

RAPPORTANSVARLIG:

**Geir O. Stenhjem**  
**Kanalveien 50 , 5068 BERGEN**  
Tlf: 99 26 26 15  
E-post: geir@stenhjem.no

## VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**  
**Dato for befaring**

**Ibsens gate 118, 5052 BERGEN**  
**Gnr. 162 Bnr. 396**  
**Bergen**  
**Hordaland Fylkeskommune Egedomsseksjonen**  
**02.08.2012 og 12.09.2012**

**Markedsverdi:**

**kr 6 200 000**



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

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Ibsens gate 118		<b>Gnr.</b> 162	<b>Bnr.</b> 396	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr.</b> 5052	<b>Poststed</b> BERGEN	<b>Kommune</b> Bergen		<b>Område/bydel</b> Gimle	
<b>Rekvirent</b> Hordaland Fylkeskommune Egedomsseksjonen					
<b>Hjemmelshaver(e)</b> Hordaland Fylkeskommune Egedomsseksjonen					
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Bjarte Molvik, Kristian Osen Fagertun				<b>Besiktigelsesdato</b> 02.08.2012 og 12.09.2012	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Plantegninger					

## Sammendrag

Opprinnelig gammel villa som er blitt ombygd til kontorvilla. Disponeres i dag av Helse Bergen. Stor tomt som kan gi mulighet til utvidelse/tilbygg. Det går gangvei fra Ibsensgate til Haukeland Sykehus over tomten. Parkering må enten skje på området til Haukeland Sykehus (avgiftsparkering) eller i Ibsens gate (begrenset parkering). Eiendommen har fine sol- og utsiktsforhold.

## Premisser - Generelle opplysninger

Bygningen er oppmålt innvendig, BTA er beregnet. NS3940 - 2007 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn. Pga bygningens form og struktur kan areal avvike.

Eiendommen er besiktiget og taksten beskriver den på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst. Det var ikke adkomst til rom med ventilasjonsanlegg på loft. Konstruksjoner er ikke åpnet, og det er ikke foretatt fuktmålinger. Gamle konstruksjoner der det er risiko for skjulte skader.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning brukt som kontorbygg. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks hybelhus, bolig o.a. Annen bruk vil kreve mer omfattende ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk enn dagens.

Eldre bygg som er ombygd og oppusset. Ved salg anbefales en grundig besiktigelse, gjerne sammen med fagperson.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Kupert område, som skråner ned mot sør. Bebyggelsen i området består av Haukeland Sykehus i nord og ellers boligbebyggelse. Boligbebyggelsen er småhus: frittliggende boliger tilsvarende den takserte bygning og rekkebebyggelse. Ibsensgate går gjennom området og er i dag sterkt trafikkert. Det er begrensede parkeringsmuligheter i Ibsensgate.

Kort vei til arbeidsplasser på Haukeland Sykehus, Mindemyren, Krohnstadparken og Solheimsviken. Busstopp like i nærheten, ca 5 min gange til Bybanen. Butikker innen ca 5 min gange. Turterreng på Ulriken nåes innen 5-10 min gange til Ulriksbanen. Eiendommen har også en god beliggenhet i forhold til det nye høyskolebygget på Krohnstad. Gangavstand til Universitet og høyskoler på Nygård.

## Reguleringsmessige forhold

Regulert område: tomten ligger i område regulert til off bygninger.

Følgende planer berører eiendommen:

- Planid. nr 71100 (1996): Bergenhus/Årstad gnr 162 bnr 321 Jonas Liesvei 55, vesentlig reguleringsendring (se vedlegg).
- Planid. nr 9730000 (1996): Årstad/Fana/Bergenhus. Kommunedelplan Landås.
- Planid. nr 11930000 (1971): Bergenhus/Årstad/Haukeland Sykehusmed omkringliggende gatenett (se vedlegg).
- Komuneplan for Bergen.

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

## Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
1952	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

#### Tomtens beskaffenhet

Tilknyttet off vei, vann og kloakk. Fra Ibsens gate går det gangvei over tomten til Haukeland Sykehus. Parkering må skje i Ibsensgate, langs fortau, eller på avgiftsbelagt parkering på sykehusområdet. Parkeringsforholdene i Ibsensgate anses som vanskelige. Det er i dag ikke mulig å parkere på eiendommen.

