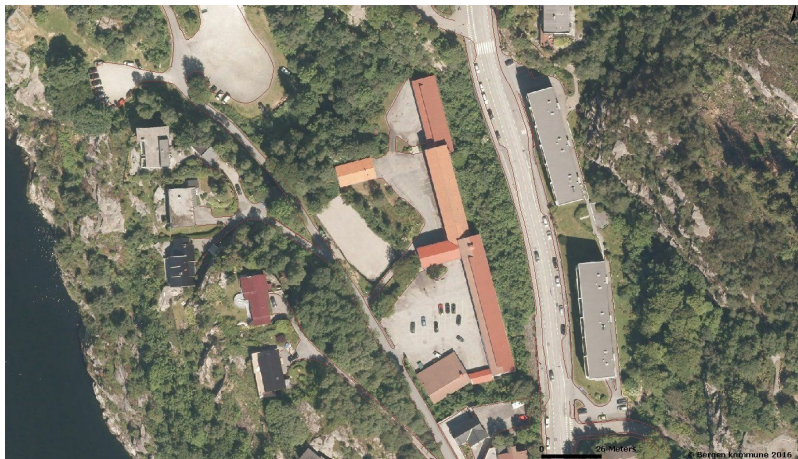


## VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



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

**Hellebakken 35, 5039 BERGEN**  
**Gnr. 168 Bnr. 1771**  
**BERGEN**  
**Hordaland Fylkeskommune**  
**17.08.2017**

**Markedsverdi:**

**kr 15 000 000**



**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> Hellebakken 35	<b>Gnr.</b> 168	<b>Bnr.</b> 1771	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr. Poststed</b> 5039 BERGEN	<b>Kommune</b> BERGEN		<b>Område/bydel</b> Lønborg	
<b>Rekvirent</b> Hordaland Fylkeskommune v/ Egedomsavdelinga via Fana Sparebank Næringsmegling.				
<b>Hjemmelshaver(e)</b> Hordaland Fylkeskommune				
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Arvid Berge (driftsleder) og Thor Torgersen (Fana Sparebank Eiendomsavdeling)			<b>Besiktigelsesdato</b> 17.08.2017	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Delvis målsatte tegninger				

## Sammendrag

Eiendommen ligger på Lønborg, og er i dag bebygget med skolebygg. Den har vært brukt og brukes også i dag til undervisningsformål. I området er ellers bebygget med småhus og blokker langs Helleveien.

Eiendommen ligger ca 10-15 min kjøring fra Bergen sentrum og tilsvarende fra Åsane. Tomten ligger på vestsiden av Helleveien. På tomten er oppført 3 bygninger: et større skolebygg med flere fløyer og tilknyttet gymsal, samt frittstående bygning med kjøkken.



## Premisser - Generelle opplysninger

Takstverdi baserer seg på bruk av eksisterende bygningsmasse. Dvs at eiendommen i taksten er vurdert slik den fremsto ved befaring. Kommuneplanen (KPA) er pt under rullering og det er forslag til utnyttning og bruk, og kan når den er vedtatt gi nye muligheter for utbygging og bruk.

Det er gitt et mandat som går ut på å vurdere eiendommens verdi med følgende betingelser: Hordaland fylkeskommune (HFK) tilbakeleier eiendommen i ca 2,5 år + eventuelle opsjoner. Deretter forutsettes at eiendommen leies ut i markedet på markedsvilkår. Det er derfor brukt en kontantstrømsanalyse som grunnlag for verdivurderingen.

Det har vært befaring på eiendommen flere ganger, senest 17.08.2017. Hele bygningsmassen ble da besiktiget. Taksten beskriver bygningene 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. Dersom eiendommen skal selges anbefales en grundigere besiktigelse, gjerne sammen med fagpersoner.

Det er ikke oppgitt nøyaktige byggeår, og eiendommen antas å ha vært bygget ut i flere omganger. Opplyst ved befaring at hovedbygget er fra 60-tallet. Historisk foto viser at hovedbygningene sto der i 1970. Det antas at hovedbygningen og gymsalen er eldst og bygget samtidig. Bygning med kjøkken antas å være fra ca 80-tallet.

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

Bygningene brukes i dag som skolebygg. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller godkjenning.

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.

