



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Takstkontoret BJ AS

mail adresse; 95940404@jamne.co
Nordeidedalen 7, 5251 Søreidgrend
TLF; 95 94 04 04
Foretaksnr. 999 548 040 MVA
Org.nr: 999 548 040

Verdi- og lånetakst

over

Daniel Hansens Gate 9
5008 Bergen

Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30
Eierbrøk: 62/3180

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Børge Jamne
bygn.ing.





Verdi- og lånetakst over

Daniel Hansens Gate 9

5008 Bergen
Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30
Eierbrøk: 62/3180
BERGEN KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggenhet; Selveierne leiligheten beliggende i byggets 5. etg. Heis til planet. Eiendommen ligger i et etablert område, sentral plassering med kort gangavstand inn til sentrum. Tilsvarende kort gangavstand til BI, UiB og Høyskolen i Bergen. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra hovedvei, begrenset biltrafikk. Leiligheten ligger i bakkant med utsikt til nærområdet. Gode solforhold. Soneparkering/parkering langs offentlig vei.

Tomten; Felles tomt, det meste av eiendommen er bebygget.

Standard; Leiligheten er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, bygningsmassens standard ellers er kun enkelt kommentert.

Andre forhold; Leiligheten er ikke leieberegnet.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 700 000

Bergen, 02.11.2015

.....
Børge Jamne
bygn.ing.





Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Daniel Hansens Gate 9, 5008 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/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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Rekvirent

Rekvirert av:	Hordaland Fylkeskommune
----------------------	-------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.10.2015	Børge Jamne Takstmann Tlf.: 95940404
-------------------------	--------------------------------------

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Infoland/GAB-registeret via internett.
Andre dok./kilder:	Rekvirent Megler Infobank	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30
Sameiets navn:	Sameiet Pianofabrikken
Forretn.fører:	Bergen og Omegn Boligbyggelag
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 2 133 Fellesutgifter dekker vanligvis bygn.forsikring, drift/avsetning vedlikh., kabel-tv/internett
Hjemmelshaver:	Hordaland Fylkeskommune
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 071,7 m ² Opplysninger om tomtestørrelse iht. EDR registeret.
Konsesjonsplikt:	Det antas ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.
Adkomst:	Eiendommen grenser til offentlig vei.
Vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett via privatledninger.
Avløp:	Eiendommen er tilknyttet privat ledningsnett frem til offentlig.
Regulering:	Reguleringsforhold for området er ikke kontrollert.
Kommuneplan:	Kommuneplan for området er ikke innhentet for området, fås normalt via megler ved et evt. salg.





Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Daniel Hansens Gate 9, 5008 Bergen

Offentl. avg. pr. år: Kr 10 350 Ca. årlig beløp, iht. kommunalt skriv.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Boligbyggelagenes Partner AS. Avtalenummer: sp765346.2.1
Kommentar: Felles bygn.forsikring, betales via fellesutgifter.

Bygninger på eiendommen

Selveiende leilighet.

Byggeår: 1914. I følge EDR/Norges Eiendommer - internett
Anvendelse: Tatt i bruk
Ombygd: Ombygget til leiligheter i 2001

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" 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 Verdi NTFS 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.

Selveiende leilighet. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
5. etasje	67	62	62		Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad/wc/vaskerom, soverom/alkove BRA /p og s-rom målt på stedet, BTA er kun et beregnet areal. I bod v/gateplan ca. 2,8 kvm. i tillegg til oppgitt areal.
Sum bygning	67	62	62		





Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Daniel Hansens Gate 9, 5008 Bergen

Selveiende leilighet. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
5. etasje	Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad/wc/vaskerom, soverom/alkove	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Selveiende leilighet.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Selveiende leilighet.	<p>200 Bygning, generelt Byggets hoved konstruksjoner er i samsvar med den tids byggeskikk, materialvalg og utstyr fra perioden. Ombygget til leiligheter perioden/ca. 2001. Leiligheten holder vår tids krav til standard med kun normal bruksslitasje registrert.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Bygningen er oppført på antatt kultet masse/sprengsteinsfylling. Dreneringsforhold ved grunnen er ikke kjent.</p> <p>225 Yttervegger Bygningsmassen er oppført i tegl/betong konstruksjoner som fra byggeår. Grunnmur i plasstøpt betong.</p> <p>231 Utvendig komplettering, vegg Utvendig slemmet og malte fasader.</p> <p>232 Takteking og membraner Mansardtak. Ytre takteking med betongstein. Felles ytre tak er uten tilkomst og ikke nærmere kommentert.</p> <p>233 Vinduer Samtlige vinduer ved leiligheten med 2-lags glass i trekarmer fra ombyggingsår.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Soverom/alkove; Rom har ikke eget vindu, utlufting/lysåpning er kun via dør mot kontor, stuedel.</p> <p>242 Gulvsystemer Etasjeskillere mellom leilighetene av betongkonstruksjoner.</p> <p>244 Innvendige dører Samtlige dører fra ombyggingsår med formpressede/malte dørblad. Brann- lyddør mot felles gangareal.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Flisbelagt ved bad, øvrige gulvflater med parkett. Kun normal bruksslitasje registrert hensyntatt alder.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Helfliset ved bad, øvrige veggflater med malt strie. Kun normal bruksslitasje registrert hensyntatt alder.</p>





Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Daniel Hansens Gate 9, 5008 Bergen

	<p>255 Overflater på innvendig himling Gjennomgående med malte takflater. Takhøyde ved spisestue ca. 2,70/stue ca. 2,88 m.</p> <p>261 Trapper og ramper Felles trapperom, betongvegger og trappeløp i betong utførelse. Heis til planet.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Åpen løsning. Laminat benkeplater med nedfeldt vask. Over benkeplater er det overmalte fliser. Profilerte skapfronter i finert utførelse. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass med større spisestue. Avsatt plass for komfyr og oppvaskmaskin ved innredningen. Ventilator over stekeplass med avtrekk via felleskanaler.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom Bad har fliser på gulv. Flislagte veggflater. Innredet med frittstående kabinett, toalett, vask nedfeldt i innredning og uttak/avsatt plass for vaskesøyle. Oppvarming med varmekabler/gulvvarme. Fellesavtrekk, ventilasjonsanlegg for utluftning.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Rør i rør system med fordelerskap plassert ved bad. Veggmontert bereder plassert ved bad; denne er kledd inn, størrelse/tilstand ikke kjent.</p> <p>320 Varme, generelt Oppvarming er basert på el. oppvarming/panelovner.</p> <p>400 Elkraft, generelt Automatsikringer. Tavle fra ombyggingsår. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert da dette krever spesiell autorisasjon.</p> <p>453 Varmeelementer for innebygging Varmekabler/gulvvarme på bad, oppvarming ellers basert på elektrisk.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg ved bygget.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	10 350	
	Andel felleskostnader:	25 596	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 000	
	Sum kostnader Kr:		39 946

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Selveiende leilighet.	2 110 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	200 000
Teknisk verdi bygninger:	1 910 000





Eiendom: Gnr. 164 Bnr. 1287 Seksj.nr. 30 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Daniel Hansens Gate 9, 5008 Bergen

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: 1 200 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 3 110 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 700 000

