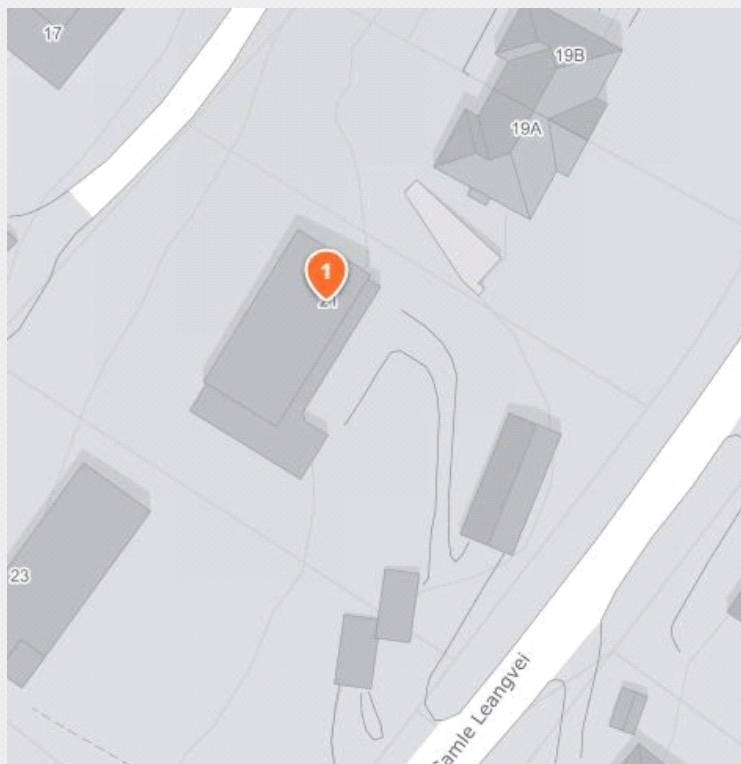


# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 47: Bnr 48**  
Kommune: **0220 ASKER KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig med to garasjer.**  
Adresse: **Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 11 000 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 9 350 000**

Enebolig m/to garasjer:

**295 m<sup>2</sup>**

**281 m<sup>2</sup>**

Garasje I:

**47 m<sup>2</sup>**

**0 m<sup>2</sup>**

M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Utskriftsdato: 15.08.2017 Oppdrag nr: 2017135

Dato befaring: 28.06.2017

**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](http://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 befaringsdagen. 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.

**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.

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.

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. Iht. vedtektene skal det gjøres et prosentuell fradrag på boligen som er vedtatt av styret. Utgangspunktet skal være en forsiktig ansatt markedspris som skal gjenspeile snittprisen for området. Fra dette beløpet skal det trekkes 12 %. Det skal, for de boligene som har det, gis et tillegg på kr = 50. 000,- for garasje.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	11 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	9 350 000

## Markedsvurdering

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av markedstilpasning for attraktivitet.

Stor og innholdsrik enebolig som er meget godt egnet for storfamilien. Stille og trafikkregulert beliggenhet med fin utsikt utover Leangbukten. Skoler og barnehager i området. På baksiden av huset er det støpt ut en større plattform som var ment å bli det nye inngangspartiet. Denne brukes pr i dag som en terrassen.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

<b>Kunde:</b>	Kco Advokater
<b>Takstmann:</b>	Hans Petter Bjørnstad
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 28.06.2017. - Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstmann MNTF. Tlf. 91113288 - Tor Kristian Nordhus Plahte . - Eier. Som påviste eiendommen og ga opplysninger.

### Eiendomsopplysninger

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig med to garasjer.
<b>Beliggenhet:</b>	Stor og dels skrånende tomt med flott utsikt utover Leangbukta og over til Konglungen. Gangavstand til buss. Nærbutikk i området. Gode solforhold store deler av dagen. Lite eller ingen innsyn på deler av tomten. Nærmeste gode handelssenter er Holmensenter.
<b>Bebyggelsen:</b>	Det er oppført en stor enebolig over to etasje p luss kjeller, samt to garasjer på eiendommen.
<b>Standard:</b>	Boligen har vært under jevnlig oppussing og vedlikehold i nesten hele nåværende eiers eiertid. Boligen holder en jevnt god standard.Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.
<b>Om tomten:</b>	Bratt skrånende adkomst opp til huset samt noen trappetrinn opp langs gavlen for å komme inn i entreen.
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig iflg opplysninger.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig iflg opplysninger.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig iflg opplysninger.
<b>Andre forhold:</b>	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

### Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0220 ASKER Gnr: 47 Bnr: 48
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 573,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo
<b>Hjemmelshaver:</b>	Åse Sofie Kristiansen
<b>Adresse:</b>	Gamle Leangvei 21, 1387 Asker

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
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: Tryg.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig m/to garasjer

### Bygningsdata

Byggeår: 1965 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 BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	71	64	50	14	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, bod
1. etasje	140	127	127		Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, 4 soverom ( to rom er slått sammen), bibliotek
2. etasje	115	104	104		Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad,wc
Sum bygning:	326	295	281	14	

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, gang, kjellerstue	Bod
1. etasje	Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, 4 soverom ( to rom er slått sammen), bibliotek	
2. etasje	Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig m/to garasjer

#### Bygning, generelt

Stor og innholdsrik enebolig i god stand.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur i betong antatt på støpt såle.

