

Verditakst - fast eiendom

**Råtun 50**

5239 RÅDAL
Gnr. 119 Bnr. 605
BERGEN kommune

Benevnelse

Enebolig over 2 etasjer
m/sokkelleilighet

BRA

278
m²

Markedsverdi

Kr. 7 500 000

Tomteareal

769
m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 421 476
Befaringsdato 21.06.2017
Rapportdato 16.10.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør / Byggmester
Takstingeniør: Bjarte Skaatun
Byggmester Skaatun AS, 5212 SØFTELAND
Tlf.: 932 64 243
E-post: bjarte@skaatun.as



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Råtun 50	Gnr.	119	Bnr.	605	Fnr.		Snr.		Bolignr.	
Postnr./sted	5239 RÅDAL										
Område/bydel	Fana / Ytrebygda										
Kommune	BERGEN										
Rekvirent	Advokatpartner v/ Linda Sørfonn Moe										
Hjemmelshaver(e)	Dorthe Willemann Hansen, Erling Hansen										
Befaringsdato	21.06.2017										
Tilstede/opplysninger gitt av	Dorthe Willemann Hansen, Linda Sørfonn Moe og takstmann										

Premisser - generelle opplysninger

Denne taksten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann.

Denne er en verdi- og lånetakst, og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt.

Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, samt varsle om relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.

Sammendrag

Svært sentral beliggenhet.

Innholdsrik enebolig over 2 etasjer med godkjent utleieleilighet. Byggeår 2003.

Det foreligger ferdigattest datert 24.11.2003.

Leiligheten er større enn oppgitt på fremlagte godkjente byggetegninger, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er en godkjent endring hos Bergen kommune.

Hoveddel med 5 soverom av god størrelse, store oppholdsrom.

Materialvalg av god kvalitet og overflater med normal bruksslitasje.

Parkering på egen tomt.

Riss i grunnmur har i følge eier oppstått som følge av sprengningsarbeider i forbindelse med ny tunnel som skal gå under boligområdet.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Svært sentral beliggenhet i attraktivt område i et etablert byggefelt med lignende bebyggelse. Gangavstand til skole, barnehage, lekeplass, busstopp/bybanestopp, Laguneparken og idrettsanlegg.

Mange fine turmuligheter i området.

Vestvendt terrasse med gode solforhold, utsikt begrenset til nærområdet.

Avstander til diverse knutepunkt

- Bergen lufthavn, Flesland 6,0 km
- Bergen sentrum 12,6 km
- Laguneparken 0,85 km
- Nesttun 4,2 km
- Åsane 23,4 km

Verditakst - fast eiendom

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert for boligformål

Planer

Kommuneplan

Bergen. Kommuneplanens arealdel 2010-2021, planidentifikasjon 60910000

Reguleringsplaner på grunnen

- YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10 M.FL., RÅVARDEN, planidentifikasjon 15320000
- YTREBYGDA. GNR 119 BNR 23 M.FL., RÅVARDEN/RÅTUN, planidentifikasjon 62500000
- YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33 OG 118, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING FELT B20, AVKJØRSEL, planidentifikasjon 15320004

Planer i nærheten av eiendommen

- YTREBYGDA/FANA. GNR 119 M.FL., ENDRING AV REGULERINGSPÅN
E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS, planidentifikasjon 62000000
- YTREBYGDA. GNR 119 BNR 17 OG 224, RÅTUN, planidentifikasjon 15320022
- YTREBYGDA. GNR 119 BNR 58 OG 61, RÅ, planidentifikasjon 15320014
- YTREBYGDA. GNR 119 BNR 62, RÅTUN, DELER AV FELT B21, PLAN FOR
UTBYGGING, planidentifikasjon 15320063

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Godkjente byggesaker i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Gnr/Bnr	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/23	300560419		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201535656
119/23	300560428		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201535656
119/23	300560426		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201535656
119/23	300559380		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201534544
119/23	300559383		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201534544
119/23	300559373		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.03.2017	201534544
119/23	300559335		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.02.2017	201535659
119/23	300559332		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.02.2017	201535659
119/23	300559338		Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.02.2017	201535659
119/23	139558022		Annen landbruksbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	13.05.2016	201535662
119/23	139558014		Våningshus	Bygning godkjent for riving/brenning	13.05.2016	201535662
119/23	300138185		Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.05.2016	201535662
119/504	9533052-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	25.01.2017	201700510
119/604	20766352-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	14.09.2016	201622725



Verditakst - fast eiendom

Eiendommens tomt

Tomteareal	768,8 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, gangvei rundt huset, stor del av uteområdet er dekket med dekningsbark, hagen er i liten grad opparbeidet.

