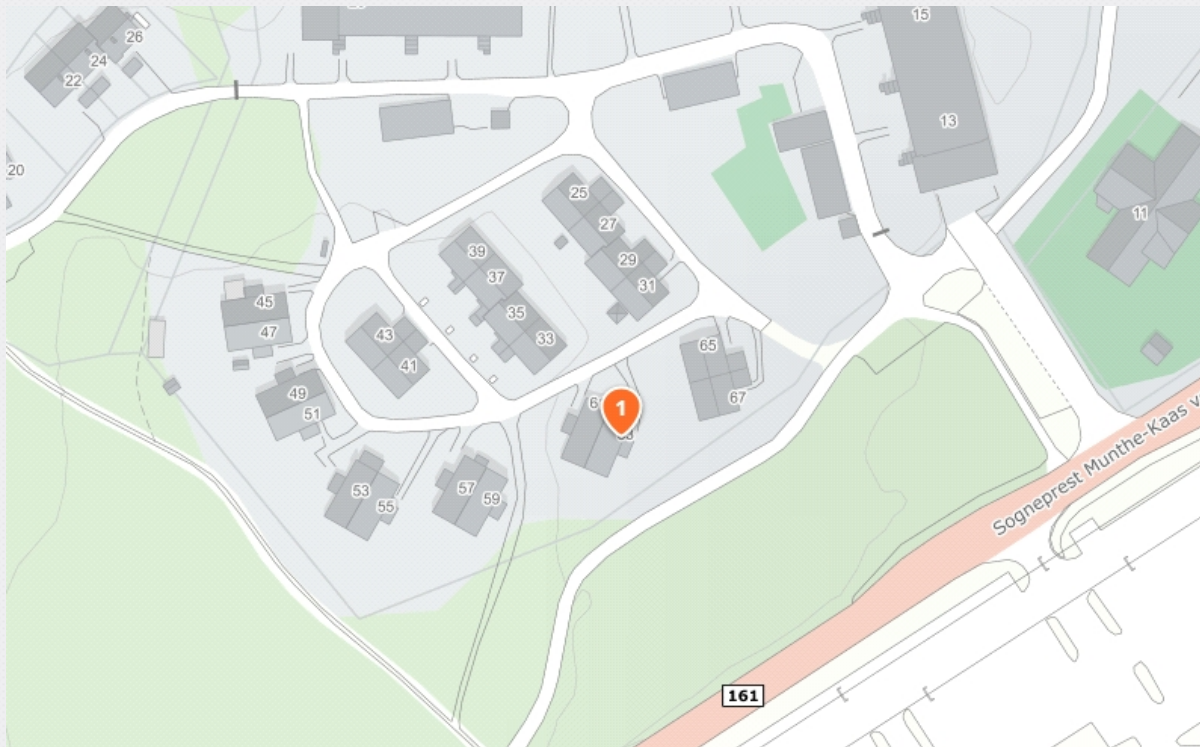


VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 85: Bnr 58**
 Andre oppl.: **Løil.nr: 90 Andelsnr: 90**
 Kommune: **0219 BÆRUM KOMMUNE**
 Betegnelse: **Andelsleilighet.**
 Adresse: **Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 GJETTUM**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 450 000

Tomannsbolig.:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

155 m² 129 m²

Utskriftsdato: 03.09.2019

Oppdragsnr. 2020114

Dato befaring: 03.05.2019

Referansenr. eab2912

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstsenteret AS
 Ringsveien 3, 1368 STABEKK
 Telefon: 911 13 288
 Organisasjonsnr: 950 716 290

Sertifisert takstmann:

Hans Petter Bjørnstad
 Telefon: 911 13 288
 E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmansens 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 takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på 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/38ec22a8-6a78-4006-b49d-55040ad43e3f>

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/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 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 takstmansens 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

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

Takstkonklusjonen er takstmansens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale.

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. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/revirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 450 000

