

FORHÅNDSTAKST

Bygård Hans Hauges gate 37, 5033 BERGEN

Gnr 167: Bnr 692
4601 BERGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Heine Skage

Telefon: 900 96 197

E-post: heine@hskage.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

H. Skage AS

Nordeidevegen 28, 5251 SØREIDGREND

Telefon: 900 96 197

Organisasjonsnr: 993 802 484

Dato befaring: 13.04.2026

Utskriftsdato: 13.05.2026

Dato verdisetting: 13.05.2026

Oppdrag nr: 2005



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Bygård	7
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	12

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

FORHÅNDSTAKST

Dette er en forhåndstakst med vurdering av eiendommens verdi nå prosjektert ombygging til 7 leiligheter er godkjent. Det vil si verdi før oppstart av ombygging og rehabilitering.

VERDI VED DAGENS UMLEIE

Verdsettelse av næringseiendom er basert på eiendommens inntekstpotensiale. Ved dagens leie og avkastningskrav på 6,5 % vil kapitalisert verdi av eiendommen utgjøre kr. 14 000 000,-.

DAGENS VERDI VED SEKSJONERING OG SALG AV LEILIGHETER

Bygningen har 6 godkjente leiligheter med totalt boligareal på 323 m². Dersom leilighetene seksjoneres ut og selges enkeltvis vil dette kunne gi salgsinntekter høyere enn kapitalisert verdi. Med dagens standard og planløsning er det likevel ikke realistisk å oppnå snittpris for små leiligheter i dette området. Kostnader for seksjonering, tilrettelegging og salg må også trekkes fra. Dagens verdi av eiendommen etter fradrag for ovennevnte kostnader er etter dette vurdert til kr. 19 000 000,-. Dette gir snittpris på kr. 58 800,- pr. m² med boligareal.

FORHÅNDSTAKST- VERDI VED OMBYGGING

Det er prosjektert ombygging og rehabilitering slik at huset får tilsammen 7 leiligheter. I tillegg blir det søkt om å innrede loftet slik dette arealet blir en del av leilighetene i 3. etasje. Denne forhåndstaksten forutsetter at dette blir godkjent. Dersom huset ombygges i henhold til prosjektering vil totalt boligareal øke til rundt 505 m². Da vil leilighetene tilsammen har markedsverdi verdi på rundt kr. 37 000 000,-. Dette gir snittpris på rundt kr. 85 000,- pr. m². Kostnader for ombygging, seksjonering og tilrettelegging må trekkes fra. Verdi når prosjektert ombygging er godkjente er vurdert til kr. 23 000 000,-.

Kunde:

Hans Hauges gate 37 AS
Stamsneset 55, 5252 SØREIDGREND. Tlf. 48109060/91108569

Verdi:

Kr. 23 000 000

Dato verdisetting:

13.05.2026

Takstingeniør:

Heine Skage Tlf.: 900 96 197

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SØREIDGREND, 13.05.2026



Heine Skage
Telefon: 900 96 197

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	20.04.2026	Bergenskart.no		
Grunnbokutskrift	20.04.2026	Ubekreftet utskrift		
Leieinntekter	20.04.2026	Opplyst av utleiemegleren		
Reguleringsplaner	20.04.2026	Bergenskart.no		
Infoland.no	20.04.2026	Utskrift fra eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen ligger i rolig gate i Sandviken. Opparbeidet gatetun like ved. Bygningen er sørvestvendt og leilighetene har i hovedsak utsikt mot nærområdene. Kort gangavstand til buss og gangavstand til Bergen sentrum. Gateparkering etter gjeldende regler.</p> <p>Eiendommen ligger i sørvestvendt skrånende terreng med tomt på 232 m². Utgang til hellelagt bakplass. Ellers opptar bygningen det meste av arealet.</p> <p>Bygård oppført i murkonstruksjon i 1912. Bygningen har tilsammen 6 leiligheter over tre etasjer + uinnredet kjeller og uinnredet loft. Bygningen har både hovedtrapp og baktrapp. Leilighetene har grei utleiestandard, men løpende vedlikehold må påregnes.</p> <p>Ifølge Eiendomsregisteret er bygningen registrert med 6 boenheter.</p>
Kunde:	<p>Hans Hauges gate 37 AS Stamsneset 55, 5252 SØREIDGREND. Tlf. 48109060/91108569</p>
Formålet med oppdraget	<p>Oppdraget er å vurdere markedsverdien av eiendommen. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av eiendommen, dvs. det beløpet som takstmannen mener markedet er villig til å betale.</p>
Retningslinjer	<p>Takseringshåndboken. Etske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norges Takseringsforbund. Rutine 202.01 for verditaksering av næringseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014, 2.utgave - Gjeldende fra 9.februar 2015. For anvendelse av NS3940:2012.</p>
Takstmannens status og erfaring	<p>Heine Skage er autorisert medlem av Norsk Takst med 25 års erfaring som takstmann. Undertegnede takstmann er godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.norsktakst.no og www.tegova.org.</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 13.04.2026 Lånte nøkler. Enkelte leieboere var tilstede. Heine Skage. Tlf. 900 96 197</p>
Leiekontrakter	<p>Ved befaring var alle leilighetene utleid. Leieinntekter i henhold til oversikt fra utleiemegleren.</p>
Beskrivelser av etasjer	<p>Kjeller består av kjellerrom, boder og verksted 1. Etasje har 2 leiligheter på tilsammen 107 m². 2. Etasje har 2 leiligheter på tilsammen 107 m². 3. Etasje har 2 leiligheter på tilsammen 109 m².</p> <p>Loftet består av tørkeloft og boder.</p> <p>Bygningen har totalt bruksareal på 527 m². Totalt boligarealet utgjør 323 m².</p>

