



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:	Takstkonsklusjonen 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:	<p>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).</p> <p>Dagens utleieverdi for HFK sine lokaler vurderes til kr 3 719 400,-</p> <p>2: Omsetningsverdi basert på bygget slik det framstår i dag, med vurdert markedsleie lagt til grunn, settes markedsverdi til kr 76 000 000,-.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4: Dagens utleieverdi for HFK sine lokaler etter ombygging, vurderes til kr 5 100 000,-.</p> <p>5: Omsetningsverdi for HFK sine lokaler etter ombygging, vurderes til kr 67 000 000,-.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at eierbrøk ikke er hensyntatt i vurderingene. Potensial mht bruksendring til boligformål. Ikke vurdert.</p>

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

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

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 165 Bnr. 68
Hjemmelshaver: Strandgaten 196 AS
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 757,2 m² Arealer ihht Norges Eiendommer.
Adkomst: Kommunal vei. Adkomst på baksiden er via privat eiendom, bnr. 363 og 70. Antatt veirett, samt solidarisk vedlikehold.
Vann: Off.vann, private stikkledninger.
Avløp: Off.avløp, private stikkledninger.
Regulering: BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE NORDNES. STRANDGATEN 196 og BERGENHUS. NORDNES. ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA
Kommuneplan: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021 og BERGENHUS. KDP SENTRUM

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: if. Avtalenummer: SP616032.3.1
Forsikringstype: Fullverdi
Forsikringssum: Kr 157 712 000

Skattetakst

Skattetakst: Kr 55 729 000 År 2015





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

Andre opplysninger

Tomt:	Asfalterte utearealer.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Strandgaten, Bergen sentrum.
Parkering:	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

Byggeår:	1974. I hht EDR
-----------------	-----------------

Arealer og anvendelse

Kontor/Undervisningsbygg - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	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.
Sum bygning	7 566	7 324	





Eiendom: Gnr. 165 Bnr. 68 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Strandgaten 196, 5004 BERGEN

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Vedlikehold:	Bygningen er alminnelig vedlikeholdt. Det er behov for oppgraderinger.
---------------------	---

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Kontor/Undervisningsbygg

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Kontor/Undervisningsbygg	<p>200 Bygning, generelt 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>210 Grunn og fundamenter, generelt Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.</p> <p>221 Gulv på grunn Betonggulv.</p> <p>224 Frittstående dekker Betong- og hulldekke.</p> <p>225 Yttervegger 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>227 Takkonstruksjoner 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>233 Vinduer 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>234 Overlys og takluker Overlyskuppel.</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdører med glassfelt i alu. karm.</p> <p>244 Innvendige dører 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.





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

KONTRAKTER/AREALER

Markedsleie/ledige lokaler

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

Andre objekter

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

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

Tomteareal:	Tomteareal:	1 757 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 15 810 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Normale byggekostnader

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

Teknisk verdi

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

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Forutsetning og begrunnelse for valg av kapitaliseringsrente:	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%)	
Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	2,50 %
	- Inflasjon:	-2,50 %
	Realrente: kalkulert	
	Realrenterisiko	1,50 %
	Objektrisiko	1,50 %
	Markedsrisiko	1,50 %
	Byggrisiko	1,75 %
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	6,25 %





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

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						
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
Sum:				6 028		5 143 650

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
Sum:					97		942 000
Sum:							6 085 650

Fradrag i brutto leieinntekter

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

Beregning av kapitalisert verdi

Forutsetninger:	<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 6,25%.</p>
Kapitalisert verdi:	<p>Eiendommens inntektsoverskudd Kr 4 745 444 kapitalisert med 6,3 % gir (avrundet)</p> <p style="text-align: right;">Kr 75 930 000</p>





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
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	76 000 000





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

