



Verdi- og lånetakst

over

Eierseksjon
Nadderudveien 113
1359 EIKSMARKA

Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10
Eierbrøk: 126/10000

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

Andreas Grønstad Jahnsen



Verdi- og lånetakst over

Eierseksjon

Nadderudveien 113

1359 EIKSMARKA

Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10

Eierbrøk: 126/10000

BÆRUM KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget er gitt undertegnede i forbindelse med at boligen er tenkt verdivurdert for salg i det åpne marked.

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt i verdifastsettelsen. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrappen, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har beliggenhet på Lijordet/Eiksmarka i et attraktivt, veletablert og rolig boligområde. Enkel adkomst til eiendommen og få minutters gange til Østerås kjøpesenter som kan tilby et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Kort gangavstand til nærbutikk, skole og idrettsanlegg. Østerås T-banestasjon er kun få minutters gange unna (takstzone oslo) samt buss og flybuss som passerer nadderudveien. Flotte tur -og rekreasjonsmuligheter i nærområdet og i Bærumsmarka. I tillegg er det rikelig med anlegg for fritidsaktiviteter, som bl.a. diverse golfbaner som Haga og Grini, Øvrevoll galoppbane og Nadderudhallen.

Tomten og fellesarealer er pent opparbeidet, beplantet, hagemøbler og sykkelparkering. Asfaltert adkomst. Utearealer har belysning.

Område med variert villa og småhusbebyggelse, samt endel blokkbebyggelse.

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten ble modernisert i 2011, inneholder følgende rominndeling: Entré/stue/kjøkken/soverom med utgang til balkong, bad/wc.

Det medfølger 1 stk kjellerbod på ca. 5 kvm, balkong på ca. 11 kvm.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet.

Markeds- og låneverdi

Boligen anses lett omsettelig. Taksten baserer seg på opplysningene i dokumentet, eiendommens beliggenhet med tilhørende fasiliteter og dagens markedsituasjon for denne type objekter.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 150 000

09.04.2013

.....
Andreas Grønstad Jahnsen



Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA**Rekvirent****Rekvirert av:** Ida Brenni Tlf.: 97194806**Besiktigelse, tilstede****Dato: 08.04.2013**
- Andreas Grønstad Jahnsen Takstmann Tlf.: 93440100
- Ida Brenni Tlf.: 97194806**Dokumentkontroll**

Dokumenter fremvist:	EDR	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Dato 08.04.2013 Eier var med og gav opplysninger

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10
Sameiets navn:	Nadderudveien 113 (www.nadderudveien113.no)
Forretn.fører:	Per Einar U Johansen (Advonor Advokatfelleskap)
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 2 023 Felleskostnader inkluderer bl.a fyring, varmt vann, kabeltv, forsikring, komm. avgifter, felles vedlikehold m.m.
Hjemmelshaver:	Brenni Ida
Tomt:	Eiet tomt. Areal 8 157 m ² Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonsplikt.
Adkomst:	Offentlig adkomst.
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Avløp tilknyttet offentlig nett.
Regulering:	Regulert område.
Kjøpesum:	År/dato: 07.02.2011 Fritt salg

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 59535668
Forsikringstype:	Fullverdi
Kommentar:	Fellespolise for sameie, forsikring på gården.

Ligningstakst**Ligningstakst:** Kr 339 070 År 2012 Ligningsopplysninger oppgitt av eier.

Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Byggeår:	1961. Dato tatt i bruk: 07.03.1961
Anvendelse:	Tatt i bruk

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Eiet seksjon - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Boder					1 tilhørende kjellerbod.
1. etasje	30	26	26		Entré/sov/stue/kjøk m/utg. balkong, bad/wc Takhøyde ca. 2,3 meter.
Sum bygning	30	26	26		

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré/sov/stue/kjøk m/utg. balkong, bad/wc	

Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	<p>200 Bygning, generelt Murgård oppført over 3. etasjer. Antatt grunn og fundamenter av stein og betong/murverk konstruksjoner til fast grunn. Støpte kjellergulv. Yttervegger av mur/betong, fasader med teglsteinsforblending/malt mur. Betong i etasjeskillere og gulv. Trapper og repo i terrazzo. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur i betong. Fundamentert med betong antatt til faste masser. <i>Vedlikehold ol:</i> Drenering er ikke vurdert da denne ikke er synlig. Antatt fra byggeår.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i murkonstruksjoner. Utvendig fasader med teglsteinsforblending, malt mur.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Takkonstruksjon er valmet/flat i treverk. Tak er tekket med takpapp/membran. Takrenner i stål. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.</p> <p>233 Vinduer Doble koblede vinduer i malte trerammer.</p> <p>235 Ytterdører og porter Malt inngangsdør, balkongdør fra 1980, malte karmen og gerikter.</p> <p>242 Gulvsystemer Etasjeskillere i betong.</p> <p>252 Belegg på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper Støpte trapper og repos, terrazzo overflate.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Lutet tregulv, fliser. <i>Påkostninger:</i> Nye gulv i 2011.</p>



Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

	<p>254 Overflater på innvendige vegger Malt tapet/strie, fliser.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Malte glatte himlinger, malt panel på bad/wc.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Profilert malt innredning, lyslist. Heltre benkeplate med stålkum og ett greps batteri, fliser over benk. Integreert komfyr, kjøl/frys. Avtrekkshette i lakkert stål utførelse. <i>Påkostninger:</i> Nytt kjøkken i 2011.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom Flislagt bad/wc med varmekabler, fuktstyrt(elektrisk) avtrekksvifte, belysning. Toalett, servant med innredning, dusjhjørne med forheng, speilskap. Ingen unormale verdier registrert ved bruk av fuktindikator på befaringsstidspunktet på bad/wc. <i>Påkostninger:</i> Ny innredning i 2011.</p> <p>320 Varme, generelt Sentralfyr med radiatorer. Varmekabler på bad.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Ventilasjon med naturlig avtrekk i ventilasjonskanal over tak, tilluft i ventil yttervegg.</p> <p>400 Elkraft, generelt Sikringskap med automatsikringer/skrusikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Dør calling. Kabel-tv. Røykvarsler og pulverapparat for brannslukning er installert.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	24 276	
	Sum kostnader Kr:		24 276

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--



Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 156 Seksj.nr. 10 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Eierseksjon - Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet seksjon 750 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 150 000

Teknisk verdi bygninger: 600 000

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 tomteverdi: 750 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 1 350 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi: Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 1 350 000

Låneverdi: Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 1 150 000