Prosjektert bruksendring og rehabilitering

Det er utarbeidet tegninger og prosjektert bruksendring og ombygging av huset. Forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt i september 2025, og komplett søknad er klar for innsending til kommunen. Etter planlagt ombygging vil bygget inneholde 7 leiligheter. De 5 nederste leiligheten er prosjektert med 2 soverom. I tillegg er det prosjektert to toppleiligheter med 3 soverom. Følgende planløsning blir omsøkt:

Kjeller: Fellesareal med boder og leilighet på 53,4 m².

1. Etasje: 2 leiligheter på tilsammen 114,2 m².

2. Etasje: 2 leiligheter på tilsammen 114,2 m².

3. Etasje og loft : 2 leiligheter på tilsammen 140,8 m².

Totalt boligareal etter prosjektert ombygging vil utgjøre rundt 505 m². Dersom leilighetene kan utseksjonerers og selges enkeltvis vil total verdi utgjøre rundt kr. 37 000 000,-.

Forutsetninger:

Forhåndstakst er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3451 og NS 3940. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

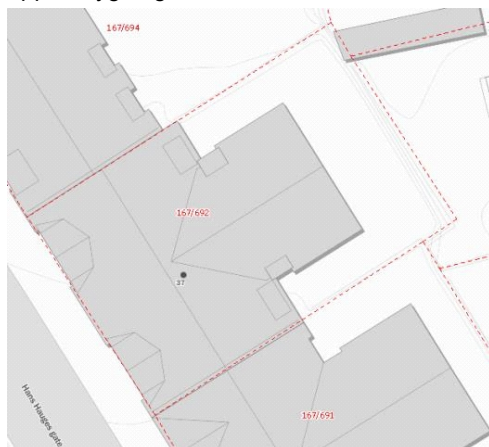
Eiend.betegnelse:	Bygård
Adkomst	Ligger ved offentlig gate.
Vann	Tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til plan nr. 5380000, med ikrafttredelsesdato 10.10.1983.
Kommuneplan	I kommuneplanens arealdel er det vist at eiendommen ligger i byfortettingssone, og innenfor hensynssone for historisk sentrum. Dette innebærer fredet byggegrunn.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 167 Bnr: 692
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	232 m ² Arealkilde: Eiendomsregisteret
Hjemmelshaver:	Hans Hauges gate 37 AS
Adresse:	Hans Hauges gate 37, 5033 Bergen

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med tomt på 232 m². Utgang til bakplass. For øvrig opptar bygningen det meste av arealet.



Utbyggingspotensiale Bygningen kan ha potensiale for bedre utnyttelse av kjeller og loft.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i sentrumsområde med tilsvarende bygårder. Gangavstand til alle byens fasiliteter.
Transport og kommunikasjon	Kort gangavstand til buss
Parkering	Nærområdet har enkelte parkeringsplasser på gateplan. Ellers er det parkeringshus like ved.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bygård

Bygningsdata:

