

Hordaland Fylkeskommune

1 1 NOV 2016

2014/548-



NITO Takst

– tryggere eiendomshandel



Geir O. Stenhjem

BYGNINGSINGENIØR - BEDRIFTSØKONOM

RAPPORTANSVARLIG:

Divisa Holding AS

Geir O. Stenhjem

Kanalveien 50, 5068 BERGEN

Tlf: 99 26 26 15

E-post: geir@stenhjem.no

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse

Matrikelnr.

Kommune

Hjemmelshaver(e)

Dato for befaring

Tunesvegen 35, 5264 GARNES

Gnr. 284 Bnr. 25 + 233

BERGEN

HORDALAND FYLKESKommune

07.09.2016



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller

besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Tunesvegen 35		Gnr. 284	Bnr. 25 + 233	Snr.	Fnr.
Postnr. 5264	Poststed GARNES	Kommune BERGEN		Område/bydel Games	
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune					
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE					
Tilstede / opplysninger gitt av Steinar Oen (driftsansvarlig), megler, takstmann				Besiktigelsesdato 07.09.2016	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Opplysninger om eiendommen, tegninger, situasjonsplan					

Sammendrag

Games vidaregåande skule (avdelingen i Tunesvegen) ble opprettet som en privat håndarbeidsskole i 1888 av Bertha Gamæs. Skolen endret navn til Games handarbeidsskule i 1930, Games husflidskule i 1970 og fikk sitt nåværende navn i 1976. Skolen har tradisjonelt undervist i husflid og estetiske fag, men de siste årene kun i medier og kommunikasjon. Det er ca 90 elevplasser og ca 50 lærere.

Eiendommen er i dag i bruk som skolebygg. Det er 3 bygninger på eiendommen: skolebygg fra 1975, gammelt skolebygg, nå personalbygg, fra 1905 og gammel låve, fra ca 1905, som brukes som lager. Alle bygningene er godt vedlikeholdt, men fremstår med forskjellig standard. Skolebygget er tegnet av arkitekt Asbjørn Myrtveit.

Eiendommen ligger fint til på Tunes, i østvendt, skrånende terreng. Pent opparbeidet hage og noe naturtomt. Fine solforhold. Eiendommen egner seg godt for utbygging av boliger. Landlig området med vesentlig boligbebyggelse.

Det er ingen av bygningene som er registrert vernet eller fredet.
Bygningene har ikke universell utforming.

Premisser - Generelle opplysninger

Areal beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. Det er foretatt enkelte stikkmål. NS3940 - 2014, med takstbransjens retningslinjer 2015, er lagt til grunn for arealmåling.

Bygningen er besiktiget og 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 viser rentabilitetsberegning av bygning brukt som skole/utleie. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks ombygging til leiligheter. En slik bruk vil kreve bruksendring, mulig reguleringsplan og mer omfattende ombygging. I vedlegg er vurdert verdi av eiendommen basert på riving og etablering av nye boliger.

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

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.

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



Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Games ca 3,9 km fra Ama Stasjon/terminal og Øyrane Torg i Indre Ama. Herfra er det bl.a. togforbindelse direkte til Bergen sentrum. I området er det vesentlig eneboliger/småhus. Terrenget skråner ned i østlig retning mot Sørfjorden. Fv 276 går gjennom området, begrenset gjennomgangstrafikk. Busstopp i nærheten av eiendommen.

Fra området er det utsikt østover, utover Sørfjorden mot Osterøy. Eiendommen ligger i et område med fine solforhold.

Rolig og bamevennlig område. Kort vei til Games stasjon med veteranjembane.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i området som ikke er regulert.

I kommuneplanen er området definert som eksisterende bolig/byggeområde.

Da det ikke er reguleringsplaner i området er utnyttelse av tomten ikke fastlagt. Men det kan være påregnelig med en utnyttelse på ca 60%-BRA.

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
4339	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet off vann og avløp.

Adkomst via off vei. Lett adkomst.

Trapp med skiferbelegg foran hoveddør.

Eiendommen består av to bnr:

- bnr 25: 4.236,5 m². På denne parsellen står alle bygningene.

- bnr 233: 102,4 m². Denne parsellen er ubebygd. Dette er en liten trekant ved innkjørsel.

Tomten er opparbeidet og beplantet, men den vestlige delen er naturtomt. Asfaltert kjørevei og anlagt parkering for ca 4-5 biler. Gangvei til oppsiden av bygget, mot vest. Her er anlagt hellelagt uteplass oppå tilfluktsrom. Tomten er ikke inngjerdet.

På tomten er det oppført en eldre låvebygning, et gammelt skolehus og en nyere skolebygning.

