

# Verdi- og lånetakst

over

aksje i Mannsverk Boliglag A/S

Aksjeleilighet  
Mannsverk 4  
5094 BERGEN

Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797  
Leilighet nr. 545 Aksjenr.: 0545  
Bnr 798

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

**Byggmester/Takstmann Stig Opheim**

Bergen Byggtaksering A/S  
O.J. Brochs gt 16 A  
5006 Bergen  
93082571 Stig@tpv.no

## Verdi- og lånetakst over

aksje i Mannsverk Boliglag A/S

### Aksjeleilighet

### Mannsverk 4

5094 BERGEN

Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797

Leilighet nr. 545 Aksjenr.: 0545

Bnr 798

BERGEN KOMMUNE

### Sammenfattet beskrivelse

Beskrevne leilighet er beliggende i Mannsverk 4 på Landås.  
God tilknytning til nærområdet med kort avstand til butikker på Mannsverk/og Land storget.  
Gode bussforbindelse i hovedvei og planlagt stoppeplass for By-banen like utenfor Sletten senter.  
Barnevennlig boligområde med tur-friluftsterreng i nærmiljøet.  
Sørvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet.

Tomten er opparbeidet og beplantet.  
Lekeplass og ballplass på fellesområdet.  
Parkering langs veien.  
Tomten er festet, bortfester er Bergen kommune.

Leiligheten er en 1-roms aksjeleilighet beliggende i byggets 9 etasje.  
Heis og trappeadkomst i bygget.  
Nærområdet består hovedsakelig av blandet bebyggelse.

Mannsverk Boliglag A/S består av tilsammen 588 leiligheter fordelt på 1 høyblokk og 10 lavblokker.

Lys og moderne leilighet med normalt god standard på utstyr, innredning og overflater.  
Kjøkkeninnredningen er oppgradert med nye fronter og benkeplate.  
Det er lagt nytt laminatgulv i stue/og i gangen.

Borettslaget utførte oppussingsarbeider i perioden 2005-2007 på fasader med bl. annet utvidelse og innglassing av balkonger.

Byggesak,( om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, og det henvises forøvrig til dette.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og k jpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.

**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Aksjeleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

### Markeds- og låneverdi

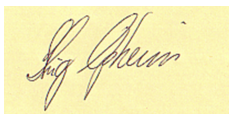
Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

**Markedsverdi (normal salgsverdi):** **Kr** **950 000**

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):** **Kr** **870 000**

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

23.07.2009



Byggmester/Takstmann Stig Opheim

Bergen Byggtaksering A/S  
O.J. Brochs gt 16 A  
5006 Bergen  
93082571 Stig@tpv.no

**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Aksjeleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

### Oppdrag og forutsetninger

Verdi-og lånetakst.

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

Visuell besiktigelse: Eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle skjulte feil og eller mangler. For utvidet beskrivelse må tilstandsrapport utføres.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Renate Sjo

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 20.07.2009**  
- Renate Sjo  
- Byggmester/Takstmann Stig Opheim Takstmann Tlf.: 93082571

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Partialobl./innskudd Husleie EDR	Infoland/GAB-registeret via internet Eier var tilstede og ga opplysninger om eiendommen.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier Leieopplysning	

### Eiendomsdata

<b>Leilighet nr.:</b>	Leilighet nr. 545 Etasje 9
<b>Eier adkomstdok.:</b>	Renate Sjo
<b>Selskap/borettslag:</b>	Mannsverk Boliglag A/S
<b>Leilighetstype:</b>	Aksjeleilighet
<b>Aksjenr.:</b>	0545 Pålydende: Kr 171
<b>Borettsinnskudd:</b>	Kr 2 430
<b>Felleskostn. pr. mnd.:</b>	Kr 1 744
<b>Fyringsutg. pr mnd.:</b>	Fyringskostnader er inkludert i felleskostnadene.
<b>Kommentar:</b>	Fellesutgiftene inkluderer komm.avgifter, felles forsikring, drift av bl,varmt vann, balkong/fasade og nedbetaling av andel felles gjeld. A-konto strøm kr 400,- kommer i tillegg.
<b>Tomt:</b>	Festet tomt. Areal 48 705 m <sup>2</sup>





**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Aksjelleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

**Adkomst:** Offentlig

### Årsregnskap

**Forretningsfører:** Vestbo 55309600  
**Regnskapsår:** 2008  
**Årsregnskap:** Andel av disponible midler/formue: 1 623  
Andel av langsiktig fellesgjeld: 181 777  
**Andre opplysninger:** Regnskap er ikke fremlagt for takstmann og det henvises forøvrig til dette.

