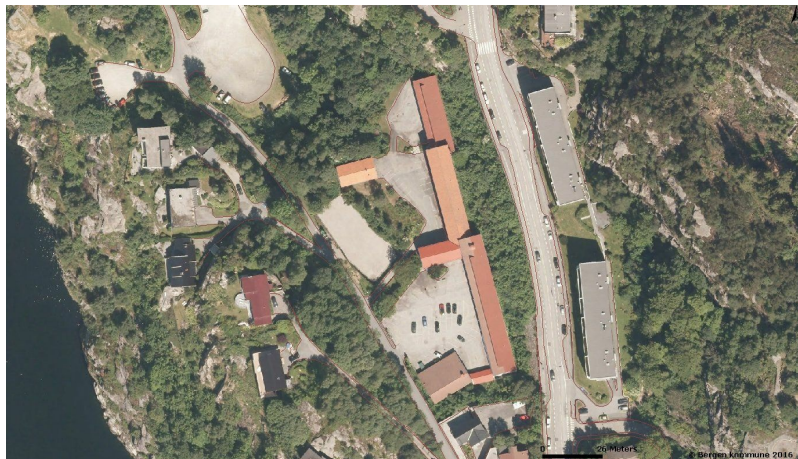


VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Hellebakken 35, 5039 BERGEN
Matrikelnr.	Gnr. 168 Bnr. 1771
Kommune	BERGEN
Hjemmelshaver(e)	Hordaland Fylkeskommune
Dato for befaring	17.08.2017

Markedsverdi: **kr 28 000 000**



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Hellebakken 35	Gnr. 168	Bnr. 1771	Snr.	Fnr.
Postnr. Poststed 5039 BERGEN	Kommune BERGEN		Område/bydel Lønborg	
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune v/ Eigeomsavdelinga via Fana Sparebank Næringsmegling.				
Hjemmelshaver(e) Hordaland Fylkeskommune				
Tilstede / opplysninger gitt av Arvid Berge (driftsleder) og Thor Torgersen (Fana Sparebank Eiendomsavdeling)			Besiktigelsesdato 17.08.2017	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Delvis målsatte tegninger				

Sammendrag

Skolebygg på Lønborg, ca 10-15 min kjøring fra Bergen sentrum og tilsvarende fra Åsane. Eiendommen brukes i dag til undervisningsformål. Tomten ligger på vestsiden av Helleveien. På tomten er oppført 3 bygninger: et større skolebygg med flere fløyer og tilknyttet gymsal, samt frittstående bygning med kjøkken.

I taksten er eiendommen vurdert som en utviklingseiendom.

Premisser - Generelle opplysninger

Det har vært befaring på eiendommen flere ganger, senest 17.08.2017. Hele bygningsmassen ble da besiktiget. Taksten beskriver bygningene på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst. Dersom eiendommen skal selges anbefales en grundigere besiktigelse, gjerne sammen med fagpersoner.

Det er ikke oppgitt nøyaktige byggeår, og eiendommen antas å ha vært bygget ut i flere omganger. Opplyst ved befaring at hovedbygget er fra 60-tallet. Historisk foto viser at hovedbygningene sto der i 1970. Det antas at hovedbygningen og gymsalen er eldst og bygget samtidig. Bygning med kjøkken antas å være fra ca 80-tallet.

Takstverdi baserer seg på beregning av eiendommen utbygd til boliger. Slik bygningene fremstår i dag kan de også egne seg til annen bruk som f.eks alders-/sykehjem, hybelhus, feireileiligheter oa. Annen bruk enn dagens vil kreve omfattende ombygging og kan kreve omregulering av tomten.

Tomteareal er i hht oppgitt i Eiendomsregisteret. Vedlagte kart gir en indikasjon på grenser og utstrekning, og må betraktes som omtrentlig.

Bygningene brukes i dag som skolebygg. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller godkjenning.

Mottaker av takst må lese gjennom taksten og straks gi tilbakemelding om faktiske feil eller mangler.

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Dersom det er opplysninger i dokumentene som har betydning for takst, må takstingeniøren straks få tilbakemelding. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

Areal er beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen, samt veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg. Fremlagte tegninger er målsatt, men ikke i målestokk. Da enkelte mål må beregnes kan areal avvike.



Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Etablert boligområde på Lønborg. I området er det både blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Terrenget er bratt, dels svært bratt og grenser ned mot Byfjorden i vest. Det er gjennomgangstrafikk i Helleveien, som går gjennom området. Begrenset trafikk i Hellebakken.

Lett tilkomst til området. Ca 10-15 min kjøring fra både sentrum og sentrale deler av Åsane. I området er det butikker innen gangavstand, kort vei til busstopp og friluftsområder: badeplasser og turterreng. Gangavstand til NHH. Barnehage i umiddelbar nærhet.

Området er vestvendt og har generelt fine sol- og utsiktsforhold. Ingen kjent forurensende virksomhet i området.

Reguleringsmessige forhold

Deler av eiendommen ligger i uregulert område.

Følgende planer berører eiendommen. se vedlegg:

- planid nr 11010000 (1959): eldre reguleringsplan innenfor Bergenhus. Hellen, Lønborg, Brunestykket.
- planid nr 11060000 (1961): reguleringsplan Bergenhus. Helleneset, Øvre og Nedre Hellen. I denne planen er tomten avsatt til off bebyggelse uten angivelse av noe bestemt formål.
- planid 11210000 (1963): reguleringsplan Bergenhus. Brunestykket, butikkomt.
- planid nr 6091000 (2013): Kommuneplan (KP) Bergen 2010-21. Området definert som byggeområde.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
11211.9	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Tomten er vestvendt. Terrenget er planert og lett skrånende. Opparbeidet i flere plan. Fra planert terreng stiger det opp mot Helleveien, som eiendommen grenser mot i øst.

Området mellom Helleveien og bygning er naturtomt, tilsvarende er den nordligste delen av tomten skogvokst. I vest grenser tomten mot Hellebakken. Eiendommen er delvis inngjerdet.

På tomten er oppført skolebygg som ligger parallelt med grensen i øst. I tilknytning til skolebygget er det gymsal, som er knyttet til skolebygget med leskur. På tomten er også oppført frittstående bygning for kjøkken mm. Uteareal består av to skoleplasser som er planert og asfaltert, en gruset idrettsplass, samt områder med beplantning.

Det er anlagt støttemurer og trapper mellom nivåene. Det er anlagt bed og beplantning (prydbusker og frukttrær) på deler av tomten, dels er det naturtomt.

Eiendommen har fine solforhold. Utsikt fra eiendommen varierer. Deler av utsikten begrenses av høyde i vest. Dersom trær fjernes antas at det vil være utsikt mot Byfjorden.



Eiendommens bygninger

Type bygg A Skolebygg	Byggeår ca 60-tallet	Rehab. - ombygd år 2008
B Gymsal	ca 60-tallet	
C Kjøkken	80-tallet	
Likningstakst ---	Kjøpsår 1993	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap ikke opplyst	Polisenummer	Type forsikring ikke fremlagt

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg

Grunnforhold

Antatt fast grunn.
Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Fundamentering

Betongfundamenter.
Dels er det kryprom, dels løsninger med gulv på grunn. Blindkjeller/kryprom er ikke besiktiget.
Støpte gulv i kjeller/u.etg. Diverse fuktskader i gulv.
Kulvert i bakkant mot terreng. Her er det fuktig.

Bærende konstruksjoner

Støpte søyler og dragere.
Registrert riss utvendig i enkelte dragere.

Etasjeskillere

Støpte dekker.
Dels med faststøpt Leca under.

Yttervegger

Murt tegl, slemmet/pusset murverk, plater og liggende trekledning. Lette konstruksjoner mellom søyler. Utvendige fuktskader på puss. Registrert innvendig saltutslag.

Gamle vinder som koblede glass. Nyere 2-lags isolerglass, dels med trerammer/karmer, dels i aluminium eller plast.
Vinduer dels skiftet på 80-tallet, dels -90-tallet, 2001 og 2006.
Vindusfelt i vestibyle i aluminium, fra ca 2001.

Ytterdører dels i aluminium og glass, dels i tre og glass, dels tette tredører.