Eiendommen har utsikt østover, utover Sørfjorden mot Osterøy. Fine solforhold om sommeren.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab. - ombygd år
A	1975	
B Gammelt skolehus	1905	2011
C Låve	1905	2012
Likningstakst	Kjøpsår	Kjøpesum / kostpris
---	---	---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
Ikke oppgitt		



Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A -

Grunnforhold

Antatt fast grunn

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Fundamentering

Betongfundament.

BÅrende konstruksjoner

Betong og trekonstruksjoner.

Etasjeskillere

Støpt dekker.

Trebjelkelag mot loft.

Yttervegger

I u.etg er det betongkonstruksjon og brystning med slemmet/malt tegl. Skifer sålbenk.

I 2.etg er det trekonstruksjon, liggende trekledning. Etemittplater over vinduer i 2.etg mot vest. Etemitt er spesialavfall.

Gavlvegger i mur/betong, slemmet/malt tegl med vertikale bånd i trekonstruksjon. Registrert vertikalt riss på kald mur i sørøst.

2-lags isolerglass (-74). Opprinnelige vinduer. Registrert punkterte glass.

Malingsslitasje på rammer/karmer.

Hoveddør i tre og trådglass. Slitasje på treverk.

Fra 2.etg skyvedør i tre ut til terrasse mot vest.

Innervegger

Murte vegger og trekonstruksjon.



Tekniske installasjoner

OPPVARMING:

Opprinnelig pipe. Gruepeis i tegl i vestibyle.
Oppvarming med fast brensel og elektriske ovner.

VENTILASJON:

Normatic ventilasjonsanlegg. Innvendig isolerte kanaler.
Anlegget plassert på loft. Funksjon er ikke kontrollert.
Serviceavtale ikke oppgitt.

ELEKTRISK:

Dels skrusikringer, dels automat.
Anlegget er oppgradert jevnlig og tilfredsstillende dagens behov.
For å kontrollere elektrisk anlegg må aut elektriker kontaktes.

RØR/AVLØP:

Anlegg fra byggeår.
For å kontrollere rør og avløp for feil og mangler må aut rørlegger kontaktes.

TOALETTER:

Montert toaletter med vask og wc, og eventuelt urinal, i begge etasjer. Opprinnelig standard.

KJØKKEN:

Innredet kjøkken i 2.etg. Antatt opprinnelig innredning.

BRANN/RØMNING:

Montert sporbart brannalarmanlegg fra ca 2010, type Autoprime. Ikke oppgitt service.
Montert brannslanger og skilt.
Rømning til terreng fra begge plan.
Branntrygg trapp og trappehus.

HEIS:

Det er ikke heis i bygget.

TILFLUKTSROM:

Bygget tilfluktsrom med ståldør til 1.etg. Rommet er i dag innredet til undervisning.
Krav om at det skal kunne klargjøres i løpet av 72 timer.

Innvendig standard

Stort sett opprinnelig standard. Vedlikehold anses som godt.
I sør er det fuktskade innvendig på gavlvegg i ene klasserom.
Nedsenket himling i korridor.
Støpt trapp og støpt/murt trappehus.
På gulv: fliser, terrazzo og belegg.
På vegger: malte flater og murt tegl.
I himling: plater, malt. Nedsenket himling i korridor.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak i trekonstruksjon.
Limtredragere og tresøyler. Tretaksperr og sutak. Tekket med betongstein, skiftet.
Kaldt loft, delvis med gulv. Ventilasjonsanlegg plassert på loft i eget rom.
Adkomst via luke i trappegang og løs stige.

Er det tegn til setningsskader	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 type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei

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

Fuktskade i gavlvegg mot sør. Her er det også vertikalt riss utvendig.
Registrert punktert rute.



Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Gammelt skolehus

Beskrivelse

Bygning i gammel sveitserstil. Opprinnelig var dette skolehuset.

Bygningen pusset opp ca 2009.

Grunnmur som gammel gråsteinsmur. Pusset utvendig, utlektet og platet/malt innvendig.

Over grunnmur gammel trekonstruksjon i plankelaft. Dels synlig plank innvendig. Utvendig liggende trekledning.

2-lags isolerglass, skiftet ca -98.

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Saltak i trekonstruksjon. Tekket med skifer. Suet undertak. Registrert gamle fuktmerker, tørt ved befaring.

Trapper i trekonstruksjon, dels overflateslitasje.

Fra 1.etg og 2. etg utgang til altaner (ca 4,1 m²) mot øst.

God takhøyde: opp til ca 3,1 m.

Innvendig oppusset. Nyere kjøkken med oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøll og frys.

Toaletter dels nyere, dels eldre.

