

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 73: Bnr 184**
Kommune: **3021 ÅS KOMMUNE**
Adresse: **Von Øtkensvei 52 A, 1434 ÅS**

Tomannsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **148 m²** AREAL, P-ROM: **141 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 800 000

LÅNEVERDI:

KR. 3 250 000

Utskriftsdato: 26.02.2020

Dato befaring: 20.02.2020

Oppdragsnr. 2208

Referansenr. e2d60fd

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25, 1435 ÅS
Telefon: 90017218
Organisasjonsnr: 970 095 357

Sertifisert takstmann:

Takstmann Per-Christian Saxebøl
Telefon: 90017218
E-post: saxeboel@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42913217-b2f2-4f6b-8f42-57079b06a8ae>

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/revirenten 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. Norsk takst 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 800 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 250 000

Markedsvurdering

Halvpant av to-mannsbolig, beliggende i attraktivt område med gangavstand til Ås sentrum. Noe slitt innvendig og trenger oppgradering av flere flater og utstyr. Av normal god markedsinteresse i et område med for tiden lavt utbud av boliger.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ås Kommune, eiendomsavdelingen
Takstmann:	Per-Christian Saxebøl
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.02.2020. [REDACTED] - Eiendomsavdelingen i Ås v. Knut Grøholt. Eier. - Per-Christian Saxebøl. Takstmann. Tlf. 90017218

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde med kort vei til skoler og barnehager og i gangavstand til Ås sentrum. I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.
Bebyggelsen:	Halvpart av vertikaldelt to-mannsbolig, oppført med kjeller og hovedetasje. Oppført i 1974. Oppført med betongdekke til antatt fast leire/morenegrunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med pappschingel.
Standard:	Boligen har normal god planløsning med enkel standard på innredninger og utstyr. Noe behov for oppgradering av enkelte flater og utstyr. Gulvene er i hovedsak belagt med laminat, belegg og fliser på bad. Pusset betong i bod i kjeller. Veggflater er preget av tapet og malte plater. Pussede vegger i deler av kjeller. Himlinger med malte plater. Kjøkkeninnredning med folierte fronter og laminat benkeplater 2 bad av enkel standard. Oppvarming med panelovner. Nærmere beskrivelser av boligen blir gjort under pkt. Konstruksjoner.
Om tomten:	Flat tomt med plen og beplantning.
Regulering:	Regulert til bolig i kommuneplanens arealdel
Adkomstvei:	Adkomst via felles asfaltert vei fra kommunal vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vannverk med privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp med privat stikkledning.
Andre forhold:	Nåværende beboer leier også en garasje i fellesanlegg, denne er ikke medtatt.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3021 ÅS Gnr: 73 Bnr: 184
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	247,2 m ² Arealkilde: Arealet er iht. eiendomsregisteret.
Hjemmelshaver:	Ås Kommune
Adresse:	Von Øtkensvei 52 A, 1434 Ås

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Leietaker		Var til stede og ga opplysninger.			
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Norges Eiendommer			Innhentet		
Rekvirent		Var til stede og ga opplysninger.			

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: I flg. eiendomsregisteret.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	85	70	63	7	Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. BTA er skjønsmessig vurdert.
1. etasje	85	78	78		Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. BTA er skjønsmessig vurdert.
Sum bygning:	170	148	141	7	

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

Kommentar areal
I kjeller er rommene medtatt som P-areal selv om de ikke tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til varig opphold.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskerom, bad, 2 soverom	Bod 1, bod 2
1. etasje	Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig
Bygning, generelt <p>Halvpant av vertikaldelt to-mannsbolig, oppført med kjeller og hovedetasje. Oppført i 1974. Oppført med betongdekke til antatt fast leire/morenegrunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med pappschingel.</p> <p>Normalt godt vedlikeholdt utvendig, men trenger vedlikehold innvendig.</p> <p>Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske punkter er drenering, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre hus er bygget i.h.t. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som man ikke kan se ved en visuell befarings. Det er bare foretatt enkle fuktmålinger av bygningen på de steder som er mest utsatt for fukt.</p>
Grunn og fundamenter, generelt <p>Betongfundament på antatt kult til leire/morenegrunn.</p>
Drenering <p>Dreneringen antas å være utført etter praksis på byggetid. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.</p> <p>Det ble målt med en protimeter fuktindikator mms2 på nedre del av grunnmur som ikke var utført (bod og vaskekjeller). Det ble her funnet forhøyet fukt og saltutslag med skade i mur.</p> <p>Utvendig drencplast er ikke synlig over utvendig terreng rundt hele huset. Må påregnes fornying av drenering.</p>
Gulv på grunn <p>Betongfundament på grunn med antatt leiregrunn.</p> <p>Gulver i kjeller er pusset betong på kult/pukk.</p>
Vegger mot grunn

