



# Verdi- og lånetakst

over

Haukelandsveien 46  
5030 LANDÅS

Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

**Johan Lauvås**

Ingeniør



## Verdi- og lånetakst over

### Haukelandsveien 46

5030 LANDÅS

Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44

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/revirenten 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.

#### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet like ved Haukeland Sykehus. Gangadkomst via Haukelandsveien, kjørbart adkomst med garasje via Vognstølen. Kort avstand til det meste. En del trafikkstøy fra veien. Vestvendt med utsikt mot Løvstakken og nærområdet.

Opparbeidet og beplantet hage. Flaggstang. Garasje på egen grunn.

Bebyggelsen består av en enebolig som i senere år er brukt som ett hybelbygg og garasje.

Variierende standard.

Det er ikke søkt om bruksendring fra boder til boligrom i kjeller. Huset er opprinnelig en enebolig som i dag utleies som ett hybelbygg.

#### Markeds- og låneverdi

|   |           |                  |
|---|-----------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>          | <b>Kr</b> | <b>5 400 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr</b> | <b>4 800 000</b> |

Bergen, 16.06.2008

Johan Lauvås  
Ingeniør

**Eiendom:** Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Haukelandsveien 46, 5030 LANDÅS

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Tom Grøvlen

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 10.06.2008**  
- Tom Grøvlen  
- Johan Lauvås Takstmann Tlf.: 91681661

### Dokumentkontroll

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| <b>Dokumenter fremvist:</b> | Situasjonskart<br>Tidligere takst<br>EDR | Bergenskart.no<br>Dato 13.02.2007<br>Opplysninger innhentet fra Norske<br>Eiendommer. |
| <b>Andre dok./kilder:</b>   | Eier                                     |   |

### Eiendomsdata

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Baard Johannessen   |
| <b>Tomt:</b>                 | Eiet tomt. Areal 405 m <sup>2</sup> Arealer ihht Norges Eiendommer. |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei   |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig   |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig   |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig   |
| <b>Regulering:</b>           | Ikke regulert.  |
| <b>Kommuneplan:</b>          | Kommunedelplan Landås   |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 13 559   |
| <b>Kjøpesum:</b>             | Kr 5 120 000 År/dato: 2007  |

### Forsikringsforhold

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Premiebeløp:</b> | Kr 4 500                                       |
| <b>Kommentar:</b>   | Polise er ikke fremlagt. Årspremie er anslått. |

### Bygninger på eiendommen

#### Enebolig

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <b>Byggeår:</b> | 1916. I hht. EDR    |
| <b>Tilbygd:</b> | Tilbygget bad 1933. |

#### Garasje

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Byggeår:</b>    | 1965. Ifølge eldre takst.   |
| <b>Anvendelse:</b> | Garasje for en bil med overbygget tørkeplass i bakkant. 19 m <sup>2</sup> garasje og 6,4 m <sup>2</sup> tørkeplass.<br>Innlagt strøm. |

**Eiendom:** Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Haukelandsveien 46, 5030 LANDÅS

## 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.

## Enebolig - arealer

| Etasje             | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Anvendelse   |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
|                    |                                | Totalt                        | Primær P-rom | Sekundær S-rom |  |
| Kjeller            | 81                             | 56                            | 53           | 3              | Stue, kjøkken, bad/wc, gang, 2 soverom, 1 bod.                     |
| 1. etasje          | 87                             | 80                            | 80           |                | Trapperom, 3 stuer, kjøkken, bad, wc, kott.                        |
| 2. etasje          | 77                             | 71                            | 71           |                | 2 trapperom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc                      |
| Loft               | 37                             | 36                            | 31           | 5              | Gang, 2 soverom, bad, wc, kott.                                    |
| Hanebjelkeloft.    |                                |                               |              |                | Kaldt loft med adkomst via loftstrapp/luke. Ikke måleverdig areal. |
| <b>Sum bygning</b> | <b>282</b>                     | <b>243</b>                    | <b>235</b>   | <b>8</b>       |  |

