

Verdi- og lånetakst

over

Leiegård i
Fredrik Meltzers gate 36
5007 BERGEN

Gnr. 164 Bnr. 763

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Byggmester Arthur Sundt

Verdi- og lånetakst over

Leiegård i Fredrik Meltzers gate 36

5007 BERGEN
Gnr. 164 Bnr. 763
BERGEN KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i sentrum, like ved Realfagbygget. Gåavstand til alle fasiliteter.

Adkomst fra gatetun, roligt boligområde uten gjennomgangstrafikk.
Bakplass.

Eiendommen er oppført i ca 1919, og ligger i rekkebebyggelse.
Sørvestvendt fasade mot gate.

Bestående av 4 leiligheter med normal standard. Utleiet som bofellesskap med 19 enheter.
Brutto leieinntekter er opplyst til kr 1 123 200,- pr år. (1. etg.: kr 240 000,-. 2. etg.: kr 291 000,-. 3. etg.: kr 273 600,-. 4.etg.: kr 318 000,-.)
Eiendommen ble betydelig oppgradert i 1997, med el. anlegg, vvs, samt overflater generelt. Oppgradert fasade, samt nye vinduer mot sørvest i 2001. Kjeller er utgravd med formål å bygge leilighet.

Det er opplyst at det foreligger rammetillatelse for å bygge 2 leiligheter i kjeller.

Markeds- og låneverdi

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

Potensial mht å bygge kjellerleilighet, øke boligareal ved å erstatte baktrapp med utvendig rømningstrapp, samt seksjonering.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	13 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	11 000 000

Bergen, 28.05.2014



Byggmester Arthur Sundt



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 763 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Leiegård i - Fredrik Meltzers gate 36, 5007 BERGEN

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/revirenten 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

MRK: Det var ikke tilkomst til 4. etg. Ved avhending av eiendommen, må denne etasjen besiktiges, og takst oppgraderes.

Rekvirent

Rekvirert av:	Kring Eiendom AS
----------------------	------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.05.2014	Byggmester Arthur Sundt Takstmann
-------------------------	-----------------------------------

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart
Andre dok./kilder:	Eier Norges Eiendommer

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 164 Bnr. 763
Hjemmelshaver:	Kring Eiendom AS
Tomt:	Eiet tomt. Areal 197,2 m ²
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig vann via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Avløp:	Offentlig avløpsnett via privat ledningsnett til tilknytningspunkt.
Regulering:	Uregulert.
Kommuneplan:	BERGENHUS. KDP SENTRUM og BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 36 500



Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 763 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Leiegård i - Fredrik Meltzers gate 36, 5007 BERGEN

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige.
Premiebeløp: Kr 20 900

Bygninger på eiendommen

Leiegård

Byggeår: 1919. Norges Eiendommer

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.

Leiegård - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	143	116		116	Åpent kjellerrom. Takhøyde er ca 2,75m.
1. etasje	143	124	90	34	Trapperom/gang, stue, kjøkken, gang, bad/wc/vaskerom, 4 soverom, bod og baktrapp
2. etasje	143	124	98	26	Trapperom, stue, gang, 5 soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, bod og baktrapp
3. etasje	143	124	98	26	Trapperom, stue, gang, 5 soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, bod og baktrapp
4.etg/Loft	100	84	68	16	Leilighet med stue, kjøkken, bad, 5 soverom. Trappegang, baktrapp. Ca areal i denne etasjen, ikke besiktiget.
Sum bygning	672	572	354	218	

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 763 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Leiegård i - Fredrik Meltzers gate 36, 5007 BERGEN

Leiegård - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/wc/vaskerom, 4 soverom	Trapperom/gang, bod og baktrapp
2. etasje	Trapperom, stue, gang, 5 soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken	Bod og baktrapp
3. etasje	Stue, gang, 5 soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken	Trapperom, bod og baktrapp

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Leiegård

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Leiegård	200 Bygning, generelt Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. 210 Grunn og fundamenter, generelt Betong og natursteinsfund. på antatt faste masser. 221 Gulv på grunn Pukk i kjeller. 224 Frittbærende dekker Trebjelkelag med antatt leireinnskudd. <i>Vedlikehold ol:</i> Noen skjevheter/svanker i gulv. D 225 Yttervegger Hulmur, utvendig pusset og malt. Innvendig murpanel og gips plater, dels puss, dels murpanel. <i>Vedlikehold ol:</i> Enkelte sprekker/riss. Noe fuktgjennomslag i yttervegg i trapperom, 4. etg. Må utredes/utbedres. 227 Takkonstruksjoner Sperretak, tekket med betongpanner. Trappeadkomst til kaldt loft. 233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarm, dels opprinnelige med enkle glass. 234 Overlys og takluker Velux takvinduer. Eldre takvindu med enkelt glass i støpejernskarm. 235 Ytterdører og porter Finerte dører, fyllingsdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke brann og lydklassifiserte entredører. 244 Innvendige dører Innvendige furu fyllingsdører, finerte dører.

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 763 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Leiegård i - Fredrik Meltzers gate 36, 5007 BERGEN

	245 Himlinger inklusive taklister Malte flater.
	254 Overflater på innvendige vegger For det meste malt glassfiberstrie.
	254 Gulv og overflate Hovedsakelig beleg, dels fliser, parkett. <i>Vedlikehold ol:</i> Alminnelig bruksslitasje.
	261 Trapper og ramper Trapper i tre.
	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Teglpiper.
	272 Kjøkkeninnredning Kjøkken i hver leilighet med hvite fronter, laminat benk. Stålvask. <i>Vedlikehold ol:</i> Alminnelig bruksslitasje.
	310 Sanitærinstallasjoner, generelt Bad i 1. etg.: Vegghengt toalett med innebygget sistene. Heldekkende servant, skap med hvite profilerte fronter, speil og overlys. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.. Bad i øvrige etasjer med wc, dusj, servant, opplegg for vaskemaskin. V.v-bereder for hver leilighet.
	400 Elkraft, generelt 1. etg.: 100A inntak. 32A hovedsikring. Jordfeilbryter. Automatsikringer: 20Ax1, 15Ax7. 2. etg.: 32A hovedsikring. Jordfeilbryter. Automatsikringer: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax4. 3. etg.: 32A hovedsikring. Jordfeilbryter. Automatsikringer: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax4. 4. etg.: 32A hovedsikring. Jordfeilbryter. Automatsikringer: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax4.
	900 Annet Brannalarm. Kan tilkobles sentral.

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Leiegård							
Kjeller	143						
1. etasje	143						
2. etasje	143						
3. etasje	143						
4.etg/Loft	100						
Totalt	672						
Brutto leie						1 123 200	

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Takstforum Vest AS Org.nr. 988814415	Oppdr.nr: 5684	Bef.dato: 23.05.2014	Side: 6 av 7
--	-------------------	-------------------------	-----------------

Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 763 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Leiegård i - Fredrik Meltzers gate 36, 5007 BERGEN

Totalt Kr:**1 123 200**

Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 93 600 pr mnd.

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	36 500	
	Forsikring:	20 900	
	FDV	40 000	
	Sum kostnader Kr:		97 400
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		1 025 800

Kapitalisert verdi

Kapitaliseringrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 7,8 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	13 150 000
Kommentar:	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av faktiske leieinntekter som vurderes å ligge på ett fornuftig nivå mht standard, beliggenhet og sammenlignbare objekter i området.	

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Leiegård	14 300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	3 500 000
Teknisk verdi bygninger:	10 800 000

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: **3 500 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **14 300 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	13 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	11 000 000

