

Ekstraordinær generalforsamling
Bergen og Omland havn AS (BOH AS)
(04.09.2019)

Møteinnkalling med saksdokumenter

Saksliste

Innkalling

Saker til behandling

8/19 Kapitalforhøyelse - Bergen og Omland havn AS3



Generalforsamling Bergen og Omland Havn AS
(BOH AS)

Saksframstilling

Vår referanse: 2018/57015-3

Saksbehandler: May-Britt Møldrup

Forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nytegning

Hva saken gjelder:

Styret fremlegger saken for beslutning av generalforsamlingen, jf. aksjeloven § 10-1. Kapitalforhøyelsen foretas ved kontant- og tingsinnskudd iht. aksjeloven §10-2.

Saken behandles i ekstraordinær generalforsamling, som gjennomføres som forenklet generalforsamling, per e-post jf. aksjeloven §5-7.

Styret foreslår kapitalforhøyelse for å kapitalisere selskapet for fremtidige investeringer i og drift av havnevirksomhet, i tråd med intensjonsavtale mellom aksjonærene datert 17.06.2016.

Kapitalforhøyelsen foreslås gjennomført ved kontant- og tingsinnskudd fra Bergen kommune beskrevet i vedlegg 1, «Styrets redegjørelse», med erklæring om at eiendeler og rettigheter som selskapet skal motta har en verdi som minst tilsvarer aksjeinnskuddet, jmf aksjeloven §2-6, jf. §10-2.

Kapitalinnskuddet består av bygninger, driftsmidler, netto pensjonsforpliktelser, egenkapitalinnskudd i BKP, aksjer i Plug AS, samt et kontantinnskudd.

Selskapets aksjekapital øker ved dette fra NOK 9 998 000 til 10 000 000 og det utstedes to nye aksjer i aksjeklasse B, til Bergen kommune. Utvidelse av aksjekapitalen endrer ikke reguleringen av forholdet mellom aksjeklassene slik dette er regulert i vedtektene. Kapitalforhøyelsen gjøres til overkurs, beskrevet i styrets redegjørelse.

Tegning av aksjene skjer i protokoll fra generalforsamlingen, og foreslås gjort opp innen en uke etter generalforsamlingen. De nye aksjene gir rett til utbytte fra 01.09.2019.

Utgifter ved kapitalforhøyelsen anslås til NOK 200.000, og foreslås dekket av selskapet.

Kapitalforhøyelsen meldes til Foretaksregisteret innen tre måneder etter at tegningsfristen er utløpt. Styrets redegjørelse, undertegnet av hele styret og bekreftet av revisor vedlegges sammen med protokoll fra generalforsamlingens vedtak om kapitalforhøyelse og vedtektsendring, oppdaterte vedtekter, samt erklæring fra revisor/finansinstitusjon som bekrefter innbetaling av aksjeinnskuddet. I tillegg skal aksjeboken ajourføres.

Forslag til vedtak:

1. Kapitalforhøyelse

- a. Aksjekapitalen økes fra NOK 9 998 000 med OK 2 000 til NOK 10 000 000 ved tegning av to aksjer i aksjeklasse B.
- b. Aksjenes pålydende er NOK 1 000 per aksje.
- c. Det skal betales NOK 266 346 295,50 for hver aksje.
- d. De nye aksjene tegnes av Bergen kommune.
- e. Tegning av de nye aksjene skal foregå i protokoll for generalforsamlingen.
- f. Aksjeinnskuddene skal gjøres opp delvis med tingsinnskudd (NOK 309.740.707 i tingsinnskudd) og delvis med kontantinnskudd (NOK 222.951.884 i kontanter) innen en uke etter avholdt generalforsamling. Tingsinnskuddet gjøres opp ved overføring av følgende til Bergen og Omland Havn AS: Bygg, driftsmidler, aksjer, innskudd i BKP og pensjonsforpliktelser i henhold til styrets redegjørelse Kontantinnskuddet gjøres opp ved innbetaling til selskapets konto: 1503.83.79507. Selskapet kan disponere innskuddene før kapitalforhøyelsen er registrert.
- g. De nye aksjene gir rett til utbytte fra 01.09.2019.
- h. De anslåtte utgiftene ved kapitalforhøyelsen, NOK 200 000 bæres av selskapet.

Saken behandles etter aksjelovens paragraf 5-7, og generalforsamlingen anser denne behandlingsmåten som tilstrekkelig betryggende.

2. Godkjenning av styrets forslag til vedtektsendringer

Som følge av vedtakene under punkt 1 ovenfor, foreslås § 4 i selskapets vedtekter endret fra:

"Selskapets aksjekapital er NOK 9 998 000 fordelt på 9 998 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 4 998 aksjer med samlet pålydende NOK 4 998 000."

Til

"Selskapets aksjekapital er NOK 10 000 000 fordelt på 10 000 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 5 000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000."

Saken behandles etter aksjelovens paragraf 5-7, og generalforsamlingen anser denne behandlingsmåten som tilstrekkelig betryggende.

Dato: 30. august 2019

Johnny Breivik - leder

May-Britt B. Møldrup - Utvalgssekretær

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Styrets redegjørelse om kapitalforhøyelse med vedlegg

Protokoll fra styrets behandling av saken

Uttalelse fra selskapets revisor

Til generalforsamlingen i Bergen og Omland Havn AS

Redegjørelse om tingsinnskudd i Bergen og Omland Havn AS

1. Bakgrunn

Denne redegjørelsen er utarbeidet av styret i Bergen og Omland Havn AS etter aksjeloven § 10-2 tredje ledd, jf § 2-6.

Styret i Bergen og Omland Havn AS vil fremme et forslag for generalforsamlingen i selskapet om en forhøyelse av aksjekapitalen rettet mot

Navn	Org.nr / fødselsnummer	Adresse
Bergen kommune	964 338 531	Bergen

Aksjeinnskuddet består av: Bygninger, driftsmidler, netto pensjonsforpliktelser, egenkapitalinnskudd i BKP, aksjer i Plug AS, samt et kontantinnskudd.

Aksjekapitalen er foreslått utvidet med NOK 2.000 fra NOK 9.998.000 til NOK 10.000.000. Det utstedes dermed 2 nye aksjer. Overkursen utgjør totalt NOK 532.690.591. Summen av økning av aksjekapital og overkurs utgjør totalt NOK 532.692.591.

2. Nærmere om tingsinnskuddet og prinsippene som er fulgt ved verdivurderingen

Nedenstående tabell viser eiendeler som inngår i kapitalforhøyelsen :

Eiendel	Beløp	Tekst	Vedlegg
Hurtigruteterminalen	167 500 000,00	Gjennomsnitt av takster fra Bergen Eiendomsrådgivning AS og Stenhjem/Botnen	1, 2
Skolten 1 og 2-3	82 500 000,00	Gjennomsnitt av takster fra Bergen Eiendomsrådgivning AS og Stenhjem/Botnen	3, 4
Vardetangen 186. G/bnr 131/249	2 514 589,00	Verdsettes til bokført verdi fra BOH	
Biler	1 959 319,56		6
Båter	877 066,68		10
Havnekran	17 135 235,21		6
Fendring	2 150 849,96		6
Gjerder	14 074 795,46		6
Ramper	9 952 418,03		6
Utstyr	1 831 866,56		6
Diverse	706 412,54		6
Kapitalinnskudd BKP	1 142 400,00	I henhold til beregning fra BKP	7
Aksjer Plug AS overdras fra BOH	24 636 938,00	Bokført verdi etter kapitalforhøyelse 01.02.2019	8
Netto pensjonsforpliktelser	-17 241 184,00	I henhold til aktuarberegning	9a, 9b
Kontantinnskudd fra Bergen kommune	222 951 884,00	Residualverdi for å få verdijustert egenkapital på NOK 545 millioner	
Samlet kapitalforhøyelse	532 692 591,00		
Virksomheten i Bergen og Omland Havnevesen. Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er tilgjengelig på www.bergenhavn.no . Det foreligger ikke spesielle forhold i driften etter 1/1-2019 av betydning for vurderingen av årsregnskapet.			
Bankbeholdning før kapitalforhøyelse	9 476 232,00		
Aksjer i Plug AS	510 000,00		
Utsatt skatt	3 814,00		
Leverandørgjeld	-5 570,00		
EK før kapitalforhøyelse	9 984 476,00		
Kapitalforhøyelse	532 692 591,00		
Bokført EK etter kapitalforhøyelse	542 677 067,00		
Pålydende	2 000,00		
Overkurs	532 690 591,00		

Kontantinnskuddet er beregnet som følger -

Kontantinnskudd fra Bergen kommune (residual)		222 951 884	222 951 884	Beregnet kontantinnskudd, residual av nedenstående verdier
Utsatt skatt		3 814	3 814	UB 31.12.2018
Bankinnskudd		9 476 232	9 476 232	UB 31.12.2018
Egenkapitalinnskudd BKP		1 142 400	1 142 400	Egenkapitalinnskudd i BKP
Driftsmidler		51 010 897	51 010 897	Markedsverdi anleggsmidler
Hurtigruteterminalen	AB61	167 500 000		Gjennomsnitt av takster fra Bergen Eiendomsrådgivning AS og Stenhjem/Botnen
Skolten 1 og 2-3	AB10	82 500 000		Gjennomsnitt av takster fra Bergen Eiendomsrådgivning AS og Stenhjem/Botnen
Vardetangen 186. G/bnr 131/249	AK64	2 514 589		Verdsettes til bokført verdi
Tomter og eiendom			252 514 589	Sum tomter og eiendom
Aksjer Plug AS pr 01.01.2019		510 000		UB 31.12.2018
Aksjer Plug AS overdras fra BOH		24 636 938		Bokført verdi etter kapitalforhøyelse i Plug AS 01.02.2019
Aksjer Plug AS			25 146 938	Sum aksjer i Plug
Sum eiendeler		562 246 754	562 246 754	Sum eiendeler
Leverandørgjeld		5 570	5 570	UB 31.12.2018
Pensjonsforpliktelser		17 241 184	17 241 184	I henhold til aktuarberegning
Verdjustert egenkapital		545 000 000	545 000 000	EK definert i aksjonæravtale
Sum egenkapital og gjeld		562 246 754	562 246 754	Sum EK og gjeld

Overføringen til BOH AS har vesentlige likhetstrekk med en omdanning av virksomhet, noe som trekker i retning av videreføring av balanseførte verdier. Virksomheten som drives er også av en art som også tilsier at verdier videreføres til balanseførte verdier. Det innebærer at eiendelene skal tas inn til bokførte verdier. Beregningen av kontantinnskuddet fra Bergen kommune skal likevel baseres på markedsverdier.

Da bygningene har høyere bokført verdi enn gjennomsnittet av takstene, som følge av at grunn under bygg nå er festet og ikke eiet, hensyntas dette slik at bokførte verdier tilsvarer markedsverdi av byggene. Når det gjelder driftsmidlene har vi vurdert at bokførte verdier tilsvarer markedsverdiene. Unntak er de to båtene, som samlet vurderes å ha en verdi på kr 3.200.000, mens bokført verdi er kr 877.066,68. Det innebærer at bokført egenkapital vil bli noe lavere enn de kr 545.000.000 som fremkommer i intensjonsavtalen.

Grunnen under byggene som inngår i kapitalforhøyelsen er foreløpig ikke skilt ut i egne matrikler ved gjennomføring av kapitalforhøyelsen. Det vil derfor før generalforsamlingen gjennomføres bli tinglyst en avtale og et pantdokument for å sikre selskapets rettsvern (vedlegg 5a og 5b).

Hurtigruteterminalen og Skolten 1 og 2/3 er verdsatt til gjennomsnitt av to takster. Pågående etablering av rulletrapp og heis på Skolten ansees som nødvendig for å opprettholde nåværende inntektsgrunnlag fra cruisetrafikken, og tillegges derfor ikke verdien av bygget/terminalen.

For Vardetangen vurderes at bokførte verdier slik den ligger i BOH tilsvarer markedsverdiene.

De fleste driftsmidlene fra BOH er en del av tingsinnskuddet, med unntak av pullerter, fastmonterte fendere og vannledninger i kaiene som anses som en integrert del av kaiene som overtas av Bergen kommune, samt enkelte mindre eiendeler.

Ro/ro-ramper og gjerder kunne vært ansett som en del av kaiene, men velges å tas inn som en del av kapitalinnskuddet.

Bergen og Omland Havn AS vil også overta anleggsmidler (diverse driftsmidler, utstyr og verktøy) som enten er avskrevet til null eller ikke har vært aktivert i Bergen og Omland Havnevesen. Disse inngår ikke direkte i kapitalforhøyelsen, men verdiene disse representerer kan anses som en merverdi som gir ytterligere trygghet for at de samlede verdiene av anleggsmidlene etter kapitalforhøyelsen ikke er overvurdert.

Beregningen av kontantinnskuddet er basert på eiendelene i selskapet pr 31.12.2018. Det har vært en bagatellmessig aktivitet i selskapet frem til 30.04.2019, samt full aktivitet i selskapet fra 01.05.2019. Effektene dette har på egenkapitalen er ikke hensyntatt i ovennevnte beregning, da intensjonen var at egenkapitalen skulle være 545.000.000 ved oppstart.

Balansen vil se slik ut etter gjennomført kapitalforhøyelsen dersom man ser vekk fra aktiviteten i 2019

Bergen og Omland Havn AS - balanse

	Bergen Havn AS 01.01.2019	Kapitalforhøyelse	Bergen Havn AS 01.05.2019	Kommentar
Tomter og eiendom	0,00	252 514 589,00	252 514 589,00	HRT, Skolten 1 og 2/3, samt Vardetangen
Driftsløsøre, maskiner og utstyr	0,00	48 687 964,00	48 687 964,00	Havnekran, biler, gjerder, pullerter, fendring mm
Aksjer i Plug AS	510 000,00	24 636 938,00	25 146 938,00	Aksjer i Plug AS
Øvrige aksjer og andeler	0,00	1 142 400,00	1 142 400,00	Innskudd BKP
Sum anleggsmidler	510 000,00	326 981 891,00	327 491 891,00	
Kontantinnskudd ved kapitalforhøyelse		222 951 884,00	222 951 884,00	Residual for å få EK 545 mill
Bankinnskudd	9 476 232,00		9 476 232,00	Bankbeholdning 1/1-19
Utsatt skatt	3 814,00		3 814,00	
Sum omløpsmidler	9 480 046,00	222 951 884,00	232 431 930,00	
Sum eiendeler	9 990 046,00	549 933 775,00	559 923 821,00	
Aksjekapital	9 998 000,00	2 000,00	10 000 000,00	
Innskutt egenkapital	-5 570,00	532 690 591,00	532 685 021,00	
Opptjent egenkapital	-7 954,00		-7 954,00	
Sum egenkapital	9 984 476,00	532 692 591,00	542 677 067,00	EK i AS definert i intensjonsavtalen
Pensjonsforpliktelse		17 241 184,00	17 241 184,00	I henhold til aktuarberegning
Sum langsiktig gjeld	0,00	17 241 184,00	17 241 184,00	
Kortsiktig gjeld	5 570,00		5 570,00	
Sum egenkapital og gjeld	9 990 046,00	549 933 775,00	559 923 821,00	

3. Erklæring om verdien av eiendelene som overdras

Det bekreftes herved at eiendeler og rettigheter som selskapet skal motta har en verdi som minst tilsvare aksjeinnskuddet på NOK 532.692.591 hvorav aksjekapitalen er på NOK 2.000 og overkursen er på NOK 532.690.591.

Bergen, 12.08.2019

Styret i Bergen og Omland Havn AS

Anne-Grete Hjelle Strøm-Erichsen
Styreleder

Tom Georg Indrevik
Nestleder

Espen Aspenes
Styremedlem

Geir Kristoffer Vassdal
Styremedlem

Vegard Frihammer
Styremedlem

Inga Lise Lien Moldestad
Styremedlem

Atle Dåvøy
Styremedlem

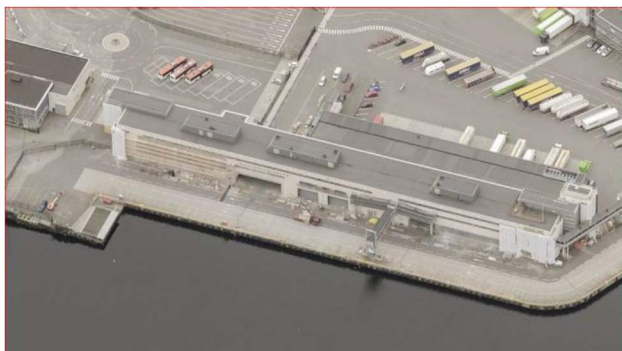
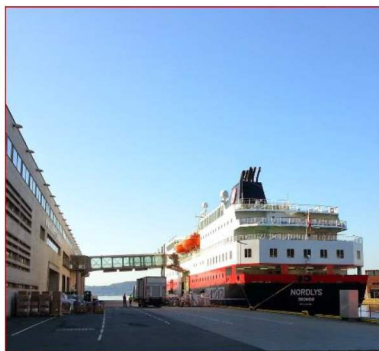
Astrid Aarhus Byrknes
Styremedlem

Stein Hauge
Styremedlem



VERDIVURDERING

Desember 2018, rev. april. 2019, juni 2019 og august 2019	1494 Hurtigruteterminalen
Bergen Kommune	Gnr. 164, Bnr 1396



Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



INNHold

1. OPPDRAG	3
1.1. REVISJON AV VERDIVURDERINGEN	3
1.2. OPPDRAG	3
1.3. JUSTERING AV OPPDRAG PR. APRIL 2019	3
1.4. JUSTERING AV OPPDRAGET PR JUNI 2019	3
2. DOKUMENTER / OPPLYSNINGER	6
3. FORUTSETNINGER	7
4. REFERANSETAKSTER	7
4.1. VERDIVURDERING, DEL AV GNR 165 BNR 872 – STRØKPRISVURDERING 2017	7
4.2. VERDIVURDERING, GNR 164 BNR 1420 – KONTANTSTRØMSVERDI	7
5. EIENDOM OG EIENDOMSDATA	8
5.1. KOMMUNEPLAN	9
5.2. TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	10
6. JURIDISKE FORHOLD	11
7. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE	11
7.1. GENERELT	11
7.2. LOKALE FORHOLD	11
7.3. MARKEDSOMRÅDE	12
8. TOMTEBESKRIVELSE	13
8.1. OPPARBEIDELSE	13
8.2. VANN & AVLØP	13
8.3. ENERGI	13
9. BEBYGGELSE	13
9.1. AREALOPPGAVE	13
9.2. BESKRIVELSE	13
10. LEIEFORHOLD	14
10.1. GENERELT	14
10.2. LEIETAKERE / LEIEPRISER	14
10.3. EIERKOSTNADER	14
10.4. LEIEKONTRAKTER	14
10.5. AREALEDIGHET	15
10.6. AVKASTNINGSKRAV	15
11. VERDIVURDERING	16
11.1. VERDIBEREGNING BASERT PÅ GJELDENDE LEIEKONTRAKTER	16
11.2. PASSASJERVEDERLAG	17
11.3. EIERES ÅRLIGE KOSTNADER	17
11.4. ARRONDERT FESTET TOMT OG LEIEAREAL	18
11.5. KONTANTSTRØMSANALYSE	18
11.6. FØLSOMHETSANALYSE VED ALTERNATIVE AVKASTNINGSKRAV	18
12. TEKNISK VERDI	18
13. KONKLUSJON	19
13.1. MARKEDSVERDI	19
13.2. OPPSUMMERING	19

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



1. OPPDRAG

1.1. Revisjon av verdivurderingen

Dette er en revisjon av verdivurderingen utført i juni 2019. Taksten skal benyttes ved kapitalforhøyelse, og kan ikke være eldre enn 4 uker når vedtak gjøres i generalforsamling.

Vi har fått opplyst fra Bergen Havn at det ikke er noen endringer i leieforhold eller størrelse. Det er heller ingen endringer i markedet som tilsier noen endring av verdien.

1.2. Oppdrag

Etter oppdrag bestilt 29.11.2018 har Bergen Eiendomsrådgivning AS – BERAS utarbeidet en ny verdivurdering av Hurtigruteterminalen i forbindelse med utskilling av tomt med bygget Hurtigruteterminalen. Den vesentlige forskjellen følger av tomtens reduserte størrelse.

Oppdragsgivers målsetting med anskaffelsen er å få en uavhengig vurdering av eiendommens markedspris.

1.3. Justering av oppdrag pr. april 2019

Informasjon om planlagt avtale med bygningstomt som festetomt og logistikkareal som leie.

«Dersom Leieobjektet ikke benyttes til havnevirksomhet i regi av Bergen Havn innenfor havne- og farvannslovens §4, eller arealet omreguleres til annet formål, bortfaller retten for fester for den delen av arealet som får endret bruksformål».

Vi legger til grunn at utfester Bergen Kommune er suveren på å avgjøre om og når omregulering skal gjennomføres.

Etter vår vurdering medfører de nye betingelsen at krav til avkastning og påregnelig ledighet må økes.

1.4. Justering av oppdraget pr juni 2019

Mottatt justerte leiepriser basert på leie i mai 2019, samt signert leieavtale og festeavtale.

Av momenter i leieavtalen kan nevnes:

BK ønsker å legge til rette for rasjonell drift av BH AS samtidig som man åpner for en fremtidig utvikling av BK sine eiendommer i samsvar med de samfunnsmessige behov og ønsker som til enhver tid gjør seg gjeldene.

Hvor lang tid frem det er snakk om er uklart. Ved fastsetting av kapitaliseringsrente hensyntas usikkerheten med 0,25%

Bygget dekker hele festetomten.

Leieobjektet er kaifronter, bakenforliggende areal. Steinkai i 5 meters bredde. Pelerampen ca 15 meters bredde. Totalareal 9 633 m². Bakenforliggende areal 29 539 m².

Bergen Kommune skal til enhver tid «søke å legge til rette for at BH har fri uhindret tilkomst til leieobjektet for utførelse av sin virksomhet.

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



For ikke å problematisere dette legges det i denne vurderingen til grunn at kommunen skal legge til rette.

Leietid (kai og bakenforliggende areal).

Begge parter kan si opp leieavtalen med 6 års frist. For denne vurderingen legges til grunn at oppsigelse fra kommunens side ikke har noen innvirkning på leienivå i bygget og «byggets» inntekt fra passasjertrafikken. Oppsigelse forutsettes å ikke ha betydning for alle slike forhold

Leieobjektet omreguleres til annet formål gir kommunen rett til å si opp avtalen. Vi legger til grunn at oppsigelsen ikke påvirker virksomheten knyttet til bygningen.

Basert på oppsigelsesmulighetene medregnes ikke leieinntekter fra kai og bakenforliggende areal ut over passasjeravgiften.

Den eventuelle økonomiske konsekvens av arealutvidelsesnekt under avtalens pkt 6 ii. tas ikke hensyn til utover å legge dette forholdet inn under vurdering av risikopåslaget på kapitaliseringsrenten.

Verdivurdering
 HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
 Nøstegaten 30 Bergen
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



2. DOKUMENTER / OPPLYSNINGER

Dokumenter/opplysninger er gitt av forskjellige tilsatte ved Bergen og Omland havnevesen (Bergen Havn).