Areal er beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen, samt veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg. Fremlagte tegninger er målsatt, men ikke i målestokk. Da enkelte mål må beregnes kan areal avvike.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Etablert boligområde på Lønborg. I området er det både blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Terrenget er bratt, dels svært bratt og grenser ned mot Byfjorden i vest. Det er gjennomgangstrafikk i Helleveien. Begrenset trafikk i Hellebakken.

Lett tilkomst til området. Ca 10-15 min kjøring fra både sentrum og sentrale deler av Åsane. I området er det butikker innen gangavstand, kort vei til busstopp og friluftsområder: badeplasser og turterreng. Gangavstand til NHH. Barnehage i umiddelbar nærhet.

Området er vestvendt og har generelt fine sol- og utsiktsforhold. Ingen kjent forurensende virksomhet i området.



## Reguleringsmessige forhold

Deler av eiendommen ligger i uregulert område.  
Følgende planer berører eiendommen. se vedlegg:

- planid nr 11010000 (1959): eldre reguleringsplan innenfor Bergenhus. Hellen, Lønborg, Brunestykket.
- planid nr 11060000 (1961): reguleringsplan Bergenhus. Helleneset, Øvre og Nedre Hellen. I denne planen er tomten avsatt til off bebyggelse uten angivelse av noe bestemt formål.
- planid 11210000 (1963): reguleringsplan Bergenhus. Brunestykket, butikkomt.
- planid nr 6091000 (2013): Kommuneplan (KPA) Bergen 2010-21. Området definert som byggeområde. KPA er under rullering: forslag til bestemmelser angir utnyttning på 40% BRA, og det kan tillates nybygging med eneboliger og to-mannsboliger. Men det gis også åpning for mindre næringsbygg etter nærmere bestemmelser. Utbygging med hybler er nødvendigvis ikke blokkert, men kan være usikkert. Forslag til utnyttningen og bestemmelser gir ikke en optimal utnyttelse av tomten.

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
11211.9	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

#### Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Tomten er vestvendt. Terrenget er dels planert og dels skrånende. Opparbeidet i flere plan (skoleplass mm). Fra planert terreng stiger det opp mot Hellveien, som eiendommen grenser mot i øst.

Området mellom Helleveien og bygning er naturtomt, tilsvarende er den nordligste delen av tomten skogvokst. I vest grenser tomten mot Hellebakken. Eiendommen er delvis inngjerdet.

På tomten er oppført skolebygg som ligger parallelt med grensen i øst. I tilknytning til skolebygget er det gymsal, som er knyttet til skolebygget med leskur. På tomten er også oppført frittstående bygning med kjøkken mm. Uteareal består av to skoleplasser som er planert og asfaltert, idrettsbane og områder med beplantning.

Det er anlagt støttemurer og trapper mellom nivåene. Det er anlagt bed og beplantning (prydbusker og frukttrær) på deler av tomten, dels er det naturtomt.

Eiendommen har fine solforhold. Utsikt fra eiendommen varierer. Deler av utsikten begrenses av høyde i vest.

## Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b>	<b>Byggeår</b>	<b>Rehab. - ombygd år</b>
A Skolebygg	ca 60-tallet	2008
B Gymsal	ca 60-tallet	
C Kjøkken	80-tallet	
<b>Likningstakst</b>	<b>Kjøpsår</b>	<b>Kjøpesum / kostpris</b>
---	1993	---
<b>Forsikringsselskap</b>	<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>
ikke opplyst		ikke fremlagt

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg

### Grunnforhold

Antatt fast grunn.

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

**Fundamentering**

Betongfundamenter.

Dels er det kryprom, dels løsninger med gulv på grunn. Blindkjeller/kryprom er ikke besiktiget.

Støpte gulv i kjeller/u.etg. Registrert fukt/skader i gulv enkelte steder.

Kulvert i bakkant mot terreng. Her er det fuktig.

**Bærende konstruksjoner**

Støpte søyler og dragere.

Registrert riss utvendig i enkelte dragere.

**Etasjeskillere**

Støpte dekker.

Dels med faststøpt Leca under.

**Yttervegger**

Murt tegl, slemmet/pusset murverk, plater og liggende trekledning. Lette konstruksjoner mellom søyler. Utvendige fuktskader på puss. Registrert innvendig saltutslag.

Gamle vinduer som koblede glass. Nyere 2-lags isolerglass, dels med trerammer/karmer, dels i aluminium og dels i plast. Vinduer dels skiftet på 80-tallet, dels -90-tallet, 2001 og 2006.

