

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 38: Bnr 130**
Kommune: **0219 BÆRUM KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig med uthus**
Adresse: **Jarveien 21, 1358 JAR**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 17 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 14 800 000

Enebolig:
Garasje m/bod:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
270 m²	243 m²
30 m²	0 m²

Utskriftsdato: 12.06.2017 Oppdrag nr: 2017107
Dato befaring: 24.05.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstsenteret AS
Postboks 262, 1319 BEKKESTUA
Telefon: 67 12 41 12
Organisasjonsnr: 950 716 290

Sertifisert takstmann:

Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 91113288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



Takstmannens 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 takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

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/revkirenten 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. Norges TakseringsForbund 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 takstmannens 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. Offentlig arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt. Takstkonklusjonen er takstmannens 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.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	17 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	14 800 000

Markedsvurdering

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet.

Innholdsrik og svært god familiebolig med attraktiv beliggenhet på Jar. Området er stille og rolig med lite trafikk. Gode solforhold hele dagen. Skoler og barnehager i område. Gangavstand til butikker og offentlig kommunikasjon.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Bjørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.05.2017. - Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstmann MNTF. Tlf. 91113288 - Advokatfullmektig Tor Kristian Nordhus Plahte . Kco Advokater. - Yvonne Høgetveit. Eier som påviste eiendommen og ga opplysninger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med uthus
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende på Jar i østre delen av Bærum i stille, rolig, solrikt og barnevennlig boområde. Kort vei til nærbutikkssenter, offentlig kommunikasjon og turstier. Skoler og barnehager i området. Stor og åpen tomt som er opparbeidet med plener og frukttrær, stenlagt eller gruset innkjøring. Parkering i garasje for en bil (lav takhøyde i garasjen) Parkering på eget tun eller i offentlig vei.
Bebyggelsen:	Frittstående enebolig med høy og fri beliggenhet. Boligen går over to fulle etasjer samt kjeller og loft. På eiendommen er det også oppført en frittstående redskapsbod/dukkestue.
Standard:	Boligen holder en jevnt god standard. Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 38 Bnr: 130
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 390,7 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo
Hjemmelshaver:	Yvonne Høgetveit og Eivind Yndestad
Adresse:	Jarveien 21, 1358 Jar

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Nedkopierte fra salgsprospektet			
Tidligere takst					
Eiendomsdata.no		Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			
Rekvirent		Muntlig informasjon fra rekvirent.			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Polise er ikke fremvist.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1928 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse:	Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Kommentar	
Standard:	Boligen holder en gjennomgående god standard.
Vedlikehold:	Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	80	64	52	12	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, vaskerom, bad - badstue, bod, kjølerom, wc
1. etasje	111	101	101		Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue
2. etasje	88	81	81		Hall m/trapp, gang, 3 soverom, bad
Loft	26	24	9	15	Trapperom, bod, innredet rom
Sum bygning:	305	270	243	27	

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

Kommentar areal
Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme. Deler av kjellerlokalene har lav takhøyde. ca 190 cm.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, vaskerom, bad - badstue, wc	Bod, kjølerom
1. etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue	
2. etasje	Hall m/trapp, gang, 3 soverom, bad	
Loft	Trapperom, innredet rom	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Bygning, generelt Nydelig enebolig med svært god beliggenhet. Boligen ble vesentlig pusset opp for noen år siden og fremstår i det store og hele som meget pen. Som alltid i eldre hus vil det kunne være feil og mangler som ikke er mulig og oppdage uten å gjøre inngrep i konstruksjonene. Det har ikke vært takstmannens mandat å gjøre.
Drenering Ukjent drenering. Antatt fra byggeåret.
Yttervegger Grunnmur i betong. Yttervegger antatt i reisverkskonstruksjoner som er utvendig panelt. Panelet er noe værslitt og alderstegen.
Takkonstruksjoner Saltak med oppløft. Ingen synlige lekkasjepunkter i undertaket.
Taktekking og membraner Taket er tekket med takstein. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Sink tekking ved garasjen