Relevante dokumenter er tidligere mottatt:

- Tegninger
- Arealoppgave
- Opplysning om leieforhold
- Budsjett og regnskap

Forslag til festeavtale – udatert.

Øvrige nødvendige opplysninger er innhentet av BERAS fra web baserte kilder, herunder kartdata og eiendomsinfo i forbindelse med tidligere verdivurdering. Se også Tabell 2.1

Tabell 2.1 Dokumentkontroll

SAK	JA	NEI	KOMMENTARER
Panteattest	☐	☒	
Skjøte	☐	☒	Ikke utskilt
Målebrev	☐	☒	Arrondert tomt
Digitalt områdekart	☐	☒	Bergenskart.no
Skatte- / ligningstakst	☐	☒	
Kommunale avgifter	☒	☐	
Tegninger	☒	☐	
Forsikringspolise	☐	☒	
Evt. leiekontrakter	☐	☒	Navn og leiebeløp er opplyst
Evt. fremleiekontrakter	☐	☒	
Ferdigattest /brukstillatelse	☒	☐	Opplyst i Infoland
Reguleringsplan	☒	☐	
Evt. driftsregnskap / budsjett	☒	☐	

Verdivurdering
 HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
 Nøstegaten 30 Bergen
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



SAK	JA	NEI	KOMMENTARER
Oversikt over leieinntekter, felleskostnader, kommunale avgifter.	☒	☐	

3. FORUTSETNINGER

Markedsverdivurderingen er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger;

- Vurderingen er gjort med basis i eiendommens verdi pr. juni 2019.
- At de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- BERAS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurensset miljø.
- Tilstandsvurdering av bygg og teknisk anlegg inngår ikke som deler av oppdraget, men er skjønnsmessig vurdert ut fra foreliggende takster.

Og på følgende spesielle forutsetning:

1. «Kommuneplanen havn» tillater ikke annen bruk en havnerelatert virksomhet.
2. Kommuneplanens arealdel forutsetter at ekspansjon av havnerelatert virksomhet skal skje på Ågotnes.
3. Verdivurderingen hensyntar ikke hvilke selskap som driver havnevirksomhet på eiendommen.

Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med hjemmelsoverføring fra kommunen til Bergen Havn.

4. REFERANSETAKSTER

Begge eiendommene, matrikler, har Bergen Kommune som hjemmelshaver.

4.1. Verdivurdering, del av gnr 165 bnr 872 – strøkprisvurdering 2017.

Konklusjon: *Planområdets «utjevnete strøkpris» dersom reguleringsplanforslaget vedtas er etter vår vurdering: **Kr 14.000,- pr. m²/tomt.***

4.2. Verdivurdering, gnr 164 bnr 1420 – kontantstrømsverdi.

Konklusjon:

Bygningsareal 10 543 m².

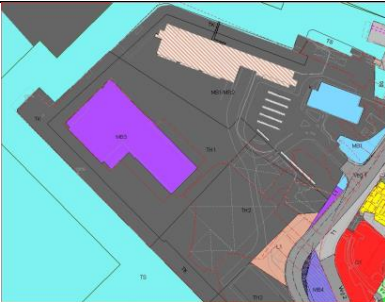
Netto kontantstrøm kr 1 172 000,-/år.

Verdivurdering
 HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
 Nøstegaten 30 Bergen
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



Bygning på festeforhold i uoverskuelig fremtid, kr 143 000 000,- kr 13 560,-/m².
 Bygning på festet tomt ved feste frem til år 2043, kr 116 000 000,- kr 11 002,-/m².6

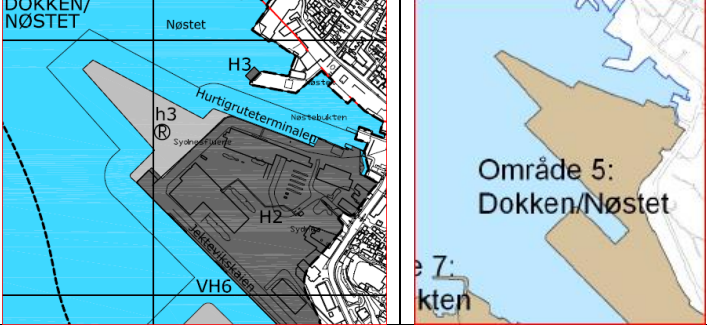
5. EIENDOM OG EIENDOMSDATA

Adresse, mm. Nøstegaten 30 Hjemmelshaver: Bergen Kommune Gnr. 164 bnr. 1396 «arrondert tomt». Estimert tomteareal: 10 000 m² Bygninger: Hurtigruteterminal bygget skilles ut	Planlagt utskilt tomt (Illustrert fra Bergenskart) 
Reguleringsforhold Bygget er regulert til: «Annet kombinert formål»	 Garasjeanlegg Annet kombinert formål Terminal
Infoland/Bergenskart.no Dagens tomtegrense	

Verdivurdering
 HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
 Nøstegaten 30 Bergen
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



5.1. Kommuneplan

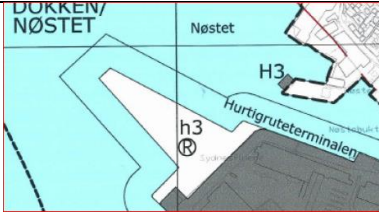
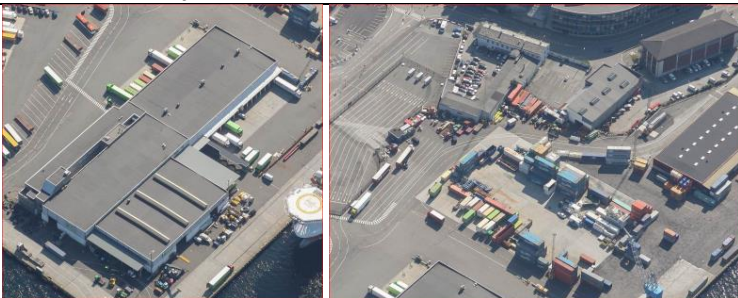
Bergenhus Kommunedelplan Havn	
	Viktige ledd i kommunikasjonsystemet – H2-3/h3-6 Arealbruk: Området skal kun brukes til havn og havnerelatert virksomhet. Eksisterende jernbanespor skal beholdes. Plankrav: – For område h3 skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen for området skal omfatte trafikale løsninger og oppstillingsplass for biler til fergene. Byggehøyder: For maksimum tillatte byggehøyder gjelder reguleringsplan R. 15290000, og bebyggelsesplanene R 15295000 og 15295100. Bestemmelser om byggehøyder gjelder ikke for kraner og mobile innretninger
Videre utvikling av området <i>Det er besluttet at ekspansjonsområde for Bergen havn med sikte på å utvikle et fremtidig transport- og logistikknutepunkt i Bergensområdet skal plasseres på Ågotnes. Virksomheter som er havnerelaterte skal på sikt flyttes ut av havnen.</i>	

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Kommuneplanens arealdel	 Sjøfronten (S 8): 16 meter, %-BRA = 200%
---------------------------------------	---

5.2. Tilstøtende arealers bruk/status

 Se også S8 over.	Område h3 skal fortrinnsvis nyttes til utenlandsferger. Et eventuelt nytt terminalbygg i tilknytning til fergefunksjonen vil få en meget eksponert beliggenhet og vil kunne fungere som et signalbygg. Det anbefales at utforming av bygget avgjøres gjennom en plan og designkonkurranse. Maksimum byggehøyder avklares i reguleringsplanen. Så langt omfanget av fergetrafikken tillater det, må fergetrafikken søkes flyttet fra Skoltegrunnskaaien til Dokken før h3 er realisert. <i>Tilgjengelighet til sjøfronten:</i> Områdets funksjon som kombihavn er i hovedsak ikke forenlig med allmenn tilgjengelighet på kaiarealene. Fyllinger skal avsluttes med kaifront.
Området er pr. dato preget av transport og logistikk med et potensiale for bebyggelse som angitt i S8.	

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



6. JURIDISKE FORHOLD

Tabell 6.1 Juridiske forhold

Konsesjonsforhold	Eiendommen er så langt vi kjenner til ikke konsesjonspliktig.		
Panteattest	Ikke undersøkt.		
Forkjøpsrett	Festeavtalen innebærer at bare kommunen kan kjøpe eiendommen		
Pengeheftelser	Ikke relevant.		
Servitutter	Ikke avklart		
Seksjonering	Ikke relevant		
Ombygginger - ferdigattest/bruksattest	Bygnings nr.	Bygningstype	Bygningsstatus
	20773499	Annen eksp. og terminalbygning	Tatt i bruk
	20773499 / 1	Annen eksp. og terminalbygning	Rammetillatelse

7. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE

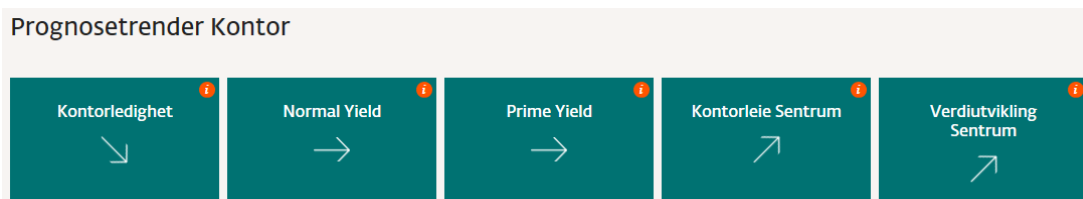
7.1. Generelt

Etterspørselen etter eiendommer har de senere årene, vært økende men det var knyttet usikkerhet til leieprisene. Økende ledighet er snudd til nedgang. Det er stor etterspørsel etter de beste lokalene og tomter i dette strøket.

7.2. Lokale forhold

DNB Næringsmeglings prognose:

Figur 2 Dnb

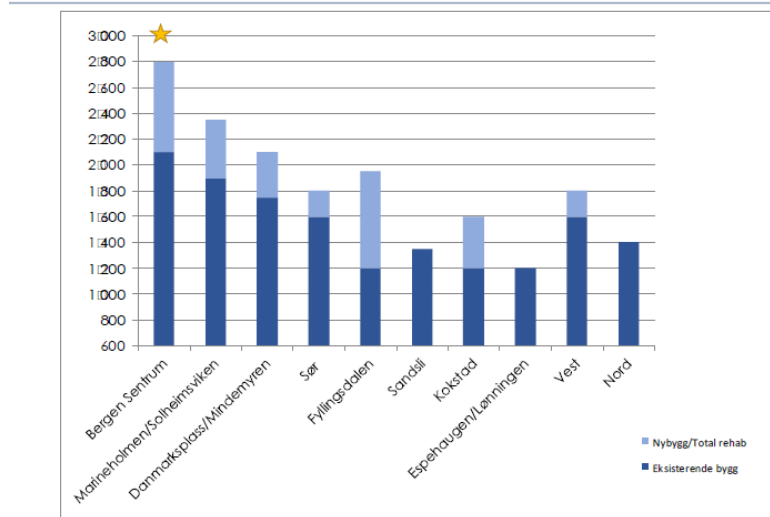


Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



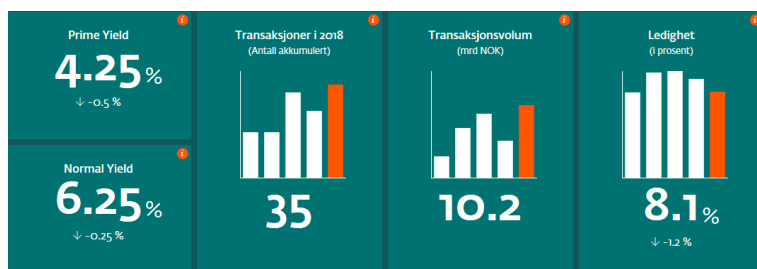
Figur 3 Kontorleier Hentet fra Kyte sin nettside.

Leiepriser



Figur 4 Fra DNB Næringsmegling – Markedsrapport 1. halvår 2019

Områder	Høy standard	Kontorledighet
A - Å	Høy - Lav	Høy - Lav
Laksevåg	1500 - 1800	7.0 %
Fyllingsdalen	1500 - 1900	18.0 %
Bergen Sør	1200 - 1600	9.5 %
Næringskorridoren	1500 - 2100	11.9 %
Sentrum	1600 - 2800	4.8 %
Sandviken	1400 - 1700	5.5 %
Åsane / Bergen Nord	1400 - 1700	5.0 %



7.3. Markedsområde

Området er i dag et typisk logistikkområde med kombinasjonen persontrafikk og gods. Eiendommen er sentrumsnær med god tilkomst til trafikkknutepunktet på Nygårdstangen. Etter vår vurdering er det god parkeringsdekning i området.

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



8. TOMTEBESKRIVELSE

8.1. Opparbeidelse

Hele tomten utenfor bygningskroppen er planert og asfaltert. Se arrondert tomt i skisse på side 5 i rapporten. Nødvendig tomt for bygning og virksomheten skal henholdsvis bygles eller leies.

8.2. Vann & avløp

Tomten er opplyst å være tilknyttet offentlig vei og vann / avløp.
Hvilken tilstand vann og avløpsanlegget befinner seg i, er ikke undersøkt.

8.3. Energi

Ikke vurdert. Tidligere omfordeling av energi mellom frys og kontor er redusert. For leie for lagervirksomhet er «trenden» at energiforbruk har større betydning for betalingsviljen enn tidligere.

9. BEBYGGELSE

9.1. Arealoppgave

Ca. tall: Bruttoareal: 11 795 kvadratmeter - Grunnflate: 5 700 m² fordelt på: - Kontorer: 5 000 m² - Lager: 4 100 m² - Tekniske og andre areal: 3 700 m² Bygget har tørr- og fryselager med god tilkomst fra sjø og land.

Fra Infoland:

Bygning. Nr.	Type/næring	Plan/BRA	BRA	Est BTA	Tatt i bruk
20773499	Ekspedisjon- og terminalbygning	H01- 4 178	10 817	11 600 m ²	25.02.2005
		H02- 853			
		H03- 2 613			
		H04- 2 796			
		H05- 377			
20773499 / 1	Transport og lagring		185	195 m ²	Rammetillatelse 2014

9.2. Beskrivelse

Terminalen gir de reisende med Hurtigruten en representativ ramme for ankomst og avreise. Samtidig har den rikelig med kontorlokaler der blant andre Bergen og Omland havnevesen er på plass i riktige, maritime omgivelser. Terminalen betjener også Color Line sine Danmarksbåter.

Hurtigruteterminalen er et markant innslag langs sjølinjen på Nøstet, lett å finne, lett tilkomst.

Hurtigruteterminalen er skreddersydd for å ivareta den kombinasjonen av last og passasjerer som denne type passasjerfartøy betjener. Bygget har landganger for at passasjerene skal komme tørrskodd inn og ut fra skipene, og en ny avdeling i terminalen er tilrettelagt for å lette innsjekking og henting av bagasje. Bygget er godt tilrettelagt for funksjonshemmede, med heistilgang i alle etasjer.

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Senter for maritim virksomhet i tillegg til selve terminalfunksjonen, vil Hurtigruteterminalen romme en hel rekke virksomheter med tilknytning til havn og skipsfart. På kai-nivå ligger romslige lagerlokaler med tilhørende kjøle- og fryserom.

Bygget har ca. 6 000 m² kontorlokaler med fellesarealer fordelt på tre plan, til utleie.

10. LEIEFORHOLD

10.1. Generelt

Nedenfor angis generelle forhold som gjelder for etterfølgende verdivurderinger.

Når det gjelder utleie av næringsareal, vurderer BERAS det som mye mer usikkert hva som er riktig markedspris fordi lokalene som tilbys og etterspørres har stor spredning i kvalitet, beliggenhet, beskaffenhet og ikke minst størrelse. Selv på Torgalmeningen varierer leieprisene etter vår vurdering med mer enn 100 % for omtrent sammenlignbare lokaler. For vurdering av salgspris for næringsarealer kan man erfaringsmessig være noe mere nøyaktig.

Til store eiendommer er det færre kjøpere enn til mindre. Timingen kan ha en god del å si for prisen som oppnås. Vi legger til grunn at prisnivået i det geografiske området vil svinge med tilbud og etterspørsel, men området er med sin beliggenhet et av de mest attraktive, med den konklusjon at eiendomsverdiene her vil stige mer enn andre lokaliseringer.

10.2. Leietakere / Leiepriser

Markedsleie defineres som hva markedet er villig til å betale for en standard leiekontrakt og med lokalene / leiearealene ledig. Markedsleie / nettogleie er etter vårt syn ikke det maksimale en enkelt leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesiell høy leie for å sikre seg lokalet. Dette er ikke markedsleie.

Markedsleie baseres på en standard leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år. En standard leiekontrakt forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felles kostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietaker bl.a. kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold.

10.3. Eierkostnader

Eierkostnader defineres som summen av kostnader bestående av eiendomsskatt, forsikring, administrasjon, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold / utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg.

10.4. Leiekontrakter

Det ble fremlagt en leiekontrakt for eiendommen under taksering i 2016.

Forholdsmessig andel av vanlige felleskostnader betales i tillegg, men påvirker ikke verdigrunnlaget.

1. Leietaker betaler i tillegg sin andel av eventuell eiendomsskatt kontraktens kap.8
2. Kostnader til utleiers vedlikehold og utskiftninger dekkes av leietaker. Kap.12

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



10.5. Arealedighet

Et marked er i balanse når det er en permanent arealledighet/leiesvikt på 4 – 6 % i bysentrale områder. De opplyst strenge bestemmelsene fra utfester for hvilke bruk som tillates, tilsier en påregnelig høy ledighet over tid. Samtidig ser vi at ledigheten i sentrum igjen går ned ved siste telling. Lav ledighet og betydelig etterspørsel etter sentrumslokaler, tror vi vil være avgjørende for en god leieprisutvikling for de beste sentrumslokalene i det korte bildet.

Etter BERAS vurdering kan ledigheten/leiesvikten for denne eiendommen settes til 10 % da det legges til grunn at aktuelle kjøpere skal benytte eiendommen i det vesentlige til eget bruk.

10.6. Avkastningskrav

Dagens avkastningskrav fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den fremstod som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningstekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet. Den noe lave husleien for kontorarealer er også tatt hensyn til.

Ved vurdering av krav til avkastningskravet, er det i tillegg til antatt realrentenivå lagt betydelig vekt på risiko ved fremtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand og attraktivitet i markedet. Grunnlaget for denne verdivurderingen er at utleierisikoen i avkastningsrenten settes lavt.

De siste 15 årene har avkastningsrenten sunket som følge av et lavt rentenivå. Leieprisene for vanlige lokaler har hatt en veldig flat utvikling. Økte eiendomsverdier skyldes derfor i det vesentlige det lave rentenivået, tillagt noe for økte priser.

Det er mulig man kan forvente høyere renter på sikt, men høye renter kan bety god vekst og da er det ikke naturlig å tenke seg økt etterspørsel og betydelig økte leiepriser.

BK ønsker å legge til rette for rasjonell drift av BH AS samtidig som man åpner for en fremtidig utvikling av BK sine eiendommer i samsvar med de samfunnsmessige behov og ønsker som til enhver tid gjør seg gjeldene.

Hvor lang tid frem det er snakk om er uklart. Ved fastsetting av kapitaliseringsrente hensyntas denne usikkerheten.

Usikkerhet knyttet til fremtidig bruk og etterspørsel etter lokaler for «havnerelatert» virksomhet tilsier en økning av avkastningskravet i forhold til våre tidligere vurderinger av risiko (6%).

Ut fra en samlet vurdering har vi funnet det forsvarlig å benytte et avkastningskrav **på 6,5 %**.

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



11. VERDIVURDERING

Verdivurdering basert på dagens bruk, basert opplyst leie.

11.1. Verdiberegning basert på gjeldende leiekontrakter

Leieinntekter basert på fakturering mai 2019, mottatt fra Bergen Havn 14.06.2019:

Leietaker	Årlig Leie
Tolldirektoratet	kr 486 632
Kystverket Fakturamottak DFØ	kr 935 958
LOS Elektro AS	kr 240 000
Egencia Norway AS	kr 798 092
Fjord Line AS	kr 1 309 347
Hurtigruten AS	kr 1 582 218
Posten Norge AS	kr 1 416 343
Greencarrier Shipping & Logistics AS	kr 507 848
DET GODE SELSKAP AS	kr 60 000
Kuehne + Nagel AS	kr 2 336 907
Hurtigruten Pluss AS	kr 198 701
Telia / Telenor	kr 78 450
Sum årlig leie Hurtigruteterminalen	kr 9 950 496
Egenleie, Egen bruk Bergen Havn	kr 1 551 370
Innberegnet ledige lokaler	kr 555 000
Sum bruttoleie	kr 12 056 866
Terminalinntekter	kr 1 206 480
Sum bruttoinntekter	kr 13 263 346

Opplyst ledige arealer – årsleie: $500 \text{ m}^2 \text{ BTA} \times \text{kr } 1.110,-/\text{m}^2 \text{ BTA} = \text{kr } 555.000,-/\text{år}$.

Opplyst vedr. egenleie.

De mest sammenlignbare arealene for kontorer er de vi leier ut til Grencarrier (kr. 1582), Fjordline (kr. 1570) og Egencia (kr. 1628). Egencia har bedre lokaler enn oss, da vi har noe som er lager.

Foreslår at du setter leien til kr. 1.575,- pr. kvm.

4. etg: 152 kvm (kontor, møterom, kontrollrom)

3. etg: 688 kvm (kontor, lager, toaletter etc.)

3. etg: 55 kvm (kontor, gang)

Mesalin: ikke utleiebart, brukes til gang, teknisk rom med kontor til vaktmester ca 50 kvm

Mesalin: Garderobe for havneinspektørene 35 kvm

Etter vår egen vurdering er oppdragsgivers markedsleievurdering forsvarlig. Basert på nye opplysninger fra eier oppjusteres årlig leie med $985 \text{ m}^2 \times \text{kr } 1.575,-/\text{m}^2 \text{ år} = \text{kr } 1.551.370,-$

Det legges til grunn at leie av fellesareal inngår i leie. Leieareal netto 895 m^2 . Arealet tillegges skjønnsmessig 10% andel av fellesarealer/teknisk rom: Sum brutto leieareal: 985 m^2

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



11.2. Passasjervederlag

Informasjon mottatt fra Bergen Havn:

Bergen havn tar passasjervederlag for alle cruisepassasjer, samt passasjerer som benytter havnens terminalfasiliteter.

Satsene er som følger -

- *Fergepassasjerer over terminal: NOK 10,-*

Hurtigruten har sitt passasjervederlag inkludert i husleien. Vi tar sikte på å skille dette ut ved neste kontraktsfornyelse.

Vi forventer årlige inntekter som følger:

Hurtigruteterminalen: Fergepassasjerer 245.000 pax x 10,- = 2.450.000

I forbindelse med taksering av HRT og Skolten kan man argumentere for at disse inntektene er knyttet til bruken av bygget, og således bør inngå i taksten på bygget. Det er likevel endel forhold som tilsier at inntektene ikke direkte kan sidestilles med husleieinntekt. Dette er knyttet til kostnadene ved passasjerhåndteringen, som ikke kan sidestilles med vanlige eierkostnader ved kontorutleie.

