

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 119: Bnr 868 (snr: 5)**
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Rådalslien 117, 5239 RÅDAL**



Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **61 m²** AREAL, P-ROM: **57 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 750 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 600 000**

Utskriftsdato: 23.07.2019

Oppdragsnr. 695

Dato befaring: 12.03.2019

Referansenr. 770847

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91
Organisasjonsnr: 916 635 125

Sertifisert takstmann:

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791
E-post: ke-nilsen@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/94dac29c-c3de-49e7-aa7d-fea686ebf32a>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befarings av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verddivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Det var dels vanskelig tilkomst. Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi ut fra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 750 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 600 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim/Rasmussen Advokatfirma v/adv. flm. Eirik Myking Midtbø
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.03.2019. - Eirik M. Midtbø. Advokatflm. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Leiligheten har vestvendt og solrik beliggenhet øverst i Rådalslien tilbaketrukket fra trafikk. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har utvendig adkomst ved felles inngangsparti til blokken. Parkering i felles garasjeanlegg hvor åpen del er gjesteparkering og en lukket del hvor leiligheten har en parkeringsplass. Heis fra garasje. Gangavstand til Lagunen Storsenter, bybane og Lagunen terminal. Rådalslien skole og Rådalshallen ligger like ved. Nærhet til Stendafjellet, Smøråsfjellet og Hordnesmarken. Eiendommen ligger tilnærmet i ende av blindvei.
Bebyggelsen:	Tilliggende bebyggelse er tilsvarende blokker, lavblokker og småhus i rekke.
Standard:	Leiligheten har vanlig god standard med egen terrasse i front av leiligheten. Garasje plass i fellesanlegg.
Om tomten:	Tomten er pent opparbeidet med kjørbare tilkomst frem til inngangsparti som er belagt med belegningsstein. Det er satt opp bom. Ellers er fellestomt foran bebyggelsen pent opparbeidet med beplantning, plenarealer, sittebenker og lekeplass. Mur mot tilkomstvei.
Regulering:	Eiendommen inngår i reguleringsplan Fana, gnr. 119 bnr. 9 m.fl., Rådal Nord. Planid: 17010001. Ikraftdato: 16.01.2008. Reguleringsformål: Blokkbebyggelse. Hensynsoner - rasfare berøringsgrad 26,9 %.
Kommuneplan:	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2010 - 2021. Planid: 60910000. Arealformål: Bebyggelse og anlegg. Hensynsoner: Gul støysoner: vei-støy. Gul sone iht. T-1442 jfr. bestemmelsene § 27.1.1 og §13, berøringsgrad 74,2 %. Naturmiljø: Biologisk mangfold, bevaring naturmiljø jfr. retningslinje § 27,3.4, berøringsgrad 45,5 %.
Adkomstvei:	Kommunal vei frem til eiendomsgrense.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Andre forhold:	Fellesutgifter inkluderer: Felles byggforsikring, Canal Digital, strøm i fellesareal, brøyting, serviceavtaler, heis, brannanlegg, drift, vaktmestertjeneste og vedlikehold av fellesareal. Garasje plass og evt. utvendig bod er ikke besiktiget.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 119 Bnr: 868 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 769,5 m ² Arealkilde: Matrikkelen
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 60/6061
Sameiets navn:	Crescendo
Organisasjonsnr.:	913757009
Forretningsfører:	Bergen Eiendomsforvaltning AS
Hjemmelshaver:	Maria Rachel Heitmann
Adresse:	Rådalslien 117, 5239 Rådal
Kommentar:	Felles tomt i sameiet.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	12.02.2019		Innhentet		
Fellesutgifter	15.03.2019	Pr. telefon fra Bergen Eiendomsforvaltning AS	Ikke fremvist		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 5466774. Felles forsikring i sameiet.
Ligningsverdi:	Kr. 745 021 År: 2017 Som primærbolig

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: (Ferdigattest 2014) Matrikkel

Anvendelse: Sameiet består av fem bygg med tilsammen 70 seksjoner.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	72	61	57	4	Vindfang, stue/kjøkken, bad/ vaskerom, bod, soverom
Sum bygning:	72	61	57	4	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Overdekket utvendig inngang.
Utgang fra stue til dels overdekket uteplass.
Evt. bod utenfor leiligheten er ikke kontrollert
BRA er oppmålt på stedet, BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

Grunn og fundamenter, generelt

Betong og fundamenter på faste masser.

Gulv på grunn

Støpte gulv.
Asfaltert dekke i garasje.

Frittstående dekker

Bygningen har etasjeskille i betong.

Yttervegger

Oppført av betongkonstruksjoner som er utvendig platekledd.

Takkonstruksjoner

Det antas at tak er tekket med sarnafil eller tilsvarende.

Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass i trekarmen.

Ytterdører og porter

Lakkert hoveddør av tre.
Lakkert terrassedør av tre med isolerglass.

Innvendige dører

Hvitlakkerte innvendige dører med glatt overflate.

Overflater på innvendige gulv

Fliselagt bad/vaskerom ellers parkett.

Overflater på innvendige vegger

Fliselagt bad/vaskerom, forøvrig platet og malte vegger.
Det er registrert sprekker i vegg i stue og soverom, loddrett og skrånende sprekk.

Overflater på innvendig himling

Dels nedsenket platet/malt himling, dels malt betong.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse mot vest er dels overdekket og belagt med belegningsstein.



Leilighet/terrasse.

Fast inventar, generelt

Hvitlakkert skapinnredning i vindfang og soverom.

Kjøkkeninnredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglanspolerte fronter, integrert oppvaskemaskin og komfyr med platetopp.
Lys under overskap.
Laminat benkeplate. Fritthengende ventilator av stål.
Åpen løsning mot stuedel

Innredning og garnityr for våtrom

Dusj med glassvegg - hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benk - vegghengt wc.

VVS-installasjoner, generelt

Rør i rør vannsystem. Avløp av plast i leiligheten.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med til- luft til stue og soverom og avtrekk via kjøkken og bad.

Varme, generelt

Vannbåren varme fra BKK sitt fjernvarmeanlegg, basert på gulvvarme i vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Elkraft, generelt

El. skap med automatsikringer, installert i bod.

Overspenningsvern.

Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.



El.skap i innvendig bod.

Annet

Leiligheten er tilknyttet brannalarmanlegg og sprinklersystem.

Bredbånd.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kom. avgifter (pr. mnd. Kr. 722)	Kr.	8 660
Fellesutgifter: Drift kr. 1367.- og Canal Digital kr. 480.- (pr. mnd. Kr. 1 847)	Kr.	22 164
Sum årlige kostnader	Kr.	30 824

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 017 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	1 937 500
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 937 500

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 tomtekostnad:	Kr.	800 000
Sum tomteverdi:	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 737 500

MJØLKERÅEN, 23.07.2019



Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791