



# Verdi- og lånetakst over

Bolighus i  
Hopsnesveien 86  
5232 PARADIS

Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

**Johan Lauvås**

Ingeniør

## Verdi- og lånetakst over

**Bolighus i**  
**Hopsnesveien 86**  
5232 PARADIS  
Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124  
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 NS 3940. 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.

### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Hop.  
Vestvendt med åpen og fri utsikt utover Nordåsvatnet mot Kleiva og Kråkenes.  
Barneskole og vidergående skole på Paradis og ungdomsskole på Hop. Eiendommen har en fin og lun beliggenhet ved sjøkanten i enden av blindvei.

Opparbeidet og beplantet hage med plener, terrasser. Gårdsplass gruset med god parkering i tillegg til dobbelgarasje. Gangvei til felles kaianlegg og flytebrygge.

Eiendommen er bebygget med en frittliggende enebolig med kjellerleilighet og dobbelgarasje.

Boligen ble ferdig i 1990 og har en gjennomgående høy standard.

Her foreligger overenskomst om vedlikehold vei, vann, avløp og kaianlegg.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>13 500 000</b>

Bergen, 14.09.2006



Johan Lauvås  
Ingeniør

**Eiendom:** Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124 KOMMUNE BERGEN**Adresse:** Bolighus i - Hopsnesveien 86, 5232 PARADIS**Rekvirent****Rekvirert av:** Arne Selvik**Besiktigelse, tilstede****Dato: 12.09.2006**  
- Johan Lauvås Takstmann Tlf.: 91681661  
- Arne Selvik**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart Tegninger Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Tidligere takst EDR	Bergenskart.no Arktitektegninger  Dato 09.03.1998
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier Overenskomst	Dato 12.12.1989 Avtale om felles vei/vann/avløp og kai

**Eiendomsdata**

<b>Hjemmelshaver:</b>	Arne Selvik, Anne-Marie Selvik, Bjørn Ørnulf Svensen og Randi Haugseth Svendsen
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 1 038 m <sup>2</sup> Arealer ihht Norges Eiendommer.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei.
<b>Vann:</b>	Offentlig.
<b>Avløp:</b>	Offentlig.
<b>Regulering:</b>	Plannummer 15700000, delplan k1570 fra 2001, Hopsneset gnr. 41
<b>Kommuneplan:</b>	Kommunedelplan Ny-Paradis Hop Nesttun
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 18 920
<b>Kjøpesum:</b>	Kr 6 200 000 År/dato: 2000

**Forsikringsforhold**

<b>Forsikringsselskap:</b>	Vital Forsikring. Avtalenummer: 161942
<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 10 519

**Skattetakst****Skattetakst:** Kr 935 000 År 2006**Bygninger på eiendommen****Enebolig**

<b>Byggeår:</b>	1990. I hht. EDR
<b>Anvendelse:</b>	Boligen er bebodd av eiere.



**Eiendom:** Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Bolighus i - Hopsnesveien 86, 5232 PARADIS

### Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene 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.

### Enebolig

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller	69	59	59	Leilighet med entre, stue, kjøkken, 1 soverom, bad m/wc, gang.
Kjeller	121	101	23	Hall, gang, verksted, vaskerom, 1 bod, 2 innredete kjellerrom som trimrom og allrom/stue, vinkjeller, berederrom. "kjellerstue" er ikke med i boligarealet. Dette rommet utgjør 30 m <sup>2</sup> .
1. etasje	183	168	168	Hall, wc, kjøkken/spiserom/allrom, spisestue, hovedstue, bibliotek, vaskerom/garderobe med heis, kjølerom.
2. etasje	180	170	170	Galleri, loftstue, allrom, 4 soverom, 2 bad m/wc, garderoberom.
Loft	19	19		Koffertloft.
1. etasje	46	39		Garasje for 2 biler, bodplass.
Sum bygning	618	556	420	

### KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

#### Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Enebolig</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Arkitekttegnert enebolig med kjellerleilighet. Garasje bygget som en del av bygget. God takhøyde i 1. etasje generelt 2,62 , 3,05 i hovedstuen. I 2. etasje cirka 2,48 m. Kjeller varierende høyder, målt 2,36 til 2,43 m.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Betongkonstruksjoner. Innvendig isolert. Skifertrapp inngangsparti.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Bindingsverk med utvendig malt kledning, innvendig platet. Antatt 150 mm isolasjon. Flere vegger oppført i mur, utvendig pusset</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer med isolerglass i trekarmner.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malt strie, platet og malt, fliser, tapeter.</p> <p><b>250 Dekker</b> Trebjelkelag med antatt 200 mm isolasjon.</p> <p><b>252 Gulv på grunn</b> Betonggulv.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Fliser, parkett, teppe, beleg. Malt betong i innredete rom kjeller. <i>Vedlikehold:</i> Sprekk i gulvflis spiserommet ved altandøren og i hall ved trappen til kjeller. Ikke tett belegg ved sluken i vaskerommet.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Bolighus i - Hopsnesveien 86, 5232 PARADIS