- 1. Passasjerene går på og av skipet gjennom en såkalt tube. Denne må styres på og av ved hvert anløp, noe som krever to utrykninger fra driftsavdelingen ved hvert anløp, i tillegg til vedlikehold og tilsyn av tuben.*
- 2. Folkemengden knyttet til cruiseanløp medfører betydelig renhold og avfallshåndtering. Vanligvis tømmer vi avfall to ganger for dagen ved anløp med eget mannskap, i tillegg til renholdskostnader fra ekstern aktør.*

Etter vår oppfatning bør derfor takstene baseres på en kontantstrøm fra passasjervederlaget som følger

Passasjervederlag	Kr 245 000	10	Kr 2 450 000
Kostnader			
Vaktmester, 70% anføres passasjeraktivitet.	Kr 633 600	70%	Kr 443 520
Vedlikehold to tuber samt rulletrapp			Kr 300 000
Ekstern renhold terminalområdet			Kr 500 000
Netto terminalinntekter			Kr 1 206 480

11.3. Eiers årlige kostnader

Vurdering av årlige eierkostnader er basert på tilstand ved befaring og opplysninger fra eier. Basert på dette har vi vurdert eierkostnader i størrelsesorden kr 180,- pr m2/BTA pr år.

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



11.4. Arrondert festet tomt og leieareal

Det er ikke opplyst hvor stort grunnareal som inngår i tillegg til festeavtalen. Legger til grunn en arrondert tomt på 10 000 m². Vi legger til grunn at leietakerne benytter større uteareal enn dette. Nødvendig leieareal og leiepris utover dette utgjør en kostnad og fradrag i eiendommens verdi som ikke er hensyntatt.

11.5. Kontantstrømsanalyse

	Brutto årlig markedsleie			13 263 346
-	Antatt arealledighet/leiesvikt i %	-10 %		-1 326 335
=	Redusert brutto leie			11 937 011
-	Festeavgift 10000 m ² x kr 49,-	-49	10 000	-490 000
-	Antatte eierkostnader	-180	11 800	-2 124 000
=	Netto årlig leie			9 323 011

kr 9 323 010	x	1	:	6,50 %	=	kr 143 430 923
--------------	---	---	---	--------	---	----------------

11.6. Følsomhetsanalyse ved alternative avkastningskrav.

Tabellen nedenfor viser hvorledes avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter.

Netto leie	Avkastningskrav i %	Nåverdi av kontantstrøm
kr 9 323 011	5,5 %	kr 169 509 291
kr 9 323 011	6,0 %	kr 155 383 517
kr 9 323 011	6,5 %	kr 143 430 938
kr 9 323 011	7,0 %	kr 133 185 871
kr 9 323 011	7,5 %	kr 124 306 813

12. TEKNISK VERDI

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, forskriftskrav og skader.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Kontorarealer: Kr 28 000,- /m ² (6 000 m ²)	Kr 168 000 000,-
Lagerarealer: Kr 18 500,- /m ² (5 600 m ²)	Kr 103 600 000,-
Fradrag for alder, forskriftskrav, vedlikeholdsmangler og lignende:	Kr 70 000 000,-
Teknisk verdi av bygg (avrundet)	Kr 201 500 000,-

Verdivurdering
HURTIGRUTETERMINALEN på festet tomt
Nøstegaten 30 Bergen
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



13. KONKLUSJON

13.1. Markedsverdi

Markedsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villige til å betale på dato for denne vurderingen. En enkelt interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesiell høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsverdi. Som grunnlag for vår konklusjon ligger en totalvurdering av risikoen knyttet til markedet, byggenes beskaffenhet og realiseringstidspunkt for potensialet i tomten.

Eiendommen ligger utenfor «markedet» fordi Bergen Kommune er eneste mulige kjøper.

Verdigrunnlaget er derfor eiers kontantstrømsverdi uavhengig av markedet.

Eiendommen med festet arrondert tomt, bestående bygninger med opplyst faktisk leie beregnes basert på kontantstrøm, til å ha en markedsverdi på kr 143 mill.

Vurderingen bygger på befaringen, senere møter og informasjon fra oppdragsgiver.

Eiendommens verdi pr m²: kr 143 000 000,-/10 000 m²=ca kr 14 300,-/m² basert på festet/leiet grunn.

I dette tilfellet er verdivurderingen basert på en dels uforutsigbar kontantstrøm og varighet.

13.2. Oppsummering

«Markedet» i dette tilfellet er virksomheter som driver havne og terminalvirksomhet.

Det er etter vårt beste skjønn påregnelig at eiendommen kan selges for:

ca. kr 143 mill.

Bergen 16.08.2019

Bergen Eiendomsrådgivning AS

Terje Haugan
Daglig leder / eiendomsrådgiver

KS/Johnny Danielsen
Overingeniør

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

VERDIVURDERING



Hurtigruteterminalen

Nøstegaten 30
5006 Bergen

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Innholdsfortegnelse:

Konklusjon

Generelt

Premisser

Hjemmel

Kommentarer til grunnboken

Kommentarer til leiekontraktene

Beliggenhet

Reguleringsmessige forhold

Beskrivelse av tomt

Bygningsmessig beskrivelse, byggeår

Arealer og anvendelse

Generell markedsvurdering

Teknisk verdiberegning

Andre forhold

Leieoversikt 2018 og 1.kvartal 2019

Beregninger-kapitalisering

Kart

Murm.ing Rolf Botnen
 Takstmann
 Tlf 90026762
 Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
 Takstingeniør
 Telefon: 992 62 615
 E-post: geir@stenhjem.no

Det samme gjelder forholdet vedr. ISPS gjerdet. Dette ser ikke ut til å påvirke leieforholdene noe vesentlig.
 og forholdet vedr. Havnerelatert virksom. Her har det vært praktisert en ganske vid tolking.

Nettokapitalisering:

Beregnet markedsleie 2019	kr 13.981.000
inkl. beregnet markedsleie terminalområdene	
Fradrag:	
Eierkostnader	kr 2.400.000
Festeavgift 5700 m2 x kr 50	kr 285.000
Evt. tap ved ledighet 5%	kr 700.000
av kr 13.981.000	
Sum	<u>kr 3.385.000</u>

Eiendommens inntekstoverskudd **kr 10.596.000**

Valgt av kapitaliseringsrente:

Sentrale næringseiendommer i Bergen har vært omsatt med en yield mellom ca 4,5% og ca 6,75%. Boligeiendommer og rene kontoreiendommer ligger på en lav yield, mens kombinerte næringseiendommer ligger høyere. Ved fastsetting av yield vurderes rentenivå, byggets tilstand, fasiliteter og attraktivitet, utviklingspotensial og den virksomhet som kan drives i bygget. Andre vurderinger som vil påvirke valg av yield er vurdering av bl.a. ledighet.

Kjente salg av næringsbygg i nærheten er solgt med en yield på ca 6%. I sentrum selges næringsbygg med boliger, eventuelt med utviklingspotensial, med en yield på ca 4,5%.

Drift av havn er attraktivt. Oppkjøp av havner er blitt et interessant investeringsobjekt i hele verden.

Med bakgrunn i ovennevnte er realavkastningskrav satt til 5,5 % hvor en har vurdert risiko for endringer i realrenter, objekt, marked og bygg.

Kapitalisert verdi etter 5,5 % av inntekstoverskudd
 ved leieberegning av terminalområdene, avrundet

kr 192.000.000

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Hurtigruteterminalen

Leietaker	1. Kvartal	2. Kvartal	3. Kvartal	4. Kvartal	Sum andre poster	Sum kvartalleie	Sum alle inntekter
Fjordline	kr 316 311,00	kr 316 311,00	kr 316 311,00	kr 316 311,18	kr 3 000,00	kr 1 265 244,18	kr 1 268 244,18
Hurtigruten	kr 383 127,00	kr 383 127,00	kr 383 127,00	kr 383 127,00		kr 1 532 508,00	kr 1 532 508,00
Tolldirektoratet	kr 117 555,00	kr 117 555,00	kr 117 555,00	kr 117 555,00	kr 500,00	kr 470 220,00	kr 470 220,00
Posten	kr 410 619,00	kr 342 139,00	kr 342 139,00	kr 342 139,00	kr -45 653,00	kr 1 437 036,00	kr 1 391 383,00
Toma					kr 500,00	kr -	kr 500,00
Telenor					kr 46 085,00	kr -	kr 46 085,00
Kuehne+Nagel	kr 456 475,00	kr 584 250,00	kr 584 250,00	kr 584 250,00		kr 2 209 225,00	kr 2 209 225,00
Egencia	kr 192 795,00	kr 192 795,00	kr 192 795,00	kr 192 795,00	kr 2 000,00	kr 771 180,00	kr 773 180,00
Greencarrier shipping&logistics	kr 122 683,00	kr 122 683,00	kr 122 683,00	kr 122 683,00		kr 490 732,00	kr 490 732,00
Kystverket	kr 226 105,00	kr 226 105,00	kr 226 105,00	kr 226 105,00		kr 904 420,00	kr 904 420,00
Hurtigruten pluss	kr 15 333,00	kr 32 556,00	kr 36 000,00	kr 36 000,00	kr 3 000,00	kr 119 889,00	kr 122 889,00
Los Elektro		kr 20 000,00	kr 60 000,00	kr 60 000,00		kr 140 000,00	kr 140 000,00
Speedcast					kr 30 000,00		kr 30 000,00
Telia					kr 30 756,00	kr -	kr 30 756,00
Nor Lines International					kr 500,00	kr -	kr 500,00
Nordic Crisis Management					kr 2 000,00	kr -	kr 2 000,00
Det gode selskap					kr 15 000,00	kr -	kr 15 000,00
Sum					kr 87 688,00	kr 9 340 454,18	kr 9 428 142,18
Ledige lokaler					kr 3,00		555 000,00
Egeleie Bergen Havn					kr 1 551 370,00		kr 1 551 370,00
Sum							kr 11 534 512,18

(Ledige arealer - årsleie: 500 kvm BTA x kr. 1.110,-/m2 BTA = kr. 555.000,- pr. år)

Bergen Havn bruker i dag

4.etg. 152 m2 kontorer, møterom etc.

3.etg. 688 m2 kontorer, lager, toaletter

2.etg. 55 m2 møterom, gang

Mesain 85 m2

Beregning av brutto leie:

Dagens leie	Kr 9.950.494	
Speedcast, mangler i oversikten	Kr 30.000	Kr 9.980.494
Egenleie		Kr 1.551.000
Ledige lokaler	500 m2 x 1500, (ikke kr 1110)	Kr 750.000
Terminalleie	2279 m2 x 750	Kr 1.700.000
Sum		Kr 13.981.250

2019:

Sum indeksregulert leie inkl. egenleie for Bergen Havn og innberegnet leie for ledige lokaler utgjør for 2019 ca kr 12.281.000 . Dette har takstmennene vurdert til å samsvare med normal markedsleie.

Normal markedsleie for terminalområdene er vurdert til ca kr 1.7 mill.

Samlet brutto leie blir dermed ca kr 13.981.000.

Iflg. opplysninger fra Bergen Havn regner de med ca 245.000 fergepassasjerer med passasjervederlag på kr 10.- som gir årlig kr 2.450.000 brutto inntekter.

Netto passasjervederlag som Bergen Havn har beregnet er kr 1.206.480

Terminalområdene har mulighet for andre leieinntekter, derfor er det brukt m2 pris for fellesarealene som markedsleie.

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Konklusjon

Følgende beregninger er foretatt:

Dagens tekniske verdi.

Kalkulert verdi av bygningen på festet grunn.

Det er i dag ikke direkte leie for terminalarealene, men det kreves passasjer-og havne avgifter som indirekte også generer inntekter til eiendommen, selv om dette ikke kommer frem i leieoversikten. Verdikonklusjonen er vurdert med bakgrunn i dette.

Rentegrunnlag:

Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 3,0% og 1,0%), fast i h.t. instruks. Objektrisiko henspeiler på 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 m.m. (0% - 4%). Istedenfor langsiktig statsobligasjonsrente er det lagt til grunn 10 års SWAP rente som i dag er på 2 %. Dette fordi den ligger nærmere lånerenten og gir bedre uttrykk for risikofri rente.

Teknisk verdi er basert på dagens prisnivå og byggekostnader basert på Holte Kalkulasjonsnøkkelen. Det er gjort fradrag for slitasje, elde og vedlikeholdsmangler.

På bakgrunn av innhentet informasjon, markedsanalyse og vurdering av byggekostnader ansettes følgende verdier:

Dagens teknisk verdi **kr 260.000.000**

Dagens markedsverdi **kr 192.000.000**

Bergen 25.06.2019


Rolf Botnen


Geir O. Stenhjem

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Generelt

Undertegnede godkjente takstmenn har etter henvendelse fra Bergen kommune, seksjon for Bygg og Eiendom v/ Britt Haugsdal, den 24.04.2019 foretatt besiktigelse av en parsell av eiendommen gnr 164 bnr 1396 i Bergen kommune. Tilstede ved befaring var Tonje Kjærgård, Markeds- og Eiendomsutvikler i Bergen Havn som påviste bygningen og ga opplysninger.

Hensikten er å ansette en markedsverdi for Hurtigruteterminalen i forbindelse med utskillelse av festet grunn for bygget. Selve tomten er ikke tatt med.

Forutsetningene for takseringen gitt av oppdragsgiver er:

- markedsvurdering av bygget
- tomten inngår ikke i vurderingen, eiendommen skal festes av Bergen Kommune med 50 + 50 år
- dersom bygget ikke benyttes til havnevirksomhet i regi av Bergen Havn innenfor havne- og farvannslovens § 4, eller arealet omreguleres til annet formål, bortfaller delen av arealet som får endret bruksformål, likevel slik at Bergen Havn har rett til å feste arealet videre med endret festeavgift og festelengde.
- Festeavgiften er «avtalt» til å utgjøre kr 48,78,- pr m2, + årlig indeks
- Festegrunnen skal utgjøre byggets fotavtrykket + 1 meter.
- Det skal også settes en teknisk verdi på byggene
-

Verdiene er satt på grunnlag av mottatte tegninger og dokumenter samt innhentede opplysninger fra oppdragsgiver og Bergen Havn.

Følgende dokumenter og opplysninger er fremlagt/innhentet:

1. Plantegninger med arealangivelse, nedfotografert.
2. Situasjonsskart fra Bergen kommune. (vedlagt)
3. Opplysninger fra Eiendomsregisteret. (vedlagt)
4. Gjennomgang av byggets tekniske og vedlikeholdsmessige standard.
5. Reguleringsplaner med arealkart og vedtekter. (vedlagt)
6. Utdrag fra Kommunedelplan Havn
7. Utdrag av Kommuneplanens arealdel 2010-2021
8. Festeavtalens pkt 7 og 8, avtalebestemmelser
9. Leietakeroversikt og leiekontrakter
10. Byggets regnskap for 2018 og 1.kvartal 2019
11. Tidligere takst v/ BERAS fra 2019
12. Grunnlag for beregning av passasjeravgift knyttet til bruk av terminal, utarbeidet av Bergen Havn

Premisser

Taksten er utført i h.h.t. Norsk Takst's regler, NS3451 og NS3940. Taksten er ikke utført på vanlig takstdokument pga spesielle forhold ved eiendommen.

Areal er dels tatt fra mottatte tegninger, dels beregnet på grunnlag av mottatte tegninger. Det er foretatt stikkmåling innvendig på stedet. Dog presiseres at alle areal

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

er ca areal uten at nøyaktig oppmåling på stedet er foretatt. Pga bygningenes fasong og utforming, kan oppgitt areal avvike.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Ingen konstruksjoner er åpnet og det er ikke foretatt fuktmålinger. Det er ikke foretatt statiske vurderinger av bygget eller boniteringer i grunnen.

Bruker av taksten og oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann/takstmennene dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Videre presiseres at takstmennene ikke har undersøkt med kommunale og statlige myndigheter om muligheter for å få godkjent bruksendring og/eller få bygget konvertert til annet formål.

Hjemmel:

Bergen Kommune
Rådhusgaten 10
5014 Bergen

Kommentarer til grunnboken

Utdrag fra grunnboken er vedlagt.
Ingen heftelser er registrert.

Kommentarer til leiekontraktene:

Flere av kontraktene er kortsiktige og kan reforhandles ved evt. fornyelse. Fjordline AS har rett til forlengelse i 5+ 5 år. Hurtigruten har rett til forlengelse i 1 år samt ytterlige 5 år dersom ny kontakt med Staten inngås. Kuehne+ Nagel har rett på fornyelse på 2 + 2 år. Noen cellekontorer har gjensidige oppsigelsestid på 6 måneder. Arealene i leiekontraktene inkluderer også andel fellesarealer. For cellekontorene er strøm og fellesutgifter inklusiv.

Uteareal og parkering er ikke inngår ikke i leieavtalene og må avtales særskilt. Det er ikke lagt frem avtale om bruk av areal for lossing og lasting og kjørbart tilkomst til bygningen nå når tomten kun skal omfatte bygningenes fotavtrykk pluss 1 meter utenfor. Det er lagt til grunn at dette blir som tidligere. Det betales ikke leie for de store passasjerområdene til terminalene. Bruk av disse inngår i passasjeravgiftene for Havnen som også dekker utgifter til lasting og lossing og annet kaiarbeid. Det er bare Fjordline som betaler passasjeravgifter, ikke Hurtigruten. Leieareal av terminalområdene utgjør ca 2279 m2 iflg. de mottatte tegningene.

Leieoversikt for 2018 mottatt fra Bergen havn

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Bergen Havn

Hurtigrute-terminalen

Leier pr. 1.kvartal

2019

Leietaker	Leiekontrakt inngått	Etasje	Type areal	Leletid	Leieareal BTA iflg kontrakt	Leie 2019
Fjordline	29.06.17	2./3.	Kundesenter/ terminal	31.10.22	834	Kr 1.309.347
Tolldirektoratet	01.01.16	3.	Kontorer	Løper til den blir sagt opp	267	Kr 486.632
Hurtigruten	13.02.14	1./3.	Terminal/ Kontor/tube	31.12.19	Ikke oppgitt	Kr 1.582.218
Bring	10.12.13	1.	Lager/ kontor	2020	2123	Kr 1.416.343
Kuehne+Nagel	01.10.17	1.	Lager/ kontor	15.10.19	2130	Kr 2.336.907
Egensia	31.12.18	2.	Kontor	31.12.19	450	Kr 798.092
Greencarrier	1.7.2015	3.	kontor	30.06.20	321	Kr 507.848
Hurtigruten pluss	04.04.18	3.	Cellekontor	31.12.19	75	Kr 198.701
Kystverket	01.01.16	3.	Kontor	31.12.19	532	Kr 935.958
Telia/Telenor m.fl.			Diverse			Kr 138.450
Los Elektro As		3.	Kontorer			Kr 240.000
Totalt leie utleide lokaler						kr 9.950.494

Beliggenhet

Hurtigruteterminalen er beliggende på Nøstet i et område med kaier, næringsbebyggelse etc.

Beliggenheten i sentrum medfører kort avstand til f.eks Torgalmeningen og de fasiliteter som finnes i sentrum. Ca 5 min å gå til busstopp og bybane.

Bygningen betjener både Hurtigruten og Fjordlines båter til Danmark. Deler av bygget ligger innenfor ISPS-området avgrenset med gjerde.

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen berøres av følgende planer:

Planid nr 60910000: Kommuneplanens arealdel 2010-2021.

Planid nr 18740000: Kommunedelplan Havn (2002).

Utdrag av plankart for reguleringsplaner er vedlagt.

Bygningen er regulert til: Annet kombinert formål. Terminalbygg med kontor og lager.

Beskrivelse av tomt

Flat tomt fundamentert på kainivå på fast grunn og planerte masser.

Uteareal er opparbeidet og asfaltert. Tomten er tilknyttet off. vann og kloakk.

Tomteareal er iflg data i Eiendomsregisteret: 57.851 m². I flg.

forutsetningene for takseringen skal de festete areal være bygningens

«fotavtrykk» + 1 m utenfor. Fotavtrykket uten broer men inkl. tunnelen er

oppgitt til 5.238 m². Dette er beregnet til ca 5700 m²

Bygningsmessig beskrivelse, byggeår

Bygningen er oppført i 2005 med et med registrert størrelse på tils. 10.817 m² BRA og et tilbygget sidebygg på 185 m².

Samlet BTA beregnet til ca 11500 m²

Den er på 3 etasjer samt takoppbygg med 3 ventilasjonsrom og ett kontor for Havneterminal.

Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner med ytterkledning i mur/teglstein og plater. Flatt tak tekket med papp.

Bygningen har normal god standard på overflater, innredning og utstyr.

Balansert ventilasjonsanlegg, fullsprinklet og adresserbart brannalarmanlegg og automatisk inngangskontroll.

Videre er det 2 rulletrapper mellom 1. og 2.etg, 3 stk personheiser og tils. 6 innvendige trapperom.

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no

Areal og anvendelse		
	Areal BRA m ²	Rominndeling/bruk
1.etg	4178	Terminal med personinngang, ankomst- og avgangshall, bagasjehåndtering, venterom, toaletter og oppbevaring, trapper og heiser, tekn.rom. Større lagerarealer med kjøl- og fryserom. Lastebrygger. Kontor og teknisk rom Tunnel i bygget med kjøreadkomst for større biler til kaifront
Mezzanin etg.	853	Kontorarealer, tekn.rom
2.etg	2613	Kontorer i celler og landskap, kantine med kjøkken, møterom, fellesområder. Passasjerområde for Hurtigruten og Fjordline. Rulletrapper. Trapperom, heiser. Tekn.rom. Utgang via gangbro for Hurtigruten og Fjordline
3.etg	2796	Kontorer, møterom, tekn.rom, trapperom og heiser.
4.etg.	377	Havnesentral på ca 152 m ² , trapp/heis, 3 tekn.rom
Totalt	10817	Beregnet BTA: 11.500 m ²

Generell markedsvurdering

Terminalbygget ligger sentralt til i Bergen havn. Det betjener både Hurtigruten og Fjordlines Danmarksrute. I tillegg er der noen kontorer for forskjellige andre næringsdrivende som ikke er direkte tilknyttet havnevirksomhet. Området anses som attraktivt for utleie både til bedrifter med Havnerelatert virksomhet og annen virksomhet.