VV-tank i u.etg, ikke besiktiget.

For å kontrollere rør og avløp må aut rørlegger kontaktes.

Bygget har elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg jevnlig oppjustert. Montert automatsikringer.

For å kontrollere elektrisk anlegg må aut elektriker kontaktes.

Montert husbrannslange.

Rømning via vinduer, altaner og dører til terreng.

Montert sporbart brannvarslingsanlegg ca 2009, type Autoprime.

Bygget har ikke universell utforming.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Låve

Beskrivelse

Opprinnelig gammel låve. Utført utbedringsarbeider ca 2012.

I dyrerom er det støpt gulv med møkkarenne. Gamle murte vegger pusset utvendig og innvendig.

Den andre delen av bygget er i trekonstruksjon, med tregulv. Deler av gulvet virker skadet av mit. Utvendig liggende trekledning.

2-lags isolerglass. Vinduer skiftet (opplyst for et par år siden), gamle dører.

Saltak i trekonstruksjon: tretaksperr, sutak og skifertekking. Takkonstruksjon utbedret: nytt sutak, gamle skiferheller. Kaldt loft med utvendig adkomst i gavl fra «låvebro».

Innlagt strøm.

Vann er avstengt.

Bygget har dels lav takhøyde. Nivåforskjeller på gulv.

Det er påregnelig med omfattende oppgradering.



Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Skolebygget har opprinnelig standard. Vedlikeholdet virker godt.

Gamleskolen/adm.bygg er modernisert/ombygd.

Låven har enkel standard, og det er påregnelig med påkostninger. Vinduer er skiftet, og takkonstruksjon er utbedret.

Eiendommens potensial

Eiendommen har potensial til forskjellige formål. Den ligger ikke i regulert område, ingen reguleringsplan for området. Men i kommuneplanen ligger eiendommen i område med etablert bebyggelse, definert som område for bygg og anlegg. Dersom det skal gjøres endringer, f.eks til bolig, er det påregnelig at det må utarbeides reguleringsplan. Tomten nyttes i dag til skolebruk (off formål). Utnyttelse av tomten er i dag usikker, utnyttelse på 60%-BRA% går ofte igjen i uregulerte områder som dette. Her må det tas forbehold.

Det er minst tre mulige bruksområder, eksempelvis:

1. Utleiebygg slik det fremstår i dag.
2. Ombygging til leiligheter, eventuelt skille ut adm.bygg og selge det separat.
3. Rive eksisterende bygningene og bygge nye boliger.



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 ytterveggenes 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)
Skolehus	1.etg	415	386	Vestibyle og trapperom, korridor, 3 klasserom, 2 kontorer, datarom, toaletter, bøttekott, teknisk rom.
Skolehus	1.etg	80	69	Tilfluktsrom, innredet m/ sluse, toaletter, lager 2 rom.
Skolehus	2.etg	422	400	Trapperom, korridor, 3 klasserom, personalrom, kontorer, kjøkken, garderober, toaletter, bøttekott
Skolehus	Loft	30	30	Kaldt loft, ventilasjonsrom.
Delsum bygg Skolehus		947	885	
Adm bygg	U.etg	88	56	VF, fellesrom m/ trapp
Adm bygg	1.etg	98	86	Gang m/ trapp, 2 toaletter, gang m/ trapp til u.etg, 1 personalrom, 1 personalrom m/ kjøkken.
Adm bygg	2.etg	98	86	Gang m/ trapp, 3 kontorer, møterom arkiv/kopierom
Adm bygg	Loft	0	0	2 rom, tørkeloft (ikke målverdig)
Delsum bygg Adm bygg		284	228	
Låve	1.etg	62	51	Diverse rom/lager
Låve	Loft	39	39	Kaldt loft/lager
Delsum bygg Låve		101	90	
SUM		1332	1203	

Kommentarer til planløsningen

Skolebygg:

Planlagt og innredet til skolebygg. Klasserommene varierer i størrelse fra ca 37 m² til ca 97 m². Fra 2.etg utgang til terrasse som er etablert oppå tilfluktsrom.

I tilfluktsrommet er det innredet til undervisning. Tilfluktsrom kan i fred nyttes til ethvert formål under forutsetning av at rommets beskyttende evne ikke reduseres og at det kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer (Forskrift om tilfluktsrom § 36).

Adkomst til loft via luke i trappegang og løs stige.

Bygget har ikke universell utforming.

Adm bygg:

Opprinnelig var dette skole. I dag brukes bygget til administrasjonsbygg med kontorer og lærerværelser. Rommene er store og det er nylig montert inn et moderne kjøkken. Rommene har god takhøyde. Fra u.etg er det utgang til hage. Fra 1.etg og 2.etg er det utgang til altaner (ca 4,1 m²). Bygget har ikke universell utforming. Trappeadkomst.

