksjonsmessige forhold utført i fm. den nye reguleringen av eiendommen.</p> <p>Ny plan tilsier at en kan bygge inntil 4 nye etasjer med påbygg over den øvre delen. Denne delen består i dag av 4 etasjer.</p> <p>Det er utvendig trappeadkomst opp til det opprinnelige hovedinngangspartiet i 2. etasje. Rom under trappeadkomst/repos er ikke medtatt i oppstillingen.</p> <p>Takhøyden i 3. etasje er ca. 4,30 m.</p> <p>I 1. og 2. etasje er det vindusfasader mellom søyle med underliggende brystningsplater i betong med frilagt singel.</p> <p>Ytterveggene i høy 3. etasje er naturbetong oppdelt i rektangulært rutemønster. Denne etasjen har kun vinduer oppe på vegg mot nordvest. Øvrige deler av bygget har pussede og malte ytterfasader.</p> <p>Det er oppbygd skråtak over fremre bygningskropp med bassengdel og over øvre bygningskropp med hoveddel.</p> <p>Bassengtaket er tekket med båndtekkning av kobber fra 1982/84.</p> <p>Det er noe nyere papptekking over mønt hovedtak og flaterer deler av gesimstak rundt mønetaket i øvre bygningsplan fra rundt år 2000.</p> <p>Bygget er oppført rundt 1959 - tatt i bruk 1960.</p> <p>Det ble i perioden 1982 til 1984 foretatt større ombygging og rehabiliteringsarbeider i bygningen.</p> <p>Disse bygningsarbeidene bestod av følgende arbeider:</p> <p>I 1. etasje ble det installert ny inngang til badet med rullestolrampe fra fortausnivå i 1. etasje.</p> <p>Det ble foretatt ombygging og innredning av garderobes, dusjrom, badstue og karbaddel.</p> <p>Alle gulv ble meislet opp og det ble lagt fall til sluk.</p> <p>Alle flater ble belagt med keramiske fliser for rengjøring med høytrykkspyling.</p> <p>Fasadeglassveggen i bassengdelen mot sjøen ble skiftet ut for å gi bedre varmeisolasjon i svømmehallen.</p> <p>Svømmebassenget ble bygd om med vedlikeholdsfrie bassenger av rustfritt stål. Hovedbasseng har størrelse 25 x 14,2 m og opplærings-</p>



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

/barnebassenget 14,2 x 7,7 m.

Stupetårnet ble ombygd for tilpassing til internasjonale krav.

Renseanlegget ble totalt fornyet og det ble anlagt et utjevningssvømmebasseng i kjeller.

I 2. etasje ble det innredet toaletter for funksjonshemmede og nye kontorer og spiserom for betjeningen. Den tidligere frisøravdelingen ble pusset opp. Tidligere vaktmesterleilighet ble delvis ombygd for innredning til behandlingssted for psoriasispatienter. Tidligere kafe ble ombygd til trimrom og serveringsareal for badegjester. Det ble videre innredet nytt stevnekontor og kontrollrom for teknisk anlegg.

I 3. etasje ble tidligere romabad/karbad og badstueavdeling ombygd til gymnastikksal og garderobeenheter.

Det ble bygd heis fra kjeller til 3. etasje for ny adkomst for funksjonshemmede til gymnastikksalene.

I kjeller ble det innredet garderober for betjeningen.

Det ble anlagt 2 ventilasjonsrom og fyrrom.

Tilfluktsrommet ble ombygd etter krav fra sivilforsvaret og innredet til et utleiebart treningslokale.

Utvendig er bygningens tak delvis skiftet som følge av råteskader og det er foretatt ny tekking med kobber og papp.

Fasadene ble reparert og malt.

Det el.anlegget ble totalt fornyet.

Det ble lagt frem opplegg for elektrokjel for kombinert drift av varmeanlegget (nå utfaset til fordel for fjernvarme).

Svakstrømsanlegget ble oppgradert med nødlysanlegg, uranlegg, tyveri/innbruddsalarm og høyttaleranlegg.

Kontrollanlegg ble oppgradert med heisstyring, ventilasjonsovervåking, klorreringsanlegg, Ph-kontroll, TSAR-system for forebyggende vedlikehold/temperaturkontroll, personsøkeranlegg, tidtakeranlegg, varslingsanlegg for karbadavdeling.

Ventilasjonsanlegget ble lagt om med separate anlegg for svømmehallen med dusj og garderober og for 2. etasje og 3. etasje.