Byggear: 1912 Kilde: Eiendomsregisteret

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	138	120	Hovedtrapp, baktrapp, lagerrom og boder. Takhøyde på 2,2 meter.
1. etasje	138	125	Felles inngang og trappegang på 9 m ² . Felles baktrapp. Leilighet mot øst på 54 m ² med gang, kjøkken, bad, soverom og stue. Leilighet mot vest på 53 m ² med gang, kjøkken, bad, soverom og stue.
2. etasje	138	125	Felles trappegang og baktrapp. Leilighet mot øst på 54 m ² med gang, kjøkken, bad, soverom og stue. Leilighet mot vest på 53 m ² med gang, kjøkken, bad, soverom og stue.
3. etasje	138	120	Felles trappegang og baktrapp. Leilighet mot øst på 54 m ² med gang, kjøkken, vaskerom, bad, soverom og stue. Leilighet mot vest på 55 m ² med gang, kjøkken, bad, soverom og stue.
Loft	37	37	Tørkeloft og boder. Hovedbygning har takhøyde i mønet på 2,87 meter, og bakbygning har takhøyde i mønet på 2,3 meter.
Sum bygning:	589	527	

Kommentar areal

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Bruttoarealer er estimert. Oppstilling over viser dagens planløsning før planlagt ombygging.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Bygningen står på antatt fjell og faste masser. Grunnmuren i pusset naturstein.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er oppført i mur, pusset og malt utvendig. Innvendig er det utlektet trekonstruksjon.

Fasader

Fasadene er pusset og malt. Enkelt riss i puss, ellers normalt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon

Saltak bygget opp med sperrer.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av sutaksbord.

Etasjeskillere

Bygningen har etasjeskillere utført med trebjelkelag.

Innvendige overflater gulv

Gulvene har overflater med laminat og gulvbelegg. Varierende alder.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater har i hovedsak malte flater og malt strie.

Innvendige overflater himling

Himlingene har malte takplater og malte flater.

Innvendige dører og vinduer

Inngangsdører til leilighetene er utført med branndører. Innvendig i leilighetene er det i hovedsak eldre fyllingsdører.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

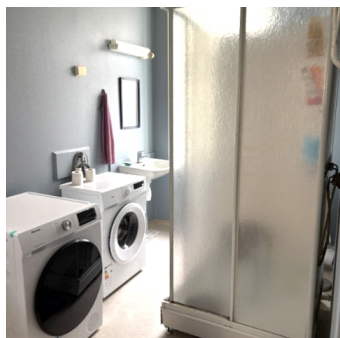
Kjøkkeninnredning

Leilighetene har kjøkkeninnredninger med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat. Alle rommene har ventilator.



Baderomsinnredning

De fleste baderommene har våtromsbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Ett bad i 3. etasje har flislagt gulv. Sanitærutstyr som består av toalett, servant og dusjhjørne. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.



Piper/skorsteiner/ildsteder

Bygningen har murt teglpipe som ikke er i bruk.

Varme generelt

Alle oppvarming er basert på elektrisitet.

Ventilasjon primæranlegg

Alle kjøkken har ventilator, og baderoommene har elektrisk avtrekksvifte. Ellers naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Innvendig i leilighetene er det sikringstavler med automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert over tid, men er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Utvendige dører og vinduer

Leilighetene har i hovedsak vinduer med tre-lags glass i karmen av PVC. I tillegg er det noen få vinduer med to-lags glass i trekarmen.

I baktrapp er det eldre vinduer med enkle glass.

Velux takvinduer på loftet.

Gatedør i tre med to-lags glass.

Sanitær primæranlegg

Bygningen har røropplegg med varierende alder. Innvendig i leilighetene er det vannrør utført i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern.

VASKEMASKIN

Alle leilighetene har opplegg for vaskemaskin.

VARMTVANNBEREDER

Varmtvannsbereidere med nyere standard som er montert i baktrapp og på loft.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård											
-Leilighet											
Boligutleie	3	1 stk	182 784	182 784	1/2026	12/2026	100	182 784	182 784	1/2027	100
Boligutleie	3	1 stk	173 772	173 772	1/2026	12/2026	100	173 772	173 772	1/2027	100
Boligutleie	1	1 stk	162 384	162 384	1/2026	12/2026	100	162 384	162 384	1/2027	100
Boligutleie	2	1 stk	183 984	183 984	1/2026	12/2026	100	183 984	183 984	1/2027	100
Boligutleie	1	1 stk	177 312	177 312	1/2026	12/2026	100	177 312	177 312	1/2027	100
Boligutleie	2	1 stk	183 984	183 984	1/2026	12/2026	100	183 984	183 984	1/2027	100
Sum:			1 064 220						1 064 220		
Total:			1 064 220						1 064 220		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård											
-											
Boligutleie	3	1 stk	182 784	182 784	1/2026	12/2026	100	182 784	182 784	1/2027	100
Boligutleie	3	1 stk	173 772	173 772	1/2026	12/2026	100	173 772	173 772	1/2027	100
Boligutleie	1	1 stk	162 384	162 384	1/2026	12/2026	100	162 384	162 384	1/2027	100
Boligutleie	2	1 stk	183 984	183 984	1/2026	12/2026	100	183 984	183 984	1/2027	100
Boligutleie	1	1 stk	177 312	177 312	1/2026	12/2026	100	177 312	177 312	1/2027	100
Boligutleie	2	1 stk	183 984	183 984	1/2026	12/2026	100	183 984	183 984	1/2027	100
Sum:			1 064 220						1 064 220		
Total:			1 064 220						1 064 220		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