Vinduer
Vinduer med varierende utførelse. Enkelte er koblede, andre er fra byggeåret med varevinduer samt at noen er med isolerglass fra hhv 1987 og fra 2012 De opprinnelige vinduene er noe medtatte og slitte.
Ytterdører og porter
Nyere entredør. Balkong og terrassedører av varierende alder og kvalitet.
Innvendige dører
Malte fyllingsdører.
Overflater på innvendige gulv
Støpt dekke i kjeller. Isolert trebjelkelag forøvrig. Overflater: Parkett, skifer keramiske fliser, laminat, furugulv og teppe.
Overflater på innvendige vegger
Bærende vegger i kjeller i murkonstruksjoner. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater: Malte flater, malt panel, malt strie og glassfiberstrie. Keramiske fliser.
Overflater på innvendig himling
I hovedsak malte plater, malt panel. Enkelte flater er med malt glassfiberstrie.
Trapper og ramper
Tretrapp med malte vanger og keramiske fliser i trinnene. Vanlig tretrapp opp til loftet og ned til kjeller.
Balkonger, terrasser ol.
Rommelig veranda med adkomst fra et av soverommene i 2. etg. Terrasse over garasjen er belagt med fliser. En del bom i disse. Adkomst til hagen fra stuen.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. Svenskeovn. Murt gruepeis i kjellerstue. Piper og ildsteder er ikke testet av takstmannen.
Kjøkkeninnredning
KVIK innredning med hvite, blanke, flate fronter. Massiv benkeplater med integrert koketopp. Komplet utstyrt med integrerte hvitevarer fra hhv Miele kjøleskap og Siemens dampovn, stekeovn og induksjonsplate samt kaffemaskin. Fliser over benk. Pen og innholdsrik innredning.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Kjeller: Bad med badstue. Keramiske fliser på gulv og dels på vegg. Dusj på gulv og steambadstue med glassvegger. Separat toalett med servant og wc. Vaskekjeller med opplegg for vaskesøyle. 2. etg. Bad med keramiske fliser på vegger og gulv. Innmurt badekar, servant og wc. Slukristen var limt igjen. Ingen tilgang til sluket. Dusjbad med keramiske fliser på vegger og gulv. Dusj på gulv. Det er problemer med vanntilførselen på varmtvannet opp til armaturer i 2. etg. Bad med denne utførelsen og tilsvarende har en estimert levetid på STI's levetidstabell på 15-20 år avhengig av bruk og belastninger.
Varme, generelt
Det er installert varmeveksler i 1.etg. Denne trenger service Øvrige varmekilder er oljefylte panelovner, vanlige panel ovner og varmekabler. Varmekabler i kjeller har funksjonssvikt. Det er en nedgravd parafintank i hagen etter bruk av parafinkamin som må saneres eller graves opp.
Kjøleromsystemer
Det er installert et kjølerom i kjeller. Dette var ikke i bruk på befaringsdagen. Funksjonen er ukjent på kjølemaskinen.
Luftbehandling, generelt
Vanlig oppløftsventilasjon. Vifte på kjøkkenet.
Elkraft, generelt
Nyere sikringsskap med automatsikringer til alle kurser.. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.
Alarm- og signalsystemer, generelt
Bredbånd. Alarm tilknyttet vaktelskap.

Annet

Markiser på flere sider av huset.
Varierende standard på disse.
Det er oppført en enkel, uisolert, liten redskapsbod i hagen.

Garasje m/bod

Bygningsdata

Byggeår:	1928 Kilde: Ihht.rekvirentens opplysninger
Anvendelse:	Garasje med plass til en bil samt rommelig bod

Kommentar

Vedlikehold:	Enheten fremsto som noe fuktig på befaringen.
--------------	---

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	33	30		30	Bod, garasjerom
Sum bygning:	33	30	0	30	

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

Kommentar areal

Lav høyde i garasjen

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Bod, garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje m/bod

Bygning, generelt

Garasje med tilhørende bod oppført i tilknytning til huset.
Konstruksjonen er i armert betong.
Automatisk rulleport i front.
Noe fuktig miljø inne i garasjen.

Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader skjønnsmessig vurdert av takstmannen (pr. mnd. Kr. 3 000)	Kr.	36 000
Sum årlige kostnader	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	7 000 000
Garasje m/bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Garasje m/bod	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 000 000

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 tomtekostnad:	Kr.	10 500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	10 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	17 500 000

BEKKESTUA, 12.06.2017



Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNTF
Telefon: 91113288