



NORGES  
TAKSERINGSFORBUND

**Rune Kirkerud LIMITED**

Takstmann Rune Juvet Kirkerud Medlem i NorgesTakseringsForbund NTF  
DNV Sertifisert Takstmann for Boligsalgsrapportering  
Godkjent for naturskader Naturskadepoolen

Tlf: 40 41 63 50  
Org.nr: 991 718 796

# Forhåndstakst

over

Selveierleilighet  
Furnesvegen 13 (K 5)  
2317 HAMAR

Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5

Eierbrøk: 145/380

HAMAR KOMMUNE



Utført av:

**Rune Kirkerud**

Takstmann / Bygg- og Tømrermester



## Forhåndstakst over

### Selveierleilighet Furnesvegen 13 (K 5)

2317 HAMAR  
Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5  
Eierbrøk: 145/380  
HAMAR KOMMUNE

#### Sammenfattet beskrivelse

Beliggende meget sentralt i etablert og attraktivt boligområde i Hamar sentrum, i Hamar kommune. Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten har normale lys-og solforhold.

Tomten er felles og hver del benytter eventuelt naturlig del av tomten. Felles tomt er opparbeidet med bla: plen, beplantning, trær, prydbusker m.m. Innkjøring og gårdsplass med parkeringsforhold på eiendommen.

Eiendommen er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.

Det er planlagt oppgradering av leiligheten, og vil fremstå med tilnærmet "ny" standard, noe som er hensyntatt i vurderingen.

Leilighet i 2. etasje i opprinnelig bygg med leiligheter, fremstår i normal håndverksmessig utførelse. Leiligheten fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt, i lyse og trivelige farger.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr.

Det er søkt- eller det skal søkes om seksjonering til kommunen, og eiendommen var på taksttidspunkt godkjent som "annen kontorbygning" og benyttes med leiligheter i 1- og 2. etasje.

Ny eier må være oppmerksom på at bygget opprinnelig er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr idag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering enn det byggeforskrifter krever for nybygg idag.

Forøvrig er det ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

#### Markeds- og låneverdi

Leiligheter og eiendommer i nærområdet er meget attraktive.

|                                                   |           |                  |
|---------------------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>          | <b>Kr</b> | <b>3 400 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr</b> | <b>2 980 000</b> |

HAMAR, 12.12.2012



.....  
Rune Kirkerud  
Taksmann / Bygg- og Tømrermester

**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

## Oppdrag og forutsetninger

Verditaksering - forhåndstakst av boligeiendom.

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

Forhåndstakst er utført iht. NTFs regler, NS3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. Supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst 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. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

## Taksten er utført i henhold til NorgesTakseringsForbund reglement og rutiner.

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. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det kan være opplysninger i takst fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig - 2008.

Vedrørende generelle tilleggsopplysninger i takst - Det kan være benyttet feks. levetidsbetraktninger og kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av takst, og ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

## Rekvirent

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Rekvirert av:</b> | Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye |
|----------------------|---------------------------------------------------|

## Besiktigelse, tilstede

|                         |                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dato: 28.11.2012</b> | - Rune Kirkerud Takstmann Tlf.: 40 41 63 50<br>- Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Dokumentkontroll

|                             |                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dokumenter fremvist:</b> | Kvitt. off. avgifter<br>EDR | Antatt årlig sum ut ifra normalt forbruk.<br>Eiendommens Dataregister (Infoland). |
| <b>Andre dok./kilder:</b>   | Eier                        |                                                                                   |

## Eiendomsdata

|                         |                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>   | Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5                                                                                                                                    |
| <b>Sameiets navn:</b>   | Det blir sameie med 5 stk boenheter/seksjoner.                                                                                                                 |
| <b>Kommentar:</b>       | Det foreligger på taksttidspunkt ingen opplysninger om felleskostnader.                                                                                        |
| <b>Hjemmelshaver:</b>   | Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye                                                                                                              |
| <b>Tomt:</b>            | Eiet tomt. Areal 1 091,3 m <sup>2</sup> Andel fellesareal: 416 m <sup>2</sup> Ifølge EDR. Andel av felles tomteareal er beregnet ut ifra sameiebrøk i sameiet. |
| <b>Konsesjonsplikt:</b> | Nei.                                                                                                                                                           |
| <b>Adkomst:</b>         | Offentlig. Internt adkomstareal i sameiet.                                                                                                                     |
| <b>Vann:</b>            | Offentlig.                                                                                                                                                     |
| <b>Avløp:</b>           | Offentlig.                                                                                                                                                     |

