



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

E & A EIDE AS

lbsens gate 65,
5053 Bergen

Telf.: 55291510, fax.: 55298580, mob.: 92054030

Verdi- og lånetakst over

Selveierleilighet i
Voldene 16
5162 LAKSEVÅG

Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2
Eierbrøk: 99/389

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Erlend Eide

Byggm.Ing.Takstmann

Befaringsdato: 09.05.05



Verdi- og lånetakst over

Selveierleilighet i

Voldene 16

5162 LAKSEVÅG

Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2

Eierbrøk: 99/389

BERGEN KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdrag:

Verditaksering av selveierleilighet (seksjon).

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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 befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Arealet er beregnet med grunnlag i oppmåling på stedet.

Beskrivelse av skjulte bygningskonstruksjoner er basert på opplysninger gitt av tilstedeværende huseier på takstdagen.

Tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette er et spesielt fagområde som bare kan kontrolleres av person med utdannelse i el- faget.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Nordøstvendt, åpen, høy, fri beliggenhet, bra med sol, meget bra utsikt.

Atkomst er god.

Avstand til busstopp er 100 meter.

Parkering er på offentlig gategrunn.

Avstand til skole 200 meter, til butikk 100 meter og til sentrale handlestrøk i Bergen sentrum 2 km.

Rolig, barnevennlig boområde med kort avstand til natur- og friluftsområde av meget høy klasse.

Enkelt hageanlegg (plen og singelbelagt gangareal).

Nærområdet er bebygget med rekkehus, småhus og eneboliger.

Pent oppusset leilighet med bra standard.



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

Eiendommen er et sameie ved navn "Sameiet Voldene 16" bestående av 4 seksjoner som styres av sameiere i fellesskap.

Vedtekter og husordensregler er ikke utarbeidet.

Seksjon 2 har beliggenhet i 1. etasje og deler av underetasje.

Felleskostnader som dekker forsikring og kommunaleavgifter, innbetales med kr. 960,- pr. mnd. Eventuelt overskudd blir avsatt til fremtidig felles vedlikehold.

Markeds- og låneverdi

Sentrumsnær leilighet i rolige omgivelser. Bør være lett salgbar i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 900 000
--	-----------	------------------

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 760 000
---	-----------	------------------

25.05.05

Erlend Eide

Byggm.Ing.Takstmann



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

Rekvirent

Rekvirert av: Siri Tansø Tlf.: 95272831

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.05.05 Siri Tansø

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte	Dagbokført 09.10.02
	Kjøpekontrakt	
	Oppdelingsbegjæring	Dato 25.06.01
	Situasjonskart	Dato 18.05.01 med utlistet areal på eiendommen.
	Tegninger	Dato 25.06.01
	Forsikringsavtale	Dato 25.11.04 Forsikring har forfall 30.12.05.
Andre dok./kilder:	Kvitt. off. avgifter	Dato 20.05.05
	Eier	Dato 09.05.05 Eier som var tilstede, viste frem eiendommen og gav muntlig orientering om bygget og bygningskonstruksjoner.

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Sameiet Voldene 16
Forretn.fører:	Forretningsføre er ikke oppnevnt.
Fellesutg. pr. mnd.:	Kr 960 Innbetalte fellesutgifter dekker kommunaleavgifter og husforsikring.
Hjemmelshaver:	Siri Tansø
Tomt:	Eiet tomt. Areal 512 m ² Andel fellesareal: 130 m ²
Formue:	Andel formue 3 817 Oppført formue er leilighetens andel av Sameiets bankkonto.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	God adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Ja.
Kjøpesum:	Kr 1 510 000 År/dato: 2002

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige Nor. Avtalenummer: 57565721
Forsikringstype:	Fullverdi (huseier, privat).
Forsikringssum:	Kr 4 903 026
Kommentar:	Premie, kr. 9.070,-, for husforsikring betales av Sameiet. Oppført forsikringssum gjelder hele huset.



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	År 2004 Ikke oppgitt.
Skattetakst:	Kr 160 000 År 2005 Gjelder seksjon 2.
Offentl. utg. pr. år:	Offentlige avgifter for seksjon 2, kr. 6.158,-, betales av Sameiet.

Bygninger på eiendommen

Selveierleilighet, seksjon 2.

Byggeår:	1965. Opplyst av eier.
Anvendelse:	Leiligheten er bebodd av eier.
Ombygd:	2002: Utbedret, ombygget og modernisert samt tillaget 1 soverom i underetasje.

