

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 114: Bnr 329**  
Kommune: **1201 Bergen KOMMUNE**  
Betegnelse: **Frittliggende enebolig**  
Adresse: **Breiholten 5, 5257 Kokstad**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **3 500 000**

LÅNEVERDI:

KR. **3 150 000**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**142 m<sup>2</sup>**

**132 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 08.11.2015 Oppdrag nr: 992  
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 329  
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE  
Adresse: Breiholten 5, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarle 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](http://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/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. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Bollgsalgsrapport 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. | 3 500 000 |
| Anbefalt låneverdi               | Kr. | 3 150 000 |

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 329  
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE  
Adresse: Breiholten 5, 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.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

|                    |                                                                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Bybanen Utbygging                                                                                                                                           |
| Takstmann:         | Jarle Lomelde                                                                                                                                               |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 04.11.2015.<br>- Jarle Lomelde. Sivilingeniør Jarle Lomelde AS. Tlf. 957 63 434<br>- Marie Smette Brunes. 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:          | Tomten er opparbeidet med planeringsmurer i naturstein i øst og sør. Natursteinsheller på terrassen foran huset og i inngangspartiet. Ny gruset adkomstvei og biloppstillingsplass på egen tomt. Blomsterbed og grøntareal.                                        |
| Adkomstvei:         | Adkomst direkte fra Breiholten.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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: 329                                        |
| Eiet/festet:   | Eiet                                                                          |
| Areal:         | 956,5 m² Arealkilde: Eier                                                     |
| Hjemmelshaver: | Hordaland fylkeskommune                                                       |
| Adresse:       | Breiholten 5, 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   | 17.10.2011 |                        | Innhentet |       |         |
| Tegninger         | 30.10.1995 | Fasader, plan og snitt | Innhentet |       |         |
| Situasjonskart    | 04.11.2015 |                        | Innhentet |       |         |
| Norges Eiendommer | 02.11.2015 | Matrikkelopplysninger  | Innhentet |       |         |
| Eier              | 04.11.2015 | E-post                 | Innhentet |       |         |

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 329  
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE  
Adresse: Breiholten 5, 5257 Kokstad

Sivilingeniør Jarle Lomeide 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    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 tekkt med betongtakstein. Skorstein.<br>Kjøkkeninnredning i synlig heltre med integrerte hvitevarer. Helfilset bad med wc, servant og dusjvegger. Fliser på gulv entre, vaskerom, bad og kjøkken. Gulvvarme i hele 1. etasje unntatt i bod. Ildsted i stue og loftstue. Parkettgulv i stue. 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. |
| Vedlikehold: | Mosegroing på takstein og tette takrenner. Upusset skorstein i loftstue. Til tider vanndrypp fra tak ved skorstein i loftstue. Defekt gulvvarme på bad. Bad og bod i 2. etasje er ikke innredet. Malingsslitte og tilsmussede fasader. Utomhusanlegget er mangelfullt vedlikeholdt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Arealer      |                       |                   |              |                |                                                                                                            |
|--------------|-----------------------|-------------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m² | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar                                                                                                  |
|              |                       | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                                                                                            |
| 1. etasje    | 89                    | 84                | 76           | 8              | Entre m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, bad og bod. Utgang fra stue til terrasse. Utgang fra bod til hage. |
| 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    | Entre m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom | Bod                   |
| 2. etasje    | Loftstue, bad, 3 soverom                    | Bod                   |

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 329  
Kommune: 1201 Bergen KOMMUNE  
Adresse: Breiholten 5, 5257 Kokstad

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



## Beregninger

| Teknisk verdi bygninger                                                                     |            |                  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|--|
| <b>Enebolig</b>                                                                             |            |                  |  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | Kr.        | 2 982 000        |  |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 900 000        |  |
| <b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 082 000</b> |  |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                          | <b>Kr.</b> | <b>2 082 000</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.        | 1 400 000        |  |
| <b>Sum tomteverdi:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kr.</b> | <b>1 400 000</b> |  |

BERGEN, 08.11.2015

  
Jarle Lomelde  
Telefon: 957 63 434