**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

|                              |                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regulering:</b>           | Regulert område. Eiendommen er godkjent utnyttet på taksttidspunkt som "Annen kontorbygning". |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 16 000 Antatt årlig sum. Kommunale avgifter varierer i forhold til bruk.                   |

### Forsikringsforhold

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Premiebeløp:</b> | Kr 4 500          |
| <b>Kommentar:</b>   | Antatt årlig sum. |

### Skattetakst

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Skattetakst:</b> | Eiendomsskatt betales gjennom kommunale avgifter. |
|---------------------|---------------------------------------------------|

## Bygninger på eiendommen

### Selveierleilighet (K 5)

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår:</b>    | 2012. 2013. Bygningen ble opprinnelig tatt i bruk 15.06.1956, ifølge EDR.         |
| <b>Anvendelse:</b> | Leiligheten er for tiden ubebodd.                                                 |
| <b>Ombygd:</b>     | Leiligheten vil bli ny/oppgradert i 2012-2013, og er derfor benyttet som byggeår. |

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens 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 "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 takstmannens 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 måleregler.

### Selveierleilighet (K 5) - arealer

| Etasje               | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |                                                                                                                                                                                                  |
| 2. etasje            | 160                               | 145                           | 145             |                   | Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, og 3 soverom. Ett soverom har adkomst fra trapperom/gang.<br>Arealet ihht til planlagt arealforedling oppgitt av eier, og er ikke oppmålt på stedet. |
| Bod i felles kjeller |                                   |                               |                 |                   | Bod i felles kjeller.                                                                                                                                                                            |
| <b>Sum bygning</b>   | <b>160</b>                        | <b>145</b>                    | <b>145</b>      |                   |                                                                                                                                                                                                  |



**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

**Selveierleilighet (K 5) - romfordeling**

| Etasje    | Primærrom                                             | Sekundærrom |
|-----------|-------------------------------------------------------|-------------|
| 2. etasje | Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom |             |

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD****Selveierleilighet (K 5)**

| Lokalisering                   | Bygningsdel/beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selveierleilighet (K 5)</b> | <p><b>200 Bygning, generelt</b><br/>Selveierleilighet i bygning antatt opprinnelig bygd i 1956, med underetasje/kjeller, 1. etasje, og 2. etasje.<br/>Det er 5 stk separate boenheter/leiligheter i bygningen.<br/>Inngang til denne leiligheten via felles innvendig trapperom i 2. etasje.<br/>Bygning med betong- og trekonstruksjoner.<br/>Støpt dekke og støpte vegger i underetasje/kjeller.<br/>Det er støpte etasjeskillere i bygningen.<br/>Innervegger i treverk og mur.<br/>Utvendige fasader med liggende utvendig panel, noe fasadeplater, og gavlvegger med puss og maling.<br/>Saltak med trekonstruksjoner tekket med takstein.<br/>Det er ut ifra opprinnelig byggeår flis-isolasjon.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b><br/>Bygning med betong- og trekonstruksjoner.<br/>Støpt dekke og støpte vegger i underetasje/kjeller.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Antatt normal levetid for drenering 20-60 år.</p> <p><b>225 Yttervegger</b><br/>Utvendige fasader med liggende utvendig panel, noe fasadeplater, og gavlvegger med puss og maling.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Utvendig panel og fasader er generelt normalt vedlikeholdt.<br/>Antatt normal levetid for trepanel. 40-60 år.<br/>Antatt normallevetid for trepanel. Reperasjon 40-60 år.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b><br/>Saltak med plassbygde trekonstruksjoner.</p> <p><b>232 Takteking og membraner</b><br/>Saltak med trekonstruksjoner tekket med takstein.<br/>Yttertaket er besikket fra bakkeplan.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Antatt normal levetid for betongstein. Omlegging. 25 - 45 år.<br/>Antatt normal levetid for betongstein. Full utskiftning. 30 - 60 år.<br/>Antatt normal levetid for vindski/ vannbord i tre 15 - 25 år.</p> <p><b>233 Vinduer</b><br/>Vinduer i bygget med 2-lags glass og trekarmen.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Normalt vedlikeholdt. Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år.<br/>Antatt normal levetid for trevinduer. 20-60 år.<br/>Antatt normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2-8 år.</p> |



