

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 365 (snr: 1)**  
Kommune: **1253 OSTERØY KOMMUNE**  
Betegnelse: **Del av tomannsbolig**  
Adresse: **Rambergsvegen 144, 5282 LONEVÅG**



Tomannsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **117 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **108 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 2 600 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 2 250 000**

Utskriftsdato: 21.12.2018    Oppdrag nr: 4963  
Dato befaring: 25.10.2018

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Byggm. Arne Frostad  
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN  
Telefon: 90 07 01 34  
Organisasjonsnr: 975 957 985

**Sertifisert takstmann:**

Arne Frostad  
Telefon: 900 70 134  
E-post: arne.frostad@outlook.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 250 000

### Markedsvurdering

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatpartner ANS
<b>Takstmann:</b>	Arne Frostad
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 25.10.2018. - Arne Frostad. Takstmann. Tlf. 900 70 134 - Eirik Myking Midtbø. Advokat. - Ove Wågsberg Olsen. Eier.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Del av tomannsbolig
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger høyt og fint til på Lonevåg i Osterøy kommune. Fin utsikt mot nærområdet. Kort avstand til skoler i alle trinn, barnehage, idrettsplass og butikker.
<b>Bebyggelsen:</b>	Området består av eneboliger og flermannsboliger.
<b>Standard:</b>	Vertikaldelt to-mannsbolig med areal på to plan. Normal standard på innredning og overflater. Byggeår 2009. Kjøkkeninnredning skiftet i 2015.
<b>Om tomten:</b>	Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plenareal, hekk, noe beplantning, asfaltert gårdsplass og parkeringsareal. Lett tilkomst. Skrånet fjellareal i bakkant av tomten.
<b>Tilknytning vann:</b>	Off. vann via private stikk- og fellesledninger
<b>Tilknytning avløp:</b>	Off.avløp via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 14 Bnr: 365 Seksjon: 1
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 136 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ihht EDR/Infoland. Sameiets felles tomteareal
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 1/2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ove Wågsberg Olsen Ina Dorthea Dyrkolbotn Olsen
<b>Adresse:</b>	Rambergsvegen 144

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	25.10.2018				
Eier	25.10.2018	Eier har gitt generelle opplysninger ved befaringen.			
Norges Eiendommer	26.10.2018	Opplysninger er innhentet fra Norges Eiendommer.			

# Bygninger på eiendommen

## Tomannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2009 Kilde: iflg. EDR/Norges Eiendommer.

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	65	57	48	9	
2. etasje	65	60	60		
Sum bygning:	130	117	108	9	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Yttergang, gang/trapperom, 2 soverom, vaskerom/teknisk rom, bad	Bod med innvendig og utvendig tilkomst
2. etasje	Entré, gang/trapperom, bad, stue med utgang til altan, kjøkken, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Antatt faste masser av sprengstein/grov pukke på underlag av fjell. Fundamentert ringmur i betong.
<b>Frittbærende dekker</b> Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt isolert dekke mot grunn.
<b>Yttervegger</b> Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk, platet, utlektet og kledd med liggende og stående dobbelfalset kledning. Innvendig platet.
<b>Takkonstruksjoner</b> Takkonstruksjon av tresperr med sutakbord og papptekking. Renner og nedløp i metall.
<b>Vinduer</b> Vinduer og terrassedør med isolerglass i fabrikkmalte trekramer.
<b>Ytterdører og porter</b> To stk inngangsdører. Hvite formpressede dørblad med felt av isolerglass. Dårlige låskasser.
<b>Innvendige dører</b> Hvite formpressede fyllingsdører. Skyvedør til kjøkken.
<b>Overflater på innvendige gulv</b> Parkettgulv, fliser på våtrom og bod.
<b>Overflater på innvendige vegger</b> Ferdigpanel. Baderomsplater på bad.
<b>Overflater på innvendig himling</b> Folierte himlingsplater.
<b>Trapper og ramper</b> Tretrapp fra 1 til 2 etg. Lakket trinn og malte vanger/spiler.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b> Altan oppført i trekonstruksjoner, underkledd med altankassetter. Utgang fra stuen. Areal på 6,5 m <sup>2</sup> .
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>

Klargjort for montering av videre pipeløp og ildsted. Stålpipen fra himling i stue og på utvendig tak er montert. Pusset brannmur i stue.

#### **Kjøkkeninnredning**

Ikeakjøkken med malte profilerte fronter. Takhøye overskap.  
Laminat benkeplate med nedfelt vaskebeslag, fliser på vegg.  
Integrert stekeovn, induksjontopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator.  
Nytt kjøkken/utstyr i 2015.

#### **Skap og reoler**

Alminnelig utrustet med skap.

#### **Sanitærinstallasjoner, generelt**

1 etg; Bad med vegghengt toalett, dusjhjørne, møbel og servant.  
2 etg; Bad med dusjkabinett, vegghengt toalett, møbel og servant.

Vaskerom: skyllekar, 200 ltr varmtvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin.  
Sentralstøvsuger.  
Vannrør i plast (rør i rør) med veggmontert fordelerskap.

#### **Varme, generelt**

El. basert oppvarming. Div gulvvarme.

#### **Luftbehandling, generelt**

Ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.

#### **Elkraft, generelt**

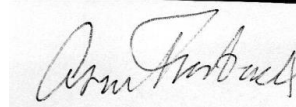
Sikringsskap med automatemener.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

## Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
<b>Tomannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 152 800
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 85 000
<b>Sum teknisk verdi – Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 067 800</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 067 800</b>

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 tomtekostnad:	Kr.	600 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

BERGEN, 21.12.2018



Arne Frostad  
Telefon: 900 70 134