

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 180: Bnr 22 (snr: 4)**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Adresse: **Frostveien 20D, 1164 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **73 m²** AREAL, P-ROM: **68 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 700 000

LÅNEVERDI:

KR. 3 100 000

Utskriftsdato: 11.01.2018 Oppdrag nr: 20171372
Dato befaring: 18.12.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Bolig og Næringstakst as
Pb 127, 1410 KOLBOTN
Telefon: 92 03 44 76
Organisasjonsnr: 977168066

Sertifisert takstmann:

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Telefon: 92034476
E-post: tom@bntakst.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.

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. 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

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. Takstmansens 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 for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 100 000

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: 18.12.2017. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann. - Torolv Sundfør. Advokat.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	<p>3-roms leilighet beliggenhet på Munkerud/Stenbråten med adkomst fra Frostveien til egen inngang. Nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass og Nordstrandhallen, samt lekeplass, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter.</p> <p>Det er også kort vei til alpinanlegg i Leirskallen. Kort vei til Østmarka og Grønmo golfklubb. Langs Bunnefjorden er det flere badeplasser, inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Boligen har gangavstand til Østmarka og Leirskallen skisenter, samt gode turområder langs Ljanselva. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell.</p> <p>Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Munkerud, Rema 1000 Lambertseter og Kiwi Mortensrud. Nærmeste handlesenteter er Senter syd, Lambertseter senter samt Sæter med flere butikker og servicetilbud.</p> <p>Offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Munkerudkleiva som ligger ca. 8 min gange fra boligen. Det er ca. 15 min å gå til Mortensrud med T-banestasjon og bussholdeplass. Elever i 1-4 klasse har lokaler på Munkerud, mens 5. -7. trinn har lokaler på Nordstrand skole. Elever i ungdomstrinnene tilhører Nordseter ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående. Kommunen har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Steinerskolen ligger ca. 2,5 km unna. 1 garasjeplass følger leiligheten. Gjesteparkering på eiendommen.</p>
Bebyggelsen:	<p>Sameiet består av 10 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 400 923, ligger i Oslo kommune og har adresse: - Frostveien 20 A-K</p> <p>Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 180/22</p> <p>Boligbygg oppført med bærende konstruksjoner i betong/stål. Saltak tekket med takstein i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Grunnmur i betong. Vinduer og terrassedør i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggetid.</p>
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning og god standard.
Om tomten:	Eiendommen er skrånende og er opparbeidet med asfalterte veier, gressplen og beplantning
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Fellesutgifter	Totale felleskostnader pr d.d. kr. 2400,- pr md.
Andre forhold	Ferdigattest foreligger ikke for bygget. Det er ikke fremvist balanseregnskap for sameiet.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 180 Bnr: 22 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 936,6 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 70/700
Sameiets navn:	Sameiet Frostveien 20
Organisasjonsnr.:	986400923
Forretningsfører:	Sameiets styre - Kontaktperson: Andreas Johan Storm, Tlf 934 27 602
Hjemmelshaver:	Janne Olie Halset
Adresse:	Frostveien 20D, 1164 Oslo

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap					
Vedtekter					
Brukstillat.	17.11.2003	Ferdigattest foreligger ikke			
Norges Eiendommer					
Forretningsfører					

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 781981188.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggeår:	2003 Kilde: I følge Norges Eiendommer.
----------	--

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje					1 garasjeplass. Bod var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt.
1. etasje	80	73	68	5	
Sum bygning:	80	73	68	5	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod

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.

Grunn og fundamenter, generelt

Såle på ukjent grunn for takstmannen.

Gulv på grunn

Støpt dekke.
Vegger mot grunn
Antatt grunnmur i støpt betong.
Frittbærende dekker
Betongdekker.
Yttervegger
Bærende konstruksjon i betong/stål 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 i trekonstruksjon.
Taktekking og membraner
Yttertaket er tekket med takstein.
Vinduer
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene i leiligheten er fra byggeåret.
Ytterdører og porter
Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Lakkert entredør fra byggeåret.
Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt
Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater. Badet er fra byggeåret
Innvendige dører
Hvite formpressede innvendige dører.
Overflater på innvendige gulv
Fliser i bad, parkett i øvrige rom.
Overflater på innvendige vegger
Fliser i bad, malte overflater i øvrige rom.
Overflater på innvendig himling
Malte overflater.
Balkonger, terrasser ol.
Balkong på ca 8,5 kvm. med adkomst fra stue. Balkongen vender mot vest.
Kjøkkeninnredning
Original kjøkkeninnredning med hvit profilert front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk.
Skap og reoler
Skyvedørsgarderobe med speilglassdører i entre. Garderobeskap med slagdører i 1 soverom
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Veggmontert dusj med dusjvegger, klosett, servant i underskap og opplegg for vaskemaskin i bad. Innkasset varmtvannsbereder i bad
Luftbehandling, generelt
Mekanisk avtrekksanlegg. Tilluft slippes inn av veggventiler/spalteventiler i vinduene og avtrekk skjer via avtrekkskanaler på kjøkken og bad.
Elkraft, generelt
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. Varmekabler i entre og bad.
Annet
Kabel-tv, røykvarsler og brannslukningsutstyr. Solavskjerming med terrassemarkise

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 400)	Kr.	28 800
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 167)	Kr.	14 000
Sum årlige kostnader	Kr.	42 800

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 920 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	2 670 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 670 000

KOLBOTN, 11.01.2018



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Telefon: 92 03 44 76