

Halden Kommune
v/Stein Cato Røsnæs

Halden, 04.03.08

Vedr. Halden Arbeidersamfunn

Budsjett vedr. HC-tilpasning

Grovkalkyle:

Underetasje:

1. Ny atkomst fra Bienhagen med utforming av rampe på nederste nivå	kr	20.000,-
2. Ny dør i yttervegg for direkte atkomst til trappeheis til kjeller (inkl. hulltaking, automatisk døråpner etc.)	"	55.000,-
3. Levering og installering av trappeheis til kjeller	"	110.000,-
4. Ny HC-toalett i kjeller – komplett	"	30.000,-
5. Diverse bygningsmessige tiltak i forbindelse med nivåforskjeller, terskler etc.	"	30.000,-
6. Kostnader til oppgradering/vedlikehold av eks. lokaler	R.S.	" 100.000,-

1. etasje

7. Levering og montering av HC-heis, nyttelast 320 kg Inkl. bygningsmessige arbeider	"	420.000,-
8. Ny HC-toalett, komplett	"	50.000,-
9. Ny trappeheis v/inngangsparti	"	60.000,-
10. Diverse bygningsmessige tilpasninger	"	40.000,-
11. Kostnader til oppgradering/vedlikehold av eks. lokaler	R.S.	" 100.000,-

2. etasje

12. Bygningsmessige arbeider i forbindelse med ny heis	"	40.000,-
13. Diverse bygningsmessige arbeider i forbindelse Ned HC-tilpasninger	"	30.000,-
14. Uforutsett ~ 15 %	"	190.000,-
15. Kostnader til oppgradering/vedlikehold av eks. lokaler	R.S.	" 100.000,-
Sum eks. mva.		<u>kr 1.375.000,-</u>

Budsjettet må anses som grovt og avhengig av hvilken standard som skal legges til grunn.

HC-heisen som er medtatt er en enkel skrueheis med nyttelast 320 kg. Den typen heiser kan ikke beregnes for mer. Vi må samtidig ta hensyn til underlaget heisen skal stå på.

Når det gjelder atkomst fra 1. til 2. etasje kan det også monteres en trappeheis. Dette utgjør en besparelse på ca kr 200.000,-. Trappeheisen tar imidlertid mye av atkomsten i trappa, noe som vanskeliggjør transport av utstyr etc. til 2. etasje.

Vedr. heis til 3. etasje blir dette en meget kostnadskrevenende og komplisert sak. I tillegg vil man komme til det øvre plan med trapper ned til de øvrige rom/lokaler i 3. etasje. Vi vil derfor sterkt anbefale at man avslutter heisen i 2. etasje (selv om alt naturligvis lar seg løse).

Vedr. nyttelast på heisen er det for denne type heis standard 320 kg. På grunn av montering på eks. konstruksjoner er det også vanskelig å øke nyttelasten uten at man i tillegg må forsterke underlaget, noe som er en betydelig økning av kostnadsrammen.