- 255 Himling og overflate**  
Platet og malt i 1. og 2. etasje, malte takplater i kjeller.
- 260 Yttertak**  
Sperretak med sutaksbord, tekket med glasserte teglpanner. Kaldt loft.  
Takvinduer.  
*Vedlikehold:*  
Nye beslag på takvinduer i 2001/2002. Skiftet blylodd på skorstein i 2005.
- 270 Fast inventar**  
Innebygget bokhylle og to barskap i biblioteket.
- 271 Kjøkkeninnredning**  
Miele kjøkken med malte fronter. Høye overskap. Fliser over flislagt benkeplate. Innebygget keramisk topp, stekeovn, microbølgeovn, varmluftsovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator. Hvitevarer er Miele, unntatt oppvaskmaskinen som er skiftet i senere tid. I leiligheten hvit innredning med eikelister og fliser over benkeplate. Ventilator med kullfilter.
- 272 Garderobe**  
Garderobeskap med speildører i flere rom.
- 274 Diverse utstyr**  
Innbruddsalarm. Markise utenfor spisestue vinduet.
- 281 Trapper**  
Heldekkende teppe i trappen til 2. etasje, malt til kjeller. Loftstrapp med takluke.
- 284 Balkonger**  
Innebygget balkong i 2. etasje, cirka 3 m<sup>2</sup>, mot vest, utgang fra hovedsoverrommet.
- 285 Verandaer og terrasser**  
Altan mot sør cirka 11,5 m<sup>2</sup>, med utgang fra spiserommet. Terrasse med skiferdekke knyttet til spisestue.
- 315 Sanitærutstyr**  
Hovedbadet i 2. etasje med hjørne boblebadekar, dusj m/skjermvegger, 2 søyleservanter og wc. Det andre badet i denne etasje med badekar, wc og 2 servanter med baderomsmøbler. Eget rom i 1. etasje med wc og søyleservant.  
I kjeller basd med dusj m/skjermvegger, wc og servant med baderomsmøbler.  
Felles bereder i eget rom.  
*Vedlikehold:*  
Bereder fra 2002.
- 360 Luftbehandling**  
Mekanisk avtrekk kjøkken 1. etasje og hovedbadet. Naturlig avtrekk ellers.  
*Vedlikehold:*  
Wcrom mangler avtrekk. Her er ikke avtrekk fra bad i leiligheten og vaskerommet i kjeller.
- 400 Elkraft**  
3 sikringskap, alle med automatsikringer. 63 A hovedsikring i bolig. Målere er plassert i garasje. Eget skap til leiligheten.  
Innfelt belysning i flere rom og utvendig.



**Eiendom:** Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1124 KOMMUNE BERGEN

**Adresse:** Bolighus i - Hopsnesveien 86, 5232 PARADIS

	<p><b>450 Elvarme</b> Gulvvarme i alle bad, hall 1. etasje, kjøkken/allrom, wc, vaskerommet, innredete rom kjeller og i kjøkken, stue, entre i leiligheten.</p> <p><b>660 Piper, ildsteder og fyranlegg</b> 2 skorsteiner. Murt gruepeis i stue og i spisrommet i kjøkkenet.</p> <p><b>760 Veier og plasser</b> Stor gruset gårdsplass. Det er etablert gangvei på 1,40 m med belegningsstein og stålbru ned til kaien. Øvre del med betongtrapp med skiferbelegning. Her er lagt varmekabler i trappen.</p> <p><b>900 Annet</b> Kaianlegg er oppført i trekonstruksjoner på fundamenter av eldre natursteinskai og betongfundamenter. Flytebrygge tilkoblet denne. Det opplyses at flytebryggen ble godkjent med cirka 50 % større lengde enn den har i dag. Dette anlegget langs sjøen ligger på naboens grunn.</p> <p><b>900 Annet</b> Garasje er oppført i betongkonstruksjoner med trekonstruksjoner/tak som en del av boligen. Betonggulv. 2 leddporter, el.styrte. Belysning i tak. Sikringskap med målere og inntak.</p> <p><b>900 Annet</b> Felles kloakkpumpe med 2 naboer. Denne er plassert utvendig. Felles strøm og vedlikehold. <i>Vedlikehold:</i> Ny Flygt pumpe i 20005.</p> <p><b>900 Annet</b> Her er montert heis i vaskerom og opp i 2. etasje. Denen eies av hjelpemiddelsenbtralen. Det samme gjelder utvendig rampe og heisanretning i utvendig trapp. Denne merverdien/konstruksjonene har vi sett bort fra.</p>
--	--

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Off. utg../ev. eiend.skatt:	18 920	
	Forsikring:	10 519	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	30 000	
	<b>Sum utgifter Kr:</b>		<b>59 439</b>

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	10 820 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.l.	800 000
	<b>Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:</b>	<b>10 020 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:	5 000 000
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>Teknisk verdi av takstobjektet Kr:</b>	<b>15 020 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>15 000 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>13 500 000</b>