Teknisk verdi

Teknisk nyverdi	Kr 290.000.000
Fradrag slitasje,elde, utidsmessighet etc 11%	Kr 30.000.000
Teknisk verdi etter fradrag	Kr 260.000.000

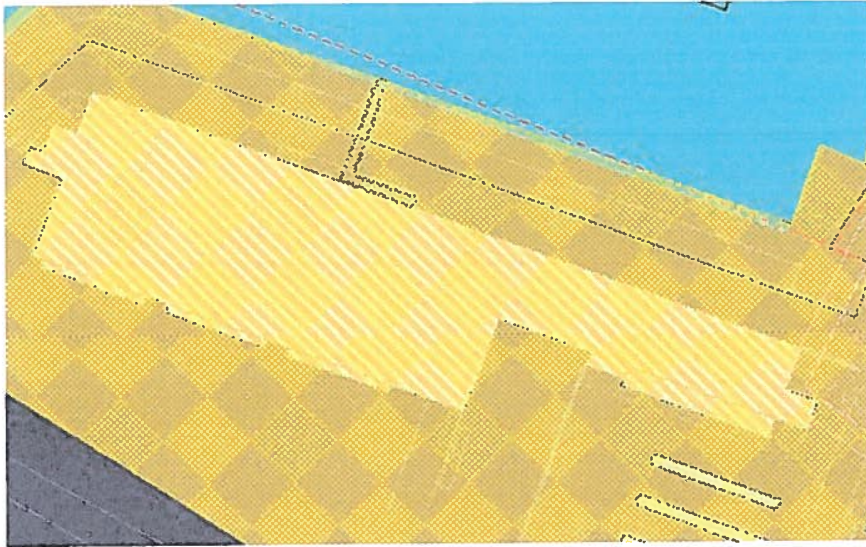
Eierkostnadene er vurdert i forhold til data fra Holte FDV-nøkkel og inkluderer off.avgifter, forsikring, forvaltning, drift og avsetning til løpende vedlikehold m.m. Vedlikehold er basert på å opprettholde dagens standard og forutsetter dagens bruk. Oppgradering og bruksendring er ikke vurdert. Leietakerne har ansvar for indre vedlikehold.

Andre forhold:

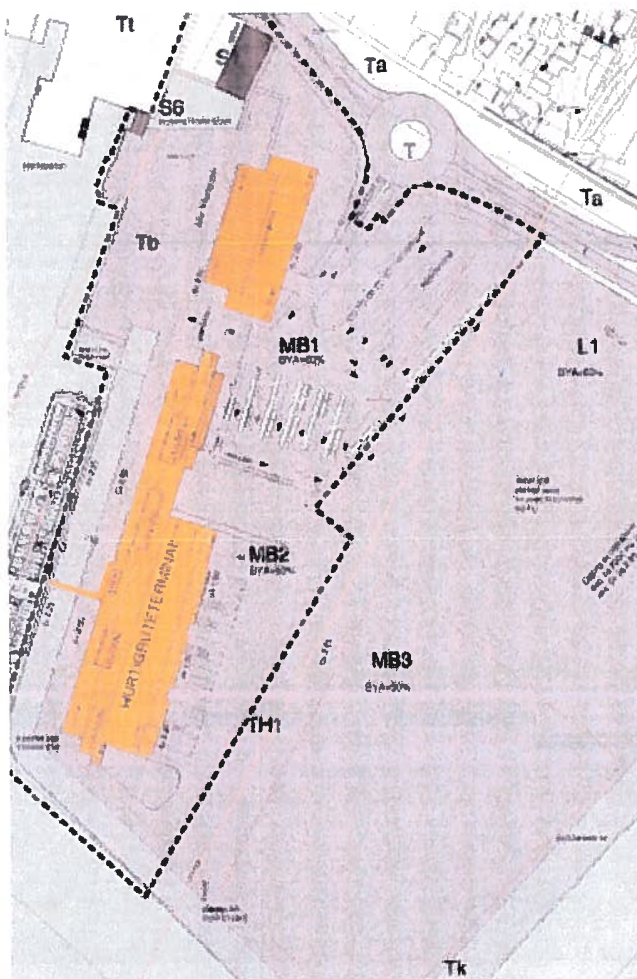
Selv om kontraktene er kortvarige, har de vært forlenget gjentatt ganger. Risikoen for ledighet er vurdert til å være liten.

Murm.ing Rolf Botnen
Takstmann
Tlf 90026762
Epost: rbot@online.no

Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Telefon: 992 62 615
E-post: geir@stenhjem.no



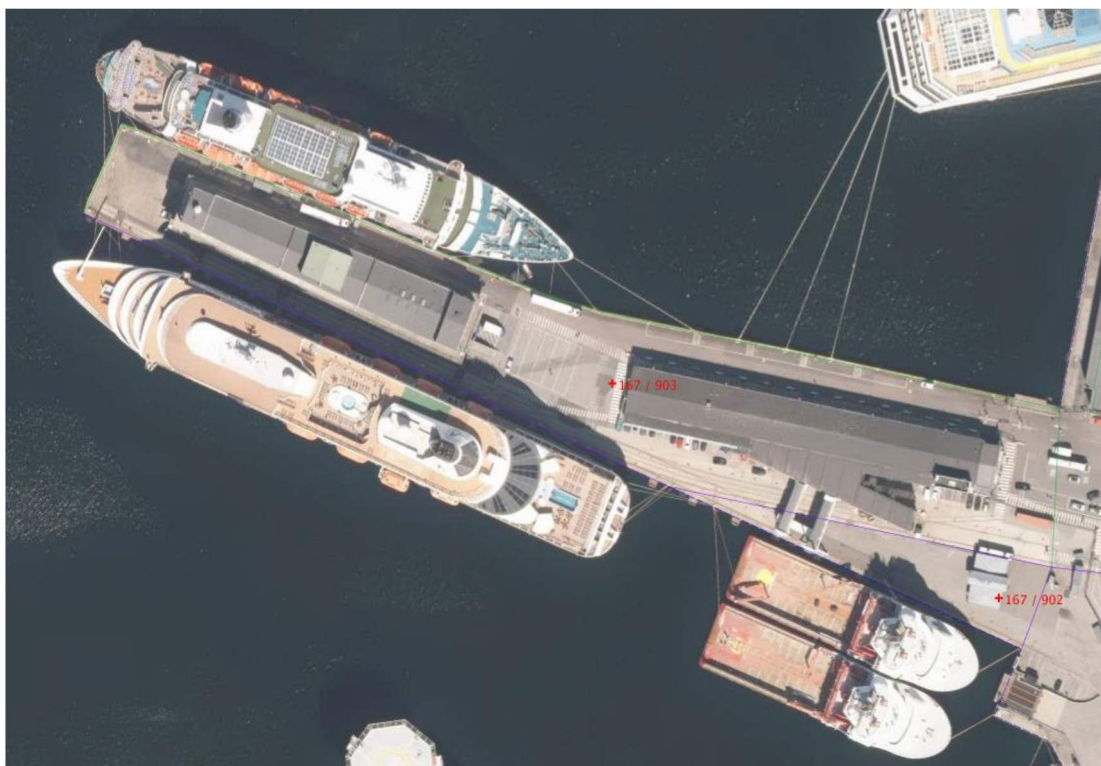
Reg.plan/kart





VERDIVURDERING

Desember 2018, rev. april 2019, juni 2019 og august 2019.	1494 Skoltegrunnskaien
Bergen Kommune	Gnr. 167, Bnr 902 og 903



Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



INNHold

1. GENERELT	3
1.1. REVISJON AV VERDIVURDERINGEN	3
1.2. OPPDRAG.....	3
1.3. REVIDERT OPPDRAG	3
1.4. JUSTERING AV OPPDRAGET PR JUNI 2019	3
2. DOKUMENTER / OPPLYSNINGER.....	6
3. FORUTSETNINGER.....	6
3.1. SPESIELLE FORUTSETNING:.....	7
4. EIENDOM OG EIENDOMSDATA	7
4.1. KOMMUNEPLAN	8
5. JURIDISKE FORHOLD	9
6. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE	9
6.1. GENERELT	9
6.2. LOKALE FORHOLD	9
6.3. MARKEDSOMRÅDE.....	10
6.4. EIENDOMMENS POTENSIAL	10
7. TOMTEBESKRIVELSE.....	12
7.1. OPPARBEIDELSE.....	12
7.2. VANN & AVLØP	12
7.3. ENERGI.....	12
7.4. FORURENSNINGER	12
7.5. RADON	12
8. BEBYGGELSE	12
8.1. AREALOPPGAVE.....	12
9. LEIEFORHOLD.....	17
9.1. GENERELT	17
9.2. LEIETAKERE / LEIEPRISER	17
9.3. EIERKOSTNADER	17
9.4. LEIEKONTRAKTER	17
9.5. ESTIMERT UTLEIEVERDI	17
9.6. AREALEDIGHET	17
9.7. AVKASTNINGSKRAV	18
9.8. EIERES ÅRLIGE KOSTNADER	18
10. VERDIVURDERING.....	18
10.1. LEIEINNTEKTER, BASERT PÅ FAKTURERING MAI 2019:	18
10.2. LEDIGE AREALER	19
10.3. PASSASJERVEDELAG	19
10.4. FESTEAVGIFT OG LEIE AV KAIAREAL	20
10.5. KONTANTSTRØMSANALYSE	20
10.6. FØLSOMHETSANALYSE VED ALTERNATIVE AVKASTNINGSKRAV	21
11. TEKNISK VERDI.....	21
12. KONKLUSJON	22
12.1. MARKEDSVERDI.....	22
12.2. OPPSUMMERING	22

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



1. GENERELT

1.1. Revisjon av verdivurderingen

Dette er en revisjon av verdivurderingen utført i juni 2019. Taksten skal benyttes ved kapitalforhøyelse, og kan ikke være eldre enn 4 uker når vedtak gjøres i generalforsamling.

Vi har fått opplyst fra Bergen Havn at det ikke er noen endringer i leieforhold eller størrelse. Det er heller ingen endringer i markedet som tilsier noen endring av verdien.

1.2. Oppdrag

Etter oppdrag fra Bergen og Omland havnevesen har Bergen Eiendomsrådgivning AS – BERAS utarbeidet en verdivurdering av skur 1, 2 og 3 på Skoltegrunnskaien i desember 2016. Denne vurderingen er en oppdatering bestilt av Bergen Havn i november 2018.

Oppdragsgivers målsetting med anskaffelsen er følgende: Hjemmelsoverføring fra Bergen Kommune til Bergen Havn.

1.3. Revidert oppdrag

Tomten inngår ikke i vurderingen. Vi har fått opplyst at eiendommens skal festes av Bergen Kommune.

«Dersom Leieobjektet ikke benyttes til havnevirksomhet i regi av Bergen Havn innenfor havne- og farvannslovens §4, eller arealet omreguleres til annet formål, bortfaller retten for feste for den delen av arealet som får endret bruksformål».

Vi legger til grunn at utfester Bergen Kommune er suveren på å avgjøre om og når omregulering skal gjennomføres.

Etter vår vurdering medfører de nye betingelsen at krav til avkastning og påregnelig ledighet må økes.

1.4. Justering av oppdraget pr juni 2019

Mottatt justerte leiepriser basert på leie i mai 2019, samt signert leieavtale og festeavtale.

Av momenter i leieavtalen kan nevnes:

BK ønsker å legge til rette for rasjonell drift av BH AS samtidig som man åpner for en fremtidig utvikling av BK sine eiendommer i samsvar med de samfunnsmessige behov og ønsker som til enhver tid gjør seg gjeldene.

Hvor lang tid frem det er snakk om er uklart. Ved fastsetting av kapitaliseringsrente hensyntas usikkerheten med 0,25%

Bygget dekker hele festetomten.

Leieobjektet er kaifronter. Steinkai og delvis Pelekai. Steinkaien utgjør ca. 5 m bredde, mens Pelekaien har varierende bredde. Totalt kaiareal utgjør ca. 10 698 m². Det medfølger ikke bakenforliggende areal. Bergen Kommune skal til enhver tid «søke å legge til rette for at BH har fri uhindret tilkomst til leieobjektet for utførelse av sin virksomhet.

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



For ikke å problematisere dette legges det i denne vurderingen til grunn at kommunen skal legge til rette.

Leietid (kai).

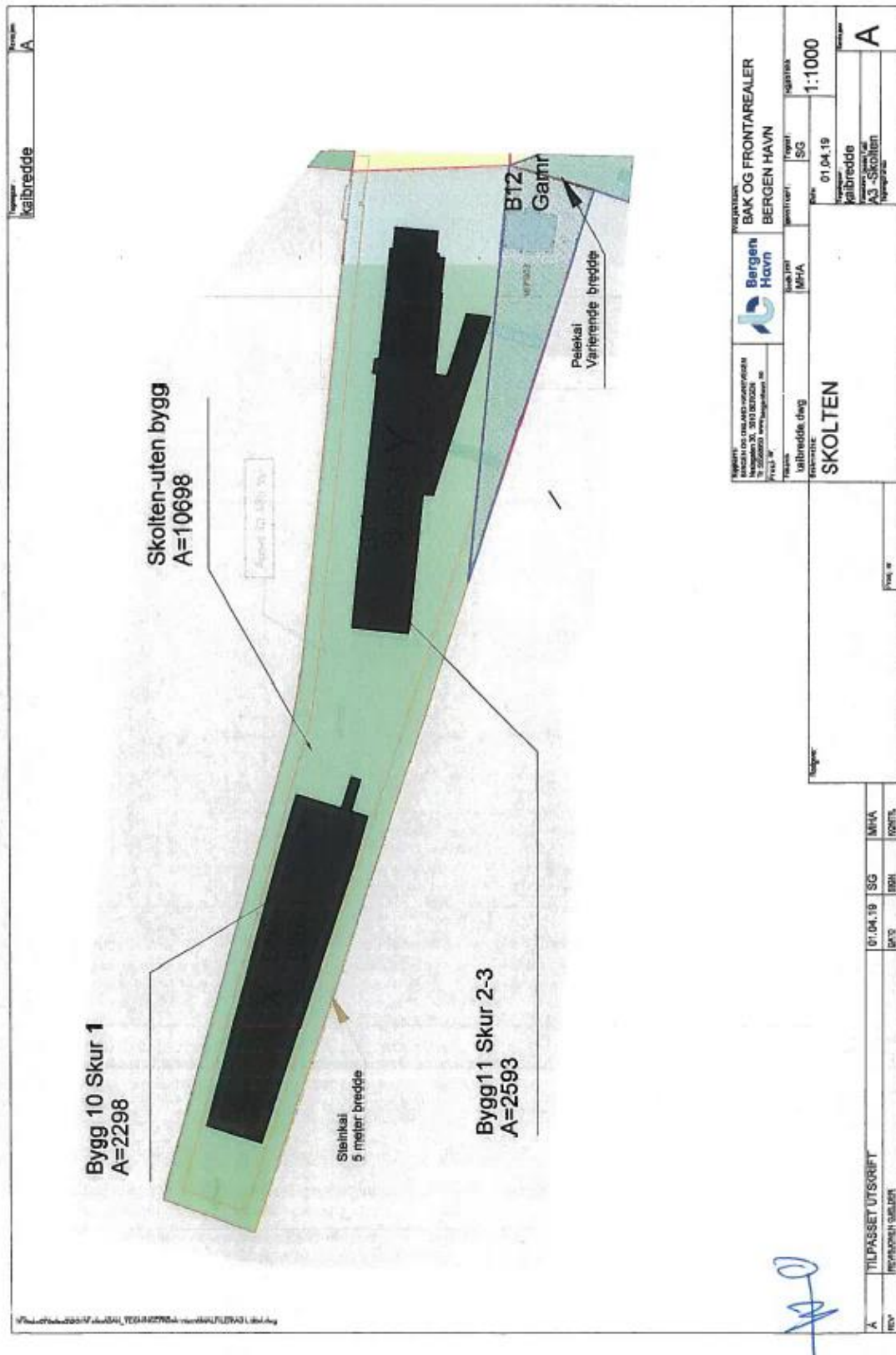
Begge parter kan si opp leieavtalen med 6 års frist. For denne vurderingen legges til grunn at oppsigelse fra kommunens side ikke har noen innvirkning på leienivå i bygget og «byggets» inntekt fra passasjertrafikken. Oppsigelse forutsettes å ikke ha betydning for alle slike forhold

Leieobjektet omreguleres til annet formål gir kommunen rett til å si opp avtalen. Vi legger til grunn at oppsigelsen ikke påvirker virksomheten knyttet til bygningen.

Basert på oppsigelsesmulighetene medregnes ikke leieinntekter fra kai og bakenforliggende areal ut over passasjeravgiften.

Den eventuelle økonomiske konsekvens av arealutvidelsesnekt under avtalens pkt 6 ii. tas ikke hensyn til utover å legge dette forholdet inn under vurdering av risikopåslaget på kapitaliseringsrenten.

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1-3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Figur 1 Leieobjektet - Kaifronter

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



2. DOKUMENTER / OPPLYSNINGER

Tilstede ved befaring på Skoltegrunnskaien 07.12.2018:

BERAS ved Roger Johannessen og Terje Haugan

Dokumenter/opplysninger er gitt av Bergen og Omland havnevesen (Bergen Havn). Relevante dokumenter er mottatt: Arealoppgave og oversikt over leieinntekter.

Øvrige nødvendige opplysninger er innhentet av BERAS fra web baserte kilder, herunder kartdata og eiendomsinfo. Se også Tabell 1.1 Dokumentkontroll.

Tabell 2.1 Dokumentkontroll

SAK	JA	NEI	KOMMENTARER
Panteattest	☐	☒	
Skjøte	☐	☒	Ikke utskilt
Målebrev	☐	☒	Arrondert tomt
Digitalt områdekart	☐	☒	Bergenskart.no
Skatte- / ligningstakst	☐	☒	
Kommunale avgifter	☒	☒	
Tegninger	☒	☐	
Forsikringspolise	☒	☐	
Evt. leiekontrakter	☒	☐	Navn og leiebeløp er opplyst
Evt. fremleiekontrakter	☒	☐	
Ferdigattest /brukstillatelse	☒	☐	Opplyst i Infoland
Reguleringsplan	☒	☐	
Evt. driftsregnskap / budsjett	☒	☐	
Oversikt over leieinntekter, felleskostnader, kommunale	☒	☐	

3. FORUTSETNINGER

Markedsverdivurderingen er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger;

1. Vurderingen er gjort med basis i eiendommens verdi pr. juni 2019.
2. At de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
3. BERAS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
4. Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurensset miljø.

Verdivurdering
 SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
 Skur 1 -3
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



5. Tilstandsvurdering av bygg og teknisk anlegg inngår ikke som deler av oppdraget, men er skjønsmessig vurdert ut fra foreliggende takster.

3.1. Spesielle forutsetning:

1. «Kommuneplanen havn» tillater ikke annen bruk en havnerelatert virksomhet.
2. Kommuneplanens arealdel forutsetter at ekspansjon av havnerelatert virksomhet skal skje på Ågotnes.
3. Verdivurderingen hensyntar ikke hvilke selskap som driver havnevirksomhet på eiendommen.

Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med hjemmelsoverføring fra kommunen til Bergen Havn.

4. EIENDOM OG EIENDOMSDATA

Skoltegrunnskaien 1, 2 -3

Hjemmelshaver: Bergen
Kommune.

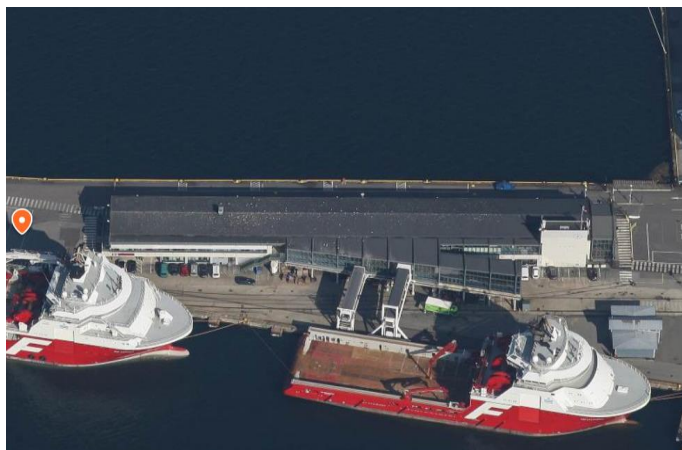
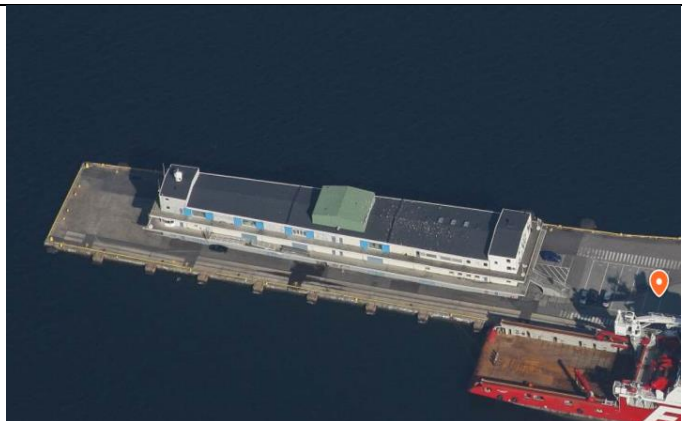
Tomteareal:

Gnr 167 bnr 903 – 13960,3 m²

Gnr 167 bnr 902 – 1741,9 m²

Tomtearealet er ifølge

Infoland. 15.702,2 m²



Verdivurdering
 SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
 Skur 1 -3
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



4.1. Kommuneplan

60910000 - BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 – 2021 Kommunedelplan Bergen Indre havn plan nr 18740000 <u>Arealformål er i</u> <u>kommuneplanens areal</u> <u>avsatt til:</u> Havn jfr. bestemmelser og retningslinjer.	
Arealplan-ID: 18740000 Saksnnummer: Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN Plantype: Kommunedelplan Planstatus: Gjeldende plan. Vedtak i kraft: 14.05.2012	

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



5. JURIDISKE FORHOLD

Tabell 5.1 Juridiske forhold

Konsesjonsforhold	Eiendommen er så langt vi kjenner til ikke konsesjonspliktig, da den er bebygd og under 100 dekar.
Panteattest	Ikke undersøkt.
Forkjøpsrett	Bergen Kommune vurderes som eneste kjøper.
Pengeheftelser	Vanlige pantelån / obligasjoner mv. tas det ikke hensyn til i taksten.
Servitutter	Ikke avklart
Seksjonering	Ikke relevant
Ombygginger - ferdigattest/bruksattest	Det har vært gjennomført en rekke ombygginger siden bygget stod ferdig. Ferdigattest er ikke fremlagt

6. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE

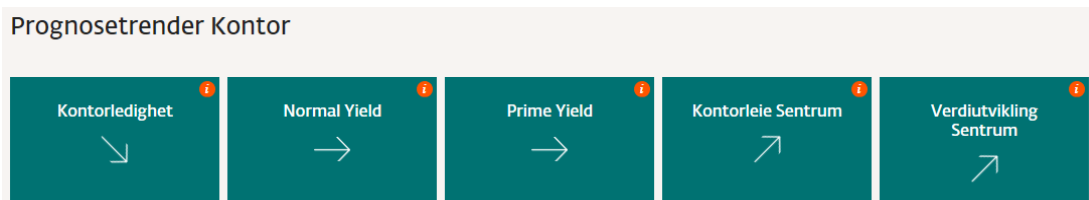
6.1. Generelt

Etterspørselen etter eiendommer har de senere årene, vært økende men det var knyttet usikkerhet til leieprisene. Økende ledighet er snudd til nedgang. Det er stor etterspørsel etter de beste lokalene.