LEILIGHETER

Over tid har det vært stigende leiepriser i Bergen sentrum. Hybel.no oppgir følgende leiepriser for Q1 2026:

- Rom i bofellesskap kr. 8 600,- pr. måned.
- 2- roms leilighet kr. 15 850,- pr. måned.
- 3- roms leilighet kr. 19 013,- pr. måned.

Salgspriser

Ifølge Eiendomsverdi.no er leiligheter i dette området av Bergen solgt for snittpris på rundt kr. 80 000,- pr. m² P-rom. Bygningen som her vurderes har 6 leiligheter med samlet areal på 323 m². Dersom leilighetene var seksjonert, og kunne selges enkeltvis for snittpris i området, ville total verdi av bygningen vært rundt kr. 25 000 000,-.

For å oppnå snittpris i området må leilighetene pusses opp. Trolig er det også krevende å oppnå denne prisen for leiligheter med kun ett soverom.

Med dagens tilstand og planløsning er det derfor ikke realistisk å oppnå salgspriser i henhold til snittpris i området. I tillegg vil det påløpe kostnader med seksjonering og diverse kostnader ved salg og markedsføring.

Markedsutsikter

På grunn av høyere renter har investorer beregnet høyere avkastningskrav for investeringer i eiendom. Dette har medført redusert markedsverdi for både næringseiendommer og utleieleiligheter. Ifølge ulike markedsrapporter er verdien av næringseiendommer falt med rundt 20 %, og de største børsnoterte eiendomsselskapene har skrevet ned sine eiendomsverdier. I fremtiden er det forventet lavere rente og dermed høyere eiendomsverdier.

Eiendommen som her vurderes har leiligheter med god beliggenhet og moderat leie, og det er forholdsvis liten risiko for ledighet over tid.

Markedsrapport og avkastningskrav

Ifølge markedsrapport fra DNB Næringsmegling har kontorbygninger i Bergen prime yield på 5,25 %. Yield for bygårdere med leiligheter vil ligge høyere. Ved verddivurdering av eiendommen som her vurderes er det lagt til grunn avkastningskrav på 6,5 % på grunn av god beliggenhet, hvor boliger normalt omsettes for gode priser.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet	1	182 784	182 784	1	182 784	182 784
Leilighet	1	173 772	173 772	1	173 772	173 772
Leilighet	1	162 384	162 384	1	162 384	162 384
Leilighet	1	183 984	183 984	1	183 984	183 984
Leilighet	1	177 312	177 312	1	177 312	177 312
Leilighet	1	183 984	183 984	1	183 984	183 984
Sum			1 064 220			1 064 220
Total			1 064 220			1 064 220

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						1 064 220
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
Drift og avsetning til vedlikehold				50 000		
Antatt forsikringspremie				35 000		
Kommunale avgifter (inkl. mva)				54 400		
Eiendomsskatt				12 327	151 727	
Eiendommens inntektsoverskudd						912 493

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 232,0 m²

Sum areal: 232,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 5 000 000

Verdi tomt: 5 000 000

5.2 Teknisk verdi

Bygård

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 000 000

Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 14 000 000

Sum teknisk verdi – Bygård 28 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 28 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko:
Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.

Markedsrisiko:
Eiendommen ligger i et attraktivt sentrumsområde og risikoen er derfor vurdert som moderat.

Renterisiko:
Er vurdert som normalnivå.

Kurans:
Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen opp.

Risikofri rente:
Er basert på nullkuponrenten som daglig publiseres av Norges Bank.

Inflasjon:
Er basert på inflasjonsmål fra Norges Bank. Målet for pengepolitikken er at den årlige veksten i konsumprisene er nær 2 prosent over tid.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,30 %
Objektrisiko	1,10 %
Markedsrisiko	1,00 %
Kurans	1,00 %
Renterisiko	1,10 %
Realavkastningskrav:	6,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		912 493
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 912 493) når realrenten er 6,50%		14 038 354
Korreksjon: Tillegg dersom prosjektert ombygging blir godkjent	9 000 000	9 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		23 038 354
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		23 040 000