Vindusfelt i vestibyle i aluminium, fra ca 2001.

Ytterdører dels i aluminium og glass, dels i tre og glass, dels tette tredører.

**Innervegger**

Dels murte vegger, dels lette trekonstruksjoner og systemvegger.

Avflassing innvendig på enkelte vegger, og avskalling i puss. Sprekk i vegg på toalett i 2.etg.

Gamle innvendige dører, som glatte dører. Dels 2-fløyet med trådglass.

**Tekniske installasjoner****OPPVARMING:**

Service v/ Åge Kjeilen.

Sempa Energi (elektrisk kjel). SB2150 (-91) 150 kW.

Oljefyr type Tasso TFG 27 (-00) 270 kW. Montert radiatorer i rommene.

Opplyst at kjelene kjøres vekselvis.

**VENTILASJON:**

Avtrekksvifte på loft i nordfløy og fra spiserom.

Ventilasjonsrom m/ avtrekk

Anlegg er besiktiget, men ikke kontrollert. Det er påregnelig med utskifting til moderne balansert ventilasjonsanlegg ved eventuell ombygging. Virkningsgrad på anleggene er ikke kjent.

For å kontrollere dagens anlegg og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

**BRANNVARSLING/RØMNING:**

Sporbart brannalarmanlegg m/ alarmklokker. Skap i vestibyle. Type Siemens brannskap, skiftet tidligere.

Service v/ Siemens.

Også montert brannslanger.

Rømning via trappeganger til terreng.

Trappeløp i betong og mur.

**RØR OG AVLØP:**

Det er etablert elevtoaletter med adkomst fra uteplass, og innvendige toaletter for elever og ansatte. Dels eldre standard, dels oppusset. Klosett og vaskerenser. Enkel standard og normalt godt utstyr.

3 stk VV-tanker à 400 L (-96) i fyrrom.

Rørøpplagg og avløp er ikke kontrollert, men opplyst å fungere tilfredsstillende.

For å kontrollere rør og avløp må aut. rørlegger kontaktes.

**KJØKKEN:**

Kjøkken på spiserom: glatte, hvite fronter.

I u.etg tidligere vaktmesterbolig; kjøkkeninnredning i furu.

**HEIS:**

Det er ikke heis i bygget.



## ELEKTRISK:

El.anlegget er dimensjonert for dagens bruk, anlegget er ikke kontrollert.  
Det anbefales å kontakte aut. elektriker for å få anlegget kontrollert, da dette er utenfor takstmanns fagområde.

## Innvendig standard

I klasserom dels mønt/skrå himling innvendig, med overlys.  
Perforete himlingsplater.  
Innvendig eldre standard. Foretatt enkel overflateoppussing.  
Registrert saltutslag enkelte steder.  
Støpte trappeløp. Terraflex i trapp ganger.  
Det er påregnelig med oppussing dersom bygningen skal være i fortsatt bruk.  
Registrert innvendige takhøyder på ca 2,9 m - 3,35 m.

## Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med takopplett og vertikale vinduer. Skiftet overlysvinduer i sørflyt.  
Tredragere. Fuktskader på enkelte dragere.

### 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*

Denne taksten er en vanlig verdi og lånetakst, og ikke en tilstandsrapport. Det kan derfor være risiko for feil og skader som ikke er beskrevet i taksten.

Det er registrert fuktskader flere steder i vegger. Dette må undersøkes nærmere.

Registrert sprekk i murvegg. Dette anbefales undersøkt nærmere.

For å kontrollere det tekniske anlegget anbefales å ta kontakt med fagpersoner på de respektive områder.

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Gymsal

### Beskrivelse

Gymsalen var i bruk som verksted ved befaring.

Gulv på grunn, støpt plate.

Murte konstruksjoner.

2-lags isolerglass.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Tregulv i gymsal.

Fuktskader i vegg mot terreng.

Dusjrom som er helfliset.

Eget avtrekksanlegg, opplyst ikke i bruk.

Toaletter med enkel standard.

Avflassing på vegger. Takhøyde i gymsal ca 4,76 m.

Bygningen har mye opprinnelig standard, og det er slitasje og skader. Oppussing må påregnes.

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Kjøkken



### Beskrivelse

Gulv på grunn, støpt plate.