**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>235 Ytterdører og porter</b><br/>Ytterdør og folierte fyllingsdører.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Normalt vedlikeholdt.</p> <p><b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b><br/>Bærevegger og lettvegger i treverk og mur. Overflatebehandling bla: malt mur, ferdigpanel, malt strie, baderomsplater-våtromstapet eller fliser på badrom.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Dette vil fremstå som nytt.</p> <p><b>245 Himlinger inklusive taklister</b><br/>Det er støpt etasjeskiller mellom underetasje/kjeller og 1. etasje. Overflatebehandling bla: malte overflater.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Normalt vedlikeholdt.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b><br/>Det er støpt dekke i underetasje/kjeller. Overflatebehandling bla: parkettgulv, laminatgulv, gulvbelegg eller fliser på badrom.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Dette vil fremstå som nytt.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b><br/>Felles trapperom, med trapp i betong, med adkomst til alle etasjer.</p> <p><b>270 Fast inventar, generelt</b><br/>Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, og laminert benkeplate. Badersinnredning med laminerte fronter.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Dette vil fremstå som nytt.</p> <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b><br/>Stålkum, mekanisk avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Servant, wc, dusj, og opplegg til vaskemaskin på bad.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Dette vil fremstå som nytt.<br/>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.<br/>Antatt normal levetid for servant, klosett. 20 – 50 år<br/>Antatt normal levetid for kobberrør 25 – 50 år<br/>Antatt normal levetid for tappearmatur 10 – 25 år<br/>Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 –50 år<br/>Antatt normal levetid for plastsluk 30 –50 år N<br/>Antatt normal levetid for støpejern 30 - 50 år.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b><br/>230 v-anlegg, med automatsikringer.<br/><i>Vedlikehold ol:</i><br/>Dette vil fremstå som nytt.<br/>El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen, da dette må utføres av godkjent el-takstmann/kontrollør.</p> <p><b>442 Belysningsutstyr</b><br/>Utvendig belysning.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

|  |                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>450 Elvarme, generelt</b><br>Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme på badrom.<br><i>Vedlikehold ol:</i><br>Dette vil fremstå som nytt. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

| Bygg/etasje                                                | Areal<br>BTA | Totalt<br>utleibart | Faktisk<br>utleid | Faktisk<br>Årsleie | Årsleie<br>pr m <sup>2</sup> | Ansatt<br>Årsleie | Anmerkning |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Selveierleilighet (K 5)</b>                             |              |                     |                   |                    |                              |                   |            |
| 2. etasje<br>Bod i felles<br>kjeller                       | 160          | 160                 |                   |                    | 1 100                        | 176 000           |            |
| <b>Totalt</b>                                              | <b>160</b>   | <b>160</b>          |                   |                    |                              | <b>176 000</b>    |            |
| Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 14 667 pr mnd. |              |                     |                   |                    |                              |                   |            |

### Årlige kostnader

|                         |                                                           |        |         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|---------|
| <b>Årlige kostnader</b> | Off. utg./ev. eiend.skatt:                                | 16 000 |         |
|                         | Forsikring:                                               | 4 500  |         |
|                         | Ansatte vedlikeholdskostn.:                               | 14 000 |         |
|                         | Sum kostnader Kr:                                         |        | 34 500  |
|                         | Ingen korrigering for fyring, da dette er<br>individuell. |        |         |
| <b>Ansatt årsleie:</b>  | Netto ansatt årsleie Kr:                                  |        | 141 500 |

### Kapitalisert verdi

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Kapitaliseringsrente:</b> | Valgt kapitaliseringsrente: 8,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| <b>Kapitalisert verdi:</b>   | Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>1 660 000</b> |
| <b>Kommentar:</b>            | Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en boligeier vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten til boligen enn det investeringen gir i økonomisk avkastning. |                  |

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                                                                                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):                                                                                                                                                     |                  |
| Selveierleilighet (K 5)                                                                                                                                                                               | 3 520 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):                                                                                                                | 350 000          |
| Teknisk verdi beregnet for tilsvarende nytt bygg med fradrag for bla: generell elde av diverse bygningsdeler, generelle nye krav-isolasjonskrav, eventuelle registrerte "svekkelser"/bemerkinger m.m. |                  |
| <b>Teknisk verdi bygninger:</b>                                                                                                                                                                       | <b>3 170 000</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. |                |
| <b>Normal tomteverdi:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>500 000</b> |





**Eiendom:** Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 5 KOMMUNE HAMAR  
**Adresse:** Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 5), 2317 HAMAR

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>3 670 000</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|

### Markeds- og låneverdi

|                      |                                               |                  |
|----------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>Markedsverdi:</b> | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:          | <b>3 400 000</b> |
| <b>Låneverdi:</b>    | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | <b>2 980 000</b> |