Vann og avløp

Vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei

Eiendommen har avkjørsel til kommunal vei.

Det foreligger en avtale om kjøp av deler av tomten til utbygger i nabolaget. Denne omhandler utvidelse av vei / opparbeiding av fortau til nye boliger. Avtalen er ikke fremlagt takstmann, og fremkommer ikke på fremvist basiskart over eiendommen, det anbefales å undersøke vilkårene i denne ved et eventuelt kjøp av eiendommen.

Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen med enkel tilkomst til kjelleretasjen. Lett kupert uteområde med flate partier i sør- og nordenden av tomten. Skråning på baksiden av huset, den østlige delen av tomten.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig m/sokkelleilighet	2003	

Likningsverdi (år)	2 110 738 / 5 910 066				
Kjøpsår	2015				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 1 300 000				
Forsikringselskap	Tryg	Type forsikring	Ikke oppgitt	Polisenummer	Ikke oppgitt

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Plasstøpt grunnmur i betong på steinmasser.

Normal byggeskikk i byggeåret tilsier at kjellergulvet er isolert med isopor under støpt kjellergulv.

Det ble på befaring observert at grunnmuren har flere synlige sprekkdannelser/riss rundt dør- og vindusåpninger. Eier har i kommunikasjon med Advokatpartner hevdet at dette er noe som har oppstått som følge av sprengningsarbeid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier om ansvarsforholdet for dette er avklart mellom eier og utbygger.

Grunnmurens tilstand pr. dags dato er ikke kritisk, men det anbefales at det opprettes kontakt med ansvarlig for sprengningsarbeidene for å avklare ansvarsforhold og eventuelle tiltak som må utføres, samt at det ved fremtidige sprengningsarbeider blir fulgt opp med målinger.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av vindtettet, isolert bindingsverk i tre, utlektet og kledd med dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av tre.

Takkonstruksjon av takstoler, isolert flat himling.

Dører og vinduer

Dører og vinduer fra byggeår.

Opprinnelig ubehandlet utførelse, malt hvit etter montering. Noen vinduer har noe malingslitasje.

Bunnstokk i vindusrammen på et toppsvingvindu i sørveggen av stuen er preget av manglende vedlikehold og må skiftes ut eller repareres.

Mangelfull utvendig tetting rundt inngangsdør til hovedenhet.



Verditakst - fast eiendom

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av takstoler, undertak av sutaksplater, betongstein lagt på sløyfer og lekter av tre.
Isolert flat himling over hovedetasje.
Kryploft med isolert loftslykke med trapp plassert i gang i hovedetasje.
Balansert ventilasjonsanlegg er plassert på kryploftet.
Sentralavtrekk til leilighet er plassert på kryploftet.

Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe med ildsted i kjeller og hovedetasje.
Varmekabler i kjeller og bad i hovedetasjen.

Bad og vaskerom

Hovedenhet

Vaskerom i kjeller med egen utgang til hage.

Flislagte vegger og gulv.
Opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin er plassert på et forhøyet nivå som opprinnelig var tiltenkt som dusjsone.
Varmtvannstank 200 L fra 2003. Skyllekar med blandebatteri.
Rør til sentralstøvsuger fremlagt men ikke tilkoblet med støvsugerenhet.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Varmekabler i gulv.

WC i kjeller

Flislagte vegger og gulv.
Vask og toalett.
Fordelerskap for rør-i-rør opplegget plassert i vegg.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Varmekabler i gulv.

Bad i hovedetasje

Flislagte vegger og gulv, 10 m².
Baderomsinnredning med dobbel servant og med god skaplass.
Dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for hjørneboblebad.
Åpningsvindu med frostet glass.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Varmekabler i gulv.

Leilighet

Vaskerom i leilighet

Flislagte vegger og gulv.
Varmtvannstank 116 L fra 2003.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Skyllekar med blandebatteri.
Fordelerskap for rør-i-rør opplegget plassert i vegg.
Avtrekk koblet mot sentralavtrekksaggregat plassert på kryploft. Synlig ventilasjonsrør i tak tyder på ettermontering av dette anlegget. Det er ikke undersøkt om brannskillet mellom enhetene er brutt pga. av denne installasjonen.
Varmekabler i gulv.

WC i leilighet

Flislagt gulv, malt strie på vegger.
Enkel vask og toalett.
Avtrekk koblet mot sentralavtrekksaggregat plassert på kryploft.
Varmekabler i gulv.

Bad i leilighet

Bad tilknyttet hovedsoverom i leilighet.
Flislagte vegger og gulv.
Baderomsinnredning med servant og god skaplass.
Vegghengt toalett og åpen dusjnisje.
Avtrekksvifte på yttervegg med snorbryter.
Frostet åpningsvindu.
Varmekabler i gulv.



Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Hovedenhet

Romslig og påkostet kjøkken med fronter av kirsebærtré.

God benkeplass og skapplass. Nedsenket skiferplate med induksjonstopp. Laminert benkeplate.

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn (2016).

Downlights i tak.

Kjølerom med dør inn i kjøkkenet. Eier opplyser at kjøleaggregatet ikke er i daglig drift da det samler seg kondensvann på aggregatet når det er i drift over tidsrom. Kjølerommet fungerer fint dersom det brukes i kortere perioder. Service på kjøleaggregat må påregnes.

Leilighet

Romslig kjøkken med malte fronter og laminert benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Frittstående komfyr.

Plass til kjøkkenbord på kjøkkenet.

Varmekabler i gulv.

Innvendige overflater

Hovedenhet

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i tak. Fliser på våtrom og inngangsparti.

Parkett i hovedetasje har en noe grov overflate etter tidligere nedslipning og lakkering. Det er også et lite skadet parti hvor stavene i parkettgulvet har sluppet fra hverandre og overflaten er ujven.

Jevnt over god kvalitet på materialvalg og normal bruksslitasje.

Leilighet

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i tak. Fliser på våtrom og wc.

Normal bruksslitasje på overflatene

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeår. Automatsikringer på alle kurser.

Sikringskap i hovedenhet er plassert i vaskerom, i tillegg til et eget skap for data/tele.

Sikringskap i leilighet plassert i gang i leilighet.

VVS-installasjoner

Vannfordeling via rør-i-røropplegg.

Eget fordelerskap i hver enhet.

Utekran på yttervegg ved vaskerom.

Annet

Innertak mot kryploft er skiftet etter vann- /kondensskader fra et tidligere feilmontert ventilasjonanlegg. Dette er i følge eier utbedret og fungerer slik som det skal.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Utvendig tetting rundt inngangsdør.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst - fast eiendom

Enebolig over 2 etasjer m/sokkelleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Underetasje	150	135	135	0	Leilighet: Gang, soverom, vaskerom, wc, mellomgang, soverom, bad, stue og kjøkken. Hovedenhet: Gang, vaskerom, wc, soverom, soverom	
Hovedetasje	153	143	143	0		
Sum	303	278	278	0		

Sum alle bygninger	303	278	278	0		
---------------------------	------------	------------	------------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

BRA er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Kommentarer til planløsningen

Sokkelleilighet med egen inngang på 91 m². Leilighet med 2 soverom, romslig stue og kjøkken. Leilighetens utforming stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger fremlagt for takstmann, det er ikke undersøkt om dette er godkjente endringer hos Bergen kommune.

Hovedenhet med 5 gode soverom, romslig stue og kjøkken. Utgang til 25 m² terrasse fra stue og fra det ene soverommet.

Vaskerom i kjeller med egen bi-inngangsdør til hage, smalt vaskerom med liten oppbevaringsplass.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Forkjøpsrett

Gjensidig forkjøpsrett mellom sameierne, til takst.

Heftelser

2017 / 132546-1/200 31.01.2017 **Rett til utskilt tomt**

Rettighetshaver: WEBU AS org.nr. 998 781 736

Gjelder areal til utvidelse av vei og avkjørsel.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Leiligheten har vært utleie til familiemedlem til under antatt markedsleie, leiligheten bør kunne leies ut for ca kr 10 000,- pr. mnd. Det gjøres oppmerksom om at leilighetens utforming ikke samsvarer med fremlagte godkjente byggetegninger fra Bergen kommune.

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter pr. år kr 27 823,- (inkludert eiendomsskatt)

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig m/sokkelleilighet	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 826 012
	Verdireduksjon	12% - Kr.	819 121
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	6 006 891
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	6 006 891
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	1 500 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	7 507 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et velfungerende boligmarked lokalisert i det som vurderes som et attraktivt område på grunn av sin sentrale beliggenhet i forhold til servicetilbud og arbeidsplasser i regionen, i tillegg er det knapphet på ledige tomter i sentrumsnære områder.

Verdivurderingen er basert på en modell for utregning av markedsverdi og er sammenlignet med tilsvarende eiendommer som er omsatt på det åpne markedet i det samme området.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle verdi.



Verditakst - fast eiendom

Ut i fra beliggenhet og standard settes normal markedsverdi som vist i punkt "verdikonklusjon".



Verditakst - fast eiendom

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 7 500 000,-

Sted og dato

Søfteland, 20.06.2017

Bjarte Skaatun

Dokumentkontroll

Fremlagt

Bekreftelse av godkjent ferdigattest fra Bergen kommune.
Elektronisk utskrift grunnbok, fast eiendom
Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk info
Planinformasjon
Basiskart