Betongfundament på antatt pukk. Lettklinkerblokker i grunnmur, delvis utlektet og antatt isolert. Synlige sprekker i mur i vaskerom og i boder, samt utvendig på nordvegg. Det opplyses på generelt grunnlag at utførede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon hvor inspeksjon er ikke mulig uten destruktive inngrep, noe som ikke er foretatt.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Malt utvendig i 2017.

Takkonstruksjoner

Bygningens tak er tretakskonstruksjon med saltak, tekket med rupanel og takschingel. Takrenner og beslag av lakkert stål. Taktekingen og beslagene ble utskiftet i 2017. Kaldt, luftet loft som kun er inspisert fra loftsluke uten stige på soverom. 10 cm. isolasjon mot loft.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i treramme fra byggeåret. Noe slitt. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur.

Ytterdører og porter

Hvitmalt utgangsdør med glass og balkongdør med to-lags glass. Ytterdøren og balkongdøren er utskiftet de senere år, men noe treg balkongdør.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innervegger er oppført i murverk i bærevegger i kjeller, for øvrig i bindingsverk. Overflatebehandlet i hovedsak med malt puss i deler av kjeller og tapet.

Gulvsystemer

Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i underetasje. Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater. NS 3420 angir krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. Det finnes ikke slike krav til en brukt bolig og det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyinger osv. Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr.

Innvendige dører

Finerte innerdører, noe slitt.

Himlinger inklusive taklister

Himlinger av malte himlingsplater og sparklede og malte plater. Panel i boder. Noe slitt.

Overflater på innvendige gulv

Gulver av laminat og belegg. Fliser på bad i kjeller. Noe slitt.

Overflater på innvendige vegger

Vegger med tapet, malte plater og panel.

Trapper og ramper

Lakkert tretrapp til kjeller og enkel tretrapp fra balkongdør i stue til terreng.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Det er ikke installert skorstein i boligen.

Fast inventar, generelt

Div. garderobeskap og bod under trapp.

Kjøkkeninnredning

Enkel kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminat benkeplater. Dobbelt stål vaskkum og frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator. En del slitt og skadd.

VVS-installasjoner, generelt

Ventiler i vegger, ventilator i kjøkken og lufting over tak fra bad. Elektrisk vifte fra bad i kjeller. Kobber vannrør og plast avløpsrør. 200 l. varmtvannsbereder.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bad i 1. etasje: Gulvbelegg og baderomspanelplater på vegger. Toalett, servant med overskap og dusj med forheng. Skade i gulvbelegg ved sluk og målt forhøyet fukt i gulv og i baderomspanelplater på veggen i dusjen.

Bad i kjeller: Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Toalett, dusjkabinett og servant med speil og lys. Eldre med påregnes å fungere med dusjkabinett.

Enkelt vaskerom med malt betonggulv med sluk, malt betong og panel på vegger. Opplegg for vaskemaskin og 200 l. varmtvannsbereder. Saltutslag, fukt og skade i yttervegg.

Varme, generelt

Oppvarming med panelovner og gulvvarme i bad i kjeller.
Varmekildene er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Brannslukking, generelt

Brannslukningsapparat, men ikke røykvarslere.

Elkraft, generelt

2x35 A hovedsikringer. Sikringsskap antatt fra byggeåret med keramiske skrusikringer.
Utført el.kontroll siste 5 år: Ikke kjent.
Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

Annet

Innlagt kabel tv.
Det er utført radonkontroll. Ingen for høye verdier

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Utendørs, generelt

Asfalterte internveier og felles parkeringsplass. Gressplen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 256 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig	Kr.	2 156 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 156 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 806 000

ÅS, 26.02.2020



Takstmann Per-Christian Saxebøl
Telefon: 90017218