## Enebolig - romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-rom)                           | Sekundærareal (S-rom) |
|-----------|---|-----------------------|
| Kjeller   | Stue, kjøkken, bad/wc, gang, 2 soverom        | 1 bod                 |
| 1. etasje | Trapperom, 3 stuer, kjøkken, bad, wc          | Kott                  |
| 2. etasje | 2 trapperom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc |                       |
| Loft      | Gang, 2 soverom, bad, wc                      | Kott                  |

**Eiendom:** Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Haukelandsveien 46, 5030 LANDÅS

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Enebolig

| Lokalisering    | Bygningsdel/beskrivelse  |
|-----------------|--|
| <b>Enebolig</b> |  |
|                 | <p><b>200 Bygning generelt</b><br/>Opprinnelig enebolig med to kjøkken som i senere år er benyttet som hybelhus. Kjeller innredet til boligrom.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b><br/>Grunnmurer av naturstein utvendig pussset og malt.</p> <p><b>230 Yttervegger</b><br/>Plankevegger med utvendig malt dobbelfalset kledning. Del av østre gavl kledd med eternitplater.<br/><i>Vedlikehold:</i><br/>Fasadene trenger maling.</p> <p><b>233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.</b><br/>Vinduer med isolerglass i trekarmer.</p> <p><b>240 Innervegger</b><br/>Platet og malt, tekstiltapet, malt strie, tynnpanel, fliser bad, tapet.<br/><i>Vedlikehold:</i><br/>Fliser bad 2. etase med flere knuste fliser.</p> <p><b>242 Gulvsystemer</b><br/>Trebjelkelag med stubbegulv. Store deler av leiren i gulv mot kjeller fjernet og etterisolert.</p> <p><b>252 Dekker - Gulv på grunn</b><br/>Støpt gulv mot grunnen. Oppforet gulv i 2 rom.</p> <p><b>254 Dekker - Gulv og overflate</b><br/>Parkett, fliser, belegg, lakket tregulv.</p> <p><b>255 Dekker - Himling og overflate</b><br/>Himlinger platet og malt, malte takplater, malt panel.<br/><i>Vedlikehold:</i><br/>Skadet himling bad 1. etasje.</p> <p><b>260 Yttertak</b><br/>Mansardtakk tekket med skifer. Sperretakk med sutaksbord.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b><br/>Kjøkken 1. etasje med laminatinnredning, spiseplass. Hvit laminat i 2. etasje og med spiseplass. I kjeller eikeinnredning og eldre malt innredning.</p> <p><b>272 Garderobe</b><br/>Alminnelig utrustet med garderobeskap.</p> <p><b>281 Trapper</b><br/>Tretapper malte.</p> <p><b>284 Balkonger</b><br/>Balkong 2. etasje over karnapp ca. 2,5 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>285 Verandaer, terrasser</b><br/>Ca. 7 m<sup>2</sup> terrasse med adkomst via stue 1. etasje. Tregulv med gruset areal mot mark, adkomst via luke.</p> |

**Eiendom:** Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Haukelandsveien 46, 5030 LANDÅS

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>315 Sanitær - Utstyr</b><br/>Eget wc med servant i 1. etasje. Bad med dusjkabinett, wc og servant i 1. etasje og i 2. etasje badekar, wc og servant med skap. Loft med dusj, wc og servant med underskap.<br/>I kjeller dusjkabinett, wc og servant.<br/>3 beredere i bod kjeller.</p> <p><b>320 Varme</b><br/>Varmekabler gulv i to bad, Panelovner.</p> <p><b>360 Luftbehandling</b><br/>Ventilator i kjøkken, kullfilter i 2. etasje. Avtrekksvifte bad 2. etasje og 2. etasje.<br/><i>Vedlikehold:</i><br/>Ikke avtrekk fra wc rommet.</p> <p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b><br/>Innbruddsalarm tilknyttet vaktsselskap.</p> <p><b>660 Piper, ildsteder, fyranlegg</b><br/>Skorstein murt i tegl. 2 stk. oljebrennere med dagtank og 1200 liter oljetank nedgravd i hagen. Kamin fast brensel i 1. etasje. Murt peis i 2. etasje.</p> <p><b>900 Annet</b><br/>Elan stige montert fra soverom til balkong 2. etasje.</p> |
|--|--|