Tomten skråner ned i sørlig retning. Grenser i sør mot Ibsensgate, i nord mot parkeringsareal og plen på sykehusområdet. Størrelsen på tomten gir mulighet for utvidelse av bygningen, men dette er ikke undersøkt nærmere. Opparbeidet og beplantet hage: store trær, busker og plen. Det er anlagt hagemurer/støttemurer. Gruset gangvei og hagegang. Inngjerdet tomt. Setninger på hageanlegg. I hage er det anlagt gammel underjordisk bod (ca 14 m<sup>2</sup>) med adkomst fra kjellerhals.

Tomten har fine sol- og utsiktsforhold. Eiendommen har god eksponering mot Ibsens gate.





## Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A Kontorbygg	<b>Byggeår</b> ca 1916	<b>Rehab. - ombygd år</b> senere
<b>Likningstakst</b> ---	<b>Kjøpsår</b> ---	<b>Kjøpesum / kostpris</b> ---
<b>Forsikringsselskap</b> Ikke fremlagt	<b>Polisnummer</b>	<b>Type forsikring</b> Ikke opplyst

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Kontorbygg

### Grunnforhold

Antatt fast grunn.

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

### Fundamentering

Gammel gråsteinsmur. Pusset og malt utvendig, dels avflassing på vegg.

Innvendig er delvis utlektet og platet/panelt, dels pusset og malt. I deler av kjeller er det saltutslag og avflassing på vegg innvendig. Ved befaring pågikk utbedring i del av kjeller.

Skiftet enkelte vinduer i kjeller.

Under VF er det ringmur i betong og kryprom. Kryprom er ikke besiktiget. Luke i fyrrom.

Gulv i kjeller er dels støpt på grunnen, dels opplektet tregulv med belegg.

### Bærende konstruksjoner

Eldre trekonstruksjoner over grunnmur. Antatt plankelaft.

Konstruksjoner er ikke åpnet.

### Etasjeskillere

Trebjelkelag som etasjeskiller. Registrert skjevheter i konstruksjoner, men antatt ikke konstruktivt farlig.

### Yttervegger

Utvendig er det eldre liggende kledning. Malingsavskalling på deler av kledning. Registrert enkelte råteskader i bunnstokk og vannbord over grunnmur. Enkelte vannbord er skiftet

2-lags isolerglass (bl.a. fra ca -94, ca -07), eldre koblede glass og enkle vinduer. Registrert en del fukt mellom koblede glass ved befaring.

Slitasje på rammer/karmer, varierende standard. Vinduer er ikke åpnet og kontrollert, da de var sikret med ekstra lås ved befaring. Enkelte vinduer med blyglass. Montert markiser ved vinduer i takopplett mot sør.

Fra VF 2-fløyet dør ut. Trapp opp til ytterdør.

Fra kontor (stue) 2-fløyet dør ut til trappeavsats og hage. Råteskader på dør.

Fra ene kontor i 2.etg er det terrassedør ut til altan mot vest.

Mot nord er det tilbygget en uisolert tørkeplass (ca 8 m<sup>2</sup>), dels med kledningsbord dels med åpne spiler i yttervegg.

### Innervegger

Dels eldre konstruksjoner, dels nyere systemvegger mellom kontorer.

Innvendig dører dels som glatte dører, dels fyllingsdører. Skyvedør inn til bibliotek. Dels gamle dører, dels skiftet.

### Tekniske installasjoner



2 stk gamle teglsteinspiper, ett-løps. Over takk gammel puss, registrert mose og riss i puss.  
I bibliotek er det peis.

For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

Montert balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget står på kaldt loft og er ikke besiktiget. Det var ved befarung ikke adkomst til rommet. Anlegget er ikke kontrollert. Virkningsgrad er ikke kjent. For å kontrollere anlegget og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

I 2.etg er montert enkelt, lite kjøkken i gang.

I 1.etg er montert noe kjøkkeninnredning i forbindelse med hall.