Bærende konstruksjoner som trekonstruksjon, med utvendig trekledning.

2-lags isolerglass (-82).

Saltak i trekonstruksjon. Tekket med teglpanner. Svertesopp og fuktskader ved takutstikk.

Montert balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på loft, ikke besiktiget. Opplyst ved befaring at det ikke var i bruk.

Dusjrom; overflater med vinyl og tre. Dør tar ned, må justeres.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.

Det er påregnelig med oppussing.

### 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.

Bygningene har vært brukt til skole, opplyst at kapasiteten er ca 170 elever. En stor del av bygningsmassen har opprinnelig standard og planløsning. Men det er også foretatt noe modernisering og oppussing, og bygningsmassen synes generelt å være i bra stand. Klasserommene varierer i størrelse ca 39-60 m<sup>2</sup>. Flere av klasserommene har spesialinnredning.

Det er ikke universell utforming.

Eier har selv stått for vedlikeholdet. Det er registrert enkelte skader og lekkasjer. Men generelt inntrykk er at bygningsmassen er tilfredsstillende vedlikeholdt.

#### Eiendommens potensial

Stor tomt som gir mulighet for utbygging, men dette er ikke undersøkt nærmere. Eiendommen er i dag regulert til off formål. Bygget kan tilpasses f.eks serviceleiligheter, hybler, mindre leiligheter, barnehage og kontorer.

Eiendommen ligger i et område med vesentlig boligbebyggelse.



## 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 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 <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	1.etg/kjeller	332	0	2 trapperom, korridor, vaktmesterkontor, elev-toaletter, klasserom, kjøkken, garderobe, lager/arkiv, fyrrom, kjeller
A	U.etg	979	0	3 trapperom, vestibyle m/ trapp, korridorer, div klasserom, grupperom, spiserom, bøttekott, teknisk rom, lager/arkiv mm
A	2.etg/1.etg	1073	0	3 trapperom, vestibyle m/ trapp, korridorer, kontorer, møterom, garderober, toaletter, arkiv, bøttekott, aula/klasserom, lesesal, bibliotek, elev-toaletter, div klasserom mm
A	2.etg	601	0	2 trapperom, korridor, div klasserom, arkiv, vifterom mm
Delsum bygg A		2985	0	
B	Gymsal	282	0	Gymsal, jente/guttegarderober m/ toaletter og dusj, lærergarderober, lager, bøttekott
Delsum bygg B		282	0	
C	Kjøkken	109	0	Skolekjøkken, dusjrom, toalett, spiserom, gang.
Delsum bygg C		109	0	
<b>SUM</b>		<b>3376</b>	<b>0</b>	

### Kommentarer til planløsningen

Areal er målt etter NS3940 - 2012

Hovedbygget er planlagt og brukt til skolebygg. I ettertid er det bygget et frittstående undervisningsbygg med kjøkken.

Areal er beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. Det er ikke foretatt oppmåling.



## 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	1.etg/kjeller	0	0	0	332	332	1000	332000
A	U.etg	0	0	0	979	979	1100	1076900
A	2.etg/1.etg	0	0	0	1073	1073	1200	1287600
A	2.etg	0	0	0	601	601	1300	781300
B	1.etg	0	0	0	282	282	1100	310200
C	1.etg	0	0	0	109	109	1100	119900
	<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3376</b>	<b>3376</b>		<b>3907900</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 3 907 900

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ikke utleieforhold.

Hordaland Fylkeskommune bruker alt selv.

Leieprisen til HFK er i kontantstrømanalysen vurdert til ca 750 kr/m<sup>2</sup>. Det forutsettes da ingen oppussing.

Leieprisene i markedsleie (B) forutsetter at eiendommen har gjennomgått oppussing og standardheving.

### Kommentar til ledige utleiearealer

Hordaland Fylkeskommune bruker i dag hele bygget som skolebygg.

## Spesielle forhold

<b>Konsesjonsplikt</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<b>Forkjøpsrett</b> <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
---	--

### Evt. kommentarer

Eiendommen kan egne seg godt til seksjonering. Tomten er stor og gir gode parkeringsmuligheter.

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagte utskrift fra Eiendomsregisteret:

Det er ikke registrert heftelser eller servitutter.

Ikke registrert rettigheter på eiendommen.

## Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			64 177 500
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	35	22 462 125
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 41 715 375
Beregnete byggekostnader, Bygg B			3 900 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	45	1 755 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 2145000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			2 250 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	35	787 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 1 462 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 45 322 875
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 20 350 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt</b>			<b>= 65 672 875</b>

### 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

<b>Kostnader</b>	<b>A Faktisk leie</b>	0	<b>B Markedsleie</b>	3 907 900
Offentlige avgifter	85 000		85 000	
Eiendomsskatt	115 000		115 000	
Forsikringer	100 000		100 000	
Vedlikehold / adm	550 000		550 000	
	0		0	
	0		0	
<b>Inntektsfradrag</b>		850 000		850 000
	Normal leieinntekt A	-850 000	Normal leieinntekt B	3 057 900
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	<b>NETTO LEIE</b>	<b>-850 000</b>	<b>NETTO LEIE</b>	<b>3 057 900</b>

### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Det er valgt en diskonteringsrente på 8% i kontantstrømsanalysen, og et realavkastningskrav på 12%.

Kapitalisert verdi	A ut fra % avkastn.	NaN	B ut fra % avkastn.	NaN
--------------------	---------------------	-----	---------------------	-----

### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

HFK betaler ikke eiendomsskatt i dag. Kommunale avgifter og eiendomsskatt er satt omtrentlig, men kan avvike.

Forsikringspremie er beregnet omtrentlig og kan avvike.

Det er tatt hensyn til utleiers administrasjon og en mindre sum til løpende vedlikehold de første 2,5 -3 år.  
Det forutsettes at HFK leier hele bygningsmassen i 2,5 år. Det er i den perioden ikke regnet med ledighet.  
Når leieforholdet med HFK opphører er ledigheten satt høy: fra ca 30% til 15%.

Det forutsettes en større oppgradering etter at HFK er flyttet ut, slik at det kan leies ut til høyere m<sup>2</sup>-priser. Men det antas at det trengs tid for å leie ut hele bygget.

## Kontantstrømsanalyse

<b>Generell ledighet (%)</b>	0	<b>Realavkast.krav (%)</b>	12	<b>Diskonteringsrente (%)</b>	8	
<b>Periode-/år</b>	<b>Leieinnt.</b>	<b>Normale eierkost.</b>	<b>Spes.kostn.</b>	<b>Gen. ledighet</b>	<b>Endring likv.</b>	<b>Beregn. Nåverdi</b>
år 0	2440000	200000	0	0	2240000	2240000
år 1	2440000	200000	0	0	2240000	2074074
år 2	1220000	200000	5000000	0	-3980000	-3412209
år 3	1950000	550000	5000000	580000	-4180000	-3318219
år 4	3907900	600000	0	1175000	2132900	1567745
år 5	3907900	850000	0	1175000	1882900	1281470
år 6	3907900	850000	0	975000	2082900	1312580
år 7	3907900	850000	0	975000	2082900	1215352
år 8	3907900	850000	160000	780000	2117900	1144235
år 9	3907900	850000	0	780000	2277900	1139517
år 10	3907900	850000	0	580000	2477900	1147747
<b>Sum beregnet nåverdi e. 10 år</b>						6392292
<b>Restverdi (NV i 2027)</b>					20649167	
<b>Nåverdi av restverdi (Restv. i 2027 disk. tilbake til 2017)</b>						8856074
<b>Sum beregnet nåverdi</b>						15248000



### Andre verdifaktorer

Dersom dagens bygninger rives og det kan etableres boliger og noe næring, antas at eiendommen vil ha en høyere verdi.

### Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Verdisettingen bygger på fortsatt bruk av eksisterende bygning.

Det er forutsatt oppgradering i år 2 og 3, etter at HFK er flyttet ut.

Videre er forutsatt en mindre oppgradering i år 8.

Det er regnet med en forholdsvis høy ledighet i starten (ca 30%), som avtar ut over i perioden til ca 15%

### Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi:           kr 15 000 000**

### Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 03.10.2017

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

### Dokumentkontroll

Det er fremlagt plantegninger.

Situasjonskart.

Plankart m/ reguleringsbestemmelser.

Utskrift fra Eiendomsregisteret er kontrollert tidligere:

- ubekreftet utskrift fra grunnboken.
- bygningsopplysninger.
- eiendomsopplysninger.
- rettigheter.