## Garasje

| Lokalisering | Bygningsdel/beskrivelse  |
|--------------|--|
| Garasje      | <b>900 Annet</b><br>Garasje oppført med vegger av siporexblokkstein 15 cm. Pulttak av tre tekktet med eternitplater. Malt vippeport. |

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

| Bygg/etasje  | Areal BTA  | Totalt utleibart | Faktisk utleid | Faktisk Årsleie | Årsleie pr m <sup>2</sup> | Ansatt Årsleie | Anmerkning |
|--|------------|------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------|------------|
| <b>Enebolig</b>  |            |                  |                |                 |                           |                |            |
| Kjeller  | 81         | 81               | 81             | 54 000          | 667                       | 54 000         |            |
| 1. etasje  | 87         | 87               | 87             | 108 000         | 1 241                     | 108 000        |            |
| 2. etasje  | 77         | 77               | 77             | 108 000         | 1 403                     | 108 000        |            |
| Loft   | 37         | 32               | 32             | 72 000          | 2 250                     | 72 000         |            |
| Hanebjelkeloft.  |            |                  |                |                 |                           |                |            |
| <b>Sum</b>   | <b>282</b> | <b>277</b>       | <b>277</b>     | <b>342 000</b>  |                           | <b>342 000</b> |            |
| <b>Totalt</b>  | <b>282</b> | <b>277</b>       | <b>277</b>     | <b>342 000</b>  |                           | <b>342 000</b> |            |
| Takstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 28 500 pr mnd. |            |                  |                |                 |                           |                |            |

**Eiendom:** Gårdsnr. 161 Bruksnr. 44 KOMMUNE BERGEN  
**Adresse:** Haukelandsveien 46, 5030 LANDÅS

### Årlige kostnader

|                         |                             |        |         |
|-------------------------|-----------------------------|--------|---------|
| <b>Årlige kostnader</b> | Off. utg./ev. eiend.skatt:  | 13 559 |         |
|                         | Forsikring:                 | 4 500  |         |
|                         | Ansatte vedlikeholdskostn.: | 15 000 |         |
|                         | Sum fradrag Kr:             |        | 33 059  |
| <b>Ansatt årsleie:</b>  | Netto ansatt årsleie Kr:    |        | 308 941 |

### Kapitalisert verdi

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| <b>Kapitaliseringsrente:</b> | Valgt kapitaliseringsrente: 6,0 %   |                  |
| <b>Kapitalisert verdi:</b>   | Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:   | <b>5 150 000</b> |
| <b>Kommentar:</b>            | Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. |                  |

### Teknisk verdiberegning

|                             |  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|
| <b>Normale byggekostn.:</b> | <i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>                                 |                  |
|                             | Enebolig   | 4 250 000        |
|                             | Garasje  | 150 000          |
|                             | Sum normale byggekostnader:  | <b>4 400 000</b> |
|                             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): | 700 000          |
|                             | Teknisk verdi uten tomt :  | <b>3 700 000</b> |
|                             | Tillegg for normal tomteverdi:   | 1 700 000        |
| <b>Teknisk verdi:</b>       | Teknisk verdi av takstobjektet Kr:   | <b>5 400 000</b> |

### Markeds- og låneverdi

|                      |   |                  |
|----------------------|---|------------------|
| <b>Markedsverdi:</b> | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:          | <b>5 400 000</b> |
| <b>Låneverdi:</b>    | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | <b>4 800 000</b> |