

Verdi- og lånetakst

over

Eierseksjon i
Apeltunlien 6
5238 Rådal

Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2
Eierbrøk: 73/2794

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Johan Rye-Holmboe

Byggmester/Takstmann

Mob: 90102292 - E-post: johan@a1-takst.no

Verdi- og lånetakst over

Eierseksjon i

Apeltunlien 6

5238 Rådal

Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2

Eierbrøk: 73/2794

BERGEN KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i nyere boligområde i Apeltunlien.

Adkomst via felles trappehus.

Parkering i felles garasje anlegg samt gjesteparkering i sameiet.

Lekeplass i område. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Felles eiende tomt som er pent opparbeidet. Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse. Lavblokk bygget etter vanlig god standard i 2006. Leiligheten har en praktisk planløsning og holder normal god standard.

Fellesarealer er trappegang, garasjeanlegg og utearealer.

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Leiligheten holder gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje.



Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

Markeds- og låneverdi

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 150 000

Fyllingsdalen, 19.09.2011



Johan Rye-Holmboe

Byggmester/Taksmann

Mob: 90102292 - E-post: johan@a1-takst.no

Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

Rekvirent

Rekvirert av: Bekkelaget Eiendomsforvaltning v/ SelgPrivat.no

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.09.2011
- Hege De Haan Eier
- Johan Rye-Holmboe Takstmann Tlf.: 90102292

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
	Kvitt. fellesutgifter	Opplyst av eier.
	EDR	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 1 337 Fellesutgifter dekker: felles byggforsikring, kabel-tv, internett, strøm i fellesarealer, drift av sameiet, etc.
Hjemmelshaver:	Hege De Haan
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 617,2 m ² Tomten eies av sameiet.
Adkomst:	Privat til offentlig vei.
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Tilkn. off. avløp.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 7 152

Forsikringsforhold

Kommentar: Felles byggforsikring i sameiet.

Bygninger på eiendommen

Lavblokk.

Byggeår: 2006. Kilde:Eiendomsdata.no
Anvendelse: Tatt i bruk

Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Lavblokk. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Leiligheten har en prkeringsplass i felles garasjeanlegg i byggets kjeller.
Leilighet. (1. etg)	85	77	70	7	Stue/kjøkken, entré, 2 soverom, bad, bod og utvendig bod. Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning	85	77	70	7	

Lavblokk. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Leilighet. (1. etg)	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, bad	Bod, utvendig bod

Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Lavblokk.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Lavblokk.	
	210 Grunn og fundamenter, generelt Betong på antatt fast grunn.
	224 Frittstående dekker Bygningen har etasjeskille i betong.
	225 Yttervegger Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner med fasadeplater og trekledning.
	227 Takkonstruksjoner Flatt tak antatt tekket med sveiset papp/belegg.
	233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarmen.
	235 Ytterdører og porter Lyd/branddør mot felles trappegang. Terrassedør i tre med isolerglass. Boddør i tre.
	240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Innvendige veggoverflater består av tapet, malt mur og malte gipsplater. Fliser på bad.
	244 Innvendige dører Innerdører er glatte finerte.
	245 Himlinger inklusive taklister Himlinger består av malt betong og malte gipsplater.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Overflater på gulv består av parkett. Fliser på bad.
	261 Trapper og ramper Felles trappegang og heis i bygget.
	262 Balkonger Platting av betongheller med utgang fra stue.
	272 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning fra Norema med laminert benkeplate. Glatte fronter i bjørk. Skiferfliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator i stål med mekanisk avtrekk. Integrert mikrobølgeovn, keramikktopp og stekeovn.
	274 Skap og reoler Garderobeskap på ett soverom og i gang.

Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

	<p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk. Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusj, hjørneboblekar, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2006 er plassert i innvendig bod.</p> <p>312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Vannrør i "rør i rør" system, avløp i plast.</p> <p>320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Balansert ventilasjon.</p> <p>400 Elkraft, generelt Boligen har sikringsskap med automatsikringer. <i>Vedlikehold ol:</i> Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.</p> <p>534 Systemer for porttelefoner Porttelefon med døråpner.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	7 152	
	Andel felleskostnader:	16 044	
	Sum kostnader Kr:		23 196

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Lavblokk.	1 870 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	70 000
Teknisk verdi bygninger:	1 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	600 000
---------------------------	----------------



Eiendom: Gnr. 87 Bnr. 57 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Eierseksjon i - Apeltunlien 6, 5238 Rådal

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 400 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 150 000

