

# Nyoppusset studioleilighet

Mannsverk, Landås



Nyoppusset, lys og moderne studioleilighet med fliser på gulv og vegger og spotter i taket på badet, hvit kjøkkeninnredning med høyglans fronter og ny benkeplate. Stuen er lys med malte flater/tapet og strukturmaling på vegg. Innbygget vaskerom med opplegg til oppvaskmaskin (liten type) og vaskemaskin. Mange smarte lagringsløsninger i stue/kjøkken. Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og i gang lagt i 2009.

Fra leiligheten er det utgang til innglasset balkong på ca 12 kvm. Pen utsikt over nærområdet.

**Adresse:** Mannsverk 4, 5094 Bergen, 9. etg  
**Eierform:** Aksjeleilighet  
**Areal:** 30 m<sup>2</sup> (BRA) / 27 m<sup>2</sup> (P-ROM)  
**Byggeår:** 1959  
**Oppusset:** 2008  
**Fellesutgifter:** kr. 1.744,-  
**Fellesgjeld:** kr. 181.177,-

Prisantydning:

**990.000,-** + omk

**Oppdragsansvarlig:** Renate S. (412 48 089) og Espen M. Kvalheim (917 63 367)  
**Ansvarlig for oppgjør:** GARANTI Eiendomsmedling (55 30 96 96)

## Adresse

Mannsverk 4, 9. etg, 5094 BERGEN

## Matrikelnummer

Gnr. 160, bnr. 797, snr. 545 i Bergen kommune

## Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et attraktivt område på Mannsverk, Landås. Kort avstand til Lærerhøyskolen, Haukeland sykehus, Landåstorget, Sletten senter, Brann Stadion m.m. Meget sentralt i forhold til butikk, buss, skole og barnehage. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Nytt kollektivfelt til/fra Bergen sentrum gjør at det er kort kjøretid med både buss og bil.

God tilknytning til nærområdet med kort avstand til butikker på Mannsverk/og Landåstorget. 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.

## Adkomst

Fra Natlandsveien ta av til høyre ved Mannsverk Torg. Kjør rett frem, og nr. 4 ligger på venstre hånd.

## Tomt/beskaffenhet

48.705m<sup>2</sup> festetomt. Pent opparbeidet felles tomt med plener, gangveier, ballbinge, lekeplasser og biloppstillingsplasser. Bortfester er Bergen kommune.

## Eier

Renate S. Kvalheim

## Bruttoareal

30 m<sup>2</sup>

## Bruksareal primærom

27 m<sup>2</sup>

## Innhold

Vindfang/entré, stue/soverom med åpen kjøkkenløsning og bad/wc. Utgang til innglasset balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> fra stuen. Bod på balkong.

## Standard

Nyoppusset, lys og moderne studioleilighet med fliser på gulv og vegger og spotter i taket på badet, hvit kjøkkeninnredning med høyglans fronter og ny benkeplate. Stuen er lys med malte flater/tapet og strukturmaling på vegg. Innbygget vaskerom med opplegg til oppvaskmaskin (liten type) og vaskemas-kin. Mange smarte lagringsløsninger i stue/kjøkken. Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og i gang lagt i 2009.

## Bygningsinformasjon

Høyblokk oppført i betong. Se forøvrig vedlagt takst av Stig Opheim.

## Parkering:

Offentlig vei. Boliglaget har også parkerings- og garasje-plass for utleie. Det må søkes driftsleder om plass.

## Offentlige forhold

Offentlig vei, vann og kloakk. Privat stikkledning til offentlig nett.

## Oppvarming

Sentralvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Forøvrig elektrisk.

## Reguleringsforhold

Området er regulert til boligformål. Plannr.: 10770000.

## «Selges som den er»-klausul

Leiligheten selges som den er med begrenset reklamasjonsrett idet en legger til grunn prinsippet i avhendingsloven § 3-9. Selgers ansvar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Evt. feil, mangler og skader ved boligen/eiendommen som er synlige behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller vedlegg til denne.

## Adgang til utleie for boligformål

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i boretts-laget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 og § 5-6.