I 1.etg er det stort spisekjøkken med fronter i hvit laminat. Innbygd koketopp, stekeovn og mikroovn.  
God benke-, skap- og spise plass.

Toaletter i 1.etg og 2.etg har nyere utstyr: klosett og vask. Montert elektrisk vifte.

På toalett i u.etg er montert klosett, vask og elektrisk vifte. Opplettet gulv. Avskalling på vegg.

I vaskerom i kjeller er montert VV-tank ca 200 L (-03). Elektrisk vifte i vegg.

I ett rom i u.etg er montert stålvaske og beslag.

I fyrrom er montert Norrhammar type 2204 (1977). Brenner type Bentone-Elektro oil, skiftet ca 2008.  
Antatt kombinert olje/elektrisk. Det anbefales å ta kontakt med fagperson for kontroll og innstilling av fyranlegget. Montert elektrisk vifte.

#### Innvendig standard

Bred hovedtrapp med vinylbelegg. Smal baktrapp.

Rabitzpuss i himling i enkelte rom i u.etg.

På gulv: skifer, parkett, vinuylbelegg. Dels er gammel parkett beholdt, slitasje.

På vegger: malte flater, gammel panel.

Himling: malte flater og gammel panel.

#### Takkonstruksjon / yttertakk

Mansardtakk med takopplett og arker. Tekket med skifer. Slitte vannbord. Registrert avskalling under kiste.

Liten ark er beslått på tak.

Gamle takluker på loft.

På tilbygget tørkeplass er det papptekking.

Kaldt loft over del av bygningen.

Dels skiftet renner/nedløp i plast.

Er det tegn til setningsskader

Ja  Nei

Kan sopp / råtedannelser sees

Ja  Nei

Er det tegn til lekkasje / fuktskader

Ja  Nei

Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport

Ja  Nei

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

Gammelt bygg med skjevheter. Antatt ikke konstruktivt farlig.

Registrert råteskader utvendig.

Registrert fuktskader/saltutslag innvendig i u.etg.

Vann fra taknedløp er ikke ført bort fra bygning.

Det anbefales ved salg å foreta en nøye besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagperson.

Det er ikke foretatt fuktmåling, eller åpnet konstruksjoner for kontroll.

## 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, vedlikeholds kontrakter ol.

Rommene er forholdsvis store og det er godt med arkivplass/lager. Det er gode lysforhold, med store vinduer. Takhøydene varierer: i 1.etg er takhøyden ca 3 m, i kjeller varierer høyden fra ca 2,08 m til ca 2,20 m.

Innvendig standard er forholdsvis enkel/normal. I enkelte rom er gammel overflate beholdt. Bygget og tomten har ikke universell utforming.

Innvendig vedlikehold virker normalt godt. Utvendig er det dels slitasje og skader. Det er gammel skifer på tak og gamle kledningsbord. Enkelte vannbord over grunnmur er skiftet. Registrert råteskader enkelte steder. Konstruksjoner er ikke åpnet og det er ikke foretatt fuktmålinger. Det anbefales å ta med fagperson for befaring.

Bygningen har dels eldre standard. Konstruksjonene begrenser fleksibiliteten i utnyttelse av arealene. Slik bygningen er planlagt og oppbygd må det påregnes ekstra vedlikeholdskostnader i forhold til moderne kontorbygg.

Ikke opplyst om serviceavtaler.

#### Eiendommens potensial

Det må påregnes at areal til kontorformål er utnyttet maks, slik bygget fremstår i dag.

Tomten er stor og gir muligheter for tilbygg, men det er ikke mulig å parkere på eiendommen i dag. Dette anses som et problem ved evt utbygging.

