



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Verdi- og lånetakst over

Enebolig m/dobbelgarasje
Michelets vei 123
1368 STABEKK

Gnr. 14 Bnr. 97

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

Hans Petter Bjørnstad

Murmester - Takstmann MNTF

hpb@takstsenteret.no



Befaringsdato: 09.06.2017



Verdi- og lånetakst over

Enebolig m/dobbelgarasje

Michelets vei 123

1368 STABEKK

Gnr. 14 Bnr. 97

BÆRUM KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Stor og innholdsrik enebolig oppført i sveitserstil med sentral beliggenhet på nedre Stabekk. Huset ligger på en liten høyde med god utsikt utover nærområdet. Kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i området. Det er en del støy fra E-18 på eiendommen.

Forholdsvis stor tomt med gruset innkjøring og tun. Plener og prydbusker. Parkering på egen eiendom. Nyoppført garasje på eiendommen. Denne er ikke ferdig. Det gjenstår også en del arbeider på innkjøringen til garasjen. Det går en åpen grøft helt frem til fronten av huset og inn til garasjen. Denne antas å være åpen i påvente av at rør og el. skal installeres.

Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.

Boligen har ikke vært oppgradert på lang tid og har et etterslep på vedlikehold og standard.

Nyoppført dobbelgarasje med mulighet for en innredet 2. etg er iflg. eier ikke lovlig eller godkjent. På utskriften fra infoland står det at garasjen er tatt i bruk. Iflg. eier må dette gjelde den forrige garasjen som er revet. Det anbefales å undersøke dette nærmere i Plan og Bygg i Bærum. Nåværende eier har laget en utleiedel i 1.etg. Dette er ikke meldt til Plan og Bygg og er ikke godkjent. Det skal iflg. et gammelt prospekt følge med lov til å ha båt i bøye nede ved havnen. Dette er ikke bekreftet av eier.

Markeds- og låneverdi

Verdvrurderingen er avgitt under forutsetning av at garasjen blir godkjent. Boblebadet i hagen er ikke vurdert.

Angivelig båtplass er heller ikke innkalkulert.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	11 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	9 650 000

Bekkestua, 23.06.2017

Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNTF
hpb@takstsenteret.no





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget ble rekvirert av advfullmektig Tor Kristian Nordhus Plahte, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne marked i dag.

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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

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 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/rekvirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.

Rekvirent

Rekvirert av: Kco Advokater v/Tor Kristian Nordhus Plahte

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.06.2017

- Hans Petter Bjørnstad Takstmann Tlf.: 91 11 32 88
- Tor Kristian Nordhus Plahte Advokatfullmektig.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 14 Bnr. 97
Hjemmelshaver: Sylvia Marita Barner
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 252 m² I henhold til utskrift fra " Eiendomsinformasjon"
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat stikkvei.
Vann: Offentlig iflg. eier
Avløp: Offentlig iflg. eier
Offentl. avg. pr. år: Kr 15 000 Skjønnsmessig vurdert av takstmannen
Andre opplysninger: Rommelig enebolig med god utnyttelse av arealene





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Forsikringsforhold

Kommentar: Polisen er ikke fremlagt

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1889. I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse: Rommelig enebolig med mange rom god utnyttelse av arealene.

Dobbelgarasje.

Byggeår: 2010. Byggeåret er ikke kjent.
Anvendelse: Rommelig garasje under oppføring.
Tilbygd: Iflg. eier er garasjen ulovlig oppsatt.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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 bruttoareal (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.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	70	63		63	Boder, bad/wc. Snitthøyden i kjelleren er ca 190 cm. Deler av kjelleren var ikke tilgjengelig.
1. etasje	173	156	153	3	Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, stue /soverom, kjøkken 2, wc
2. etasje	110	105	105		Trapperom, gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.
Sum bygning	353	324	258	66	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Bad/wc	Boder
1. etasje	Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, stue /soverom, kjøkken 2, wc	
2. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom	



Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Dobbelgarasje. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	42	38		38	
2. etasje	35	32		32	loftsbod /mulghet for å innrede
Sum bygning	77	70		70	

Dobbelgarasje. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Dobbelgarasje m/lagringsplass.
2. etasje		Loftsbod /mulghet for å innrede