Anlegget er basert på fullventilering kombinert med varmeanlegget.

Hårtørranlegg ble installert.

I sanitæranlegget ble alle vann og avløpsrør totalt fornyet. Det ble installert nytt sanitærutstyr med bl.a. sparedusjer. Høytrykksspyleanlegg ble lagt frem over hele anlegget.

Renseanlegg for bassenger ble basert på sandfilteranlegg med automatisk klorering og ph-styring.

Daværende kostnad for ombygningsarbeider ble på ca. kr. 33,5 mill. ekskl. inventar og utstyr, mens kostnadene for badeanlegget ble beregnet til ca. kr. 25,5 mill.



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt betong med faste morenemasser/fjell. Det ble lokal setning med masseoppstuvning under del av kjellergulv ved første gangs oppfylling av basseng.</p> <p>221 Gulv på grunn Støpt uisolert betonggulv på grunn i kjeller.</p> <p>224 Frittstående dekker Støpt betong.</p> <p>225 Yttervegger Støpt betong innvendig tilleggsisolert.</p> <p>226 Bærende innervegger Støpt betong - dels søyle-/dragerkonstruksjoner.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Oppbygde mønetak av tre. Tak over bassengdel er tekket med kobber - fra 1982/84. Tak over øvre del er i hovedsak mønetak tekket med papp. Papptekking på skråtak og mindre flatt tak over ytterdeler, samt gesims omtekket rundt år 2000. Støpt terrassedekke som tak over en mindre del av kjeller. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er opplyst å være mindre punktlekkasjer i kobbertekking. Fuktgjennomslag på støpt terrassedekke mot del av kjelleretasjen.</p> <p>233 Vinduer Vinduer av varierende alder og type. De fleste vinduene ble fornyet ved rehabilitering på begynnelsen på 1980-tallet. Det er eldre koblede vinduer oppe på vegg i 3. etasje. Nyere vinduer i hele 2. etasje fra 1997/1998. Vinduer med isolerglass med tre og dels aluminiumsomramming med unntak av vinduer i 3. etasje som er koblet.</p> <p>235 Ytterdører og porter Teakdører med trådglass i dør- og vindusfelt i hovedinngang i 1. etasje. Alu.dører med isolerglass i dagens hovedinngang. Div. biinngangsdører i tre. Enkel flakedør i utgang fra loft til takgesims på hoveddel.</p> <p>243 Ikke-bærende vegger Mur/tre.</p> <p>244 Innvendige dører Finerte dører. Div. dører med glass. Div. ståldører - nyere dør mellom svømmehall og garderobedelen.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Støpt betong, keramiske fliser, belegg, oppbygde tregulv med parkett i deler og oppbygde tregulv med plater og polstrede matter i div. treningsrom.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Keramiske fliser i våtrom knyttet til badanlegget og dusjanlegg. Dels trepanel. Større deler med malt glassfiberstrie, malt puss.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Hvelvet himling med trepanel over bassengrom. Malt betong, malte ruteplater.</p>
--	--



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

	<p>261 Trapper og ramper Støpte betongtrapper med hovedsakelig fliser i trinn.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Stor terrasse på støpt dekke over del av kjelleretasjen med utgang fra bassengrom - areal = ca. 300 kvm. Terrassen brukes som rømningsvei via 2 dører fra bassengrom og med utvendig nedsenkbar trapp til fortau.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Murt teglpipe - høyt pipeløp skal bevares i henhold til reguleringsforutsetningene. Pipen er ikke i bruk.</p> <p>270 Fast inventer, generelt En del fastmontert utstyr knyttet til drift av anlegget.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning i lysere trefarget finer med flate fyllingsfronter i større kjøkkenrom i 2. etasje - fliser over benkeplate. Benkeplate av laminat. Mindre innredninger i spiserom.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Se generelle beskrivelser annet sted i taksten.</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Dusjer, toaletter, servanter i ulike dusj- og toalettrom. Sanitærutstyr opplyses å være fornyet ved rehabilitering på begynnelsen på 1980-tallet.</p> <p>320 Varme, generelt Sentralt varmeanlegg som i dag drives av fjernvarme. Tidligere oljefyanlegg er ikke lenger i bruk. Tidligere elektrokjeler er også faset ut. Eldre innmurt oljetank i eget rom opplyses å være tømt og rengjort.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Ventilasjonsanlegg fornyet ved rehabilitering på begynnelsen på 1980-tallet. Det er separate anlegg for svømmehallen med dusj og garderobedel, samt for 2. og 3. etasje. Anlegget er basert på fullventilering kombinert med varmeanlegget.</p> <p>400 Elkraft, generelt El.anlegg, samt svakstrømsanlegg opplyses så være fornyet ved rehabiliteringen på begynnelsen av 1980-tallet.</p> <p>El.anlegg ble ikke kontrollert ved takstbefaringen.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Alarmanlegg og styringsanlegg opplyses å være fornyet ved rehabiliteringen på begynnelsen på 1980-tallet.</p>
--	--