#### Drenering

Drenering fra byggeåret.

#### Yttervegger

Yttervegger i murkonstruksjoner, isolert med siporex og forblendet med teglstein eller panel.  
Pene og hele fasader.

#### Bærende innervegger

Bærende innervegger i betong.

#### Takkonstruksjoner

Flatt dekke med innvendig sluk. Ant. banetekking. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.  
Taket ble tekket om i 2015.

Ny gesimskasse fra samme tidspunkt.

#### **Vinduer**

Enkelte vinduer med isolerglass fra 1999

Enkelte koblede vinduer fra byggeåret samt enkelte doble vinduer fra byggeåret.

#### **Ytterdører og porter**

Ytterdøren og terrassedørene av nyere opprinnelse.

#### **Utvendig solavskjerming**

Markiser

#### **Overflater på innvendige gulv**

Siporex dekker.

Overflater: Marmor, parkett, keramiske fliser og malt betong.

Pene og hele overflater i hele huset.

#### **Overflater på innvendige vegger**

Bærevegger i murkonstruksjoner. Lettvegger med stenderverk.

Overflater: Teglstein, marmor, tapet tynnplate panel.malt glassfiberstrie og keramiske fliser.

#### **Overflater på innvendig himling**

Malte pater. Malt panel. Enkelte av takene er trukket med en spesialmønstret strie.

#### **Trapper og ramper**

Tretrapper med tepper i trinnene.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Stor balkong i trekonstruksjoner som er omsluttende på to sider. Fasaden mot øst og gavl mot syd.

Pent rekkverk som er hvitmalt.

#### **Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

Murt pipe i boligen. Peis i stuen.

#### **Kjøkkeninnredning**

Eksklusiv innredning fra Arthur Bonnet med profilerte fronter i eik. Folierte skapstammer. Granitt/marmor benkeplater med nedfelt kum. Fliser over benk. Komplette utstyrt med hvitevarer fra Miele  
Amerikansk kjøleskap.

#### **Sanitærinstallasjoner, generelt**

2 etg

Gjestetoalett med marmor på gulvet og tapet på veggene.Servant og toalett.

Bad med keramiske fliser på vegger og gulv. Bidè, servant og wc. Dusj på gulv

Badet er fra 1998

1 etg

Bad med keramiske fliser å vegger og gulv. Servant, wc og dusjnisje.

Badet er fra 1986.

Bad og våtrom er ikke testet av takstmannen.

Levetidsparameteret for disse og tilsvarende konstruksjoner er fra 15-20 år avhengig av bruk, utførsel og belastninger.

#### **Varme, generelt**

Sentralvarmeanlegg med elektrisk oppvarming.

#### **Elkraft, generelt**

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

#### **Annet**

Godt med garderobeskap og annen fast innredning i hele boligen.

## Garasje I

Bygningsdata	
Byggeår:	1986 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse:	Plass til to biler samt sesongutstyr.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	51	47		47	Garasjerom
Sum bygning:	51	47	0	47	

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)
Bakkeplan		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje I
<b>Bygning, generelt</b> Rommelig garasje oppført med kultet gulv. Yttervegger i uisolert og panelt bindingsverk. Saltak tekket med papp. Vippeport med automatisk åpner i front. Sidedør. Innlagt strøm.

## Garasje II

Bygningsdata	
Byggeår:	1965
Anvendelse:	Enkelgarasje

Kommentar
Standard: Enkel bygning fra byggeåret.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	18	16		16	Garasjerom
Sum bygning:	18	16	0	16	

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)
Bakkeplan		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje II
<b>Bygning, generelt</b> Enkeltgarasje oppført med støpt dekke på grunn. Yttervegger i murkonstruksjoner. Flatt tak tekket med papp. Vippeport i front.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse skjønnsmessig vurdert av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 4 000)	Kr.	48 000
Avsetning til vedlikehold etc. (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig m/to garasjer</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig m/to garasjer</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 350 000</b>
<b>Garasje I</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 35 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje I</b>	<b>Kr.</b>	<b>315 000</b>
<b>Garasje II</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje II</b>	<b>Kr.</b>	<b>135 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 800 000</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.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	3 200 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 000 000</b>

BEKKESTUA, 15.08.2017



Hans Petter Bjørnstad  
Murmester - Takstmann MNTF  
Telefon: 91113288