### Festeforhold

**Kommentar:** Festekontrakt er ikke fremlagt for takstmann og det henvises forøvrig til denne.

### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** Vesta. Avtalennummer: 5176201

### Ligningstakst

**Ligningstakst:** Kr 129 317 År 2008

### Bygninger på eiendommen

#### Aksje/andelsleilighet

**Byggeår:** 1957. EDR

#### Innglasset balkong

**Byggeår:** 2006. EDR

### 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 målereglene.



**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Aksjeleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

**Aksje/andelsleilighet - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
9. etasje	30	27	27		Vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning og bad/wc. Utgang til innglasset balkong fra stuen. Arealet er oppmålt på stedet med laser. Bta er beregnet og er ca-areal
<b>Sum bygning</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>27</b>		

**Aksje/andelsleilighet - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
9. etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad/wc	

**Innglasset balkong - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
9. etasje	13	12		12	Innglasset balkong med skyvefelt i front.
<b>Sum bygning</b>	<b>13</b>	<b>12</b>		<b>12</b>	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Aksje/andelsleilighet**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Aksje/andelsleilighet</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpte fundament på faste masser.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Bærende konstruksjoner i betong. Fasader er hovedsakelig kledd med fasadeplater. <i>Påkostninger:</i> Det er utført rehabiliteringsarbeider på fasader. Eldre fasade på inngangssiden og mot balkongen.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Stuevindu består av 2-lags isolerglassvinduer i pvc-karm fra 1985.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Inngangsdør med kikkhull i dørblad. Vindusfelt over døren. Terrassedør i pvc-karm med isolerglass i dørblad fra 1985.</p>

**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Aksjeleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

- 244 Innvendige dører**  
Malt innerdør.
- 250 Overflater, generelt**  
Laminatgulv i stuen/og i gangen.  
Fliser på badegulvet.  
Vegger har malte flater/tapet og strukturmaling.  
Fliser på baderomsvegger.  
Tak har malte flater og himlingsplater.  
*Påkostninger:*  
Det er lagt nytt laminatgulv i leiligheten på grunn av en lekkasje fra røropplegget under kjøkkenvasken.  
1-vegg i stuen er utlektet og platet/og malt.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Kjøkkeninnredning har eldre skapinnredning med nyere høyglans fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.  
Opplegg til oppvaskmaskin (liten type) og vaskemaskin.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**  
Vannrør i kobber.  
Soil avløpsrør.  
Org. sluk på bad.  
*Påkostninger:*  
Utført diverse reparasjonsarbeid på røropplegg under vasken.
- 310 Sanitærinstallasjoner, generelt**  
Bad inneholder dusj med dusjvegger, toalett og servantskap. Skap med speil og lys over vasken.  
Avtrekk fra badet.  
*Påkostninger:*  
Badet er pusset opp av tidligere eiere.  
  
*Vedlikehold ol:*  
Sluket er ikke skiftet, det er montert "hjelpesluk" i dusjen med avrenning til hovedsluk.
- 320 Varme, generelt**  
Sentralvarme i stuen.  
Varmt vann er inkludert i husleien.
- 400 Elkraft, generelt**  
Sikringskap i fellesareal.  
Skrusikringer.  
Gulvvarme på bad.  
Downlighths på bad og i innkassing på kjøkken.  
*Vedlikehold ol:*  
Ikke vurdert, kreves egen autorisasjon.
- 552 Fellesantenner**  
Altiboks fra BKK bredbånd med levering av digital-tv, internett og ip-telefoni. Dette kommer i tillegg til husleien.

**Eiendom:** Gårdsnr. 160 Bruksnr. 797 Leil.nr.: 545 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Aksjeleilighet - Mannsverk 4, 5094 BERGEN

	<b>900 Annet</b> Dørtelefon i gangen. Det er ikke forkjøpsrett i boliglaget.
--	--

**Innglasset balkong**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
9. etasje	<b>200 Bygning, generelt</b> Innglasset balkong med skyvefelt i front. Utgang fra stuen.

**VERDIBEREGNING**
**Årlige kostnader**

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	20 928	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		26 928

**Teknisk verdiberegning**

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Aksje/andelsleilighet	810 000
	Innglasset balkong	80 000
	Sum normale byggekostnader:	<b>890 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	50 000
	Teknisk verdi uten tomt :	<b>840 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi (uten hensyn til festeforh.):	300 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>1 140 000</b>
	+ Andel disp. midler:	1 623
	- Andel fellesgjeld:	181 777
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	Adkomstdokumentenes normalverdi:	<b>959 846</b>

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>950 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>870 000</b>
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

