

## Verdi- og lånetakst over

**Dr. Høsts vei 60**  
1346 GJETTUM  
Gårdsnr. 86 Bruksnr. 178 Seksj.nr. 4  
Eierbrøk: 90/1320  
BÆRUM KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Taksten er rekvirert i forbindelse med salg.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Sammenfattet beskrivelse

Pent beliggende i etablert boligområde. Kort vei til forretninger, skoler og buss. Nær til marka/ Kolsås. Vanlig gode solforhold. Parkering i garasje.

Pent opparbeidet fellesareal med plen og beplantning.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser e.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet og det vites ikke om denne inneholder opplysninger som kan innvirke på eiendommens verdi. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen.

I begrepet "tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet. Rom kan være målt som boligareal selv om lysforhold og rømningsmuligheter ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 450 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 100 000</b>

Bekkestua, 30.09.2006



.....  
Helge Jensen  
Tømrmester, Takstmann

**Eiendom:** Gårdsnr. 86 Bruksnr. 178 Seksj.nr. 4 KOMMUNE BÆRUM  
**Adresse:** Dr. Høsts vei 60, 1346 GJETTUM

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Helga Dis Jonsdottir og Jan Christian Haugland

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 28.09.2006**  
 - Helga Dis Jonsdottir  
 - Helge Jensen Takstmann

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart Reguleringsplaner EDR	Kart fra kommunens nettsider. Regulering i henhold til opplysninger på kommunens nettsider. Utskrift fra "Eiendomsdata.no" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Muntlige opplysninger

### Eiendomsdata

<b>Fellesutg. pr. mnd.:</b>	Kr 800 (ca. iflg. eier)
<b>Hjemmelshaver:</b>	Helga Dis Jonsdottir Jan Christian Haugland
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 3 380 m <sup>2</sup> Hele eiendommen, fellesareal.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke konsesjonspliktig.
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra offentlig vei.
<b>Vann:</b>	Private stikkledninger til off. nett.
<b>Avløp:</b>	Private stikkledninger til off. nett.
<b>Regulering:</b>	Regulert til: bolig, kons. småhus.
<b>Kommuneplan:</b>	KP- 2002-2020.

### Forsikringsforhold

**Kommentar:** Fellesforsikring, polise ikke fremlagt.

### Bygninger på eiendommen

#### Eierseksjon i boligbygg

**Byggeår:** 1997. iflg. EDR

#### Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

#### Eierseksjon i boligbygg

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	90	86	83	Entré, bod, bad/wc, 3 soverom, stue med utgang til terrasse, kjøkken. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.
Sum bygning	90	86	83	

**Eiendom:** Gårdsnr. 86 Bruksnr. 178 Seksj.nr. 4 KOMMUNE BÆRUM  
**Adresse:** Dr. Høsts vei 60, 1346 GJETTUM

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Eierseksjon i boligbygg

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Eierseksjon i boligbygg</b>	
	<b>200 Bygning generelt</b> Eierseksjon i 1. etasje i flermannsbolig over 2 etasjer og loft.
	<b>210 Grunn og fundamenter</b> Antatt fundamentert på fast grunn.
	<b>230 Yttervegger</b> Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig panelt.
	<b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer og terrassedør med isolerglass. Malte innerdører.
	<b>240 Innervegger</b> Malt glassfiberstrie. <i>Vedlikehold:</i> Vanlig pent holdt.
	<b>254 Gulv og overflate</b> Fliser og parkett. <i>Vedlikehold:</i> Vanlig pent holdt.
	<b>255 Himling og overflate</b> Malte elementer.
	<b>260 Yttertak</b> Saltak, tekket med betongstein.
	<b>270 Fast inventar</b> Meget pen, hvit kjøkkeinnredning med ventilator og plass for oppvaskmaskin. Eik benkeplate. Skyvedørgarderobe og ordinære garderober. <i>Vedlikehold:</i> Ny kjøkkeninnredning i 2006.
	<b>285 Verandaer og terrasser</b> Terrasse i tr. imp. tre på terreng.
	<b>315 Sanitærutstyr</b> Varmtvannsbereder i bod.
	<b>400 Elkraft</b> 3 x 40 amp. hovedsikringer. Vippeautomater. Jordfeilvarsler
	<b>450 Elvarme</b> Panelovner. Gulvvarme i entré og bad.
	<b>660 Piper, ildsteder og fyranlegg</b> Pipeløp i stue.
	<b>900 Annet</b> Garasje i fellesanlegg. Oppført i betong og tre.



**Eiendom:** Gårdsnr. 86 Bruksnr. 178 Seksj.nr. 4 KOMMUNE BÆRUM  
**Adresse:** Dr. Høsts vei 60, 1346 GJETTUM

1. etasje Bad/WC	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bad med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme. Innredet med wc, servantinnredning og dusj. Plass for vaskesøyle. Skyllekum i rustfritt stål.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Badet er fra byggeår. Enkelt fuktsøk med fuktindikator viste ikke unormale fuktverdier i vegger eller gulv.</p>
---------------------	--

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Andel fellesutgifter:	9 600	
	Stipulerte utgifter:	7 500	
	Sum utgifter Kr:		17 100
	Vedlikehold gjelder innvendige forhold.		

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Eierseksjon i boligbygg		1 900 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.		100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		<b>1 800 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:		650 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>2 450 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 450 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>2 100 000</b>