



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Rolf Botnen A/S

Damsgårdsveien 72. 5058 Bergen

55294007/90026762

E-post: rbot@online.no

Org.nr: 939238247

Verdi- og lånetakst

over

Olav Bjordalsvei 3

5111 BREISTEIN

Gnr. 170 Bnr. 197

BERGEN KOMMUNE

<Bilde: c:\documents and settings\eier\mine dokumenter\mine bilder\p1030262.jpg>

Utført av:

Rolf Botnen

Murm.bygn.ing



Befaringsdato: 15.03.2011



Verdi- og lånetakst over

Olav Bjordalsvei 3

5111 BREISTEIN

Gnr. 170 Bnr. 197

BERGEN KOMMUNE

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/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

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring 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. Fuktmåling er ikke foretatt.

Sammenfattet beskrivelse

Solrik flat tomt, opparbeidet og beplantet, plen og hekk mot veien
Buss rett borte i hovedveien, kort vei til skole, ca. 3 km. til butikk på Hylkje, 5-6 min. å kjøre til Åsane senter

Ca. 20 minutter å kjøre til Bergen

Lett adkomst

Parkering ved huset eller tilstøtende veier.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selges opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom. Avhendingsloven av 3.7. 1992 nr 93

Da huset ble bygget om fra vertikaldelt tomannsbolig til tannklinikk ble det åpnet opp i brannskillevegger i begge etasjene samt for luftkanaler på loftet. Bygningen kan føres tilbake til tomannsbolig eller brukes utleie til flere beboere. En må da regne med å oppgradere overflater, innredning og utstyr og tilpasse røropplegg og el. anlegg. Badene har opprinnelig standard.

Dette dokumentet er en verditakst og ikke en tilstandsrapport. På forespørsel opplyses det at en ikke kjenner til andre feil eller mangler ved eiendommen/bygningen enn det som fremkommer i taksten.

Ved besiktigelsen var bakken og taket dekket med snø.

Markeds- og låneverdi

Beliggende i et rolig, barnevennlig og skjermet strøk. Tidligere boliger for Vestlandsheimen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 100 000

Bergen, 25.03.2011

.....





Eiendom: Gnr. 170 Bnr. 197 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Olav Bjordalsvei 3, 5111 BREISTEIN

Rolf Botnen
Murm.bygn.ing





Eiendom: Gnr. 170 Bnr. 197 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Olav Bjordalsvei 3, 5111 BREISTEIN

Rekvirent

Rekvirert av: Hordaland Fylkeskommune v/Bjarte Molvik

Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.03.2011
- Bjarte Molvik
- Georg Blindheim
- Rolf Botnen Takstmann Tlf.: 55294007

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter EDR	Hjemmel og tomtens areal er i henhold til Norges Eiendomsregister, Infoland
Andre dok./kilder:	Teknisk etat	Det er ikke foretatt nærmere kontroller av byggeanmeldelser, byggegodkjenninger og brukstillatelser/ferdigattester fra kommune eller annen offentlig etat.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 170 Bnr. 197
Hjemmelshaver:	Hordaland Fylkeskommune
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 056 m ²
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Tilknyttet offentlig
Avløp:	Tilknyttet offentlig
Regulering:	Regulert , eldre reg.plan 233.1965.
Kommuneplan:	Boligomåde
Offentl. avg. pr. år:	Kr 4 264

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	KLP. Avtalenummer: fellesforsikring
Premiebeløp:	Kr 4 000

Bygninger på eiendommen**Tannklinikk**

Byggeår:	1971. Ca byggeår
Anvendelse:	Opprinnelig en vertikaldelt to-mannsbolig som på 1990-tallet ble bygget på og om til tannklinikk
Ombygd:	1990
Tilbygd:	1990





Eiendom: Gnr. 170 Bnr. 197 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Olav Bjordalsvei 3, 5111 BREISTEIN

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 tolkningstil 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.

Tannklinikk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	170	161	143	18	Vindfang, vaskerom, ganger, trapp, røntgenrom, wc, venterom, div. tannlegekontorer, kott under trapp, kjøkken, boder. Takh. 233 cm
2. etasje	98	92	92		2 bad med w.c., 5 rom, gang. Takh. 236 cm Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet med lasermåler. BRA er målt. BTA er beregnet.
Loft					2 loft, adkomst via skyvestiger. Ventilasjonsanlegget er plassert på den ene siden
Sum bygning	268	253	235	18	

Tannklinikk - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, trapp, røntgenrom, tannlegekontorer, kott under trapp, kjøkken, wc, hc-wc, venterom	
2. etasje	2 bad med w.c., 5 rom, gang	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Tannklinikk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Tannklinikk	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt grunnmur, leca grunnmur i tilbygg</p> <p>221 Gulv på grunn Støpt, kult <i>Vedlikehold ol:</i> En del fukt i gulvene i den ene rommet i blindkjeller som det var tilkomst til.</p>





Eiendom: Gnr. 170 Bnr. 197 KOMMUNE BERGEN

Adresse: Olav Bjordalsvei 3, 5111 BREISTEIN

230 Yttervegger	Bindingsverk, liggende trekledning
233 Vinduer og dører i yttervegg	Stort sett 2-lags isolerglass i trekarmen, noen komplette vinduer <i>Påkostninger:</i> Skiftet noen vinduer, stemplet 2006 <i>Vedlikehold ol:</i> Råte i luker blindkjeller. Noen punkterte isolerglassruter.
244 Innvendige dører	Glatte malte dører
245 Kledning/overflater innervegger	Malt glassfiberstrie
254 Gulv og overflate	Belegg, skifer i inngangsparti, støpt og malt i boder <i>Vedlikehold ol:</i> Noen ujevne gulv
255 Himling og overflate	Platet og malt, himlingsplater
260 Yttertak	Saltak, sperretak tekket med betongtakstein <i>Vedlikehold ol:</i> Vann fra taknedløp går i kulten
265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.	2 piper (innkledkledd), ildsted er fjernet
272 Kjøkkeninnredning	Innredning i laminat
274 Diverse utstyr	4 utvendige el. persienner i 1.etg.
274 Skap og reoler	Enkelt utstyrt med skap
281 Trapper	Intern furutrapp på den ene siden.
300 VVS	Blandet rørapplegg
315 Sanitærutstyr	4 w.c., 4 servant, 2 dusjer, 200 liter v.v.bereder
320 Varme	Elektrisk, 2 varmepumper (luft-luft). Stråleovner på bad.
360 Luftbehandling	El.vifte på kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg på det ene loftet
400 Elkraft	Automatsikringer, luftinntak





Eiendom: Gnr. 170 Bnr. 197 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Olav Bjordalsvei 3, 5111 BREISTEIN

VERDIBEREGNING**Årlige kostnader**

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	4 264	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Sum kostnader Kr:		23 264

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Tannklinikk	4 420 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	900 000
Teknisk verdi bygninger:	3 520 000

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:	800 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	4 320 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 100 000