6.2. Lokale forhold

DnB sin prognose:

Figur 2 Dnb Næringsmeglings prognose:

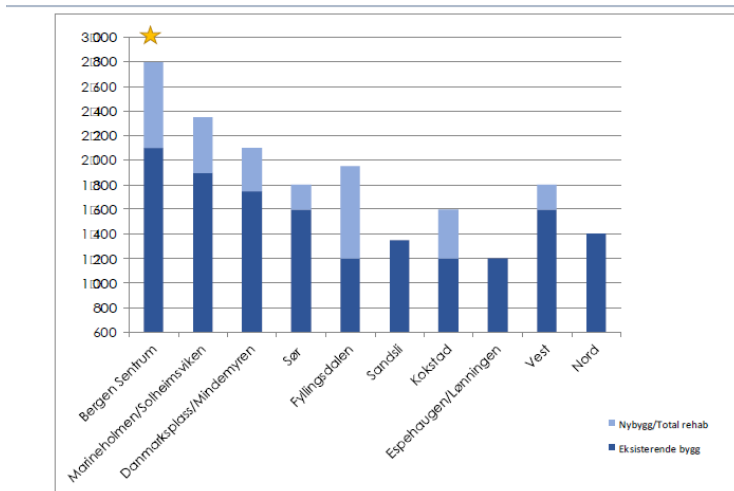


Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Figur 3 Kontorleier Hentet fra Kyte sin hjemmeside

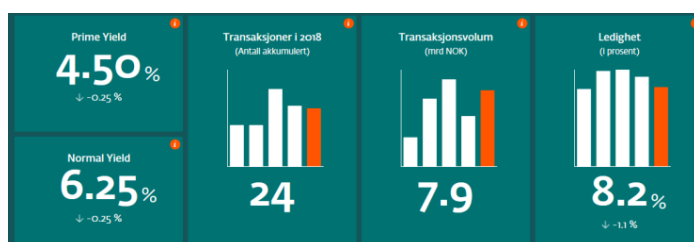
Leiepriser



Figur 4 Fra DNB Næringsmegling – Markedsrapport 1. halvår 2019

Leiepriser

	Høy Standard		Toppnivå	Kontorledighet Q1-18	Kontorledighet Q3-17
Åsane / Bergen Nord	1 400	- 1 700	1 700	4,5 %	3,9 %
Sandviken	1 500	- 1 800	1 850	2,6 %	2,2 %
Sentrum	1 600	- 2 600	2 700	7,0 %	7,0 %
Næringskorridoren	1 500	- 2 100	2 100	7,5 %	7,3 %



6.3. Markedsområde

Skoltegrunnskaaien ligger sentralt til ved innseilingen til Vågen. Eiendommen ligger på egen kaiutstikker med kai rundt hele eiendommen på vest nord og østsiden. Det er god adkomst fra offentlig vei. Kaien er turistskipenes hoved tilkomst til Bergen.

6.4. Eiendommens potensial

Kommunedelplan Bergen indre havn. Ny bruk skal avklares gjennom reguleringsplan. Utfester er suveren til å fatte en slik avgjørelse.

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



9 Bestemmelser til FESTNINGSKAIEN SKOLTEGRUNNSKAIEN – BONTELABO (se også leiesbestemmelsene i Del 1) Viktige ledd i kommunikasjonssystemet H1 og h2 Arealbruk: Området skal nyttes til havneformål som ikke krever permanent inngjerding, primært cruise- og fiskerihavn og virksomheter som er tilknyttet disse funksjonene. Tilgjengelighet til sjøfronten: Skoltegrunnskaien skal være tilgjengelig for offentligheten når det ikke ligger skip til kai som krever at området er avstengt, se også § 5.4 og 5.5. Fredet bygrunn Området ligger delvis innenfor det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Bergen". Tiltak som er egnet til å skade, flytte eller tildekke kulturminnet er forbudt uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av rette kulturminnemyndighet, jf. kml § 8 første ledd. Alle tiltak som medfører inngrep i havbunnen krever tillatelse iht. kml § 14. Ved tiltak som krever dispensasjon fra kulturminneloven § 8 første ledd eller tillatelse etter kml § 14, skal søknad sendes rette kulturminnemyndighet i god tid. Gangareal med byromsbruk - g2 Festningskaia skal nyttes til gangareal med byromsbruk i kombinasjon med kai, primært for cruiseskip. Oppstilling av biler, langsiktig lagring, etc er ikke tillatt. Området skal ikke ha permanent inngjerding. Rokkefølge: Når internasjonal fergetrafikk er flyttet fra Skoltegrunnskaia til Dokken, skal arealet på Festningskaia i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for offentligheten. Tiltak som kan behandles som byggesak: Kaifronten på Festningskaia skal kunne repareres og rettes opp. Områder for særskilt bruk av sjø – VH2 Se delområde Blyfjorden.	RETNINGSLINJER Dersom/når fiskerihavnen opphører/flyttes kan området tas i bruk til andre næringsformål i kombinasjon med cruisehavn eller andre havneformål som ikke krever inngjerding. Ny bruk av området skal avklares gjennom reguleringsplan. Utforming av området skal ta spesielt hensyn til Festningen og utsikten derfra. Utforming av området bør avklares gjennom plan og designkonkurranse. Gangareal med byromsbruk er kaiområde for allmenn ferdsel og andre områder prioritert som sosial og kulturell arena, handelsareal og oppholdsrom. Arealet i byrommene skal utformes for blandet gatebruk med alle trafikantergrupper. Området skal ha god tilgjengelighet og gode oppholdskvaliteter.
---	--

Potensiale for eiendommen: Kommuneplanens Bergen indre havn, herved innlimt fra plan:
Dersom/når fiskerihavnen opphører/flyttes kan området tas i bruk til andre næringsformål i kombinasjon med cruisehavn eller andre havneformål som ikke krever inngjerding. Ny bruk av området skal avklares gjennom reguleringsplan. Utforming av området skal ta spesielt hensyn til Festningen og utsikten derfra. Utforming av området bør avklares gjennom plan og designkonkurranse.

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



7. TOMTEBESKRIVELSE

7.1. Opparbeidelse.

Eiendommen er opparbeidet med dypvannskai tilrettelagt for cruisetrafikk og ferge, laste trafikk. Det er asfaltert dekke på hele eiendommen. Det er bygget trafo for strømtilkobling til skip som anløper kaiområdet.

7.2. Vann & avløp

Tomtene er opplyst å være tilknyttet offentlig vei og vann / avløp.
Hvilken tilstand vann og avløpsanlegget befinner seg i, er ikke undersøkt.

7.3. Energi

Ikke vurdert. For leie for lagervirksomhet er «trenden» at energiforbruk har større betydning for betalingsviljen enn tidligere pga økte energipriser.

7.4. Forurensninger

Det er ikke undersøkt eller opplyst om forurensede masser i grunn. Det legges til grunn at sjøbunnen utenfor kaifronten er forurenset.

7.5. Radon

Er ikke undersøkt, men vurderes som lite sannsynlig.

8. BEBYGGELSE

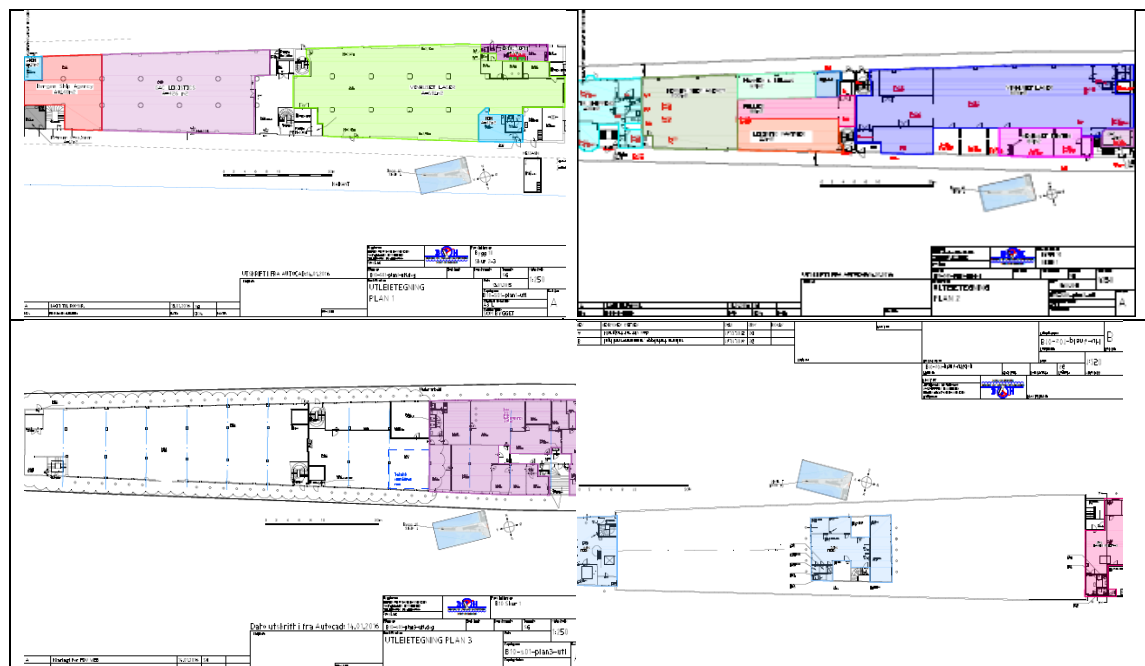
8.1. Arealoppgave

Eiendommen består av tre bygg skur 1 skur 2 -3. Skur 1 er fra ca 1949. Skur 2-3 er oppført i på 1960 tallet. Bygningene er oppført med lager/ spedisjons arealer i 1 etasje, og lager og kontorarealer i 2 og 3 etasjer. Skur 2-3 brukes også i forbindelse med cruisetrafikken til Bergen.

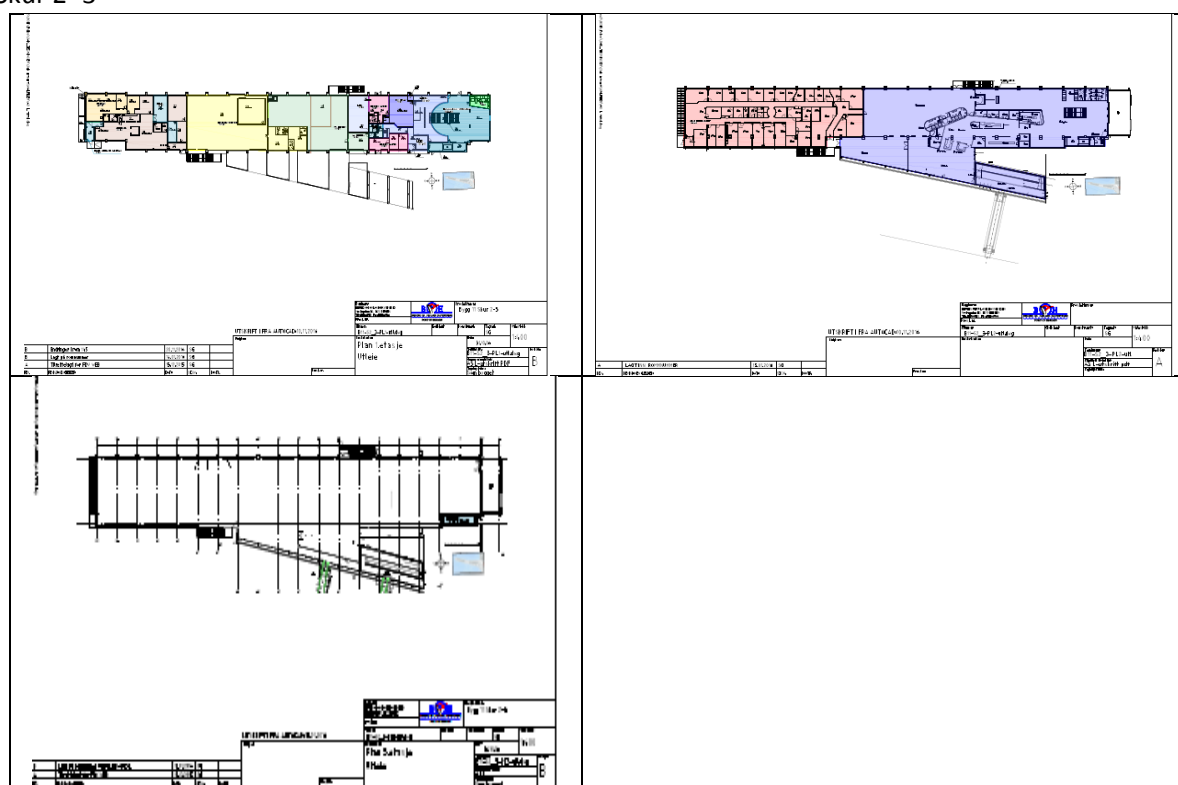
Bygningsmassen er under oppussing etter hvert som leiekontrakter fornyes. Det er blant annet investert betydelig i ventilasjon og varme i deler av arealene som brukes som kontorer.

Bygn.	Type/næring	Plan/BRA	BRA	Est/BTA	Tatt i bruk
Skur 1	Transport og lagring	H01 2 095 m ² H02 2 473 m ² H03 33 m ²	4601	4831	Ikke oppgitt
Skur 2-3	Varehandel, reparasjon av motorvogner	H01 1 485 m ² H02 1 485 m ² H03 1 386 m ² H04 331 m ²	4687	4921	Ikke oppgitt

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Skur 2 -3



Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Arealene er benyttet som følger av nedenstående oversikt.

Bygg 10 Skur 1

PLAN	LEIETAKER	BT_AREAL	TYPE-AREAL	Layer
P1	Felles	132	Lager, heis , tavle, trapper	A-2012 Utleieareal Felles
P1	Felles	16	Trapperom	A-2012 Utleieareal Felles
P1	Nordic gifts	34	BUTIKK	A-2012 Utleieareal-Nordic-gifts
P1	BOH	18	PISSOAR, HEIS UTE AV DRIFT	A-2012 Utleieareal-BOH
P1	BKK	27	TRAFO KIOSK	A-2012 Utleieareal BKK Trafo
P1	Felles	23	TAVLEROM	A-2012 Utleieareal Felles
P1	BOH	15	SLANGEROM	A-2012 Utleieareal-BOH
P1	CAC Logistics	426	LAGER	A-2012 Utleieareal-Gac Logistics
P1	Bergen Ship Agency	148	LAGER	A-2012 Utleieareal-Bergen Ship Agency
P1	BOH	42	SPISE.PAUSEROM	A-2012 Utleieareal-BOH
P1	Vinhuset Lager	681	LAGER-LITE KONTOR	A-2012 Utleieareal-Vinhuset
P1	Båtmannstasjonen	17	LAGER	A-2012 Utleieareal-Båtmannstasjonen
P2	FELLES	22	TAVE OG TRAPP	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	FELLES	4	WC	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	GAC	19	KONTOR	A-2012 Utleieareal Gac Logistics
P2	BOH	8	Heis H3 ute av drift	A-2012 Utleieareal BOH
P2	FELLES	18	TRAPP 4	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	VINHUSET KONTOR	61	KONTOR BEKOSTET AV VIN	A-2012 Utleieareal Vinhuset
P2	FELLES	27	HEIS OG TRAPP 3	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	FELLES	15	TRAPP 1	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	HAMMER & KOLAAS	68	LAGER	A-2012 Utleieareal Hammer kolaas
P2	GLOBAL BLUE	21	LAGER	A-2012 Utleieareal Global blue
P2	TR SHIPPING	135	KONTOR	A-2012 Utleieareal TR-Shipping
P2	BERGEN SHIP AGENCY	233	LAGER	A-2012 Utleieareal Bergen ship agency
P2	VINHUSET LAGER	626	LAGER	A-2012 Utleieareal Vinhuset
P2	VINHUSET KONTOR	87	KONTOR	A-2012 Utleieareal Vinhuset
P2	FELLES	88	LAGER	A-2012 Utleieareal FELLES
P2	LOGISTIC PARTNER	115	LAGER	A-2012 Utleieareal Logistic Partner
P3	BOH	8	Heis H3 ute av drift	A-2012 Utleieareal BOH
P3	BOH	966	UNDER OMBYGGING	A-2012 Utleieareal BOH
P3	GAC LOGISTICS	408	KONTOR	A-2012 Utleieareal Gac Logistics
P4	LEDIG	89	UNDER OMBYGGING	A-2012 Utleieareal BOH LEDIG
P4	HAMMER & KOLAAS	91	KONTOR	A-2012 Utleieareal Hammer&Kolås
P4	LEDIG	131	UNDER OMBYGGING	A-2012 Utleieareal BOH LEDIG
		4819		

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Bygg 10 Skur 1



Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Bygg 11 Skur 2 – 3

BYGGN PLAN	LEIETAKER	BT_AREAL	TYPE-AREAL	Layer		
B11	P 02	terminalområde	1529 m2	1529	PASSASJERT	A-2012 Utleieareal-Terminal
B00	P 02	NORSK FISKEOPPDR	816 m2	816	kontor	A-2012 Utleieareal-norsk fiskeoppdrett
B11	PL 1	FELLES	17 m2	17	WC/DUSJ	A-2012 Fellesareal
B11	PL 1	GAC LOGISTICS	32 m2	32	LAGERKONT	A-2012 Utleieareal Gac Logistics
B11	PL 1	DMC NORWAY	70 m2	70	KONTOR	A-2012 Utleieareal DMC NORWAY
B11	PL 1	LOGISTICS PARTNER	49 m2	49	KONTOR	A-2012 Utleieareal Logistics partner
B11	PL 1	ISPS	21 m2	21	KONTOR	A-2012 Utleieareal ISPS
B11	PL 1	Fellesareal Vrimleh	219 m2	219	KONTOR	A-2012 Fellesareal
B11	PL 1	LEDIG	59 m2	59	KONTOR	A-2012 Utleieareal_Ledig
B11	PL 1	LOGISTICS PARTNER	46 m2	46	KONTOR	A-2012 Utleieareal Logistics partner
B11	PL 1	FELLES	50 m2	50	TEKNISK - DA	A-2012 Fellesareal
B11	PL 1	WILLHELMSSEN	278 m2	278	KONTOR	A-2012 Utleieareal Wilhelmsen
B11	PL 1	LOGITRANS	109 m2	109	KONTOR	A-2012 Utleieareal LOGI-TRANS
B11	PL 1	FELLES WILHELMSSEN	20 m2	20	INNGANGSP	A-2012 Fellesareal
B11	PL 1	LEDIG	67 m2	67	KONTOR	A-2012 Utleieareal_Ledig
B11	PL 1	GAC LOGISTICS	303 m2	303	LAGER	A-2012 Utleieareal Gac Logistics
B11	PL 1	BERGEN HAVNESERV	467 m2	467	LAGER OG KO	A-2012 Utleieareal-Bergen Havneservic
B11	PL 3	FELLES VENTILASJON	32 m2	32	WC/DUSJ	A-2012 Fellesareal
		SUM	4184			



Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



9. LEIEFORHOLD

9.1. Generelt

Nedenfor angis generelle forhold som gjelder for etterfølgende verdivurderinger.

Når det gjelder utleie av næringsarealet, vurderer BERAS det som mye mer usikkert fordi lokalene som tilbys og etterspørres har en mye større spredning i kvalitet, beliggenhet, beskaffenhet og ikke minst størrelse. Selv på Torgallmenningen varierer leieprisene etter vår vurdering med mer enn 100 % for omtrent sammenlignbare lokaler. For vurdering av salgspris for næringsarealer kan man erfaringsmessig være noe mere nøyaktig.

Til store eiendommer er det færre kjøpere enn til mindre. Timingen kan ha en god del å si for prisen som oppnås. Vi legger til grunn at prisnivået i det geografiske området vil svinge med tilbud og etterspørsel, men området er med sin beliggenhet et av de mest attraktive, med den konklusjon at eiendomsverdiene her vil stige mer enn andre lokaliseringer.

9.2. Leietakere / Leiepriser

Markedsleie defineres som hva markedet er villig til å betale for en standard leiekontrakt og med lokalene / leiearealene ledig. Markedsleie / nettoleie er etter vårt syn ikke det maksimale en enkelt leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesiell høy leie for å sikre seg lokalet. Dette er ikke markedsleie.

Markedsleie baseres på en standard leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år. En standard leiekontrakt forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felles kostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietaker bl.a. kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold.

Ny eier kan reforhandle alle ledige leieforhold og gjennomføre ny arealmåling.

9.3. Eierkostnader

Eierkostnader defineres som summen av kostnader bestående av eiendomsskatt, forsikring, administrasjon, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold / utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg.

9.4. Leiekontrakter

Det er fremlagt en leiekontrakt for eiendommen iht tabell 8.1.

Forholdsmessig andel av vanlige felleskostnader betales i tillegg, men påvirker ikke verdigrunnlaget.

9.5. Estimert utleieverdi

Verdien utredes basert på forskjellige resonnementer, og eiendommers markedsverdi er i takseringssammenheng uavhengig av hvem som er eier på takseringstidspunktet.

9.6. Arealedighet

Et marked er i balanse når det er en permanent arealedighet/leiesvikt på 4 – 6 % i bysentrale områder. De opplyst strenge bestemmelsene fra utfester for hvilke bruk som tillates, tilsier en påregnelig høy

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



ledighet over tid. Samtidig ser vi at ledigheten i sentrum igjen går ned ved siste telling. Lav ledighet og betydelig etterspørsel etter sentrumslokaler, tror vi vil være avgjørende for en god leieprisutvikling for de beste sentrumslokalene i det korte bildet.

Etter BERAS vurdering kan ledigheten/leiesvikten for denne eiendommen settes til 10 % da det legges til grunn at aktuelle kjøpere skal benytte eiendommen i det vesentlige til eget bruk.

9.7. Avkastningskrav

Dagens avkastningskrav fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den fremstod som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningstekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet. Den noe lave husleien for kontorarealer er også tatt hensyn til. Nye opplysninger vedr. avtaleforholdet/ festeavtale tilsier en økt rente i forhold til tidligere vurderinger.

Ved vurdering av krav til avkastningskravet, er det i tillegg til antatt realrentenivå lagt betydelig vekt på risiko ved fremtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand og attraktivitet i markedet. Grunnlaget for denne verdivurderingen er at utleierisikoen i avkastningsrenten settes lavt.

De siste 15 årene har avkastningsrenten sunket som følge av et lavt rentenivå. Leieprisene for vanlige lokaler har hatt en veldig flat utvikling. Økte eiendomsverdier skyldes derfor i det vesentlige det lave rentenivået, tillegg noe for økte priser.

(Det er mulig man kan forvente høyere renter på sikt, men høye renter kan bety god vekst og da er det ikke naturlig å tenke seg økt etterspørsel og betydelig økte leiepriser.)

Ut fra en samlet vurdering har vi funnet det forsvarlig å benytte et avkastningskrav **på 7,0 %**.

9.8. Eiers årlige kostnader

Vurdering av årlige eierkostnader er basert på tilstand ved befaring og opplysninger fra eier. Basert på dette har vi vurdert eierkostnader i størrelsesorden kr 200,- pr m2/BTA pr år.

