

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)**
 Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
 Adresse: **Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO**

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **4 600 000**

LÅNEVERDI:

KR. **3 950 000**

Boligblokk:
 Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

72 m² 67 m²
 18 m² 0 m²

Utskriftsdato: 08.08.2018 Oppdrag nr: 2018076
 Dato befaring: 29.05.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

JWP arkitekter
 Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
 Telefon: 24 11 59 60
 Organisasjonsnr: 981 400 763

Sertifisert takstmann:

Arkitekt/ingeniør Jørn Wold-Pedersen
 Telefon: 920 40 260
 E-post: arkwold@online.no
 Rolle: Uavhenglig takstmann



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



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.

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/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. Primærom- og sekundærom (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. Offentlige arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt. 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.

De opplysninger som ligger til grunn i taksten er basert på offentlig tilgjengelig informasjon og fra forretningsfører/årsberetning.

Forhold rundt eventuelle påkostninger/oppussinger som er utført av eier er det usikkerhet rundt.

Arbeider som er utført i regi av sameiet er således sameiets ansvar.

Leiligheten var bebodd ved befaringen. Fellesarealer/boder er kun besiktiget etter anvisning

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 950 000

Markedsvurdering

Kurant bolig i veldrevet boligsameie med marka i nærmiljøet. Flott utsikt og normalt gode solforhold.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr. 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Ola Kjær v/Dalan Advokatfirma DA
Takstmann:	Jørn Wold-Pedersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.05.2018. - Advokat Ola Kjær v/Dalan Advokatfirma DA. Rekvirent - Sergej Demidov jr. Representert ved eier. - Jørn Wold-Pedersen. Sertifisert takstmann MNTF. Tlf 92040260

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen/sameiet ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Voksen Skog ved kanten av Nordmarka. Voksen Skog ligger på Holmenkollens solside, høyt og fritt med marka som nærmeste nabo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt andre fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, hesteridning og treningssenter. Likeledes skiløype i tomtegrense med ulike løypealternativ i Nordmarka, og i Bærumsmarka. Gangavstand til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Likeledes Bogstad golfklubb ligger i flotte omgivelser. Dagligvareforretning i nærbutikken Kiwi på Bogstad, åpent hele 7 dager i uken. Handlesenter på Røa med en rekke tilbud og fasiliteter. Nærmeste stopp for offentlig kommunikasjon er Voksen Skog og Skogen T-banestasjon, begge i en avstand på ca. 300 meter. Skogen boligsameie ligger på vestsiden av Voksenkollen. Flott utsikt med Oslofjorden i syd, Bærum i sydvest, Bogstadvannet og Bærumsmarka i vest og Sørkedalen i nordvest. Fellesarealer/tomteareal er opparbeidet med asfaltert gang og kjøreadkomst. Noe beplantning og for øvrig naturtomt. Utebelysning. Bilfritt indre område. Parkering i garasjeanlegg med aut. kjøreport. Bra med sol på terrasse/balkong.
Bebyggelsen:	Terrassert bebyggelse med 201 boligseksjoner.
Standard:	Bolig med innvendig god standard. Innglasset balkong/vinterhage, samt nyere kjøkken og bad. Påregnelig brukerslitasje. Ingen dokumentasjon fremlagt vedr. moderniserings- og oppussingsarbeider. Ingen opplysninger om vinterhage eller fasadeendring og søknadspliktig
Regulering:	Reguleringsplan - S-2401 av 10.07.1979. reg plan med reguleringsbestemmelser for utbygningsområdet Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene. Kommuneplan 2015 fra 23.09.2015. Ny Kommuneplan: Byrådet sendte 28. juni 2018 sitt forslag til ny kommuneplan til bystyret: Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Visjon, mål og strategier mot 2040
Andre forhold:	Rekvirent plikter å lese gjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilopplysninger/mangler før taksten tas i bruk. Finnes feil/mangler må takstmann kontaktes for korreksjon av data. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og bebodd Konstruksjoner, utstyr og innredninger er hovedsakelig fra byggeår og iht. dagjeldende forskriftskrav og byggeskikk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	36 703 m ² Arealkilde: Ideell andel av fellesareal
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 66/26915
Sameiets navn:	Skogen Boligsameie
Organisasjonsnr.:	975485579
Forretningsfører:	USBL - Tel. 08725
Hjemmelshaver:	Sergej Demidov
Adresse:	Arnulf Øverlands vei 260

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukslilal./ferdigattl.					
Reguleringsplaner					
Situasjonskart					
Vedtekter					
Arsregnskap					
Energiattest					
Forretningsfører					
Rekvirent					
Teknisk etat					

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fellespolise i Tryg Forsikring. Avtalenr: 6610222. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggear: 1983 Kilde: Jfr. infobanken
Anvendelse: Benyttes til eget bruk.
Boligens inngang er fra inngangsplanet.