Markedsvurdering
I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet.
Halvpart av tomannsbolig med stille og rolig beliggenhet i nærheten av Bærum sykehus. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i området. Parkering i garasjeanlegg. Gjesteparkering i nærheten av boligen. Gode solforhold det meste av dagen.
Boligen fremstår som mer enn vanlig slitt og må ansees som et oppussingsobjekt.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Biørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.05.2019. - Tor Kristian Nordhus Plahte . Kco Advokater. - Eier. - Hans Petter Biørnstad. Murmester - Takstmann MNTF.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet.
Beliggenhet:	Boligen er beliggende i et stille og rolig bomiljø på Gjettum via a vis Bærum sykehus. Kort vei til nærbutikk, offentlig kommunikasjon og gode turmuligheter. Skoler og barnehager i området. Gode solforhold det meste av dagen. Meget barnevennlig og trafikksikkert boområde.
Bebyggelsen:	Borettslag bestående av terrasseblokker, tomannsboliger og rekkehus. Den takserte boligen er en del av en tomannsbolig. Boligen går over to plan samt full kjeller. Til boligen hører det også med en garasje. Forprosjektet utført av USBL antar en total kostnad på cirka 16 millioner. Styret har innhentet vurderinger fra annet hold og endret litt på noen av forutsetningene, blant annet knyttet til full utskifting av panel og isolasjon enn først forutsatt på rekkehusene, etter vurdering av standarden. Styret ber derfor om godkjenning av opptak av lån på inntil 18 millioner, for å kunne ha en buffer, og slippe å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å ta opp litt ekstra for å fullføre prosjektet. Eventuelle resterende midler brukes til å nedbetale restlånet.
Standard:	Stort etterslep på standard og vedlikehold. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt.
Adkomstvei:	Offentlig vei som leder inn til privat område - gangvei/smål kjørevei inn til boligen.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 85 Bnr: 58
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	22 781,8 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo. Gjelder hele eiendommen
Hjemmelshaver:	Jan Georg Jahnsen
Adresse:	Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 Gjettum

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 58
Andre oppl.: Leil.nr: 90 Andelsnr: 90
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE
Adresse: Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 GJETTUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK



Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	90/Helgerud Terrasse Borettslag
Organisasjonsnummer:	951388653
Forretningsfører:	USBL
Eier adkomstdok.:	Jan Georg Jahnsen

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	90		
Pålydende:	100	Dato: 31.12.2018	
Andel fellesgjeld:	1 088 000	Dato: 31.12.2018	
Kommentar:	Ihht. opplysninger fra forretningsfører.		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2018		
Kommentar:	Øvrig detaljer vedr. regnskapet kan hentes hos USBL.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no		Muntlig informasjon fra rekvirent.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			
Forretningsfører		Opplysninger vedr. fellesutg. andel gjeld - formue etc.	Fremvist		
Rekvirent		Muntlig informasjon fra rekvirent.			

Andre forhold	
Ligningsverdi:	År: 2016

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig.

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse:	Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Kommentar	
Standard:	Boligen fremstår som et oppussingsobjekt.
Vedlikehold:	Boligen er ikke oppgradert nevneverdig siden byggeåret. Kjelleren er delvis uinnredet.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	57	50	30	20	Hall m/trapp, boder
1. etasje	57	53	53		Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, wc
2. etasje	56	52	46	6	Hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom, kott
Sum bygning:	170	155	129	26	

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

Kommentar areal
Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Hall m/trapp, kjellerstue	Boder
1. etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, wc	
2. etasje	Hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom	Kott

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig.
Bygning, generelt Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Direkte fundamentering Såle i betong, antatt fundamentert på fjell.
Vegger mot grunn Grunnmur i betong.
Yttervegger Panelt og isolert bindingsverk.
Takkonstruksjoner Saltak tekket med papp. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Vinduer Vinduer og terrassedør med isolerglass. Isolerglass fra 1978 Vanlig garanti på isolerglass er fra 10-15 år avhengig av leverandør. Det må påregnes at glassene kan punktere.
Overflater på innvendige gulv Støpt dekke i kjeller. Isolert trebjelkelag forøvrig. Overflater: Vinyl. Overflatene har høy grad av slitasje.

Overflater på innvendige vegger

Bærende vegger i kjeller i betong. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater: Malte flater og keramiske fliser. Samtlige flater trenger maling og oppgradering.

Overflater på innvendig himling

Malte plater.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Adkomst direkte til hagen fra denne.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe fra kjeller til over tak. Peis/ovn i stuen.
Piper og ildsteder er ikke undersøkt av takstmannen.

Kjøkkeninnredning

IKEA innredning med flate fronter i eik. Laminat benkeplater. Kjøleskap og komfyr. Fliser over benk.
Kjøkkenet var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Rommet med innredning er vurdert fra døren

Annet fast inventar

Garderobeskap

Sanitærinstallasjoner, generelt

1. etg

Gjestetoalett med wc og servant. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene

2.etg.

Vinyl på gulv. Keramiske fliser på vegg rundt badekaret. Malte flater forøvrig. Servant, wc og badekar. Varmtvannsbereder fra CTC er installer på badet.

Badet er i hovedsak med utstyr og innredning fra byggeåret. Fortsatt bruk av badekar anbefales.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming i hele huset.

Elkraft, generelt

Anlegg fra byggeåret med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.

Annet

Rommelig utebod.

Parkeringsplass i fellesgarasje.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 9 489)	Kr.	113 868
Sum årlige kostnader	Kr.	113 868

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig.	Kr.	2 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 250 000
Normal tomtekostnad:	Kr.	1 750 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	1 088 000
Verdi adkomstdokument:	Kr.	2 912 000

STABEKK, 03.09.2019



Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNMF