



Verdi- og lånetakst over

Hundsundveien 19
1367 SNARØYA

Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97

Verdi- og lånetakst over

Hundsundveien 19

1367 SNARØYA

Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235

BÆRUM KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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 befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Andre forutsetninger

Rekvirent/eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feil opplysninger/mangler før bruk. Det bemerkes at takst ikke er en tilstandsrapport.

Boligen er registrert som enebolig med hybelleilighet. 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. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Beliggende på Snarøya nærmere bestemt Langodden med relativt kort avstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, skoler, mm. Tur- og friområder i umiddelbar nærhet. Området består av villa- og småhusbebyggelse. Solrikt.

Parkering i dobbel garasje og enkel garasje samt på egen grunn.

Utsikt.

Andel av felles strand og bryggeplass.

Planert og meget pent opparbeidet have med gressplen, prydbusker, trær, mm.

Stor steinlagt gårdsplass. Flislagte store terrasser med svømmebasseng og utendørs bobblebad.

Generelt og stedvis vedlikehold.

Eiendommen er gjennom de siste år fullstendig ombygget har gjennomgående meget god standard. Det er blant annet varmekabler i store deler boligen, 3 stk. peis, utepeis, adkomst, mm. Div. nylagte gulv, nye overflatebehandlinger, nytt el- og røropplegg, nye dører, vinduer, mm. Nye tilbygg, store terrasser med svømmebasseng, utendørs bobblebad, mm. Den senere tid er det bygget 3 stk. nye eksklusive bad, nytt snekkerlaget kjøkken, nye overflater, oppgradert el, montert B&O-link, mm.

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde.

Solrikt og barnevennlig i vei uten gjennomgangstrafikk.

Utsikt.

Antas lett omsettelig. Antas lett å leie ut.

Dog lite marked for denne type bolig.

Ingen servitutter av betydning for takst er registrert.

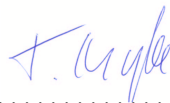
Stor og representativ eiendom beliggende i meget attraktivt boligområde.

Eiendom: Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Hundsvandveien 19, 1367 SNARØYA

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	30 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	25 500 000

27.02.2007

.....
Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97

Eiendom: Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Hundsunveien 19, 1367 SNARØYA

Rekvirent

Rekvirert av: Svein Bakke`s dødsbo ved Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.02.2007
- Thorbjørn Myhre
- Rep. fra eier

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Skjøte Eier EDR
Dato: 12.02.2001
Ajour pr. 10.02.2007

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Tom Gunnar Ødegaard og Siw Ødegaard
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 739 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Tennant Forsikring. Avtalenummer: 140195
Forsikringstype: Fullverdi
Premiebeløp: Kr 15 000

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Kr 247 560 År 2004
Offentl. utg. pr. år: Kr 9 500

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1962. Byggeår i flg. EDR
Ombygd: 2004/2005/2006/2007

Dobbel garasje

Byggeår: 2004.

Enkel garasje

Byggeår: 1962.

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene 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.

Enebolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1.etasje	190		168	Entre, hall, garderobe, stue med utgang til terrasse, stue med peis, gang med utgang til garasje, bad, toalett, mellomgang.
2.etasje	283		253	Leil. på 48 m ² : Entre, stue, kjøkken, soverom, bad med toalett. Stue/spisestue med peis og utgang til terrasse/have, stue med peis, lekestue med utgang til veranda, 3 stk. soverom, walking closet, kjøkken med spiseplass, 2 stk. bad med toalett, vaskerom.
Kjeller				Teknisk rom under svømmebasseng. Disp. rom under leilighet.

Eiendom: Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Hundsunveien 19, 1367 SNARØYA

Sum bygning	473	421
-------------	-----	-----

Dobbel garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	64			Garasjeplass.
Sum bygning	64			

Enkel garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	23			Garasjeplass.
Sum bygning	23			

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	
200 Bygning generelt	Antas fundamentert til fast masse. Grunnmur i betong/støpt/ Bindingsverk/betong med teglforblending. Etasjeskillere i betong og trebjelkelag. Tak i trekonstruksjon tekket med glasserte takstein.
233 Yttervegger - vinduer, dører m.m.	Isolerglass vinduer. Div. glassdører. Profilerte dører. Ytterdører i mahogny.
240 Innervegger	Malte, brystning, panel, fliser på bad.
254 Dekker - gulv og overflate	Skifer, fliser, laminatparkett, parkett, fliser på bad.
255 Dekker - himling og overflate	Malte, panel, gips med stukatur, malte på bad.
270 Fast inventar	Div. faste innredninger.
271 Kjøkkeninnredning	Snekkerlaget kjøkkeninnredning med beslag, ventilator og Miele integrerte hvitevarer. Leil.: Laminat kjøkkeninnredning med beslag og ventilator.
272 Garderobe	Meget godt med garderobe.
273 Baderomsinnredning	1.etg: Dusjbad, servant i innredning, toalett med skjult sisterner. Separat toalett. 2.etg: Dusjbad, servant i innredning, toalett med skjult sisterner. 2.etg: Badekar, dusjbad, 2 stk. servanter i innredning, toalett med skjult sisterner. 2.etg: Vaskerom. Leil: Dusjbad, servant, toalett, opplegg vaskemaskin.
281 Trapper	Innvendig trapp i tre/mahogny. Støpt utvendig trapp belagt med fliser.
285 Verandaer og terrasser	Stor terrasse med utgang fra stue som er delvis overbygget med peis. Teak på veranda med utgang fra lekestue.
300 VVS	Rør i rør- system. 300 liter varmtvannsbereder.
320 Varme	Elektrisk oppvarming. Varmekabler i sokkel, deler av 2.etg. og på bad. Div. varmekabler utvendig.



Eiendom: Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Hundsunveien 19, 1367 SNARØYA

360	Luftbehandling Mekanisk avtrekk og naturlig avtrekk. Vifte på peis.
400	Elkraft 80 amp hovedsikringer. Automatsikringer. Jordfeilbryter.
442	Belysningsutstyr Div. downlights. Utelys med føler og utestrøm.
540	Alarm- og signalanlegg Uttak kabel-tv. Alarm anlegg. Dørtelefon. B & O Link.
722	Svømmebasseng Svømmebasseng med elektrisk og varmpumpe for oppvarming. Pumpe- renseanlegg. Bobbledbad.
900	Annet Elektrisk smijernsport. Loft med adkomst via nedfellbar stige.

Dobbel garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Dobbel garasje	200 Bygning generelt Støpt dekke, betong. 2 stk. elektriske leddporter.

Enkel garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enkel garasje	200 Bygning generelt Støpt dekke, betong/murkonstruksjon. Elektrisk leddport.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Komm. avg./ev. eiend.skatt:	9 500	
	Forsikring:	15 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	25 000	
	Sum utgifter Kr:		49 500

Kapitalisert verdi

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

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	17 500 000
	Dobbel garasje	550 000
	Enkel garasje	225 000
	Sum normale byggekostnader:	18 275 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	775 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	17 500 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	12 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	30 000 000



Eiendom: Gårdsnr. 41 Bruksnr. 235 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Hundsunveien 19, 1367 SNARØYA

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	30 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	25 500 000