Innervegger

Dels murte vegger, dels lette trekonstruksjoner og systemvegger.
Avflassing innvendig på enkelte vegger, og avskalling i puss. Sprekk i vegg på toalett i 2.etg.
Gamle innvendige dører, som glatte dører. Dels 2-fløyet med trådglass.

Tekniske installasjoner

OPPVARMING:

Service v/ Åge Kjeilen.
Sempa Energi (elektrisk kjel). SB2150 (-91) 150 kW.
Oljefyr type Tasso TFG 27 (-00) 270 kW. Montert radiatorer i rommene.
Opplyst at kjelene kjøres vekselvis.

VENTILASJON:

Avtrekksvifte på loft i nordfløy og fra spiserom.
Ventilasjonsrom m/ avtrekk
Anlegg er besiktiget, men ikke kontrollert. Det er påregnelig med utskifting til moderne balansert ventilasjonsanlegg ved eventuell ombygging. Virkningsgrad på anleggene er ikke kjent.
For å kontrollere dagens anlegg og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

BRANNVARSLING/RØMNING:

Sporbart brannalarmanlegg m/ alarmklokker. Skap i vestibyle. Type Siemens brannskap, skiftet tidligere.
Service v/ Siemens.



Også montert brannslanger.
Rømning via trappeganger til terreng.
Trappeløp i betong og mur.

RØR OG AVLØP:

Det er etablert elevtoaletter med adkomst fra uteplass, og innvendige toaletter for elever og ansatte. Dels eldre standard, dels oppusset. Klosett og vaskerenser. Enkel standard og normalt godt utstyr.

3 stk VV-tanker à 400 L (-96) i fyrrom.

Røropplegg og avløp er ikke kontrollert, men opplyst å fungere tilfredsstillende.

For å kontrollere rør og avløp må aut. rørlegger kontaktes.

KJØKKEN:

Kjøkken på spiserom: glatte, hvite fronter.

I u.etg tidligere vaktmesterbolig; kjøkkeninnredning i furu.

HEIS:

Det er ikke heis i bygget.

ELEKTRISK:

El.anlegget er dimensjonert for dagens bruk, anlegget er ikke kontrollert.

Det anbefales å kontakte aut. elektriker for å få anlegget kontrollert, da dette er utenfor takstmanns fagområde.

Innvendig standard

I klasserom dels mønt himling innvendig, med overlys.

Perforete himlingsplater.

Innvendig eldre standard. Foretatt enkel overflateoppussing.

Registrert saltutslag enkelte steder.

Støpte trappeløp. Terraflex i trappeganger.

Det er påregnelig med oppussing dersom bygningen skal være i fortsatt bruk.

Registrert innvendige takhøyder på ca 2,9 m - 3,35 m.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med takopplett og vertikale vinduer. Skiftet overlysvinduer i sørfløy.

Tredragere. Fuktskader på enkelte dragere.

Er det tegn til setningskader

Ja Nei

Kan sopp / råtedannelser sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje / fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport

Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

Denne taksten er en vanlig verdi og lånetakst, og ikke en tilstandsrapport. Det kan derfor være risiko for feil og skader som ikke er beskrevet i taksten.

Det er registrert fuktskader flere steder i vegger. Dette må undersøkes nærmere.

Registrert sprekk i murvegg. Dette anbefales undersøkt nærmere.

For å kontrollere det tekniske anlegget anbefales å ta kontakt med fagpersoner på de respektive områder.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Gymsal



Beskrivelse

Gymsalen var i bruk som verksted ved befaring.

Gulv på grunn, støpt plate.

Murte konstruksjoner.

2-lags isolerglass.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Tregulv i gymsal.

Fuktskader i vegg mot terreng.

Dusjrom som er helfliset.

Eget avtrekksanlegg, opplyst ikke i bruk.

Toaletter med enkel standard.

Avflassing på vegger. Takhøyde i gymsal ca 4,76 m.

Bygningen har mye opprinnelig standard, og det er slitasje og skader. Oppussing må påregnes.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Kjøkken

Beskrivelse

Gulv på grunn, støpt plate.