Med hilsen
Ing. Offenbergs & Grønberg

Roy Grønberg



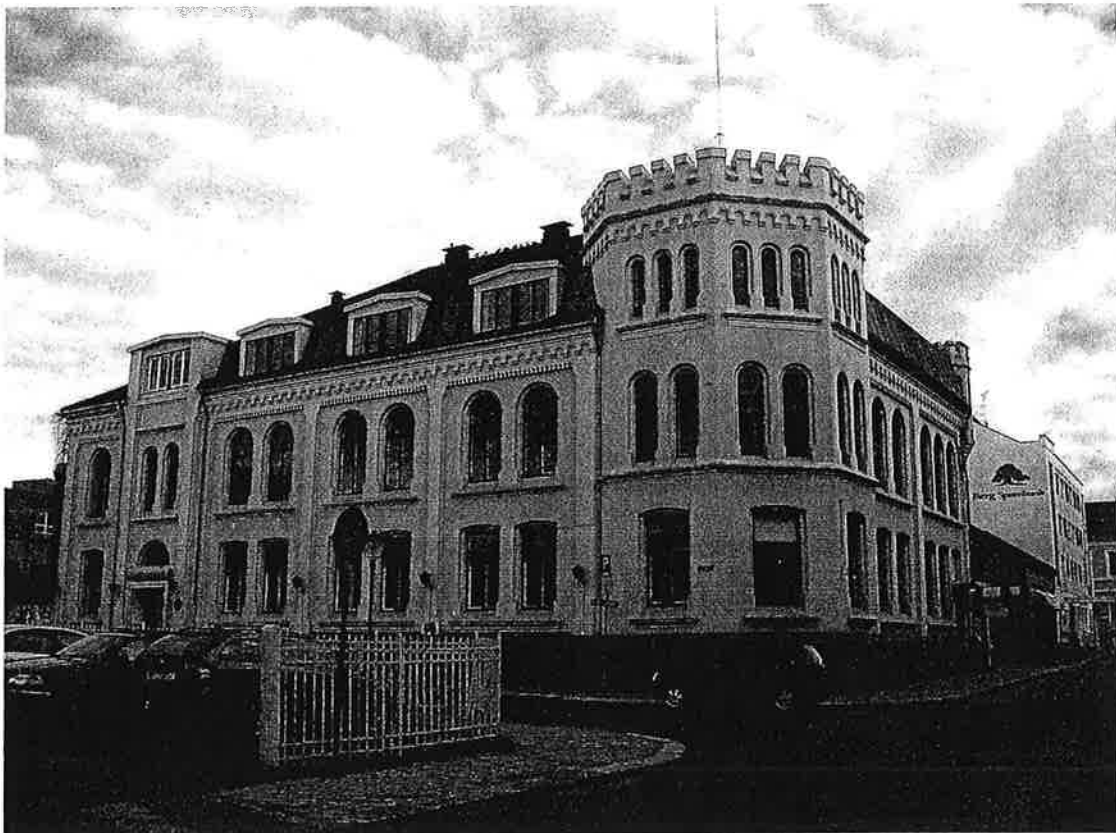
Befaringsrapport

VEDR.

EIENDOMMEN : VIOLGATA 3

GNR. 62, BNR. 22, HALDEN

EIER : STUDENTSAMSKIPNADEN I ØSTFOLD



Klaus Offenber
Ingeniør/takstmann MNTF

Etter avtale med kommunalsjef Stein Cato Røsnæs har jeg befart eiendommen på ny 10/3 og 11/3-08 for å lage en befæringsrapport som forteller tilstanden til bebyggelsen.

Beskrivelse av eiendommen

Jeg har nylig avholdt takst over eiendommen og vedlegger denne som beskrivelse, men har strøket ut totalverdien som er et konfidensielt beløp.

Byggets tilstand

På grunn av tidspress, men også fordi jeg ikke tror det er særlig påkrevd, har jeg etter overveielser valgt å ta for meg bygget i store seksjoner.

Kjelleren

Det er partier med stor fukt i kjelleren på grunn av s viktende drenering og kapillært opptrukket vann. Dette gir saltutslag og det må forventes partier med sopp og råte; større renoveringer trengs.

TG2

Hovedbygget 1 – 3 etasje

På grunn av taklekkasjer i beslagene og dårlige vinduer og manglende vedlikehold de siste 30-50 år er det fuktvandring i veggene som gir skader både i fasaden og innvendig.

Det må påregnes større utbedringer for å bringe fasade/yttervegg opp i tilfredsstillende skikk. Innvendig trengs renoveringer/ombygginger.

Takverket

Jeg ser ingen innvendige lekkasjer gjennom taket fra loftssiden, men taktekket er utslitt og må skiftes.

Likeledes er beslag og båndtekkningen i dårlig stand og må utskiftes. Det må påregnes råte/sopp-skader i underliggende trekonstruksjoner. Brannteknikken må bedres fra loftet ned mot underliggende konstruksjoner.

TG 2

Vinduene

Alle vinduene er utslitte og trenger utskifting.

TG 3

Trebjelkelagene

Alle etasjeskiller er med trebjelkelag og stubbloftsfill.

Partielt må det påregnes råte/sopp-problematikk etter ca 10 år med mer eller mindre vannsøl fra våtrom/kjøkken etc.

TG 2

Det elektriske anlegget

Det er utført større utbedringer de siste år slik at det slik jeg har kunnet registrere det, ikke er noen pålegg. Imidlertid må det påregnes ytterligere renoveringer/forbedringer ved en renovering av bygget.