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	200 Bygning generelt Flott, eldre, hus i Sveitserstil. <i>Vedlikehold ol:</i> Huset har et etterslep på modernitet og vedlikehold. De gjenstår mye arbeide i kjelleren. 230 Yttervegger Grunnmur i granitt fundamentert på fjell. Yttervegger i panelt tømmer. 233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglass i vinduer og terrassedør, inngangsdør er tidsmessig isolert. En del originale vinduer i huset i tillegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Isolerglass fra forskjellige perioder. Garantitid fra leverandør er 10-12 år. Det er registrert none sprukne glass på verandaen. 240 Innervegger Innvendige vegger er dels med synlig tømmer og dels med panel eller malte flater. Keramiske fliser på vegger i bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er behov for oppussing generelt i hele huset. 254 Gulv og overflate Støpt dekke i kjeller. Isolert bjelkelag i treverk mellom de øvrige etasjene. Overflater: Parkett, lakkerte gulv og keramiske fliser. <i>Vedlikehold ol:</i> Skade i verandagulvet. 255 Himling og overflate I hovedsak malte plater. <i>Påkostninger:</i> Synlige bjelker i enkelte rom. <i>Vedlikehold ol:</i> Det kan synes som om det har vært en vannlekkasje fra taket inne på det store soverommet i 2. etg. Det var ikke fukt i området på befaringsdagen. 260 Yttertak Saltak med arker teknet med takstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

	271 Kjøkkeninnredning Enkel innredning med dels integrerte hvitevarer. Enkel og funksjonell innredning i del av huset som benyttes til utleie. 281 Trapper Malte tretrapper mellom etasjene. 285 Verandaer og terrasser Stor glassveranda som er innredet til stue. Hyggelig balkong med adkomst fra hovedsoverommet. <i>Vedlikehold ol:</i> Skade på verandagulvet i 1. etg. 315 Sanitærutstyr 1. etg Toalett med wc og servant. 2 etg. Keramiske fliser på vegger og gulv, hjørnebadekar, servant og dusj. Keramiske fliser på gulv og dels på vegg. Dusjkum med flislagte vegger og glassdører. Wc, servant og opplegg for vaskesøyle. <i>Vedlikehold ol:</i> I kjeller er det påbegynt et våtrom som var tiltenkt å være med dusj og badstue. Dette er langt fra ferdigstillet. Bad i 2. etg har store partier med bom i flisgulvet, svakt fall. Provisorisk bad i "utleiedelen" må brukes med forsiktighet da "badet" ikke er innredet til våtrom. Samtlige våtrom i boligen anbefales oppgradert til å tåle dagens krav til bruk og belastninger. 320 Varme Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Varmekabler. <i>Vedlikehold ol:</i> Nedgravet tank i hagen. Det er ikke gitt noen opplysninger om oljetankens alder eller størrelse. Det må påregnes offentligrettslig krav om kontroll av oljetank. Bruk av fossilt brennstoff blir forbudt i 2020. 400 Elkraft Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon. 540 Alarm- og signalanlegg Bredbånd. 660 Piper, ildsteder og fyranlegg Peis i stue og soverom. Lekker svenskeovn i spisetuen. Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. <i>Vedlikehold ol:</i> Piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen. 900 Annet Godt med skaplass i hele boligen.
--	---

Dobbelgarasje.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Dobbelgarasje.	200 Bygning, generelt Stor og innholdsrik dobbelgarasje med fullt utbygget 2. etg. Støpt plate på mark. Yttervegger i panelt bindingsverk. Saltak med oppløft tekket med takstein. Vinduer med isolerglass. Dobbelport i aluminim i front. automatisk portåpner.



Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Vedlikehold ol:

Det gjenstår mye arbeider med å ferdigstille garasjen. I tillegg blir det opplyst om at garasjebygget ikke er søkt om i kommunen. Dette må gjøres.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	15 000	
	Stipulerte utgifter	10 000	
	Sum kostnader Kr:		25 000

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Leieberegning er ikke foretatt da det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
------------	---

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	8 500 000
Dobbelgarasje.	400 000
Sum normale byggekostnader:	8 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 500 000
Teknisk verdi bygninger:	7 400 000

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: 4 000 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 11 400 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	11 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	9 650 000