## 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 måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.*

### **Bruksenhet**

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

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	U.etg	126	95	Allrom m/ trapp, toalett, vaskekjeller, 2 innredede rom, fyrrom, 2 kjellerrom.
A	1.etg	168	157	VF m/ garderobe, hall m/ trapp, 4 kontorer, 2 kott (ca 2,5 m <sup>2</sup> ), gang, bibliotek, gang m/ kjellertrapp, toalett, baktrapp, kjøkken
A	2.etg	136	125	Trapperom, baktrapp, toalett, 5 kontorer, gang m/ loftstrapp og lite kjøkken, arkiv og raftekott (ikke måleverdig)
A	Loft	40	40	Loftsrom m/ trapp, bod m/ ventilasjonsanlegg
Delsum bygg A		470	417	
	<b>SUM</b>	470	417	

### **Kommentarer til planløsningen**

Opprinnelig en stor boligvilla. I ettertid er den blitt ombygd til kontorformål/undervisning. Bygget lar seg tilbakeføre til bolig, dels er brukt lette systemvegger mellom kontorer. De fleste fasiliteter for boligformål er inntakt.



## Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	U.etg	126	0	0	0	126	1000	126000
A	1.etg	168	0	0	0	168	1200	201600
A	2.etg	136	0	0	0	136	1300	176800
A	Loft	40	0	0	0	40	200	8000
	<b>SUM</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>		<b>512400</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 512 400

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Leiekontrakt ikke fremlagt.

Helse Bergen leier hele bygget.

### Kommentar til ledige utleiearealer

Det er ingen ledige areal

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Ledig (m <sup>2</sup> )
Evt. kommentarer		

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:  
Ingen heftelser, servitutter eller rettigheter er registrert.

## Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			7 313 400
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	26	1 901 484
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 411 916
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 5 411 916
+ Tomtverdi, justert for verdifaktor			+ 3 014 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 8 425 916



## Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	512 400
Offentlige avgifter	13 000		13 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	11 000		11 000	
Vedlikehold / adm	40 000		40 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		64 000		64 000
	Normal leieinntekt A	-64 000	Normal leieinntekt B	448 400
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	25 600
	<b>NETTO LEIE</b>	<b>-64 000</b>	<b>NETTO LEIE</b>	<b>422 800</b>

### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

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

Ved banklån er regnet med en rente på ca 5,5%, dette gir en realrente på ca 3,5%. Kapitaliseringsrenten 7,5% gir en risiko på ca 4%.

Kapitalisert verdi	A ut fra 7.5 % avkastn.	-853 000	B ut fra 7.5 % avkastn.	5 637 000
--------------------	----------------------------	----------	----------------------------	-----------

### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med ca 5% ledighet.

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

Leietakertilpasning må påregnes.

## Andre verdifaktorer

Tomten er stor og gir mulighet for utvidelse, men det vil sannsynligvis være problem med parkering på egen tomt og utkjørsel i Ibsensgate. I reguleringsplan er området tenkt til off bygg, det er da iflg planen lagt inn ny vei i området fra Ibsensgate.

Annen bruk, som f.eks hybelbygg er ikke vurdert i denne taksten. Beliggenheten er imidlertid godt egnet, med kort vei til universitet og høyskoler.



## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger inn til Haukeland Sykehus sitt område, og har vært disponert av Helse Bergen i flere år. Da eiendommen ikke har parkeringsareal selv, eigner den seg best til bruk i samarbeid med sykehuset. Avgiftsbelagt parkering på sykehusområdet.

Tomten har en meget god beliggenhet med fine sol- og utsiktsforhold. Den er pent opparbeidet og beplantet.

Bygningen har vært oppusset tidlig og virker ok vedlikeholdt. Det er ikke spesiell stor slitasje på innvendige overflater. Det må likevel påregnes oppussing og reparasjoner: spesielt kledning og tak er risikoområder. Ved eventuelt salg anbefales at potensielle kjøpere undersøker bygget nøye, gjerne sammen med fagperson.

Taksten er ikke en tilstandsrapport; det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten. Det er ikke åpnet konstruksjoner eller foretatt fuktmålinger.

Taksten gir en netto yield på ca 6,8%.

## Verdikonklusjon

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

**Markedsverdi:           kr 6 200 000**

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 18.09.2012

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

## Dokumentkontroll

Fremlagt plantegning for 1.etg og 2.etg., ikke i målestokk og ikke målsatt.  
Vedlagt utskrift fra Eiendomsregisteret.  
Vedlagt utdrag/kart fra reguleringsplaner.  
Vedlagt situasjonskart.