TG 1-2

Ventilasjon

Dagens ventilasjonsopplegg er langt under forskriftene. Det må påregnes bygget et nytt sidebygg som kan huse ventilasjonsrom med et helt nytt anlegg inkl. nytt fyrhus for varmpumpe.

TG 3

Røranlegget / Fyranlegget

Huset er tilkøpelt offentlig røranlegg og det er utført mye forbedringer i huset men hovedinntrykket er at bygget må totalrenoveres komplett.

Likeledes må det installeres nytt fyranlegg i huset med varmpumpe.

TG 2-3

Husets planløsning / brannteknikk

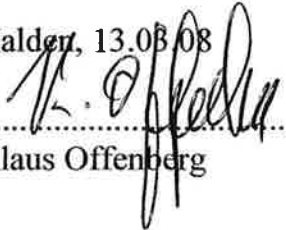
Etter min oppfatning har byggets planløsning "gått ut på dato" for bruk i dag.

Det har riktignok blitt utført renoveringer med rømningsveier samt installert varslingsautomatikk, men bygget er en stor brannfelle og dagens bruk ved store tilstelninger/konserter er bare mulig når store vaktstyrker følger med.

Hvis det likevel ønskes å ruste opp bygget eventuelt med nytt tilbygg i hagen, tror jeg påkostningene på ca kr 20.000.000,- kan brukes uten at den økonomiske verdien av bygget vil øke særlig.

Byggets karakter i dag uten vedlikehold gjennom mange tiår og med en foreldet planløsning gjør at huset har "gått ut på dato".

Halder, 13.08.08


.....
Klaus Offenber



5449

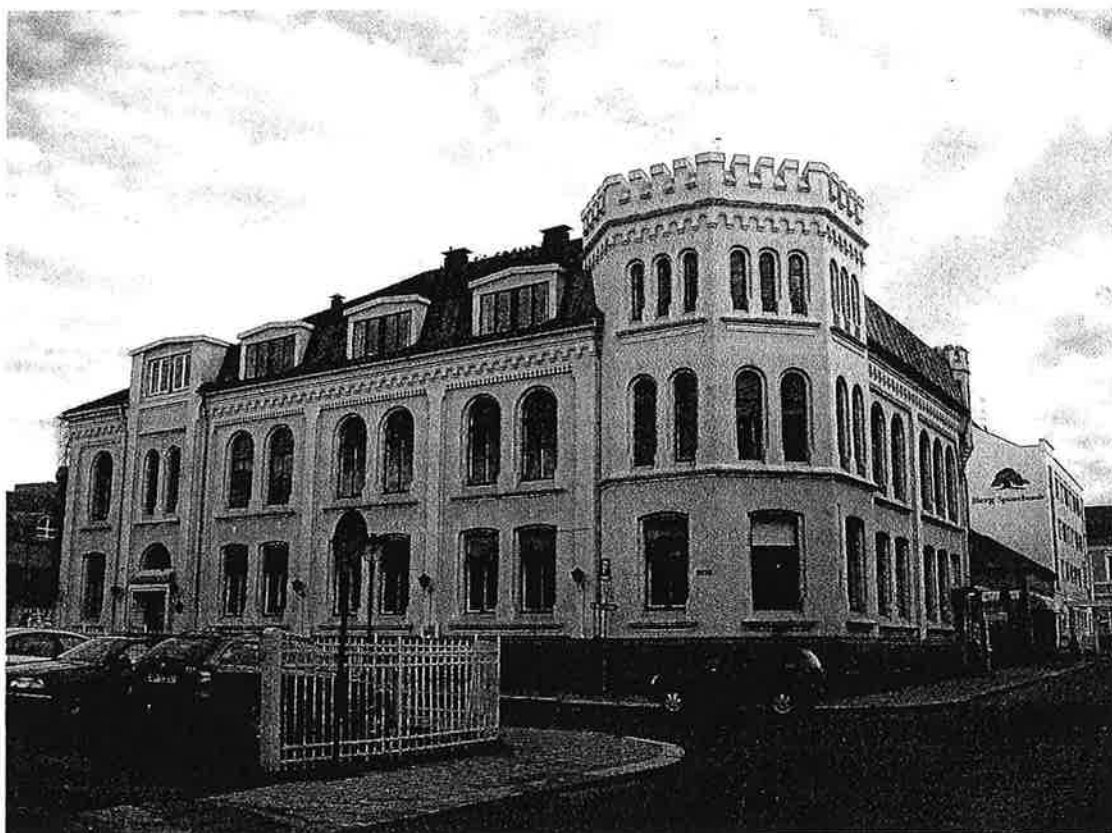
Verditakst

OVER

EIENDOMMEN : VIOLGATA 3

GNR. 62, BNR. 22, HALDEN

EIER : STUDENTSAMSKIPNADEN I ØSTFOLD



T. Møller
Statsaut. eiendomsmegler

Klaus Offenberg
Ingeniør/takstmann MNTF

Innhold

- Tre fotos
- Målebrev
- Tegninger 1 : 100
- Takstrapport
- Det er utført en større statusrapport for bygget.

Denne er laget av Interconsult og er gjennomgått av takstmennene og kan framlegges.

Etter avtale med hjemmelsinnehaver ved Dag Midtfjell har undertegnede takstmenn foretatt befaring og avholdt takst over nevnte eiendom i november/desember 2007.

Dag Midtfjell var til stede under befaringen og ga opplysninger.

Framlagte dokumenter:

- Skjøte dbf. 19/3-1993
 - Kjøpekontrakt av 1/3-1993
 - Plantegninger 1 : 100 for alle etasjer
- Takstmennene har videre innhentet nødvendige opplysninger i Halden Kommune og i GAB registeret.

Tomt / Beliggenhet

Tomta er 1.263 m² jamfr. målebrev og selveiet jamfr. kjøpekontrakt og opplysninger i GAB registeret.

Tomta er sentralt beliggende på nordsiden av Halden i "Kulturkvartalet". Arealet er flatt arrondert med hovedbygget ut mot fortau på to sider og med innkjørsel til "bakrommene". Mot nord er anlagt en "inngjerdet" uteservering hvor det burde være muligheter for et tilbygg.

Grunnforholdene er gode i området.

Bebyggelse

Bygget har vært byens kulturhus siden det ble oppført i 1891. Et påbygg ble oppført i 3. etasje i 1949.

Forutsetninger / Grunnlag

Bebygd areal = 650 m² med full kjeller. 1., 2. og 3. etasje og med loft over deler av bygningen.

Bygget er fundamentert på siltig sandmasse med tykke granittmurer i kjelleretasjen, antatt sålebredde ca 1,5 – 2,0 m.

Øvrige bærende hovedkonstruksjoner av teglstein, pusset utvendig og innvendig.

En del innvendige delevegger med trestender med panel/platekledning.

Alle etasjeskiller av trebjelkelag med gulvbord/parkett og stubbloftfyll av leire/slagg.

Takkonstruksjon består av et grovt trefagverk med åser og taktro av tre.

Hovedtak over teatersal har tekking med takstein, øvrige takflater utført med båndtekking.

Vinduer er dels doble, dels enkle.

Det elektriske anlegget i huset er vesentlig renoverert de siste år.

Offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer / Bruk

Kjeller

- Atkomst/rømningsvei, garderobe, lokaler for krovirksomhet, toaletter etc. langs fasaden mot Violgata og Tordenskjolds gate. Ca 410 m² BTA.
- Fyrrom, diverse tekniske rom, lager, boder på side mot gårds plass. Ca 205 m² BTA.
- Trafo er plassert ut mot Violgata. Ca 35 m² BTA.

Takhøyden varierer i ulike områder av kjellerarealet.

I deler av lager, boder mot gårds plass er takhøyden til uk. bjelkelag, kun 2,25 m.

I avdeling for krovirksomhet varierer høyden stort sett mellom 2,45 og 2,57 m som følge av nivåforskjeller i gulv og himlinger. I ett av rommene mot nødutgangen er høyden kun 2,25 m som i de øvrige innenforliggende kjellerlokalene.

1. etasje

- Spisesal/bar, salonger, medlemslokaler med sideinngang. Ca 375 m² BTA.
- Vestibyle, toaletter, trapperom og kontor. Ca 170 m² BTA.
- Kjøkken med diverse supplerende rom, kjellernedgang. Ca 105 m² BTA.

Registrerte takhøyder varierer til dels mye i ulike rom/avdelinger som følge av lokale nedforinger. Det er målt takhøyder fra ca 3,70 m ned til 3,25 m, mens det i deler av medlemslokalene mot Tordenskjolds gate er nedforet til 2,75 m, som antas å henge sammen med overliggende mezzaninetasje/arealer under scene i 2. etasje.