Låven:

Bygget var i bruk som låve/fjøs. I dag er det lagerrom både i 1.etg og på loft.

Utvendig adkomst til kaldt loft.



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
Skolebygg	1.etg	0	0	0	415	415	800	332000
Skolebygg	1.etg	0	0	0	80	80	300	24000
Skolebygg	2.etg	0	0	0	422	422	800	337600
Adm bygg	U.etg	0	0	0	88	88	800	70400
Adm bygg	1.etg	0	0	0	98	98	800	78400
Adm bygg	2.etg	0	0	0	98	98	800	78400
Låve	1.etg	0	0	0	62	62	300	18600
Låve	loft	0	0	0	39	39	150	5850
	SUM	0	0	0	1302	1302		945250

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 945 250

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Eier bruker alt selv.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Evt. kommentarer

Bygningene er tilrettelagt for skolebruk og brukes som skole i dag.

Fylkeskommunen er selvassurandør.

Bygningene har ikke universell utforming.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagte ubekreftede utskrifter fra Eiendomsregisteret:

1974: Urådighet. Gnr 284 bnr 25 og 233 kan kun overdras/pantsettes samlet.

Servitutter eldre enn fradelingsdato mm er ikke kontrollerte.

1905: Best om gjerde.



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			23 544 200
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	21	4 944 282
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 18 599 918
Beregnete byggekostnader, Bygg B			5 000 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	22	1 100 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 3 900 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			1 300 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	30	390 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 910 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 23 409 918
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 3 888 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 27 297 918

Kommentar til teknisk verdiberegning

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

Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	945 250
Offentlige avgifter	50 000		50 000	
Eiendomsskatt	70 000		70 000	
Forsikringer	50 000		50 000	
Vedlikehold / adm	300 000		300 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		470 000		470 000
	Normal leieinntekt A	-470 000	Normal leieinntekt B	475 250
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	95 000
	NETTO LEIE	-470 000	NETTO LEIE	380 250

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 1,0% rente. Regnet med ca 2,5% inflasjon, gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 3,5% rente i dagens marked, dvs realrente ca 1,0% med 2,5% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktens størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 8,5% kapitaliseringsrente tilsvarer 6,0% risiko.

Det er kapitalisert etter 8,5% begrunnet med at eiendommen ligger i utkant og kan være vanskelig å leie ut slik den fremstår.

Kapitalisert verdi	A ut fra 8.5 % avkastn.	-5 529 000	B ut fra 8.5 % avkastn.	4 474 000
--------------------	-------------------------	------------	-------------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med ca 10% ledighet.

Vedlikehold og administrasjon er beregnet.

Forsikring og kommunale avgifter/eiend.skatt er beregnet.

Det forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold.

Leietakertilpasning må påregnes.



Andre verdifaktorer

En stor tomt som gir mulighet for større utnyttelse. Dersom utnyttelse på 60%-BRA% legges til grunn kan det bygges ca 2.600 m² inkl bl.a parkering, terrasser/altaner o.a.

I vedlegg er det forutsatt ca 15 boliger: eksisterende bygningsmasse rives og nye boliger bygges. Se vedlegg. Dette prosjektet gir en verdi på ca 8,9 mill kr. En større utnyttelse (flere boliger) vil gi en høyere verdi.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eldre, etablert boligområde i landlige omgivelser. Kort vei til turterreng. Ca 5 min kjøring til Ama Terminal med bl.a jernbaneforbindelse direkte til Bergen sentrum. I Indre Ama er det også et utvalg butikker, bank o.a. i Øyrane Torg.

Nye boliger i Indre Ama på rundt 100 m² selges for rundt kr 40.000 pr m² P-areal. Nye boliger på Games bør ligge i nærheten av denne prisen.

I takstskjema er satt inn vurderte markedsleier for bygningene. En rentabilitetsberegning av leieinntekter gir en verdi på eiendommen på ca kr 4.500.000.

I vedlagt matrise er regnet ut en verdi på et prosjekt med 15 boliger på tomten. Prosjektet vil med de inntekter/utgifter som er lagt til grunn, gi en verdi på eiendommen på ca kr 8.900.000.

Som det fremgår av avsnittet over kan eiendommen utnyttes på flere måter. Det er derfor ikke satt en markedsverdi i taksten.

Verdikonklusjon

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

Markedsverdi: kr

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 01.11.2016

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

Dokumentkontroll

Fremlagt plantegninge, snitt og fasader.
Info-ark fremlagt.
Situasjonskart vedlagt.