10. VERDIVURDERING

10.1. Leieinntekter, basert på fakturering mai 2019:

Nordic Gifts AS	kr	29 127	
Bergen Ship Agency AS	kr	96 224	
GAC Norway AS	kr	929 927	
Vinhuset AS	kr	1 811 367	
Båtmannstasjonen v/j.jentoft	kr	6 899	
Dmc Norway AS	kr	168 995	
Europeen Cruise Service AS	kr	1 152 950	
Skolten skur 1			kr 4 195 489
Wilhelmsen Ship Service AS	kr	296 622	
Gulen Eigedom AS	kr	908 600	
Bergen Havneseervice AS	kr	215 170	

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



Dmc Norway AS	kr	155 995	
Telenor Antenner	kr	34 242	kr 1 610 629
Sum			kr 5 806 118

10.2. Ledige arealer

			m ²	Pris pr m ²	Sum
Skur 1	Lager	1.etg	15	300	Kr 4 500
Skur 1	Lager mm	1.etg	132	600	Kr 79 200
Skur 1	Må pusses opp	4.etg	220	300	Kr 66 000
Skur 2/3	Kontor	1.etg	109	1200	Kr 130 800
Skur 2/3	Vaktbod	1.etg	21	1000	Kr 21 000
Sum ledige lokaler Skolten					Kr 301 500

10.3. Passasjervederlag

Informasjon mottatt fra Bergen Havn:

Bergen havn tar passasjervederlag for alle cruisepassasjer, samt passasjerer som benytter havnens terminalfasiliteter.

Satsene er som følger -

- *Fergepassasjerer over terminal : NOK 10,-*
- *Cruisepassasjer over kai : NOK 5,-*
- *Cruisepassasjer i terminal (snuhavn) : NOK 48,-*

For cruise vil passasjervederlaget bli påvirket av Environmental Port Index som trådte i kraft 01.05.2019. Det antas i denne sammenheng at vi kan se vekk fra totaleffekten av dette, selv om det kan bli store utslag på enkeltskip.

Vi forventer årlige inntekter som følger:

Skolten : Cruise over terminal : 45.000 pax x 48,- = 2.200.000

Cruise over kai : 555.000 pax x 5,- = 2.800.000

For rederiene som vurderer anløp i Bergen må det antas at det er totalprisen ved anløp som vurderes. Det spiller derfor ingen rolle for dem om man kaller kostnaden anløpsavgift, kaivederlag, ISPS-avgift eller passasjervederlag. Det samme gjelder til en viss grad for havnen, der det er totalinntekten som er avgjørende (med unntak av anløpsavgift som er et selvkostområde). Fordelingen mellom kaivederlag, passasjervederlag og ISPS-vederlag er ikke vilkårlig, men er heller ikke nøyte beregnet for å gi en riktig fordeling. Satsene kan likevel sies å gi et akseptabelt bilde på fordelingen av inntektene.

Det må likevel være rimelig å benytte tillegget i vederlaget som følge av terminal, slik at for cruise blir relevant passasjervederlag 48 - 5 = 43 kr pr pax.

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



I forbindelse med taksering av HRT og Skolten kan man argumentere for at disse inntektene er knyttet til bruken av bygget, og således bør inngå i taksten på bygget. Det er likevel endel forhold som tilsier at inntektene ikke direkte kan sidestilles med husleieinntekt. Dette er knyttet til kostnadene ved passasjerhåndteringen, som ikke kan sidestilles med vanlige eierkostnader ved kontorutleie.

1. *Passasjerene går på og av skipet gjennom en såkalt tube. Denne må styres på og av ved hvert anløp, noe som krever to utrykninger fra driftsavdelingen ved hvert anløp, i tillegg til vedlikehold og tilsyn av tuben.*
2. *Folkemengden knyttet til cruiseanløp medfører betydelig renhold og avfallshåndtering. Vanligvis tømmer vi avfall to ganger for dagen ved anløp med eget mannskap, i tillegg til renholdskostnader fra ekstern aktør.*

Etter vår oppfatning bør derfor takstene baseres på en kontantstrøm fra fra passasjervederlaget som følger:

Passasjervederlag, fratrullet kr 5 pr pax	45000	43		1 935 000
Kostnader				
Egeninnsats på/avkobling tube, avfallshåndtering.	Kr 690	14	36	Kr 347 760
Vedlikehold tube				Kr 200 000
Ekstern renhold (erfaringstall 2018)				Kr 137 000
Netto terminalinntekter				Kr 1 250 240

10.4. Festeavgift og leie av kaiareal

Det gjøres fradrag for festeavgift (avrundet) på kr 50,-/ m² x 4 891m² (bygningenes fotavtrykk)

10.5. Kontantstrømsanalyse

Brutto årlig markedsleie				5 806 119
Innberegnet ledige lokaler				301 500
Terminalinntekter				1 250 240
Sum bruttoinntekter				7 357 859
- Antatt arealledighet/leiesvikt i %	-10,0 %			-735 786
= Redusert brutto leie				6 622 073
- Festeavgift	-49	-3 664		-179 559
- Antatte eierkostnader	-200	9 876		-1 975 200
= Netto årlig leie				4 467 314

kr	4 467 314	x	1	:	7,00 %	=	kr	63 818 771
----	-----------	---	---	---	--------	---	----	------------

Verdivurdering
 SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
 Skur 1 -3
 PROSJEKT 1494
 Revidert Dato: 16.08.2019



10.6. Følsomhetsanalyse ved alternative avkastningskrav.

Tabellen nedenfor viser samlet leieinntekt og hvordan hvorledes avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter. Ved ledig i markedet settes normalt avkastningskravet høyere enn ved utleiet pga leierisikoen.

Netto leie	Avkastningskrav i %	Nåverdi av kontantstrøm
kr 4 467 314	6,0 %	kr 74 455 233
kr 4 467 314	6,5 %	kr 68 727 908
kr 4 467 314	7,0 %	kr 63 818 771
kr 4 467 314	7,5 %	kr 59 564 187
kr 4 467 314	8,0 %	kr 55 841 425

11. TEKNISK VERDI

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, forskriftskrav og skader.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Gjennomsnittlige byggekostnader:	Kr 18 500,- /m ² (9 752 m ²)	Kr 180 000 000,-
Fradrag for alder, forskriftskrav, vedlikeholdsmangler og lignende:		Kr 115 000 000,-
Teknisk verdi av bygg (avrundet)		Kr 65 000 000,-

Verdivurdering
SKOLTEGRUNNSKAIEN på festet tomt
Skur 1 -3
PROSJEKT 1494
Revidert Dato: 16.08.2019



12. KONKLUSJON

12.1. Markedsverdi

Markedsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villige til å betale på dato for denne vurderingen. En enkelt interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesiell høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsverdi. Som grunnlag for vår konklusjon ligger en totalvurdering av risikoen knyttet til markedet, byggenes beskaffenhet og realiseringstidspunkt for potensialet i tomten.

Eiendommen ligger utenfor «markedet» fordi Bergen Kommune er eneste mulige kjøper.

Verdigrunnlaget er derfor eiers kontantstrømsverdi uavhengig av markedet. Med en avkastningsrente på 7% utgjør kontantstrømsverdi kr 64 mill som gir bygningene en verdi basert på markedsmessig leie med begrenset tillat på lave kr 6 562,-

12.2. Oppsummering

Kontantstrømsverdi med nåværende bruk er objektivt vurdert til kr. 64 mill.

Bergen 16.08.2019

Bergen Eiendomsrådgivning AS

Terje Haugan
Daglig leder / eiendomsrådgiver

KS/Johnny Danielsen
Overingeniør

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

1

Skolten skur 1 og skur 2-3

**Skoltegrunnskaien 1
5003 Bergen**

Gnr 167 bnr 903 i Bergen kommune

Innholdsfortegnelse:

Sammendrag og konklusjon

Verdikonklusjon

Historikk

Generelt om oppdraget

Premisser

Hjemmel

Kommentarer til grunnboken

Beliggenhet

Tomt

Reguleringsmessige forhold

Beskrivelse av tomt

Fredet / vernet

Bygningsmessig beskrivelse

Tekniske installasjoner

Leiekontrakter – kommentar til leiekontrakter

Areal og anvendelse

Generell markedsvurdering

Teknisk verdi

Dagens leieinntekter - markedsleie

Verdivurdering av alternativer

Sammendrag og konklusjon

Taksten omfatter kun de to bygningene som er oppført på Skoltegrunnskaien, innenfor gnr 167 bnr 903. I hht mandatet er festetomten holdt utenfor, men festeavgiften er tatt hensyn til.

Virksomheten ved Skoltegrunnskaien har siden starten vært tilknyttet sjø-/havnerelatert virksomhet. Begge bygningene er eldre og vil nødvendigvis ikke tilfredsstille dagens krav til fasiliteter. Bruk og standard varierer; fra enkle lagerareal til moderne kontorer.

I Skur 2-3 benyttes en større del av bygget som areal til snuhavn/terminal. I dag er det ikke direkte leie på dette arealet, men det kreves passasjeravgift og havneavgifter, som indirekte medfører at terminalområdet gir inntekter. Takstmennene har tatt hensyn til at terminalområdet også genererer inntekter, selv om dette ikke kommer frem i mottatt leieoversikt. Verdikonklusjonen er vurdert med bakgrunn i dette.

Deler av eiendommen ligger innenfor verneområde i kommuneplanen, der grunnen er automatisk fredet. Bygningene er ikke fredet/vernet.

Følgende beregninger er foretatt:

Dagens tekniske verdi.

Verdi basert på faktisk leieinntekt.

Markedsleie på eiendommen inklusiv terminalområdet.

Eierkostnader er vurdert i forhold til data fra Holte FDV-nøkkelen og fremlagte opplysninger. Vedlikehold er basert på å opprettholde dagens standard, og forutsetter dagens bruk. Oppgradering og bruksendring er ikke vurdert.

Netto markedsleie er kapitalisert med 6,0%, dagens leie er kapitalisert med 5,5%. Yield er vurdert i forhold til beliggenhet, standard, bruk og rentenivå. Yield tar utgangspunkt i ca 4,0% bankrente, ca 2% inflasjon (inflasjonsmålet) og ca 4% risiko (3,5%)

Teknisk verdi er basert på dagens prisnivå og byggekostnader basert på Holte Kalkulasjonsnøkkelen. Den angir dagens byggekostnad for et tilsvarende bygg. Det er gjort fradrag for slitasje, elde og eventuelle vedlikeholdsmangler.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

3

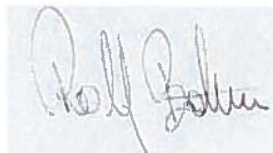
Verdikonklusjon:

På bakgrunn av innhentet informasjon, markedsanalyse og vurdering av markedsleie ansettes følgende verdier:

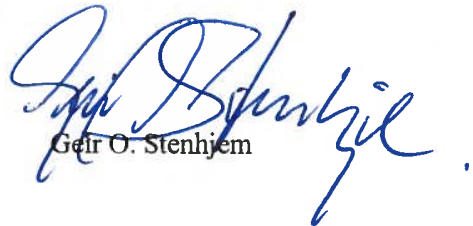
Dagens teknisk verdi **kr 141.000.000**

Dagens markedsverdi settes til: **kr 101.000.000**

Bergen 18.06.2019



Rolf Botnen



Geir O. Stenhjem

Historikk:

Planen om en bølgebryter mot Vågen ble virkeliggjort i årene 1863–1868 med en 100 meter lang og syv meter bred molo med fortøyningsringer på begge sider, kalt «Moljen», avløst av Skoltegrunnskaien under første verdenskrig. På moloens østside oppførtes i 1867 et ni meter høyt fyrtårn av støpejern.

I 1909 fremla havnestyret ideen om en stor utstikker ved Festningskaien. Selv om denne Skoltegrunnsutstikkeren ikke var med i havneplanen av 1903, ble forslaget vedtatt i bystyret i 1910.

Havneingeniørvesenet begynte bygging av kaien på utstikkerens ytre halvdel. Dette måtte gjøres før den gamle moloen kunne rives, for å unngå at Vågen ble liggende ubeskyttet. Til arbeidet krevdes det mye fyllmasse, skaffet til veie fra utsprengningen av tunnelen for Fløybanen. Det ble anlagt en transportviadukt for skinnegående traller til Torget. Deretter ble massene overført til lektere, og kaimurer ble bygd høye som 3-4 etasjers hus.

Skoltegrunnsutstikkeren stod ferdig i 1917; den var 335 meter lang og 40 meter bred. Hele anlegget med vareskur, kraner og kaispor stod ferdig i 1921. Byggingen av utstikkeren var en komplisert og en stor arbeidsoperasjon, og den største, dyreste og mest tidkrevende i havnevesenets historie til da.

I årene 1956-1958 og i 1964 ble kaien utvidet og et nytt ekspedisjonsbygg reist. I 2005 var kaiens samlede effektive kailengde 664 meter, og den var hovedkai for passasjertrafikk i utenriksfart. Skolten er i dag avstengt område, underlagt ISPS-regelverket (International Ship and Port Facility Security Code), en internasjonal standard ment å forebygge terror og sabotasje.

Generelt om oppdraget:

Undertegnede godkjente takstmenn har etter henvendelse fra Bergen kommune, seksjon for Bygg og Eiendom v/ Britt Haugsdal, den 24.04.2019 foretatt besiktigelse av eiendommen Skoltegrunnskaien 1, gnr 167 bnr 903 i Bergen kommune. Tilstede ved befaring var Stein Garmannslund fra Bergen og Omegn Havnevesen. Han påviste og ga også opplysninger.

Hensikten er å ansette en markedsverdi for bygninger på eiendommen. Tomten skal ikke takseres, men opplyst at den skal festes i 50 + 50 år.

Verdiene er satt på grunnlag av mottatte tegninger og dokumenter samt innhentede opplysninger fra oppdragsgiverne.

Følgende dokumenter og opplysninger er fremlagt/innhentet:

1. Plantegninger med arealangivelse og leietakere, nedfotografert.
2. Situasjonsskart fra Bergen kommune. (vedlagt)
3. Opplysninger fra Eiendomsregisteret. (vedlagt)
4. Gjennomgang av byggets tekniske og vedlikeholdsmessige standard.
5. Reguleringsplaner med arealkart og vedtekter.
6. Utdrag fra Kommunedelplan Sentrum
7. Utdrag av Kommuneplanen
8. Tidligere takst v/ BERAS
9. Mottatt leieoversikt m/ kostnader fra Ulrik Jørgensen

Premisser

Taksten er utført i h.h.t. Norsk Takst's regler, NS3451 og NS3940.
Taksten er ikke utført på vanlig takstdokument pga spesielle forhold ved eiendommen.

Areal er basert på mottatte tegninger, og som opplyst på tegninger. Det er foretatt stikkmåling innvendig på stedet. Dog presiseres at alle areal er ca areal uten at nøyaktig oppmåling på stedet er foretatt. Pga bygningenes fasong og utforming, kan oppgitt areal avvike.

Leieinntekter er basert på mottatte opplysninger fra Bergen og Omland Havnevesen.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket. Ingen konstruksjoner er åpnet og det er ikke foretatt fuktmålinger. På grunn av bygningenes alder er det ved åpning av konstruksjoner risiko for skader som ikke er omtalt i taksten.

Det er ikke foretatt statiske vurderinger av bygget eller boniteringer i grunnen.

Tomten skal ikke takseres. Det er gitt i forutsetningene at byggene skal stå på festet grunn. Festeavgift er opplyst til kr 48,78 pr m² grunn. Arealet som festes utgjøres av byggets fotavtrykk + 1 m ut til alle sider. Tomten skal bortfestes av Bergen kommune i 50 + 50 år.

Bruker av taksten og oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann/takstmennene dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Videre presiseres at takstmennene ikke har undersøkt med kommunale og statlige myndigheter om muligheter for å få godkjent bruksendring og/eller få bygget konvertert til annet formål.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

6

Hjemmel:

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 Bergen

Kommentarer til grunnboken

Ubekreftet utskrift fra grunnboken er vedlagt. Bl. a. er følgende forhold registrert:

1994-2003: flere eldre leierettigheter fra perioden 1994 til 2003.
Det er ikke registrert rettigheter for eiendommen.

Grunnen er automatisk fredet, arkeologisk lokalitet.
Det er ikke registrert forurensninger.

Dokumentene er ikke undersøkt nærmere. Partene oppfordres til å kontrollere dokumentene.

Beliggenhet:

Eiendommen er kaiareal og ligger ytterst i Vågen, like nord for Bergenhus festning. Den danner en molo mot Byfjorden. Ca 5-10 min gange til Torget og Vågsbunnen. Området ligger innenfor område i Kommuneplanen der grunnen er automatisk fredet. Dette medfører begrensninger på eiendommen.

Kaiarealet ligger på utfylte masser med fast, flatt dekke. På kaien er det oppført 2 bygninger, Skur 1 ytterst og Skur 2-3 innenfor. Begge byggene ligger innenfor ISPS området.

I området er det næringsaktivitet. Det er ikke boliger i nærområdet. Skoltegrunnskaien brukes til cruiseskip og andre, bl. a. offshore-fartøy. Beliggenheten er sentrumsnær med gangavstand til fasiliteter i sentrum. Det er busstopp i umiddelbar nærhet. Kort vei til hoteller og lett tilkomst med bil. Avgiftsbelagt off parkering like i nærheten.

Beskrivelse av tomt:

Det vises til «Historikk» foran. Bygningene er plassert etter hverandre på Skoltegrunnskaien, som er en utstikker ved Festningskaia. Den ligger dels innenfor område der grunnen er automatisk fredet. Arealet er planert og overflate asfaltert. Det er adkomst fra sjø på begge sider av utstikeren.

Skoltegrunnskaia benyttes spesielt til cruise skip, men tidvis også av andre skip som f.eks offshore-fartøy.

Det er lett tilkomst til eiendommen. Tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

7

Reguleringsmessige forhold:

Følgende planer berører eiendommen. For bestemmelser og retningslinjer må kommunen kontaktes. Dette er ikke gjort av takstmenn.

Planid nr 15430000 (1997): BERGENHUS. GNR 167 BNR 903 M.FL., SKOLTEGRUNNSKAIEN – BONTELABO: Eldre reguleringsplan. Eiendommen ligger i område for offentlig formål (O) og havneområde (TH). Bygningene er definert som O og O/TH	
Planid nr 18740000 (2012): BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN: Bygningene ligger i område definert som havn. Med bestemmelser og retningslinjer. Bygningene ligger helt og delvis innenfor avgrensning for middelalderbyen i Bergen.	
Planid nr 62290000 (2017): BERGENHUS. GNR 167 BNR 899, BONTELABO 2: Detaljregulering. Bygningene berøres ikke direkte av denne planen.	
Planid nr 61900000 (2013): BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 – 2021: Gjeldende kommuneplan (KPA) i Bergen. Eiendommen ligger i definert havneområde, med bestemmelser og retningslinjer. Båndlagt etter lov om kulturminner. Ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.	
KPA 2018 har tilsvarende bestemmelser som gjeldende KPA, men er ikke vedtatt.	

Fredet/vernet

Byggegrunnen ligger innenfor automatisk verneområde i hht Kommuneplanen. Bygningene er ikke fredet.

Bygninger er fredet etter kulturminneloven og vernet etter plan- og bygningsloven.

Bygningene ligger på gammel grunn, det er verneinteresser i området. Innen kulturminnevern er fredning det sterkeste juridiske virkemidlet og anvendes for å sikre langsiktig vern av bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal interesse. Er bygningen fredet er det ikke lov å endre bygningen, kun nødvendig vedlikehold og reparasjoner. Ved endringer må det søkes til kulturmyndighetene (deles mellom Fylkeskommunen (private, kommunale og fylkeskommunale bygg) og Riksantikvaren (statlige bygg)).

Er bygget vernet ligger det innenfor et område som er regulert til hensynssone kulturminne/kulturmiljø. Området har da reguleringsbestemmelser som gir kommunen føringer for byggesaksbehandlingen. Verneverdig bygning er en betegnelse uten formell status, men gir en pekepinn om at bygningen har verdi som kulturminne.

Bygningsmessig beskrivelse, byggeår

Taksten er ikke en tilstandsrapport. Oppdraget er å gi en markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Dvs kun bygninger uten tomt, men hensyntatt festeavgift. Nedenfor er gitt en kort, generell bygningsmessig beskrivelse:

På eiendommen er det oppført 2 bygg:

Skur 1:

Byggeår er ca 1947. Det er foretatt oppussing og leietakertilpasninger opp gjennom tidene.

Lager/kontorbygg på 3 etasjer + 4. etasje på 3 deler av bygget.

Areal er tidligere beregnet til ca 1.608 m² BTA pr etasje i 3 etasjer. 4.etg har et areal på ca 371 m² BTA. Total areal ca 5.195 m² BTA. Arealene divergerer fra areal oppgitt i leiekontrakter og tegninger, disse oppgir ca 4.995 m².

Byggene har varierende innvendig standard; det har vært foretatt oppussing tidligere, dels er det gammel standard, samt dels areal som må oppusses. Takvinduer montert i takflate. Vinduer er dels gamle, koblede glass og dels 2-lags isolerglass fra ca 2009.

Takhøyde på lager er ca 3,6 m. Bygget er i betongkonstruksjon bygget som pakkhus. Bærekonstruksjon er betongsøyler og –dragere. Støpte/murte yttervegger. Støpte dekker som etasjeskiller. flatt tak tekket med papp. Rundt byggets 2.etg er det baldakin i betong. Innvendig støpte trappehus. Bygget har 2 eldre vareheiser. Det er totalt 4 trappehus. Bygget har ventilasjonsanlegg, men dette er ikke besiktiget. Omfang og virkningsgrad er ikke kjent. «Fotavtrykket» til bygget er beregnet til ca 1.836 m².

Skur 2-3:

Byggeår ca 1965. Ombygginger og tilbygg er skjedd opp gjennom årene. Tilbygg mot sørøst fra ca 1990-tallet.

Lager, kontor og snuhavn på 2 etasjer + et teknisk rom (ventilasjon og heishus) i 3.etg. Tube fra snuhavn kobles til skipene.

Areal er tidligere beregnet til ca 3.953 m² BTA + et nyere tilbygg på ca 408 m² BTA, totalt beregnet til ca 4.361 m² BTA. Arealene fordeler seg som følger:

1.etg ca 2.183 m² BTA

2.etg ca 2.130 m² BTA

3.etg ca 48 m² BTA.

Areal divergerer fra areal i flg tegninger/leiekontrakter, som er oppgitt til ca 4.671 m² totalt.

Terminal for snuhavn var under oppussing ved befaring. Kontorareal har en normal god standard. Lagerareal av eldre standard. Varierende takhøyde fra ca 3,45 m til ca 4,35 m. Det er 2 stk rulletrapper mellom 1.etg og 2.etg i snuhavn, 2 nye heiser installeres i dette området. Diverse nye vinduer og dører i aluminium og glass.

Bærende konstruksjoner som betongsøyler og –dragere, og i stålsøyler/-dragere. Yttervegger i betong/mur. I tilbygg er vegger i stål og glass/stål. Støpt etasjeskiller. Mønt takkonstruksjon dels som Q-dekke, papptekking. Montert nytt ventilasjonsanlegg i snuhavn og nye toaletter.

