

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 124: Bnr 95**  
Andre oppl.: **Andelsnr: 236**  
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **3-roms andelsleilighet**  
Adresse: **Vestre Vadmyra 12, 5172 LODDEFJORD**

Leilighet:

BRUKSAREAL (BRA): 78 m<sup>2</sup>    AREAL, P-ROM: 73 m<sup>2</sup>

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 750 000

Utskriftsdato: 10.08.2019

Oppdragsnr. 5108

Dato befaring: 18.06.2019

Referansenr. e6a88e5

**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**



Norsk takst



## 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).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4c9e0ee0-fd1a-42bc-8c02-ea154d705233>

## 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 befaringdagen. 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.

## Egne forutsetninger

Rapporten begrenser seg i hovedsak til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant. Det elektriske anlegget og røropplegget er bare forenklet vurdert.

Boligen er oppført i henhold til byggeskikk og forskrifter i 1971.

Krav til rom, innemiljø, energi etc. avviker ihht. dagens krav.

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 95  
Andre oppl.: Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Vestre Vadmyra 12, 5172 LODDEFJORD

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



Norsk takst

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 750 000

## Markedsvurdering

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Birgitte Eknes
Takstmann:	Arne Frostad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.06.2019. - Arne Frostad. Takstmann. Tlf. 90 07 01 34 - Birgitte Eknes. Advokat.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	3-roms andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten har en sentral beliggenhet i Vestre Vadmyra, ca 10 minutter kjøretid vest for Bergen sentrum. Utsikt mot nærområdet. Butikk like ved. Skoler og barnehager i området. Gangavstand til Vestkanten kjøpesenter.
Bebyggelsen:	Borettslaget Vestre består av 8 stk lavblokker og en høyblokk. Totalt 406 leiligheter. Avtale om sikring/betaling av felleskostnader via avtale med OBOS. Forkjøpsrett for OBOS medlemmer.
Standard:	3-roms andelsleilighet med innglasset balkong i boligblokk oppført i 1971. Leilighet ligger i byggets 2 etasje. Adkomst via felles trappegang. Bad og de fleste overflater oppusset i 2013.
Om tomten:	Stor fellestomt som er opparbeidet med grøntareal, lekeplasser, ballbinge og div miljøtiltak. Biloppstilling/gjesteparkering etter gjeldende regler. Vaktmester/kontor.
Adkomstvei:	Offentlig vei frem til borettslagets internveier.
Tilknytning vann:	Off.vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Til offentlig via private fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 124 Bnr: 95
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	47 004 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ihht EDR/Infoland. Borettslagets felles tomteareal
Hjemmelshaver:	Borettslaget Vestre
Adresse:	Vestre Vadmyra

Andelsobjekt	
Selskap:	Borettslaget Vestre
Organisasjonsnummer:	951866121
Forretningsfører:	OBOS
Eier adkomstdok.:	

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 95  
Andre oppl.: Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Vestre Vadmyra 12, 5172 LODDEFJORD

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



Innskudd, pålydende mm		
Andelsnummer:	236	
Andel formue:	16 863	
Andel fellesgjeld:	215 374	

Arsregnskap		
Regnskapsår:	2018	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	18.06.2019				
Forretningsfører	21.06.2019	Opplysninger fra forretningsfører vedlagt.			
Norges Eiendommer	22.06.2019				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 82804664. Felles bygningsforsikring inkludert i husleien.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1971 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	
2. etasje	79	78	73	5	Entre, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Kjeller					Tilhørende bod på vel 10 m <sup>2</sup> .
Sum bygning:	79	78	73	5	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken	Innglasset balkong
Kjeller		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt betong på fjell/fast grunn. Støpte gulv på grunnplan.
<b>Frittstående dekker</b> Etasjeskiller med støpte betongdekker.
<b>Yttervegger</b> Konstruksjon over grunnmur er oppført plaststøpte betongkonstruksjoner som bærevegger, trappeløp og skiller mellom leiligheter. Frie fasader i bindingsverk. Utvendig kledd med fasadeplater.
<b>Takkonstruksjoner</b>

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 95  
Andre oppl.: Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Vestre Vadmyra 12, 5172 LODDEFJORD

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



Støpt betong/oppforet tretak med lavt skråfall.  
Tekket med takbelegg.  
Alt av ytre vedlikehold er borettslagets ansvar.

#### **Vinduer**

Vinduer og altan med isolerglass i pvc-karmer.  
Isolerglass datostrempet 1991.  
Skyvevindu/alukarmer på balkong.

#### **Ytterdører og porter**

Finert brann og lyddør til fellesareal. Altandør m/glassfelt.

#### **Innvendige dører**

Hvite formpressede fyllingsdører. Dør med glassfelt til stue.  
Finert dørblad på kjøkken.

#### **Overflater på innvendige gulv**

Laminatgulv. Eldre belegg på kjøkken.. Fliser på bad.

#### **Overflater på innvendige vegger**

Malte veggoverflater. Fliser på bad.

#### **Overflater på innvendig himling**

Himlingsplater. Innfelte spotter. Pusset/malt betonghimling på kjøkken.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Innglasset balkong. Areal på ca 5,6 m<sup>2</sup>.

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med folierte fyllingsfronter. Laminat benkeplate og heldekkende vaskebeslag i stål. Fliser på vegg.  
Ventilator.

#### **Sanitærinstallasjoner, generelt**

Bad er innredet med hjørnebadekar, toalett og baderomsinnredning med hel servantplate. Speil med lys.  
Rørapplegg for vaskemaskin. Gulvvarme.  
Vannrør i plast bad (rør i rør) med sentralskap.  
Iflg opplysning holder laget på med skifte stigerør og rør i kjeller.  
Felles levering av varmtvann.

#### **Luftbehandling, generelt**

Felles mek. avtrekk fra bad/wc. Spalteventiler og ventilator.

#### **Elkraft, generelt**

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

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 95  
Andre oppl.: Andelsnr: 236  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Vestre Vadmyra 12, 5172 LODDEFJORD

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



## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 5 435)	Kr.	65 220
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>65 220</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 074 800
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 774 800</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 774 800</b>

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 774 800
Vurdert andel tomtkostnader:	Kr.	450 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	16 863
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	215 374
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 026 289</b>

BERGEN, 10.08.2019

Arne Frostad  
Telefon: 90 07 01 34