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Selveierleilighet, seksjon 2.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Bakkjeller	25	23		3 boder (17 m ²), andel fellesareal ca. 6 m ² .
Underetasje	19	15	15	1 soverom med internttrapp fra underetasje til 1. etasje.
1. etasje	79	72	72	Entre/gang m/garderob, stue, kjøkken m/spiseplass, 1 soverom, bad m/wc.
Sum bygning	123	110	87	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Selveierleilighet, seksjon 2.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Selveierleilighet, seksjon 2.	<p>200 Bygning generelt Ombygget og pent oppusset selveierleilighet. <i>Påkostninger:</i> Nytt bad, nytt kjøkken, nytt røropplegg, delvis nytt el-anlegg og ny boliginnredning i underetasje.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Betongfundamenter, fundamentert på fjell.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

230 Yttervegger

Grunnmur i betong, utvendig pusset og malt, innvendig utforet med treverk og isolert med mineralullisolasjon i boligrom.

Yttervegger over grunnmur er isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning og plater innvendig.

233 Vinduer og dører i yttervegg

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Malt ytterdør i teak.

Innvendige dører er lakkete finerdører med og uten glass.

Dør til altan er en malt tredør m/glass.

Påkostninger:

Vinduer skiftet i 1981.

Vedlikehold:

Altandør er ikke tett.

Isolerglass med innbakt, farget glass i messingprofiler, er punktert.

240 Innervegger

Stående plank platet begge sider.

Innvendig overflatebehandling er malt miljøstrie, malt glassfiberstrie, malt panel og malte plateoverflater, fliser på bad.

Påkostninger:

Overflatebehandling i 1. etasje er ny.

Vegger på bad er nye.

254 Gulv og overflate

Gulv i bakkjeller er betong på kult, i boligrom oppforet og isolert.

Etasjeskillere er isolert trebjelkelag, pålagt gulvbord på oversiden og plater på undersiden.

Gulvoverflater i leilighet er i 1. etasje parkett i stue, entre/gang og soverom, laminat på kjøkken og fliser på bad.

Soverom i underetasje har laminat.

Påkostninger:

Badgulv i 1. etasje er tilnærmet nytt, det samme er gulv i soverom i underetasje.

255 Himling og overflate

Himlinger er platet og malt, i 1. etasje nedsenket og isolert.

260 Yttertak

Valmet, isolert tretak tekket med skifer.

270 Fast inventar

Seksjon 1: Kjøkken har en hvit, pen, innholdsrik innredning med profilerte fronter, fliser over kjøkkenbenk og kullfilter ventilator over komfyr.

På bad er det montert pent baderomsmøblemang.

Soverom i 1. etasje har fastmontert garerobeskap.



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

- Påkostninger:*
Baderomsmøblemang er nytt.
Kjøkkeninnredning er ny.
- 281 Trapper**
Åpen, malt, intern trapp fører fra soverom i underetasje opp i stue i 1. etasje.
- Påkostninger:*
Trappen var tilnærmet ny.
- 285 Verandaer og terrasser**
Mot sydøst med adgang fra stue er det bygget en altan i tre på 2,5 m2. tekket med sink.
- 300 VVS**
Oppdriftsventilasjon
- 315 Sanitærutstyr**
Seksjon 2: 1 dusjkrok m/plastvegger, 1 toalett, 1 servant i baderomsmøblemang, opplegg for vaskemaskintilkobling, 1 vamtvannsbereder plassert i bod i bakkjeller.
- Påkostninger:*
Baderomsutstyr er nytt.
- 320 Varme**
Seksjon 2: 1 kombiovn (olje/ved) i stue.
- 400 Elkraft**
Delvis nytt el-anlegg, automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.
- 450 Elvarme**
Varmekabler på bad, forøvrig løse el-ovner.
- Påkostninger:*
Varmekabler på bad er nylagt.
- 540 Alarm- og signalanlegg**
Påbudt brannvarsler og brannslukningsapparat er installert.

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr. m²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Selveierleilighet, seksjon 2.							
Bakkjeller	25	25					Tilleggsareal.
Underetasje	19	19			600	11 400	Hovedareal.
1. etasje	79	79			1 000	79 000	Hovedareal.
Totalt	123	123				90 400	
Takstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 7 533 pr. mnd.							



Eiendom: Gårdsnr. 157 Bruksnr. 83 Seksj.nr. 2 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Selveierleilighet i - Voldene 16, 5162 LAKSEVÅG

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Andel fellesutgifter:	11 520	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 150	
	Sum fradrag Kr:		17 670
	Fellesutgifter dekker kom. avg. og husforsikring.		
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		72 730

Kapitalisert verdi

Kapitaliseringrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 7,0 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	1 040 000
Kommentar:	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en boligeier vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten til boligen enn det investeringen gir i økonomisk avkastning.	

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Selveierleilighet, seksjon 2.	1 820 000
	Frdrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	300 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 520 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 020 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 900 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 760 000