Kommentar

Standard: Normal god standard.
Vedlikehold: Leiligheten vurderes å ha normalt godt vedlikehold. Sameiet vurderes som veldrevet. Sameiet har vedlikeholdsplan for fellesarealer/felleskonstruksjoner. Se årsberetning

Arealer

Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1 etasje/inngangsplan	80	72	67	5	Felles trappegang og adkomst fra inngangsplan. Vindfang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue og innglasset vinterhage. Utgang til balkong fra stue. Balkong på ca. 9,5 m ² . (Vinterhage ikke medregnet i P-rom) + Utv. Bod på ca. 4,0 m ² m/adkomst fra inngangsplan + Garasje i fellesanlegg
Sum bygning	80	72	67	5	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje/inngangsplan	Vindfang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	Vinterhage, bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

Drenering

Drenering ikke dokumentert. Antas være fra byggeår.

Direkte fundamentering

Fundamentert på fjell. Ingen spesielle forhold registrert på synlige flater i fellesarealer. Påregnelig elde, svekkelse og slitasje.

Frittbærende dekker

Støpte betongdekker i etasjeskillere.

Yttervegger

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Plasstøpt betong i yttervegger/brannskiller. Øvrige yttervegger i betong/isolert bindingsverk med utv. panel
Påregnelig elde og slitasje. Panel malt i 2017.

Takkonstruksjoner

Flatt tak konstruksjon. Antas støpt betong med oppforet/isolert/luftet og tekket med papp.
Renner og nedløp i malt stål. Tak kun besiktiget fra gateplan.

Vinduer

Isolerglassvinduer i malte trerammer. Vinduer antas være fra byggeår. Stål sålebenk. Påregnelig elde og slitasje. Vinterhage med aluminiumsprofiler og isolerglass av nyere dato.

Ytterdører og porter

Finert gangdør, type B-30/35dB m/sikkerhetslås. Glassfelt i balkongdør.

Overflater på innvendige gulv

Gjennomgående laminatgulv og fliser.. Fliser på badet. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje

Overflater på innvendige vegger

Tapeter og malte flater. Fliser på bad. Dører med glassfelt. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje.

Overflater på innvendig himling

Innvendig himling med malte flater og panel. Gesims med downlightsbelysning. Nyere overflater. Påregnelig brukerslitasje.

Trapper og ramper

Fellesareal. Prefab. betongtrapper i fellesgang. Vinyl i felles trappegang/inngangsplan.

Balkonger, terrasser ol.

Støpt dekke på balkong med fliser. Rekkverk i treverk/panel. Terrassemarkise.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Murt skorstein. Pipe med beslag.

Annet fast inventar

Moderne kjøkken med malte glatte fronter, intergret oppvaskmaskin, innbygget komfyr, laminat benkeplate m/Miele koketopp og børstet stålhette med kullfilteravtrekk, Fliser over benk.
Kjøkken modernisert i senere år.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Hovedopplegg antas være fra byggeår. Noe fornying ifm. oppussing av badet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Moderne og påkostet badetrom m/"Spa-dusj"/durjkabinett med flere dusjhoder, veggfestet toalett, servant i benkeskap, opplegg for vaskemaskin, el. avtrekk og gulvvarme. Badetrom er modernisert av eier i senere år. Det foreligger ingen dokumentasjon gjeldene modernisering av badetrom.

Varme, generelt

Varme fra el. panelovner og gulvvarme i flislagte gulv.

Brannslukking, generelt

Pulverapparat og røykvarslere.

Luftbehandling, generelt

El. avtrekk fra bad. Kullfilter som kjøkkenavtrekk. For øvrig naturlig ventilasjon.

Elkraft, generelt

Sikringskap ikke tilgjengelig. Antas skrusikringer fra byggeår. Oppgraderinger ved modremiseringsarbeider.
El. anlegg ligger utenfor bygningstakstmannens ansvarsområde.

Annet

Dørttelefon.
Opplegg for kabel-Tv.
Vaktmester i sameiet.

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Amulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Boligblokk

Bygningsdata

Byggear 1983

Kommentar

Standard: Fellesanlegg

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Totalt	Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²		Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Garasjekjeller	18	18			18 Estimert areal for p-plass
Sum bygning:	18	18	0	18	

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

Romfordeling

Etasje Primærareal (P-ROM) Sekundærareal (S-ROM)

Garasjekjeller

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bearbeidet terreng, generelt

Opparbeidet bakhage med plenarealer. Gjerde i grense. Liten forhage mot fortau/gate. Gateparkering

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1801 (snr: 29)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0763 OSLO

JWP arkitekter
Førstveien 47 A, 1367 SNARØYA
Telefon: 24 11 59 60



Beregninger

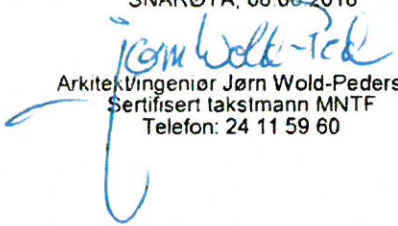
Arlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 729)	Kr.	32 748
Vedlikeholdskostnader/internt (pr. mnd. Kr. 100)	Kr.	1 200
Sum årlige kostnader	Kr.	33 948

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 340 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	2 040 000
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	270 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 310 000

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 ratomt, 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. 2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr. 4 610 000

SNARØYA, 08.08.2018


Arkitekt/ingeniør Jørn Wold-Pedersen
Sertifisert takstmann MNTF
Telefon: 24 11 59 60