

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 120: Bnr 46**  
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig**  
Adresse: **Kvernslåttvegen 33, 5237 RÅDAL**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **346 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **286 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 7 400 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 6 600 000**

Utskriftsdato: 21.02.2019    Oppdrag nr: 5026  
Dato befaring: 08.02.2019

**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 stikktakinger 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.	7 400 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	6 600 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi slik huset fremstår på befaringdag er estimert til ca kr. 7.400.00.-

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatpartner ANS
<b>Takstmann:</b>	Arne Frostad
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 08.02.2019. - Arne Frostad. takstmann. Tlf. 900 70 134 - Erik Myking Midtbø. advokat. - Thomas Bodin-Hetland. eier.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger i et relativt nyere boligområde på Råstølen i Bergen kommune. Kort vei til skole, barnehager, bybanestopp og butikk. Kort kjøretur til Lagunen mm.
<b>Standard:</b>	Frittliggende enebolig oppført i 2017. Areal på to hovedplan + mindre del av kjeller. Utvendig er boligen kledd og takteking ferdigstilt. Kjeller/evt fremtidig utleie er ikke påbegynt og består av betongkonstruksjoner. Noe missfarging i treverk som har stått ubehandlet. Innvendig er boligen platet. Membran på baderom montert. Det er lagt en del parkettgulv. Det gjenstår montering av trapp, gulv, kjøkken (dette er levert i huset), innerdører, listverk/foringer og ferdigstillelse av bad mm. Sluttarbeid for elektro, rørlegger, ventilasjon etc. Det er vannbåren gulvvarme i huset.
<b>Om tomten:</b>	Tomten er forholdsvis flat og er påbegynt opparbeidet. En del gjenstående arbeid.
<b>Adkomstvei:</b>	Adkomst fra offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Til offentlig via privat stikkledning.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Til offentlig via privat stikkledning.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 120 Bnr: 46
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 226,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ihht EDR/Infoland.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Terese og Thomas Bodin-Hetland
<b>Adresse:</b>	Kvernslåtvegen 33 5237 RÅDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet		
Tidligere takst			Innhentet		
Egne observasjoner	08.02.2019				
Eier	08.02.2019	Opplysninger vedr. påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.			
Norges Eiendommer	12.02.2019	Opplysninger er innhentet fra Norges Eiendommer.			

Andre forhold	
<b>Forsikring:</b>	Forsikringspolise er ikke fremvist.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2017

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	60	56		56	
1. etasje	174	154	150	4	Areal iflg tegninger.
2. etasje	150	136	136		
Sum bygning:	384	346	286	60	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Åpent kjellerrrom
1. etasje	Hall/trapperom, bad, stue, bibliotek/soverom, tv-stue, vaskerom, spisestue/kjøkken	Bod
2. etasje	Gang/trapperom, loftsrom m/utgang til altan, bad, 3 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på underlag av fjell. Fundamenter i betong
<b>Frittstående dekker</b> Betonggulv på kult i underetasje/kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag. NB; takhøyde i 1 etg er på ca 235 cm.
<b>Yttervegger</b> Grunnmur i betong. Yttervegger av isolert bindingsverk, platekledd utlektet og kledd med trepanel. Vedlikehold må påregnes.
<b>Takkonstruksjoner</b> Valmet mansardtak. Tekking med glaser takstein.
<b>Vinduer</b> Vinduer med isolerglass.Ferdigmalte karmner. Foringer ikke montert.
<b>Ytterdører og porter</b> Stor og flott ytterdør m/isolerglassfelt. To-fløyet. 7 stk -to fløyet terrassedører i 1 etg. Terrassdør i 2 etg.
<b>Overflater, generelt</b> Pusset gulv, deler med parkett. Generelt plattet/malte vegger og himlinger. Det er benyttet noe tynn gipsplate i himling 1 etg. Fremlagt div punkt for downlights.
<b>Kjøkkeninnredning</b> Kjøkken levert byggeplass. Ikke montert.
<b>Sanitærinstallasjoner, generelt</b> Romslige våtrom. Klargjort/membran etc.
<b>Varme, generelt</b>

Matrikkel: Gnr 120: Bnr 46  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Kvernslåttvegen 33, 5237 RÅDAL

Byggm. Arne Frostad  
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN  
Telefon: 90 07 01 34



Vannboren gulvvarme.

#### Luftbehandling, generelt

Balansert ventilasjon. Ikke ferdig koblet.

#### Elkraft, generelt

Sikringsskap med automatemener.

Ikke ferdigstilt eller nærmere kontrollert på befaring.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 110 300	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 610 300</b>	
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 610 300</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.	2 500 000	
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>	

BERGEN, 21.02.2019

Arne Frostad  
Telefon: 900 70 134