Bærende konstruksjoner som trekonstruksjon, med utvendig trekledning.

2-lags isolerglass (-82).

Saltak i trekonstruksjon. Tekket med teglpanner. Svertesopp og fuktskader ved takutstikk.

Montert balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på loft, ikke besiktiget. Opplyst ved befaring at det ikke var i bruk.

Dusjrom; overflater med vinyl og tre. Dør tar ned, må justeres.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.

Det er påregnelig med oppussing.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygningene brukes i dag til skole, opplyst kapasitet ca 170 elever. En stor del av bygningsmassen har opprinnelige standard og planløsning. Men det er også foretatt noe modernisering og oppussing. Klasserommene varierer i størrelse ca 39-60 m². Flere av klasserommene har spesialinnredning.

Det er ikke universell utforming.

Eier har selv stått for vedlikeholdet. Det er registrert enkelte skader og lekkasjer. Men generelt inntrykk er at bygningsmassen er tilfredsstillende vedlikeholdt.

Eiendommens potensial

Stor tomt som i utgangspunktet vil kunne bygges ut, men dette er ikke undersøkt nærmere. Eiendommen er i dag regulert til off formål. Bygget kan tilpasses f.eks serviceleiligheter, hybler, mindre leiligheter, barnehage og kontorer. Det kan være påregnelig med omregulering av tomten til f. eks boliger.

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	1.etg/kjeller	332	0	2 trapperom, korridor, vaktmesterkontor, elev-toaletter, klasserom, kjøkken, garderobe, lager/arkiv, fyrrom, kjeller
A	U.etg	979	0	3 trapperom, vestibyle m/ trapp, korridorer, div klasserom, grupperom, spiserom, bøttekott, teknisk rom, lager/arkiv mm
A	2.etg/1.etg	1073	0	3 trapperom, vestibyle m/ trapp, korridorer, kontorer, møterom, garderober, toaletter, arkiv, bøttekott, aula/klasserom, lesesal, bibliotek, elev-toaletter, div klasserom mm
A	2.etg	601	0	2 trapperom, korridor, div klasserom, arkiv, vifterom mm
Delsum bygg A		2985	0	
B	Gymsal	282	259	Gymsal, jente/guttegarderober m/ toaletter og dusj, lærergarderober, lager, bøttekott
Delsum bygg B		282	259	
C	Kjøkken	109	104	Skolekjøkken, dusjrom, toalett, spiserom, gang.
Delsum bygg C		109	104	
SUM		3376	363	

Kommentarer til planløsningen

Hovedbygget er planlagt og brukt til skolebygg. I ettertid er det bygget et frittstående undervisningsbygg med kjøkken.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	1.etg/kjeller	0	0	0	332	332	900	298800
A	U.etg	0	0	0	979	979	1100	1076900
A	2.etg/1.etg	0	0	0	1073	1073	900	965700
A	2.etg	0	0	0	601	601	900	540900
B	1.etg	0	0	0	282	282	900	253800
C	1.etg	0	0	0	109	109	1000	109000
SUM		0	0	0	3376	3376		3245100

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 3 245 100

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ikke utleieforhold.

Hordaland Fylkeskommune bruker alt selv.

Kommentar til ledige utleiearealer

Hordaland Fylkeskommune bruker hele bygget som skolebygg.



Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
Evt. kommentarer Eiendommen kan egne seg godt til seksjonering. Tomten er stor og gir gode parkeringsmuligheter.	

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagte utskrift fra Eiendomsregisteret:
 Det er ikke registrert heftelser eller servitutter.
 Ikke registrert rettigheter på eiendommen.

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			64 177 500
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	35	22 462 125
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 41 715 375
Beregnete byggekostnader, Bygg B			3 900 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	45	1 755 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 2 145 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			2 250 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	35	787 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 1 462 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 45 322 875
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 15 350 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 60 672 875

Kommentar til teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.
 Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.



Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	3 245 100
Offentlige avgifter	173 000		173 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	95 000		95 000	
Vedlikehold / adm	1 475 000		1 475 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		1 743 000		1 743 000
	Normal leieinntekt A	-1 743 000	Normal leieinntekt B	1 502 100
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	487 000
	NETTO LEIE	-1 743 000	NETTO LEIE	1 015 100

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 1,6% rente. Regnet med ca 2,5% inflasjon, gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 3,5% rente i dagens marked, dvs realrente ca 1,0% med 2,5% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktens størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 8,0% kapitaliseringsrente tilsvarer 5,5% risiko.

Sentralt i Bergen regnes yield på gode eiendommer å ligge mellom 5,0-7,0%. Boliger/hybler er normalt lett å leie ut til gode priser, og gir lav yield. Næringslokaler anses som vanskeligere å leie ut og gir høyere yield.

Det er kapitalisert etter 8,0% begrunnet med at eiendommen ligger utenfor sentrale områder. Det anses at eiendommen vil være vanskelig å leie fullt ut slik den fremstår, da det er store areal som skal leies ut. Behovet for å leie skolebygg er usikkert.

Eiendommen anses å være best egnet for utvikling.

Kapitalisert verdi	A ut fra 8 % avkastn.	-21 787 000	B ut fra 8 % avkastn.	12 689 000
--------------------	-----------------------	-------------	-----------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er ikke fremlagt oversikt på inntekter eller kostnader.

Kommunale avgifter inkl eiendomsskatt, forsikringspremie og administrasjon/vedlikehold er vurdert ut fra tilgjengelige data. Det er ikke regnet med oppgradering.

Det er ikke fremlagt kommunal avgiftsseddel eller forsikringsdokument.

Da det er store areal som eventuelt skal leies ut er ledigheten satt til ca 15%. Ledigheten sentralt i Bergen ligger på ca 8-10% for sentrale eiendommer. På boliger/hybler er ledigheten lavere.



Andre verdifaktorer

Eiendommen har et potensial utover skole: tomten har en bra beliggenhet i området og det anses å være mulig å bygge 3 etasjer uten å sjenere bebyggelsen i Helleveien. En utbygging til boliger, som vist i eksempel 1, vil gi en vesentlig høyere verdi enn om eiendommen brukes slik den fremstår i dag.

Alternativ 1:

Dagens bygninger rives og det bygges boliger på tomten. Det må da foretas omregulering. Det vil også ta flere år før regulering og byggeprosjekt er godkjent. Dette alternativet er vurdert med en forholdsvis liten utnyttelse i eksempel 1.

Eksempel 1:

Dersom dagens bygning rives og man kan bygge ut tomten med %BRA = 60% gir dette 6.727 m² BRA.

Samlet salgsspris for leiligheter: kr 250.000.000

Riving av eksisterende: - kr 3.400.000

Byggekostnader: - kr 190.000.000

Overskudd: = kr 56.600.000

I overskudd ligger tomtekostnad og fortjeneste.

Høyere utnyttelse gir bedre økonomi.

Andre alternativ:

Dagens bygninger beholdes. Hovedbygninger bygges om til boliger. Gymsal kan beholdes som den er.

Kjøkkenbygning kan bygges om til bolig eller felleslokale/grendahus.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Utleie som skolebygg antas å være vanskelig. Dette alternativet ligger ikke til grunn for verdivurderingen.

Bruk av bygningene slik de fremstår kan være vanskelig. Ombygging til boliger og salg av gymsal og kjøkken kan være et alternativ. Et annet alternativ er riving og bygging av nye boliger.

Det er foretatt 2 vurderinger:

- Leievurdering av eiendommen slik den fremstår i dag. Dette alternativet gir en verdi på ca 13 millioner kroner.

- Riving av dagens bygningsmasse og etablere nye boliger på tomten. Dette alternativet er vurdert til 28 millioner kroner. Det er dette alternativet som er grunnlaget for verdikonklusjonen.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 28 000 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 07.09.2017

Geir O Stenhjem

stenhjem.no



Dokumentkontroll

Det er fremlagt plantegninger.
Situasjonskart.

Plankart m/ reguleringsbestemmelser.

Utskrift fra Eiendomsregisteret er kontrollert tidligere:

- ubekreftet utskrift fra grunnboken.
- bygningsopplysninger.
- eiendomsopplysninger.
- rettigheter.