

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 114: Bnr 349**
Kommune: **1201 Bergen KOMMUNE**
Betegnelse: **Frittliggende enebolig**
Adresse: **Breiholten 3, 5257 Kokstad**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **142 m²** AREAL, P-ROM: **132 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 250 000

Utskriftsdato: 08.11.2015 Oppdrag nr: 993
Dato befaring: 04.11.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Sivilingeniør Jarle Lomelde AS
Postboks 20 Lønborg, 5818 BERGEN
Telefon: 95 76 34 34
Organisasjonsnr: 989 210 750

Sertifisert takstmann:

Jarle Lomelde
Telefon: 957 63 434
E-post: jarle@lomelde.com
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 114: Bnr 349
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE
Adresse: Breiholten 3, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarte Lomelde AS
Postboks 20 Lønborg, 5818 BERGEN
Telefon: 95 76 34 34



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.ntf.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/revirenten 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 verd- og lånetakst er Ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund 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

Heftelser, servitutter, etc. er ikke kontrollert. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått. Det forutsettes at eventuelle tilbygg, påbygg, ildsteder eller bruksendringer som måtte være foretatt, er byggemeldt og godkjent.

Kontroll av elektrotekniske installasjoner er ikke foretatt da slik kontroll ligger utenfor takstmannens fagområde.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 250 000

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 349
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE
Adresse: Breiholten 3, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarle Lomelde AS
Postboks 20 Lønborg, 5818 BERGEN
Telefon: 95 76 34 34



Markedsvurdering

Enebolig bygget i 1996 beliggende på Kokstad like nordøst for Birkelandsskiftet. Bybanen passerer forbi i kort avstand mot øst på høy mur som skjærer mot trafikken i Ytrebygdsvegen. Kort vei til nærbutikk, skoler og trafikkterminal for buss og bane. Området er bygget ut med boliger, hoteller og variert næringsvirksomhet hovedsakelig siden 1980-tallet. Både bolig og hageanlegg bør rustes opp i sin helhet.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bybanen Utbygging
Takstmann:	Jarle Lomelde
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.11.2015. - Jarle Lomelde. Sivilingeniør Jarle Lomelde AS. Tlf. 957 63 434 - Marie Smette Brunnes. Bybanen Utbygging. Tlf. 926 91 994

Eiendomsopplysninger

Eiendomsbetegnelse:	Frittliggende enebolig
Beliggenhet:	Enebolig beliggende ved Ytrebygdsvegen like nord for Birkelandsskiftet på Kokstad. Ny bybanetrase foran huset i øst. Kort vei til nærbutikk, skoler, buss- og Bybanestopp. Gode offentlige kommunikasjoner. Nærområdet er bygget ut med eneboliger og næringsbygg.
Om tomten:	Gruset tun. Voll foran huset mot Bybanetraseen. Terrasse mot sør. Natursteinsmurer (Ålesundmur). Grøntareal som ikke er opparbeidet.
Adkomstvei:	Adkomst fra Breiholten via parkeringsplassen tilhørende Breiholten velforening.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig kloakk via private stikkledninger.
Gjesteparkering	Felles gjesteparkering på gnr. 114 bnr. 294 tilhørende Breiholten velforening.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 114 Bnr: 349
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	476 m ² Arealkilde: Eier
Hjemmelshaver:	Hordaland fylkeskommune
Adresse:	Breiholten 3, 5257 Kokstad
Kommentar:	Eiendommen skal oppmåles av Bergen kommune. Tomtegrensen kan bli noe justert.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Basiskart	30.09.2011		Innhentet		
Tidligere takst	29.03.2012		Innhentet		
Situasjonskart	04.11.2015		Innhentet		
Norges Eiendommer	02.11.2015	Matrikelopplysninger	Innhentet		
Eier	04.11.2015	E-post	Innhentet		

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 349
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE
Adresse: Breiholten 3, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarle Lomelde AS
Postboks 20 Lønborg, 5818 BERGEN
Telefon: 95 76 34 34



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1996 Kilde: Matrikkelen
Anvendelse:	Bolig til eget bruk

Kommentar	
Vedlikehold:	Mosegroing på takstein og tette takrenner. Malingsslitte og tilsmussede fasader. Råteskader i kledningsbord. Bad og bod i 2. etasje er ikke innredet. Parkettgulvene er slitte. Knust glass i dør mellom hall og vindfang. Uferdig belistning på bad. Utomhusanlegget er ikke ferdig opparbeidet.
Standard:	Ringmur og støpt plate på komprimert sprengstein. Yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning. Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Etasjeskiller av trebjelkelag. Halvvalm sperretak tekket med betongtakstein. Skorstein. Kjøkkeninnredning i malt utførelse med integrerte hvitevarer. Helfiset bad med wc, servant og dusjvegger. Fliser på gulv vindfang, hall m/trapp, vaskerom og bad. Gulvvarme i 1. etasje unntatt i bod. Ildsted i stue. Parkettgulv i stue og kjøkken. Furugulv i loftstue og soverom. Panel, malt strie og malte plater på veggene. Malte plater i tak 1. etasje og panelte takflater i 2. etasje. Lydreduserende ventiler i yttervegger. Rørplegg for sentralstøvsuger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Brukeareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	89	84	76	8	Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, bad og bod. Utgang fra stue til terrasse. Utgang fra kjøkken til hage, og utgang fra vaskerom til overbygget tørkeplass.
2. etasje	60	58	56	2	3 soverom, loftstue, bad og bod. Utgang fra loftstue til balkong. Bad og bod er ikke ferdig.
Sum bygning:	149	142	132	10	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang	Bod
2. etasje	Loftstue, bad, 3 soverom	Bod

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 349
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE
Adresse: Breiholten 3, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarle Lomelde AS
Postboks 20 Lønborg, 5818 BERGEN
Telefon: 95 76 34 34



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 982 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 782 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 782 000	

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.	750 000	
Sum tomteverdi:	Kr.	750 000	

BERGEN, 08.11.2015


Jarle Lomelde
Telefon: 95 76 34 34



Dato	Kontrollert	Outkast	Skilmerk
06.11.2015			
Brøilholen 3 Justert Grense - Øst Areal 478 m2			
Formål			800
Navn			Byggesak-utlysning