I kjøkkenet er det også varierende takhøyder fra ca 3,80 m til 2,90 m i ulike deler av rommet.

2. etasje

- Teatersal med scene og baktrapper. Ca 296 m² BTA.
- Mezzaninetasje under scene. Ca 60 m² BTA.
- Selskapsaler (3 stk. mot Violgata). Ca 186 m² BTA.
- Vestibyle, trappegang, toaletter og kontorer. Ca 166 m² BTA.

I teatersalen er det ikke utført målinger, men i henhold til tilgjengelig snitt-tegning skal det være ca 7,40 m.

3. etasje

- Galleri samt øvre del av teatersal/scene. Ca 350 m² BTA.
- Diverse kontorer, møterom, øvingsrom. Ca 270 m² BTA.

Noe areal utgår som følge av inntrekte vegger i 3. etasje i forhold til underliggende etasjeplan.

Takhøyder varierer og en del kontorer har 2,55 m, møterom ca 3,6 m. Noen av rommene har skråtak.

Interiør

Gulv har parkett, vinyl, linoleum og tregulv.
 Vegger har malte plater, trepanel og tapet. Store draperier i salen.
 Himling har malte plater og trepanel samt gipshimlinger.

Interiører har stor variasjon i kvalitet og standard.

Toalettene i bygget er vesentlig renoveret i 1. og 2. etasje med flislagte flater og godt utstyr.

Kjøkken i 1. etasje til restauranten er godt utstyrt.

For øvrig viser vi til den utarbeidede spesifiserte rapporten fra Interconsult.

Verdiansettelse**Teknisk verdi**

Bebyggelsen	kr 66.000.000,-
Fradrag elde slit	” 40.000.000,-
Teknisk verdi bygg	kr 26.000.000,-
Tømteverdi	” 3.500.000,-
Totalt teknisk verdi	kr 29.500.000,-

Spesiell klausul

Tidligere eier har rett til bruk av medlemslokaler i 1. etasje jamfr. kjøpekontrakt fra 1993.

Det aktuelle arealet består av 3 medlemslokaler, et med atkomst til serveringsdisk samt hall og toaletter. Jeg har ikke medregnet trappeganger.
 Arealet utgjør 170 m² BTA.

Følgende klausuler har betydning for taksten

- Skjøtets pkt. 6

- ”7. Halden Arbeidersamfunds medlemmer har sammen med studentene vederlagsfri bruksrett til dagens medlemslokaler i 30 år fra overtakelsesdato. Denne rett kan ikke overdras og gjelder så lenge dagens bygning i Violgata 3 består.
 Dog kan selgeren selv forestå eller bekoste daglig renhold av disse lokaler og en halvpart av det indre vedlikehold.
8. Etter utløpet av bruksrettperioden på 30 år har selgeren rett til å leie av de nåværende medlemslokaler etter nærmere avtale. Ved uenighet om leiesum, fastsettes denne ved takst. Leieretten er ikke tidsbegrenset, men gjelder kun så lenge bygningen består.”

- Kjøpekontraktens pkt. 9 som refererer til pkt. 7 i skjøte og kjøpekontrakt
"9. De i pkt. 7 nevnte medlemslokaler skal brukes av studentene etter nærmere avtale."

Som det fremgår har Halden Arbeidersamfund bruksrett til de aktuelle lokalene i 30 år fra 1/3-1993. Bruksretten skal imidlertid deles med Studentsamskipnadens bruk av lokalene. Innvendig vedlikehold skal belastes brukerne.

Dagens salgsverdi

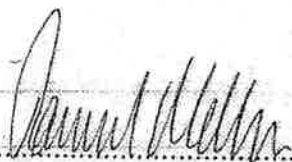
Eiendommen har en meget høy teknisk verdi, men utleiepotensialet er svakt i dagens marked.

Bygget har også to fasader som er sterkt verneverdige slik at en ombygging til for eksempel boligblokk er komplisert.

Den effektive arealutnyttelsen er svak. Slik bygget drives i dag kan ikke en normal kapitalisering benyttes; kostnadene med vedlikehold og drift overstiger inntekten.

Dagens verdi vurderes til

Halden, 11.12.07



T. Møller



Klaus Offenber

Foto tatt fra nord



Foto av "uteserveringen"

