

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 99: Bnr 20 (snr: 109)**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Vestlisvingen 78, 0969 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **85 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **85 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 2 700 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 2 300 000**

Utskriftsdato: 11.10.2018    Oppdrag nr: 20181286  
Dato befaring: 09.10.2018

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476  
Organisasjonsnr: 977 168 066

**Sertifisert takstmann:**

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476  
E-post: tom@bntakst.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](http://www.norsktakst.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 på befaringstidspunktet. 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.

## Egne forutsetninger

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Besøk våre web-sider på [www.bntakst.no](http://www.bntakst.no) for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 300 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.10.2018. - Tom Gunnar Olsen. Tlf. 92 03 44 76 - Torolv Sundfør. - Eiers representant.

Eiendomsopplysninger	
Andre forhold:	Sameiets hjemmeside: <a href="http://www.vestlibakken.no">http://www.vestlibakken.no</a>  Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.
Beliggenhet:	2-roms leilighet beliggende i et veletablert område på Vestli bestående av blokkbebyggelse. Kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehage, nærbutikk, handlesenter med alle servicefunksjoner, idrettsanlegg, golfbane, m.m. Vestlitorget ligger kun et par minutter unna, hvor du blant annet finner T-banestasjon, Narvesen og nærbutikk. For øvrig ligger Stovner Senter med alle sine fasiliteter i nærområdet. Her er det blant annet bank, bibliotek, kiropraktor, Meny, Rimi, vinmonopol og tannlege m.m. Nye Stovner senter står straks ferdig, og linjeparken som skal strekke seg foran hovedinngangen til senteret skal være ferdig våren 2017. Her har det kommet mange nye butikker og spisesteder. Gangavstand til marka med flott turterreng og store rekreasjons områder. 1 garasje plass i felles garasjekjeller følger leiligheten i følge opplysninger gitt av forretningsfører.
Bebyggelsen:	Sameiet består av 333 seksjoner. Vestlibakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse: Vestlisvingen 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 og 106. Gårdsnummer: 99 og bruksnummer:20
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning og nøktern til god standard.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet med asfalterte veier, gressplen og beplantning.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Fellesutgifter	Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.371, pr. md. Herav: Garasje 150,- Akonto varmtvann 187,- Felleskostnader 2.113,- Trappevask 95,- Avdrag renter 559,- Kabel-tv 267,-

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 99 Bnr: 20 Seksjon: 109
Eiet/festet:	Festet
Areal:	30 638 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 225/92245
Sameiets navn:	7292, Vestlibakken Boligsameie
Organisasjonsnr.:	971439343
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel fellesgjeld:	121 000 Dato: 01.10.2018
Hjemmelshaver:	Fester: HEIDI HANSEN (DBO) Bortfester: Oslo kommune
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1972 Reguleres år: 2022 Utløper år: 2062

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap					
Norges Eiendommer					
Eiers representant					
Forretningsfører	10.10.2018				

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 6660267. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
-------------	---

## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

#### Bygningsdata

Byggeår:	1973 Kilde: I følge Norges Eiendommer.
----------	--

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					1 kjellerbod på ca 4,5 kvm.
-3. etasje	94	85	85		
Sum bygning:	94	85	85	0	

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

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
-3. etasje	Bad, kjøkken, kontor, stue, entré, soverom	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

##### Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i sameiet

2017 Maling av oppganger

Lysarmatur i oppganger

Resterende gulvbelegg i inngangspartiene.

2016 Utskifting av gulvbelegg

2013 - 2015 Rørrehabilitering Ferdigstilt desember 2015 og omfatter gjennomgående rørrehabilitering og oppgradering av berederrom.

2012 - 2014 Utskifting av blomsterkasser

#### **Grunn og fundamenter, generelt**

Såle på ukjent grunn for takstmannen.

#### **Drenering**

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren.

Normal levetid på drenering er fra 20-60 år.

#### **Gulv på grunn**

Støpt dekke.

#### **Vegger mot grunn**

Grunnmur i støpt betong.

#### **Frittbærende dekker**

Støpte betongdekker.

#### **Yttervegger**

Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, utvendig kledd med trepanel.

#### **Takkonstruksjoner**

Flatt tak.

#### **Taktekking og membraner**

Yttertaket er tekket med papp.

#### **Vinduer**

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra byggeåret og glassene ble skiftet i 2011.

#### **Ytterdører og porter**

Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Døren er fra byggeåret, glasset er fra 2011.  
Entredør som er brann- og lydklassifisert. Døren er fra byggeåret.

#### **Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt**

Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel.  
Bad har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør etableres som en minimumsløsning.

Full rehabilitering er påregnelig.

#### **Innvendige dører**

Hvite formpressede innvendige dører.

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

Belegg i bad, belegg og laminatgulv i øvrige rom

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

Malt glassfiberstrie og fliser i bad, trepanel, malte og tapetserte overflater i øvrige rom.

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

Malte overflater.

#### **Trapper og ramper**

Betongtrapper i felles oppgang

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

Terrasse på ca 16 kvm med adkomst fra stue

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med hvit profilert front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum og kullfilterventilator.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Badekar, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin i bad.  
Vannskap med rør i rør plassert i badet.

### Luftbehandling, generelt

Mekanisk avtrekksanlegg. Tilluft slippes inn av veggventiler/spalteventiler i vinduene og avtrekk skjer via avtrekkskanaler på kjøkken og bad.

### Elkraft, generelt

Elektrisk fordelingskap med skrusikringer i felles trappegang.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.

### Elvarme, generelt

Elektrisk oppvarming.

### Annet

Solavskjerming med terrassemarkise

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 3 371)	Kr.	40 452
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 417)	Kr.	17 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 452</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 570 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 570 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 570 000</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.	500 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 070 000</b>
--	------------	------------------

KOLBOTN, 11.10.2018



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476