Opplyst at det er seriekoblet brannanlegg med brannsentral, tilknyttet brannvesen. Bygget har utvendige trapper. Innvendig intern trapp i snuhavn.

Fotavtrykket til bygget er beregnet til ca 1.845 m².

Bygninger generelt:

Bygningene tilfredsstillers ikke dagens krav til universell utforming.

Tekniske installasjoner

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg, noen eldre og ett nyere. Ikke alle areal er tilknyttet ventilasjon. Virkningsgrad på anleggene er ikke kjent. Det anbefales å kontakte fagperson for å kontrollere og evt stille inn ventilasjonsanlegget.

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. El. anlegget er oppgradert tidligere, men standard varierer. For å kontrollere det elektriske anlegget anbefales å ta kontakt med el. fagmann, da dette er utenfor takstingeniørens kompetanse. Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Montert seriekoblet, sporbart brannalarmanlegg. Kun det ene bygget er tilknyttet brannvesen. Det er i tillegg montert brannslanger.

Eldre rør og avløp. Sanitærutstyr er dels oppgradert og skiftet tidligere. Ved stikkprøver fungerte utstyret tilfredsstillende. For å kontrollere rør og avløp anbefales å ta kontakt med aut rørlegger.

Montert heiser. Bortsett fra de 2 som var under installasjon fungerte alle.

Leiekontrakter:

Det er fremlagt leiekontrakter og oversikter på leieinntekter.

Kommentarer til leieinntekter:

Alle kontraktene er 100% KPI regulert.

Det er inngått tidsbestemte kontrakter og tidsubestemte kontrakter.

Tidsubestemte kontrakter har 3 mndr oppsigelse, eventuelt 6 mndr oppsigelse. Tidsbestemte kontrakter med opsjon.

Det meste av arealene er utleid. Det er besikket ledige areal som må oppgraderes før utleie.

På Skur 1 er ledighet ca 10%, på Skur 2-3 er ledighet ca 3%. Eget bruk er ikke med i ledighet. Areal for snuhavn i Skur 2-3 er ikke med i ledighet.

Areal og anvendelse:

Ikke alle leietakerne er havnerelatert. F.eks Vinhuset AS, som er den største leietakeren i skur 1, har ingen relevans til havnen. Men det er antatt at det vil være attraktivt for bedriften å ligge inne på et bevoktet ISPS-område, tatt hensyn til de produkter som lagerføres.

Snuhavn:

Mer en 1/2-parten av areal i 1.etg og i 2.etg i Skur 2-3 er avsatt til areal for snuhavn/terminalområde for cruise skip. Det er opplyst at det ikke er direkte leie på dette arealet, men at inntekter dekkes inn av bl.a. passasjeravgifter. Men ikke for de som har avtale om snuhavn. På mottatte tegninger er det tegnet inn cellekontorer, servering mm på areal for snuhavn/terminalområde. Disse arealene kan leies ut i tillegg. Arealet var under oppussing ved befaring.

Standard:

Begge byggene er eldre bygg og fleksibiliteten kan være begrenset pga bærende konstruksjoner. Skur 1 er det eldste, og standard her varierer. Søyler i konstruksjonen reduserer bruken av lagerareal. Kontorareal varierer i standard. Vinhuset AS har bekostet egne kontor, disse er gitt en god planløsning og arealet er planløst slik at man får utnyttet lokalet på en god måte. Ellers er en stor del av Skur 1 lagerareal.

Skur 2-3 har et stort areal i 1. og 2.etg som nyttes som terminal for cruisebåter. Kontorarealet har en ok standard. Det er bygget til et nyere lagerareal i 1.etg under gangbro.

For areal og leier; se lenger bak.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

11

Generell markedsvurdering:

Bygningene ligger i et havneområde der det også er andre næringsbygg, som f.eks Bontelabo 2, som inneholder kontorer og lager. I nærområdet er det ikke boliger. Ingen av byggene på tomten har i dag universell utforming.

Det er gitt motstridende opplysninger om at leietakerne skal være havnerelatert/sjørelatert. Men vi anser at arealene også kan være attraktive for andre leietakere som f.eks Vinhuset AS. Det er derfor ikke lagt stor vekt på at leietakere skal være havnerelatert/sjørelatert. Lokalene har også vært leid ut til forskjellige andre aktiviteter som nødvendigvis ikke er havnerelatert.

Vi anser at arealene ikke er attraktive for bedrifter som er avheng av en jevn kundestrøm inn. Dette fordi hele eiendommen ligger innenfor et bevoktet ISPS-området.

Byggene vil nødvendigvis ikke tilfredsstille dagens krav til energiforbruk, ventilasjon og tilrettelegging for f.eks rullestolbruk. Ved innredning av terminalområdet er det mulig å få til universell utforming her.

Det er lett tilkomst til eiendommen, men begrenset med parkering innenfor ISPS-gjerdet.

Byggene har i dag en ledighet på ca 3% og ca 9%. Ledigheten i sentrum har vært nedadgående de siste årene. Dette skyldes bl.a. transformering av eiendommer fra næring til bolig. Det er 3 ledige lokaler i dag i Skur 1, og disse fremstår som rålokaler. Ved utleie er det påregnelig med leietakertilpasning fra huseiers side.

Teknisk verdi

Teknisk nyverdi	kr 188 000 000
Reduksjon for slitasje/elde/modernitet ca 25%	<u>kr – 47 000 000</u>
Normale byggekostnader etter fradrag	kr 141 000 000
Sum beregnet teknisk verdi	kr 141 000 000

Det er opplyst om felleskostnader. Leietakerne (næring) er normalt ansvarlig for innvendig vedlikehold. Fellesutgifter kan fordeles på leietakerne. Samlet er det forholdsvis små fellesareal i byggene. Disse utgjør ca 1,8% i Skur 2-3, og ca 12,6% i Skur 1.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

12

Dagens leieinntekter:

Bergen Havn								
Skur 1								
Leier pr mai 2019								
Skur 1:	Leietaker	Leiekontrakt inngått	Etasje	Type areal	Gjenstående leietid mndr	Leieareal BTA iflg kontrakt	Merknad	Dagens leie
1.	Bergen Ship Agency AS	01.01.2016	1.	Lager	3	168		kr 96 224
2.	Båtmannstasjonen	01.11.2015	1.	Kontor	3	37	22+12 m²+ 10% felles	kr 6 899
3.	European Cruise Service AS	01.04.2016	3.	kontor	80	665	605 m² + 10% felles	kr 1 152 950
4.A	GAC Norway AS	01.07.2013	1.	Lager	7	426		
4.B	GAC Norway AS	01.07.2013	2.	Kontor	56	19		kr -
4.C	GAC Norway AS	01.02.2014	3.	kontor	3	539		kr 929 927
5.	Nordic Gifts AS	01.09.2013	1.	Butikk	3	34	Butikk/kontor	kr 29 127
6.A	Vinhuset AS	01.10.2016	2./3.	Kontor	29	87	2.etg	kr 1 811 367
6.B	Vinhuset AS	01.10.2016	1.	Lager		1314	1.etg og 2.etg	
7.	DmC Norway AS		?		3			kr 168 995
Totalt leieareal						3289		kr 4 195 489
Gjenstående leietid					187			
Gjennomsnittlig gjenstående leietid					37			
Snittpris pr m² utleid								kr 1 276

Bergen Havn								
Skur 2-3								
Leier opplyst pr juni 2019								
Skur 2-3:	Leietaker	Leiekontrakt inngått	Etasje	Type areal	Gjenstående leietid mndr	Leieareal BTA iflg kontrakt	Merknad	Dagens leie
1. *	BOH	egen bruk	1+2	terminal		2772	snuhavn	kr 1 935 000
1A.	Bergen Havneservice AS	01.01.2013	1.	Lager	6	398		kr 215 170
1B.	Bergen Havneservice AS	01.01.2013	1.	Kontor		33		
2.	Telenor Norge	30.04.2014		Basestasjon	60	0	10+10 år	kr 34 242
3.	Wilhelmsen Ships Service AS	01.04.2016	1.	Lager	44	221		kr 296 622
3A.	Wilhelmsen Ships Service AS	01.01.2018	1.	Kontor		83		
4.	Gulen Eigedom AS	01.04.2014	2.	Kontor	6	816		kr 908 600
5.	DmC Norway AS	01.12.2018	2.	Kontor	6	130		kr 155 995
Totalt leieareal						4453		kr 3 545 629
Gjenstående leietid					122			
Gjennomsnittlig gjenstående leietid					41			
Snittpris pr m² utleid								kr 796,23
* iflg Bergen Havneservice er inntekten for snuavn beregnet slik:					45.000 passasjerer x kr 43 i passasjervederlag.			

De fleste leiekontraktene har kort oppsigelse og er forlenget flere ganger.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

13

Vurdert markedsleie:

B-10 Skur 1									
Etasje:	Utleid areal i hht tegninger m² BTA	Felles areal	Areal eget bruk	Ledig	Type areal	Leietaker	Vurdert markedsleie BTA		Vurdert markedsleie
1.etg	-		15	-	Lager	BOH	kr	300	kr 4 500
1.etg	17			-		Båtmannstasjon	kr	900	kr 15 300
1.etg		16		-	Trappehus		kr	-	kr -
1.etg	168			-	Lager	Bergen Ship Agency	kr	600	kr 100 800
1.etg	426			-	Lager	GAC Logistics	kr	600	kr 255 600
1.etg		132		-	Lager mm		kr	600	kr 79 200
1.etg	681			-	Lager	Vinhuset AS	kr	700	kr 476 700
1.etg	-		42	-	Spiserom	BOH	kr	900	kr -
1.etg	34			-	Butikk	Nordic Gifts	kr	1 200	kr 40 800
1.etg	0		18	-	Div	BOH	kr	-	
1.etg		23		-	Teknisk		kr	-	kr -
1.etg	27			-	Trafo	BKK	kr	-	kr -
	1 353	171	75	-		Sum markedsleie 1.etg			kr 972 900
2.etg	-		-	135	Må pusses opp		kr	300	kr 40 500
2.etg	1 155				Lager	Vinhuset AS	kr	800	kr 924 000
2.etg	148				Kontor	Vinhuset AS	kr	1 500	kr 222 000
2.etg		82			Trappehus				kr -
2.etg	19				kontor	GAC Logistics	kr	1 500	kr 28 500
	1 322	82	-	135		Sum markedsleie 2.etg			kr 1 215 000
3.etg	590				kontor	European Cruise Service	kr	1 700	kr 1 003 000
3.etg		245			Gang mm				kr -
3.etg	184				kontor	Vinhuset AS	kr	1 700	kr 312 800
3.etg	539				kontor	GAC Logistics	kr	1 500	kr 808 500
3.etg	0		8			BOH			
	1313	245	8			Sum markedsleie 3.etg			kr 2 124 300
4.etg	0	0	-	220	Må pusses opp		kr	300	kr 66 000
4.etg		0	-	91	kontor	(ikke besiktiget)	kr	1 200	kr 109 200
4.etg		0	-		Trappehus mm	Areal usikkert			
	0	0	-	311		Sum markedsleie 4.etg			kr 175 200
Totalt	3 988	498	83	446		Sum markedsleie skur 1			kr 4 487 400
Samlet areal:		5 015	Snittleie pr m²		kr	895			
Ledig areal av total:		8,9 %							
Fellesareal av total:		12,5 %							
Eget bruk av total:		11,2 %							

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

14

Vurdert markedsleie:

B-11 Skur 2-3								
Etasje:	Utleid areal i hht tegninger m² BTA	Felles areal	Areal eget bruk	Ledig	Type areal	Leietaker	Vurdert markedsleie BTA	Vurdert markedsleie
1.etg	-			109	Kontor		kr 1 200	kr 130 800
1.etg				20	Kontor		kr 900	kr 18 000
1.etg	278	-		-	Kontor	Wilhelmsen Ships Service AS	kr 1 400	kr 389 200
1.etg		50		-	Datarom		kr -	kr -
1.etg	411			-	Lager	Bergen Havneseervice AS	kr 600	kr 246 600
1.etg	162	-		-	Kontor	DMC Norway AS	kr 1 200	kr 194 400
1.etg *	1 243			-	Snuhavn		kr 750	kr 932 250
1.etg	21		-	-	Vakt	ISPS	kr 1 000	kr 21 000
	2 115	50	-	129		Sum markedsleie 1.etg	kr	1 932 250
2.etg	816		-	-	Kontor	Gulen Eigedom AS	kr 1 500	kr 1 224 000
2.etg *	1 529				Snuhavn		kr 750	kr 1 146 750
	2 345	-	-	-		Sum markedsleie 2.etg	kr	2 370 750
3.etg	0	32			Teknisk		kr -	kr -
3.etg					basestasjon			kr 34 300
	0	32	0			Sum markedsleie 3.etg	kr	34 300
Totalt	4 460	82	-	129		Sum markedsleie skur 1	kr	4 337 300
Samlet areal:		4 671	Snittleie pr r			929		
Ledig areal av total:		2,8 %						
Fellesareal av total:		1,8 %						
Eget bruk av total:		2,9 %						
* I markedsleie er brukt m²-pris for fellesareal på snuhavn. Dette gir totalt kr 2.079.000								
I flg opplysninger fra BOH regner de med ca 45.000 passasjerer, med passasjervederlag på kr 43 pr person gir dette kr 1.935.000 (som er brukt i faktisk leie).								
På terminalområdet er det også mulighet for andre leieinntekter (bar/kafe, cellekontorer). Derfor er leieinntekt som for fellesareal brukt i markedsleie.								

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

15

Verdivurderinger:

		Tomteareal	Dagens leieinntekt	Markedsleie inkl terminal
Skur 1:		1836	kr 4 195 489	kr 4 487 400
Skur 2-3 *		1845	kr 3 545 629	kr 4 337 300
	Sum leie		kr 7 741 118	kr 8 824 700
	Vedlikehold/adm kostnad		kr -1 937 200	kr -1 937 200
	Ekstra vedlikehold tube terminal		kr -200 000	kr -200 000
Ledighet	5 %			kr -441 235
	3 %		kr -232 234	
Festeavgift	kr 48,78	3681	kr -179 559	kr -179 559
	Netto leie		kr 5 192 125	kr 6 066 706
	Kapitaliseringsrente		5,50 %	6,00 %
	Kapitalisert nettogleie		kr 94 402 272	kr 101 111 764
* Passasjervederlag er tatt med i leieinntektene.				
Renhold, strøm avskrivninger mm er ikke tatt hensyn til i vedlikehold/adm.				
Kun utvendig vedlikehold er tatt hensyn til. Leietaker har innvendig vedlikehold.				

Kommentarer til tabellen:

1. I dagens leie er tatt hensyn til opplyst passasjervederlag. Dagens leieinntekt gir en verdi på ca kr 94.400.000 og er vurdert som liten risiko. Derfor er brukt en lavere kapitaliseringsrente (5,5%).
2. I markedsleie er også tatt hensyn til leieinntekter på terminalområdet, og kapitalisert verdi blir ca kr 101.100.000. Her vurderes usikkerhet og risiko som større, og det er brukt en høyere kapitaliseringsrente (6%).

Eierkostnadene inkluderer off. avgifter, forsikring, forvaltning, drift og avsetning til løpende vedlikehold m.m. Kostnadene er basert på Holte FDV-kostnader. Det er også tatt hensyn til spesielle kostnader ved passasjertube (ekstra vedlikehold). Avskrivninger, finanskostnader, strøm og renhold er ikke tatt hensyn til. Det forutsettes at leietakere (evt egenleie) har ansvar for innvendig vedlikehold.

Det er regnet med 3% ledighet på løpende kontrakter og 5% ledighet på markedsleie. Ledigheten i sentrum har de siste årene vært nedadgående.

Valg av kapitaliseringsrente:

Sentrale eiendommer i Bergen selges med en yield mellom ca 4,5% og ca 6,75%. Boligeiendommer og rene kontoreiendommer ligger på en lav yield, mens kombinerte næringseiendommer ligger høyere. Ved fastsetting av yield vurderes rentenivå, byggets tilstand, fasiliteter og attraktivitet, utviklingspotensial og anvendelse av bygget. Andre vurderinger som vil påvirke valg av yield er vurdering av bl.a. ledighet.

Kjente salg av næringsbygg i nærheten er bl.a. institusjonsbygg som er solgt med en yield på ca 6%. I sentrum selges kombinerte næringsbygg m/ boliger og eiendommer med utviklingspotensial, med en yield på ca 4,5%. Rene kontorbygg selges med en høyere yield enn bolig og lager enda høyere.

Drift av havn er attraktivt. Oppkjøp av havner er blitt et interessant investeringsobjekt i hele verden. Bl.a. kineserne er aktive i forsøk på oppkjøp av havneanlegg over hele verden, eller områder som kan egne seg til havn, og tilbyr store summer for utvikling av havn og infrastruktur.

Murmester/ingeniør Rolf Botnen
Takstingeniør
Mob 900 26 762

Bedr.øk/Bygn.ing Geir O Stenhjem
Takstingeniør
Mob 99 26 26 15

16

Med bakgrunn i ovennevnte vurderer vi en yield på 6% på denne eiendommen på vurdert markedsleie, mens dagens leieinntekt på løpende kontrakter er vurdert med en yield på 5,5%. Da er hensyntatt bygningenes standard og fasiliteter, anvendelse og beliggenhet.

10 års statsobligasjoner har rente på ca 1,75%. Justert for inflasjonsmålet (2%) gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 4% rente i dagens marked, dvs realrente ca 2% med 2% inflasjon (inflasjonsmålet). Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktenes størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 6,0 % kapitaliseringsrente tilsvarer 4,0 % risiko.

Til:
Ulrik Jørgensen
Bergen Havn

Kopi:
Britt Eli Haugsdal
Bergen Kommune

VEDR.: TAKSTER FOR HURTIGRUTETERMINALEN OG BYGNINGER PÅ SKOLTEN.

Takstene er utført av Rolf Botnen og Geir O Stenhjem i samarbeid, og er datert hhv 25.06.2019 og 18.06.2019.

Vi viser til mottatt e-post den 15.08.2019 fra Ulrik Jørgensen, Bergen Havn. Vi kan bekrefte at det ikke foreligger endringer i markedet som tilsier endringer i takstene.

Bergen, 16.08.2019

Rolf Botnen
(sign)

Geir O Stenhjem
(sign)

AVTALE

Mellom Bergen kommune, org.nr. 964 338 531, og

Bergen og Omland Havn AS, org.nr 918 404 635, er inngått følgende avtale:

1. Bergen kommune eier eiendommene Hurtigruteterminalen, Nøstegaten 30, gnr 164, bnr 1396, og de to byggene på Skoltegrunnskaien 1, gnr 167, bnr 903.
2. Byggene, som står på festet grunn, er i dag overført til Bergen og Omland Havn AS som tingsinnskudd ved emisjon i Bergen og Omland Havn AS sammen med avtalt kontantinnskudd og avtalte andre eiendeler og forpliktelser, hvor Bergen kommune har tegnet seg for 2 aksjer, og med rett og plikt til å skyte inn byggene til Bergen og Omland Havn AS som avtalt del av tegnet emisjonsbeløp med NOK 532.692.591.
3. Eiendomsretten for byggene er med dette herved gått over til Bergen og Omland Havn AS. Bergen kommune har ikke lenger rett til å disponere over byggene.
4. Grunnen under byggene som er overført til Bergen og Omland Havn AS skal fraskilles med eget matrikelnummer. Bergen og Omland Havn AS kan tinglyse hjemmel til byggene de med dette har den fulle eiendomsretten til.
5. Det utstedes et pantedokument for gnr 164, bnr 1396 og gnr 167, bnr 903 som nevnt over. Når grunnen under byggene er skilt ut med eget matrikelnummer, og festeavtalen er tinglyst på Bergen Omland Havn AS, forplikter BOH AS seg til samtidig å slette nærværende avtale, samt pantedokumentet.
6. Denne avtalen skal tinglyses på eiendommene.

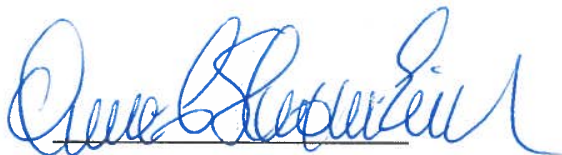
Bergen, 28/8- 2019

For Bergen kommune:



TOR CORNELIUSSEN

for Bergen og Omland Havn AS:



ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN



GEIR K. VASSDAL

Pantedokument

Panterett i fast eiendom

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)		
Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer	
Angivelse av pantekravets størrelse		
Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver

2. Panthaver	
Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer

3. Panteobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel

4. Avtalt prioritet
Panteretten har opptrinnsrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)	
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato	Pantsetters underskrift
------	-------------------------

7. Erklæring om sivilstand m.v.**1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato

Pantsetter(ne)s underskrifter(er)

Gjentas med blokkbokstaver

Ektefellesamtykke (fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3)

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrifter

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften i mitt/vårt nærvær.

Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Vedlegg 6

Anleggsmidler kapitalforhøyelse

48 687 963,84

51 010 897,16

0,00

Refnr	Eiendel	Verdi i tingsinnskudd	Markedsverdi	Kommentar
ASV181388	Ford Transit Connect	48 370,08	48 370,08	
ASV62718	Lastebil	1 696 858,68	1 696 858,68	Lastebil kjøpt 2016
AT022	Liten kranbil	214 090,80	214 090,80	Kjøpes 2019
ALG7019	Nye Nordnes	877 066,68	2 000 000,00	I henhold til verdi Viknes Båt og Service AS
ALK9208	Sydnæs	0,00	1 200 000,00	I henhold til verdi Viknes Båt og Service AS
AAF009	Visitasjonsbrakke	97 916,68	97 916,68	
AAT008	Nye benker / bosskorger	145 113,36	145 113,36	
AT002	Lysmast Dokken	280 632,00	280 632,00	
AT004	Strøm Nordre Nøstekai	87 448,34	87 448,34	
AT016	Bossdunker	95 302,00	95 302,00	
AAT005	Ny storfender	990 129,28	990 129,28	Flyttbare fendre kjøpt 2014
AAT015	Yokahama-fendre flyttbare	292 593,32	292 593,32	Flyttbare fendre kjøpt 2016
AAT016	Yokohama-fendre Bontelabo II	247 966,68	247 966,68	Flyttbare fendre kjøpt 2016
AAT028	Yokohamafendre Bontelabo	620 160,68	620 160,68	Flyttbare fendre kjøpt 2018
AAT010	Porter gjerder deling Bontelabo 1 og 2	79 276,68	79 276,68	Gjerde satt opp 2013
AAT018	Gjerde/port Jekteviken	99 333,32	99 333,32	Port satt opp 2015
AAT027	Port containerhavn	182 695,94	182 695,94	Port satt opp 2017
AAT031	ISPS-gjerde Bontelabo	126 623,48	126 623,48	Gjerde satt opp 2017
AT001	Nye rundeller	420 014,70	420 014,70	Rundeller for sikring av område satt opp ca 2009
AT007	Tilpasninger ISPA	12 379 703,58	12 379 703,58	Gjerder ISPS. Gir grunnlag for ISPS-vederlag
AT012	Nye gjerder porter (ISPS)	787 147,76	787 147,76	Gjerder ISPS. Gir grunnlag for ISPS-vederlag
AT015	Havnekran	17 135 235,21	17 135 235,21	Terex kran kjøpt 2015
AT011	Ro-ro ramper	9 952 418,03	9 952 418,03	Rampe for Fjordline som gir rampevederlag
AAT009	Kamera / lys oppgradering	205 035,88	205 035,88	Knyttet til ISPS / Sikkerhet
AAT026	AV-utstyr	85 814,85	85 814,85	Knyttet til ISPS / Sikkerhet
AAT029	Bensindrevet høytrykksvasker på henger	114 928,68	114 928,68	Kjøpt i 2018
AD010	Infoskjerm Dokken hovedport	53 408,80	53 408,80	Kjøpt i 2014
AKJ_015	Bucher kostemaskin City Cat 2020 XL	490 398,52	490 398,52	Kostemaskin kjøpt 2013
AKOM	Kompressor	19 683,32	19 683,32	
AT017	Landganger 2 stk	136 662,51	136 662,51	
AT019	Lift	99 933,32	99 933,32	
AT020	Overvåkningskameraer	187 779,20	187 779,20	Knyttet til ISPS / Sikkerhet
AT021	Parkeringsutstyr	296 554,80	296 554,80	
ATRUCK	Truck	141 666,68	141 666,68	Truck kjøpt 2014

Jørgensen, Ulrik

Subject: FW: Egenkapitalinnskudd - Bergen og Omland Havn AS

From: Terje Nordtveit [<mailto:Terje.Nordtveit@bergenkp.no>]
Sent: 29. mai 2019 14:54
To: Jørgensen, Ulrik
Cc: Benedicte Hammersland
Subject: SV: Egenkapitalinnskudd - Bergen og Omland Havn AS

Hei

Jeg har sjekket tilbake til 2008 for om mulig finne bekreftelse på mottatt innbetaling av innskutt egenkapital.