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

KONTRAKTER/AREALER

Oversikt over leiekontrakter

Bygning/areal	Etg.	m ²	Leie pr år	Kr/m ²	Opphør mnd/år	Reg. %
Badeanlegg						
- Bassengrom	1. et.	1 075	0	0	Løpende	100
- Div. serviceareal	3. et.	927	0	0	Løpende	100
	2. et.	920	0	0	Løpende	100
	1. et.	1 050	0	0	Løpende	100
- Kjeller	Kjeller	1 940	0	0	Løpende	100
Sum:		5 912				

Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m ² faktisk	Kr/m ²	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
Badeanlegg						
- Bassengrom	1. et.	1 075	1 250	1 343 750		100
- Div. serviceareal	3. et.	927	900	834 300		100
	2. et.	920	900	828 000		100
	1. et.	1 050	900	945 000		100
- Kjeller	Kjeller	1 940	300	582 000		100
Sum:		5 912		4 533 050		

Kommentar kontrakt/arealer

Kommentar leiekontrakter:	Eksisterende bygg skal fristilles for ny eier ved salg.
Kommentar arealavvik:	De oppgitte arealer i taksten må betraktes som ca. arealer da disse er basert på tegningsmål og enkelte stikkmål tatt innvendig i bygget. Det er også en del mindre avvik i oppgitte arealer fra matrikkel, tegninger og i fremlagte saksdokumenter.



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	2 880 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 40 500 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Forutsetninger teknisk verdi

I forbindelse med vurdering av teknisk verdi er det ikke tatt høyde for byggets tekniske utrustning i forhold til eksisterende bruksformål, men mer hensett til generell verdi basert på normal alternativ utnyttelse innenfor bygningskroppens rammer.

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris. Badeanlegg	Kr 170 000 000
-----------------------------	--	----------------

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr 170 000 000
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 60 000 000
	Teknisk verdi uten tomt:	Kr 110 000 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 40 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr 150 500 000
	Ca. 3600 kvm nytt næringsareal som påbygg	Kr 25 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi på takstdagen:	Kr 175 500 000

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	2,00 %
	- Inflasjon:	-2,50 %
	Realrente: kalkulert -0,49 %, avrundet:	-0,50 %
	Realrenterisiko	2,00 %
	Objektrisiko (fast eiendom)	2,00 %
	Markedsrisiko (leienivå)	2,00 %
	Eiendom/byggrisiko (kurans)	1,00 %
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	6,50 %

Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
	m ²	Kr/m ²	Leie pr år	m ² faktisk	Kr/m ² ansatt	Leie pr år beregnet
Eiendommens arealtyper						
Bassengrom	1 075			1 075	1 250	1 343 750
Div. serviceareal	2 897			2 897	900	2 607 300
Kjeller	1 940			1 940	300	582 000
Sum:	5 912			5 912		4 533 050



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 983 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Sentralbadet - Teatergaten 37, 5010 BERGEN

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:		Kr	4 533 050
Fradrag:	Off. avgifter og ev. eiendomsskatt:	-75 000	
	Forsikringspremie:	-150 000	
	Forvaltningskostnader pr år:	-100 000	
	Driftskostnader:	-250 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold pr år:	-1 500 000	
	Sum normale eierkostnader:	-2 075 000	
Inntektsoverskudd:	Eiendommens inntektsoverskudd:	Kr	2 458 050

Beregning av kapitalisert verdi

Kapitalisert verdi:	Eiendommens inntektsoverskudd Kr 2 458 050 kapitalisert med 6,5 % gir (avrundet)	Kr	37 820 000
----------------------------	---	-----------	-------------------

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	40 500 000
	Normale byggekostnader:	Kr	170 000 000
	Teknisk verdi:	Kr	175 500 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	37 820 000
	Yield:	%	3,3
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	75 000 000