## Faste løpende utgifter

Faste løpende utgifter er opplyst av selger og er ba-sert på selgers forbruk/avtaler for 1 personer: Årlige strøm-utgifter: Ca kr. 3.000,-

## Aksjelag

### Godkjenning

Kjøper skal godkjennes som ny aksjehaver i aksjelaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

### Forretningsfører

Vestlandske Boligbyggelag

### Formann

Monica Haugstvedt, Mannsverk 28, 5094 Bergen

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i laget

### Dugnad

Inkludert i felleskostnadene.

### Husdyr

Det må søkes styret om husdyrhold.

### Trappevask

Inkludert i felleskostnadene. Renhold av fellesarealene utføres av eksternt firma. Beboerne har likevel ansvar for evt. rengjøring, måking og strøing i tillegg til det som blir utført.

## Opplysninger om salg og budgivning

- Renate S og Espen M. Kvalheim står selv for visninger, informasjon og budrunde(r). Alle henvendelser i denne forbindelse rettes til Espen M. Kvalheim (917 63 367).
- Første bud skal være skriftlig. Dette kan leveres på visning, sendes med post eller e-post til [qualheim@gmail.com](mailto:qualheim@gmail.com) (scannet budskjema med signatur). Selger har rett til å avvise bud gitt på SMS og e-post uten signatur.
- Det kan ikke legges inn bud med akseptfrist kortere enn 24 timer etter siste annonserte visning iht. forskrift om lov om eiendomsmegling § 6-3.

## Opplysninger om kontraktsinngåelse og salgsoppgjør

- For å sikre både selgers og kjøpers interesser vil kontraktsinngåelse og salgsoppgjør foretas av uavhengig tredjepart. Dette vil bli gjort av GARANTI Eiendomsmegling, Strandgaten 196, 5004 Bergen (telefon 55 30 96 96).

## Ligningsverdi

Kr. 129 317,- (år 2008)

## Fellesgjeld

Kr. 181.777,-

## Faste løpende kostnader

Fellesutgiftene på kr. 1.744,- inkluderer kommunale avgifter, felles forsikring, drift av BL, varmt vann, balkong/fasadearbeid, fyringskostnader og nedbetaling av andel fellesgjeld. A-konto strøm kr 400,- kommer i tillegg. Altibox fra BKK Bredbånd med levering av digital-tv, internett og IP-telefoni.

## Prisantydning og omkostninger for kjøper

### Prisantydning:

Kr. 990.000,-

### Omkostninger

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 1.505,-

Pliktig medlemskap, Vestbo, kr. 500,- pr. aksjehaver

Tinglysningsgebyr pant kr. 1.505,-

## Vedlegg

- Selgers egenerklæringskjema
- Takst av Stig Opheim, datert 20. juli 2009
- Budskjema med forbrukerinformasjon





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Mars 2009

## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma	Avdeling
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ansvarlig megler	
Renate og Espen Morten Kvalheim	
Oppdragsnummer	
<input type="text"/>	

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport  
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport  
 Selveier - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
- Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet  
 Tomt/hytte

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr.	Festenr.
160	797	545	
Adresse			Postnr.
Mannsverk 4			5094
Sted			Kommune
Bergen			
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?
1959	febr. 2007	2 år 5 mnd	Ja
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? [ikke innboforsikring]			
Vesta			
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			
Polise-/avtalenr.			
5176201			
Hvis dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/>			
Avdødes navn			
<input type="text"/>			

## SELGEREN [1]

Etternavn	Fornavn
Kvalheim	Renate
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	412 48 089
E-post	
renatekvalheim@gmail.com	
Ny adresse	Postnr.
<input type="text"/>	
	Sted
	<input type="text"/>

## SELGEREN [2]

Etternavn	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-post	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ny adresse	Postnr.
<input type="text"/>	
	Sted
	<input type="text"/>

INITIALER:

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".  
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer Litt vann bak toalettet (oppå fliser) en gjeldangang.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer Tidligere eier fikk pussa opp badet, veit ikke når.

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer Utført av elektriker og interiørsnekker

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdiggattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".  
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer

### TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar

som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

### SETT KRYSS

**Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av mars 2009 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring".** Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen.

**Jeg ønsker ikke** å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato

Sted

Selger [1] sign.

Selger [2] sign.

INITIALER:



# 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 Landåstorget.  
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.  
K kkeninnredningen 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 pers 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.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>950 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>870 000</b>

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 adkomst dok.:</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:** Aksjeleilighet - 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. Avtalenummer: 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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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 måleregler.





**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 tilfredsstillte 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 strukturmalning.  
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.	