

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 183: Bnr 508 (snr: 80)**  
 Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
 Adresse: **Ekebergveien 208, 1162 Oslo**



BRUKSAREAL (BRA): **38 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **38 m<sup>2</sup>**

Boligblokk:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **1 750 000**

LÅNEVERDI:

KR **1 475 000**

Utskriftsdato: 30.09.2015    Oppdrag nr: 375  
 Dato befaring: 23.09.2015

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

Takstkontoet Rosendal AS  
 Rosendalsveien 44, 1166 OSLO  
 Telefon: 91 13 53 60  
 Organisasjonsnr: 966 009 578

**Sertifisert takstmann:**

Takstkontoet Rosendal AS Einar Olav Kirkeby Sertifisert  
 Takstmann MNTF  
 Telefon: 91 13 53 60  
 E-post: takstmann@online.no  
 Rolle: **Uavhengig takstmann**



NORGES  
 TAKSERINGS  
 FORBUND





## Takstmansens 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 takstmansens 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 stikktakinger 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/revkrenten 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 takstmansens 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

Takstkontoret Rosendal AS har antatt å ha fått all informasjon og alle dokumenter som var relevante for at Takstkontoret Rosendal AS skulle kunne utarbeide denne takstrapporten. Vi har antatt at informasjonen og dokumentasjonen har uinnskrenket gyldighet og relevans per takstdatoen. Vi har ikke sjekket de relevante dokumentene og informasjonen med hensyn til ovennevnte spørsmål.

Takstkontoret Rosendal AS hadde tilgang til den aktuelle eiendommen for å utføre inspeksjonen. Tjenestene eller installasjonene er ikke testet. Alle Takstkontoret Rosendal AS s konklusjoner som framkommer fra inspeksjonen er basert på rene visuell undersøkelser uten noen påstand om at de er fullstendige. Undersøkelser som kan forårsake skade på den aktuelle eiendommen er ikke utført. Uttalelser om deler av strukturen eller materialer som er tildekket eller på annen måte ikke er tilgjengelige er basert på informasjon eller dokumenter som er lagt fram eller på antagelser. Strukturelle vurderinger og tekniske undersøkelser av feil og mangler ved eiendommen som kan forefinnes, er ikke utført.

Taksten er holdt etter beste skjønn og i henhold til instruks og retningslinjer der disse finnes.

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. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk, det er ikke flyttet på møbler eller andre gjenstander.

De registrerte feil og mangler baserer seg på visuell befaring og de opplysninger som ble gitt på befaringstidspunktet. Grunnbokens heftelsesblad er ikke innhentet, heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt i dokumentet.



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	1 750 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 475 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
- Boligen ligger i et velfungerende marked.
- Leiligheten med østvendt balkong.
- Leiligheten har et vedlikeholdsmessig etterslep.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	ADVOKATFIRMAET KOPSTAD & NILSON AS
Takstmann:	Einar Olav Kirkeby
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.09.2015. - Einar Olav Kirkeby. Tlf. 91135360

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Leiligheten er beliggende i et etablert og populært boområde på Nordstrand. Området er bebygget med lavblokker, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Gangavstand til butikkentra på Sæter med post og bank. Kort vei til forretninger samt offentlig kommunikasjon som trikk og buss. Nær til store friområder med tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.
Om tomten:	Pent opparbeidede fellesarealer med gressplen og beplantning. Asfaltert adkomst og parkeringsplasser. Stensatt inngangsparti og uteplass.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Regulert område.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Skovheim Eldreboliger er en del av "Skovheimområdet" på Nordseter. Skovheim Allsenter ligger i tilknytning til eldreboligene. Resepsjonstjeneste med direkte hustelefon til den enkelte leilighet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 183 Bnr: 508 Seksjon: 80
Eiet/festet:	Festet
Areal:	6 262 m <sup>2</sup> Arealkilde: Opplysning er hentet fra EDR
Sameiets navn:	Sameiet Skovheim Eldreboliger
Forretningsfører:	Advokat firmaet Kopstad NilsonAS v/ Knut Kopstad Tlf: 22 76 72 00
Andel formue:	26 094
Andel fellesgjeld:	42 563
Hjemmelshaver:	Mirja Krokum, fester.
Adresse:	Ekebergveien 208, Oslo
Kommentar:	Bortfester er Stiftelsen Kirkens bymisjon
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1981 Reguleres år: 2021 Utløper år: 2081



## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst					
Forretningsfører					
Rekvirent					

## Andre forhold

Forsikring:	Selskap: KNIF. Avtalenr: 682506/305880. Type: Fullverdi. Fellespolise.
-------------	--

# Bygninger på eiendommen

## Boligblokk

### Bygningsdata

Byggeår:	1980 Kilde: Byggeår er oppgitt i EDR.
Anvendelse:	Sameiet består av 84 seksjoner.

### Kommentar

Vedlikehold:	Sameiet har gjennomført rehabilitering, les innkalling til generalforsamling for ytterligere opplysninger om vedlikehold og økonomi i sameiet.
Standard:	Leiligheten fremstår som noe slitt.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	42	38	38		Entré, bad, stue og kjøkken i åpen løsning, soverom
Boder.					Bod i kjeller.
Balkong.					Balkong.
Fellesrom.	0				Fellesvaskeri med utstyr. Fellesstue med balkong.
Sum bygning:	42	38	38	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

### Kommentar areal

BRA er målt på stedet, BTA er beregnet
--

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, bad, stue og kjøkken i åpen løsning, soverom	
Boder.		Bod i kjeller, ca. 3,5 kvm.
Balkong.		Balkong
Fellesrom.		



## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Lavblokk med fellesfunksjoner, tilrettelagt for eldre. Bygningen er fundamentert på fjell med grunnmur i betong. Kjellergulv er støpt på kult, isolert. Plassstøpt betongdekke i etasjeskille. Yttervegger med bærende betongkonstruksjon som er utvendig forblendet med teglstein, murt til spekk. Bindingsverk mellom dekkene. Flatt tak som er oppforet, tekket med antagelig asfaltapp. Isolerglass vinduer i trerammer. To-lags, "nye". Inngangsdør B. 30/35. Det er personheis i bygget.</p>
Innvendig:	<p>Leiligheten fremstår som noe slitt og trenger til fornyelse/vedlikehold av overflater. Gulvene er belagt med parkettlaminat og vinylbelegg. Vegger er overflatebehandlet med malte tapeter/ plater. Himlinger er malte på puss.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er malt med glatte fronter og nedfelt oppvaskkum i benkeplate. Avtrekksvifte over komfyr, kullfilter. Innredningen er fra byggeår. Plass for hybelkomfyr.</p> <p>Dusjbad med WC, servant med overskap og speil og dusjhjørne. Hvitt standard sanitært utstyr. Badet er fra byggeår.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Oppvarming er elektriske ovner og varmekabel på bad. Callinganlegg, nytt. Mulighet for bredbånd for Tv, tele og data. Garderobeskap i entre og på soverom. Originalt elektrisk fordelingsanlegg.</p>





## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader er pr. d.d. kr. 5.837,- inkludert varmt vann og drift av Allsenteret.	kr	70 008
Vedlikeholdskostnader	kr	3 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>73 008</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 221 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 330 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>kr</b>	<b>891 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>891 000</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.		
Tomteverdi:	kr	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>1 741 000</b>

OSLO, 30.09.2015

Takstkantoret Rosendal AS Einar Olav Kirkeby Sertifisert Takstmann MNTF  
Telefon: 91 13 53 60