Gjeldende beløp stort NOK 1 142 400 er da sannsynligvis skutt inn før 2008.

NOK 633 108 er Bergen og Omland havnevesen sin andel av opptjent egenkapital.

Jeg kan derfor bekrefte at det er registrert innbetalt EK innskudd pr 01.01.2018;

Egenkapital per 1.1.2018

Innskutt egenkapital per 1.1.2018	1 142 400
Innskutt egenkapital i 2018	
Opptjent egenkapital per 1.1.2018	633 108
Pensjonskassens risikutjevningsfond per 1.1.2018	
Anslått total egenkapital per 31.12.2018	<u>2 568 104</u>

Har sjekket ut med aktuar som opplyser at han ikke har annet å tilføye enn ovennevnt tall.

Gi en tilbakemelding dersom du trenger tilsvarende bekreftelse i brev form.

Med vennlig hilsen

Terje Nordtveit |
 + 47 55 54 65 59 | + 95 16 78 80

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

BERGEN LANDSTRØM AS

ORG NR 921 567 502

Den 1. februar 2019 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Bergen Landstrøm AS ("Selskapet").

Møtet ble avholdt på Selskapets kontor i Bergen.

Styrets leder Johnny Breivik åpnet generalforsamlingen.

Tilstede var selskapets aksjonærer, Bergen og Omland Havn AS representert ved Johnny Breivik og BKK AS representert ved Jannicke Hilland. Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Man gikk så over til å behandle dagsorden:

1 VALG AV MØTELEDER OG PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN

Styrets leder Johnny Breivik ble valgt til møteleder.

2 GODKJENNELSE AV INNKALLINGEN OG AGENDA

Møteleder reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkallingen eller dagsordenen. Selskapets aksjeeiere har samtykket til fravikelse av aksjelovens regler for innkalling. Da det ikke fremkom noen innvendinger ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte den ekstraordinære generalforsamlingen som lovlig satt.

3 VALG AV EN PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN

Jannicke Hilland ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

4 KAPITALFORHØYELSE VED TINGSINNSKUDD

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen slikt vedtak om kapitalforhøyelse:

- (i) *Aksjekapitalen forhøyes med kr 49 000 000 fra kr 1 000 000 til kr 50 000 000, ved utstedelse av 49 000 nye aksjer, hver pålydende kr 1 000.*
- (ii) *Aksjene tegnes av:*
 - a. *Bergen kommune v/ Bergen og Omland Havnevesen tegner seg for 24 500 nye aksjer til en tegningskurs på kr 1 005,5893 per aksje.*
 - b. *BKK AS tegner seg for 24 500 nye aksjer til en tegningskurs på kr 1 005,5893 per aksje.*
- (iii) *De nye aksjene tegnes på generalforsamlingen ved underskrift på protokollen.*
- (iv) *Aksjeinnskuddet fra Bergen og Omland Havnevesen ytes ved tingsinnskudd ved at Bergen kommune v/ Bergen og Omland Havnevesen overfører tingsinnskuddet til Selskapet til en verdi av kr 24 636 938.*

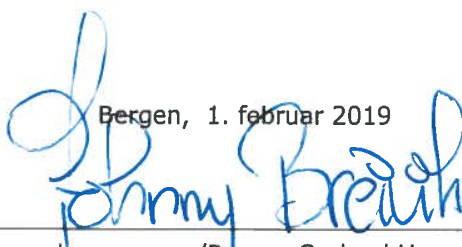
Styret har utarbeidet en redegjørelse for tingsinnskuddet i henhold til aksjeloven § 10-2, jf. § 2-6.
- (v) *Aksjeinnskuddet fra BKK AS ytes ved kontantinnskudd ved at BKK AS betaler kr 24 636 938 til Selskapets konto innen 1. februar 2019. Selskapet kan disponere innskuddet før kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 10-13 (2).*
- (vi) *Tingsinnskuddet overføres til Selskapet umiddelbart ved tegningen av aksjene.*
- (vii) *Samtlige aksjonærrettigheter, herunder rett til utbytte, knyttet til kapitalforhøyelsen inntreffer fra tidspunktet for tegning av de nye aksjene.*
- (viii) *Anslåtte utgifter ved kapitalforhøyelsen er kr 100 000 eks mva.*
- (ix) *Vedtektenes § 4 endres til å lyde:*

"Selskapets aksjekapital er kr 50 000 000, fordelt på 50 000 aksjer, hver pålydende kr 1 000."

Det ble deretter foretatt slik **aksjetegning**:

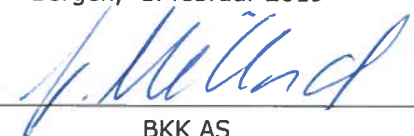
Bergen kommune v/ Bergen og Omland Havnevesen tegner seg herved for 24 500 nye aksjer hver pålydende kr 1 000, til en tegningskurs på kr 1 005,5893 per aksje. Aksjeinnskuddet gjøres opp ved tingsinnskudd slik det er beskrevet i styrets redegjørelse og i avtale mellom BKK AS og Bergen Omland Havnevesen av 15. januar 2019. Det bekreftes at tingsinnskuddet ved dette overføres til Selskapet.

Bergen, 1. februar 2019


Bergen kommune v/Bergen Omland Havnevesen
Johnny Breivik

BKK AS tegner seg herved for 24 500 nye aksjer hver pålydende kr 1 000, til en tegningskurs på kr 1 005,5893 per aksje. Aksjeinnskuddet gjøres opp ved kontantinnskudd.

Bergen, 1. februar 2019


BKK AS
Jannicke Hilland etter fullmakt

Mer forelå ikke til behandling. Generalforsamlingen ble deretter hevet.


Johnny Breivik


Jannicke Hilland

Bergen og Omland Havn AS

Oslo 30.04.2019

01201-226

NRS-BEREGNING 2018 OG 2019

Nøkkeltallene for Bergen og Omland Havn AS er :

	2018	2019
Resultatført pensjonskostnad	0	3.755.855
Innbet. premie/tilskudd inkl adm	0	6.763.204
	31.12.2018	31.12.2019
	BESTE ESTIMAT	ESTIMAT
Netto forpliktelse inkl aga	17.241.184	13.280.223
+ Ikke resultatført aktuarielt		
tap(gevinst) inkl aga	0	0
= Balanseført netto forpliktelse/ (midler) etter aga	17.241.184	13.280.223
Økonomiske forutsetninger	31.12.2017	31.12.2018
Diskonteringsrente	0,00%	2,60%
Forventet lønnsvekst	0,00%	2,75%
Forventet G-regulering	0,00%	2,50%
Forventet pensjonsregulering	0,00%	1,73%
Forventet avkastning	0,00%	4,30%

Forsendelsen inneholder følgende:

- Del 1: Dette brevet med nøkkeltall
- Del 2: Spesifikasjoner for regnskapsføring og pensjonsnote
- Del 3: Følgeskriv
- Del 4: Premieprognose

Dersom noe er uklart, vennligst kontakt med pensjonskassen og fremlegg din sak.

Med vennlig hilsen
KLP Forsikringsservice

SPESIFIKASJONER FOR REGNSKAPSFØRING OG PENSJONSNOTE 2018 OG 2019

01201-226 Bergen og Omland Havn AS
Bergen kommunale pensjonskasse

KLP Forsikringsservice

PENSJONSKOSTNADER INKL. AGA	2017	2018	BUDSJETT 2019
Nåverdi av årets opptjening	0	0	4.593.813
Rentekostnad	0	0	3.562.172
Brutto pensjonskostnad	0	0	8.155.985
Forventet avkastning	0	0	-5.182.560
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	0	0	318.297
Netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	0	0	3.291.722
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	0	0	464.133
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	0	0	0
Resultatført planendring	0	0	0
Resultatført andel aktuarielt tap (gevinst) v/avk.	0	0	0
Resultatført andel av nettoforpliktelse v/avk.	0	0	0
Ekstraordinære kostnader	0	0	0
Resultatført pensjonskostnad	0	0	3.755.855
Herav resultatført aga av aktuarielt tap (gevinst)	0	0	0
PENSJONSFORPLIKTELSE	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	BESTE ESTIMAT	BESTE ESTIMAT	ESTIMAT
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	0	135.222.231	137.759.353
Pensjonsmidler	0	120.111.640	126.120.244
Netto forpliktelse før arb.avgift	0	15.110.591	11.639.109
Arbeidsgiveravgift	0	2.130.593	1.641.114
Netto forpliktelse inkl. aga	0	17.241.184	13.280.223
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap) ekskl.aga	0	0	0
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap) aga	0	0	0
Ikke resultatført planendringer	0	0	0
Balanseført nto forpliktelse/(midler) etter aga	0	17.241.184	13.280.223
Herav balanseført aga	0	2.130.593	1.641.114
AVSTEMMING		2018	2019
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor		0	17.241.184
Resultatført pensjonskostnad inkl. aga og adm.kost		0	3.755.855
Aga innbetalt premie/tilskudd		0	-953.612
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm		0	-6.763.204
Ført mot egenkapital		0	0
Ført mot egenkapital aga		0	0
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år		0	13.280.223
MEDLEMSSTATUS	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019
Antall aktive	0	0	49
Antall oppsatte	0	0	131
Antall pensjoner	0	0	54
Gj.snittlig pensjonsgrunnlag, aktive	0	0	582.422
Gj.snittlig alder, aktive	00,00	00,00	52,53
Gj.snittlig tjenestetid, aktive	0,00	0,00	13,48
FORUTSETNINGER		31.12.2017	31.12.2018
Diskonteringsrente		0,00 %	2,60 %
Lønnsvekst		0,00 %	2,75 %
G-regulering		0,00 %	2,50 %
Pensjonsregulering		0,00 %	1,73 %
Forventet avkastning		0,00 %	4,30 %
Agasats		0,00 %	14,10 %
Amortiseringstid		00	10
Korridorstørrelse		00,00 %	10,00 %

BEVEGELSER FORPLIKTELSEN (DBO)	2018	2019
DBO IB før planendring	0	135.222.231
Planendring	0	0
DBO IB etter planendring	0	135.222.231
Nåverdi av årets opptjening	0	4.593.813
Rentekostnad	0	3.562.172
Avkortning/oppgjør	0	0
Aktuarielt tap (gevinst) DBO	0	0
Overtakelser/oppkjøp	0	0
Utbetalinger	0	-5.618.863
DBO UB	135.222.231	137.759.353
BEVEGELSER MIDLER	2018	2019
Midler UB i fjor	0	120.111.640
Forventet avkastning	0	5.182.560
Aktuarielt (tap) gevinst pensjonsmidlene	0	0
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	0	-318.297
Overtakelser/oppkjøp	0	0
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	0	6.763.204
Avkortning/oppgjør	0	0
Utbetalinger	0	-5.618.863
Midler UB i år	0	126.120.244
RESULTATFØRING AKTUARIELT TAP (GEVINST)	2018	2019
Korridorgrense	0	13.522.223
Akkumulert aktuarielt tap (gevinst) ikke resultatført IB	0	0
Aktuarielt tap (gevinst) utenfor korridor	0	0
Forslag til resultatføring	0	0
Herav resultatført aga av aktuarielt tap (gevinst)	0	0
AVSTEMMING AGA	2018	2019
Balanseført aga IB	0	2.130.593
Beregnet aga av netto pensjonskostnad inkl.adm.kostnad	0	464.133
Resultatført aga	0	0
Resultatført aga planendring	0	0
Aga ført mot EK ved fusjon/fisjon	0	0
Aga innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	0	-953.612
Balanseført aga UB	2.130.593	1.641.114
UTVIKLINGEN AV IKKE-RESULTATFØRT AKTUARIELL GEVINST (TAP)	2018	2019
Ikke resultatført aktuariell gevinst (tap) IB	0	0
Aktuariell gevinst (tap) midler	0	0
Aktuariell gevinst (tap) DBO	0	0
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	0	0
Aga på avvik	0	0
Resultatført andel aktuariell gevinst (tap) v/avkortning	0	0
Ført mot egenkapital	0	0
Ført mot egenkapital aga	0	0
Ikke resultatført aktuariell gevinst (tap) UB	0	0
AVKASTNING PÅ PENSJONSMIDLENE	2018	2019
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	0	5.182.560
Aktuarielt (tap) gevinst på pensjonsmidlene	0	0
Faktisk avkastning på pensjonsmidlene	0	5.182.560
ESTIMATENDRING	2018	2019
Endret beregningstariff	0	0
PLANENDRINGER		
Planendringer i perioden	0	0
Aga på planendring	0	0
Resultatført planendringer i perioden	0	0
Ikke resultatført planendring UB	0	0

000113627/30.04.2019/4/30/AGA2

Jørgensen, Ulrik

Subject: FW: Verdi setting.

Fra: Viknes Service <service@viknes.no>

Sendt: onsdag 5. juni 2019 10:54

Til: Dale, Lasse <Lasse.Dale@bergenhavn.no>

Emne: SV: Verdi setting.

Hei

Jeg har sett litt på priser. Når det gjelder salg av båter er det markedet som bestemmer og da tenker jeg mest på Sydnes, dette er en veldig grei arbeidsbåt til rett formål. Nordnes er en velholdt og godt utstyrt båt med servicehistorikk, men samtidig er den brukt i nærings sammenheng og noen kunder vil reagere på dette. Ville lagt Sydnes ut til 1,2millioner eks mva. Nordnes 2,0 millioner eks mva

Vennlig Hilsen

Bo André Trondsen

Servicesjef

Viknes Båt og Service as



[Se Viknes jubileumsbrosjyre her!](#)

BERGEN OG OMLAND HAVN AS

Protokoll

Styret i Bergen og Omland havn AS (BOH AS)

Den 12. aug. 2019 behandlet styret i Bergen og Omland havn AS (BOH AS) sak 45/19 per e-post.

Deltatt:

Anne-Grete Strøm-Erichsen
Tom Georg Indrevik
Geir Kristoffer Vassdal
Vegard Frihammer
Astrid Aarhus Byrknes
Espen Aspenes
Atle Dåvøy
Inga Lise Lien Moldestad
Stein Hauge

Ikke deltatt:

Sekretær:

May-Britt B. Møldrup

Saksliste			
Saksnr.	Arkivsak	Sakstittel	Side
45/19	2019/00562-59	Kapitalforhøyelse	3

45/19 Kapitalforhøyelse

Styret i Bergen og Omland havn AS (BOH AS) behandlet saken 12.08.2019 og fattet følgende vedtak:

Styret vedtar vedlagte redegjørelse om kapital- og tingsinnskudd, og foreslår dermed for generalforsamlingen å gjennomføre kapitalforhøyelse i selskapet i tråd med redegjørelsen.

Det foreslår at generalforsamlingen treffer følgende vedtak:

- a. Aksjekapitalen økes fra NOK 9 998 000 med NOK 2 000 til NOK 10 000 000 ved tegning av to aksjer i aksjeklasse B.
- b. Aksjenes pålydende er NOK 1 000 per aksje.
- c. Det skal betales NOK 266 346 295,50 for hver aksje.
- d. De nye aksjene tegnes av Bergen kommune.
- e. Tegning av de nye aksjene skal foregå i protokoll for generalforsamlingen.
- f. Aksjeinnskuddene skal gjøres opp delvis med tingsinnskudd (NOK 309.740.707 i tingsinnskudd) og delvis med kontantinnskudd (NOK 222.951.884 i kontanter) innen en uke etter avholdt generalforsamling. Tingsinnskuddet gjøres opp ved overføring av følgende til Bergen og Omland Havn AS: Bygg, driftsmidler, aksjer, innskudd i BKP og pensjonsforpliktelser i henhold til styrets redegjørelse. Kontantinnskuddet gjøres opp ved innbetaling til selskapets konto: 1503.83.79507. Selskapet kan disponere innskuddene før kapitalforhøyelsen er registrert.
- g. De nye aksjene gir rett til utbytte fra 01.09.2019.
- h. De anslåtte utgiftene ved kapitalforhøyelsen utgjør NOK 200 000 bæres av selskapet.

Som følge av vedtaket, foreslår styret videre å endre § 4 i selskapets vedtekter fra:

"Selskapets aksjekapital er NOK 9 998 000 fordelt på 9 998 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 4 998 aksjer med samlet pålydende NOK 4 998 000."

Til

"Selskapets aksjekapital er NOK 10 000 000 fordelt på 10 000 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 5 000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000."

Styret i Bergen og Omland havn AS (BOH AS) behandling:

Basert på innspill fra styret har revisor foreslått å ta bort ordet «minst» tre steder i styrets redegjørelse. Med denne mindre justeringen blir styrets redegjørelse tydeliggjort uten at

innholdet endres. I tillegg er det etter innspill fra Wikborg Rein gjort presiseringer i vedtakspunkt a, d og h.

Vedlagt følger oppdatert redegjørelse der formuleringen; «...*minst tilsvare*er *markedsverdiene*» er erstattet med; «...tilsvareer markedsverdiene» tre steder i dokumentet.

Votering:

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Styret vedtar vedlagte redegjørelse om tingsinnskudd, og foreslår dermed for generalforsamlingen å gjennomføre kapitalforhøyelse i selskapet i tråd med redegjørelsen.

Det foreslår at generalforsamlingen treffer følgende vedtak:

- a. Aksjekapitalen økes fra NOK 9 998 000 med NOK 2 000 til NOK 10 000 000.
- b. Aksjenes pålydende er NOK 1 000 per aksje.
- c. Det skal betales NOK 266 346 295,50 for hver aksje.
- d. De nye aksjene skal kunne tegnes av Bergen kommune, og eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett fravikes følgelig.
- e. Tegning av de nye aksjene skal foregå i protokoll for generalforsamlingen.
- f. Aksjeinnskuddene skal gjøres opp delvis med tingsinnskudd (NOK 309.740.707 i tingsinnskudd) og delvis med kontantinnskudd (NOK 222.951.884 i kontanter) innen en uke etter avholdt generalforsamling. Tingsinnskuddet gjøres opp ved overføring av følgende til Bergen og Omland Havn AS: Bygg, driftsmidler, aksjer, innskudd i BKP og pensjonsforpliktelser i henhold til styrets redegjørelse Kontantinnskuddet gjøres opp ved innbetaling til selskapets konto: 1503.83.79507. Selskapet kan disponere innskuddene før kapitalforhøyelsen er registrert.
- g. De nye aksjene gir rett til utbytte fra 01.09.2019.
- h. De anslåtte utgiftene ved kapitalforhøyelsen utgjør NOK 200 000.

Som følge av vedtaket, foreslår styret videre å endre § 4 i selskapets vedtekter fra:

"Selskapets aksjekapital er NOK 9 998 000 fordelt på 9 998 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 4 998 aksjer med samlet pålydende NOK 4 998 000."

Til

"Selskapets aksjekapital er NOK 10 000 000 fordelt på 10 000 aksjer, hver pålydende NOK 1 000.

Det er to aksjeklasser i selskapet, Aksjeklasse A og Aksjeklasse B. I Aksjeklasse A er det 5.000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000. I Aksjeklasse B er det 5 000 aksjer med samlet pålydende NOK 5 000 000."

[Lagre saksprotokoll] [Lagre vedtak]



BDO AS
O.J. Brochs gate 16A
5006 Bergen

Til generalforsamlingen i Bergen og Omland Havn AS

Uttalelse om redegjørelse ved kapitalforhøyelse i Bergen og Omland Havn AS

Vi har kontrollert redegjørelsen datert 12.08.19 i forbindelse med aksjeinnskudd fra innskyterne med annet enn penger mot vederlag i aksjer i Bergen og Omland Havn AS. Redegjørelsen inneholder styrets presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i aksjeloven § 2-6 første ledd nr. 1 til 4 og styrets erklæring om at de eiendeler selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

Aksjekapitalen i selskapet blir forhøyet fra NOK 9 998 000 med NOK 2 000 til NOK 10 000 000 ved utstedelse av 2 nye aksjer pålydende NOK 1 000 pr aksje til tegningskurs NOK 266 346 295,50 pr aksje. Samlet tegningsbeløp er NOK 532 692 591 hvorav NOK 222 951 884 er kontantinnskudd og NOK 309 740 707 er tingsinnskudd.

Styrets ansvar for redegjørelsen

Styret er ansvarlig for å utarbeide redegjørelsen og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å uttale oss om redegjørelsen på grunnlag av vår kontroll.

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at redegjørelsen inneholder lovpålagte opplysninger og at de eiendeler selskapet skal overta har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av innskuddet, herunder vurderingsprinsippene, at beskrivelsen av innskuddet er hensiktsmessig og dekkende som grunnlag for en verddivurdering av innskuddet. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet, og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening inneholder redegjørelsen de opplysningene aksjeloven § 2-6 første ledd nr. 1 til 4 krever og de eiendeler selskapet skal overta ved kapitalforhøyelsen er etter vår mening verdsatt i overensstemmelse med de beskrevne prinsipper og har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget i aksjer i Bergen og Omland Havn AS pålydende NOK 2 000 samt overkurs NOK 532 690 591.



Bergen
BDO AS

Solveig Bø Dalstø
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 68UKK-DQ6E5-I68HE-SU6ET-ZEM8U-1BE0N

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Solveig Bø Dalstø

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-2391844

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-08-29 12:33:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 68UKK-DQ6E5-I68HE-SU6ET-ZEM8U-1BE0N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>