

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 97: Bnr 160**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Sveiva 32, 0988 OSLO**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **195 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **182 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 7 200 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 6 000 000**

Utskriftsdato: 15.11.2018    Oppdrag nr: 20181316  
Dato befaring: 08.11.2018

**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.	7 200 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	6 000 000

Markedsvurdering						
ADRESSE	P-ROM	SOLGT	PRIS	M2-PRIS	BYGGEÅR	
Trondheimsveien 497B, 0962 OSLO	136	24.04.2017	6 500 000	47 794	1978	
Anna Pleyms vei 16, 0988 OSLO	178	15.09.2014	5 160 000	28 989	1970	
Fossumveien 6, 0988 OSLO	169	03.10.2018	6 425 000	38 018	1986	
Margrethe Parns vei 6, 0988 OSLO	230	10.02.2015	5 680 000	24 696	1972	

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: 08.11.2018. - Tom Gunnar Olsen. Tlf. 92 03 44 76 - Advokatfirmaet SGB Storløkken AS.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Enebolig beliggende på Rommen i område bestående av villa- og småhusbebyggelse. 9-hulls golfbane ligger i umiddelbar nærhet. Kort vei til marka med skiløyper, turstier, badevann og alpin/akebakke. Flere fotballbaner i området rundt Rommen, og godt idrettsmiljø for både håndball, fotball, langrenn og alpint. Kort vei til nye Rommen skole og nylig renoverte Stovner Senter med alle servicetilbud som offentlig kommunikasjon, bank, post, vinmonopol og et godt utvalg av butikker. Det er gangavstand til bussholdeplass og Rommen T-banestasjon. Parkering på eiendommen.
Bebyggelsen:	Elementbygg oppført av Alvsbyhus i 2013. Ringmur i betong, etasjeskille med trebjelkelag, yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepanel og saltak tekket med korrugerte plater i stål.
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning og nøktern standard.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet med singlet vei og treterrasse, tomten forøvrig er grovplanert.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Eiendommen ligger hovedsakelig i oransje støysone (60-65db), lengst mot RV4 ligger eiendommen i rød sone og lengst fra RV4 ligger eiendommen i gul støysone.  Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse på bygget. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at loftet er søkt eller godkjent innredet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 97 Bnr: 160
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	811 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Morten Evensen
Adresse:	Sveiva 32, 0988 OSLO

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse	30.11.2013				Ja
Tegninger	12.12.2011				
Norges Eiendommer					
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

Byggeår:	2013 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	
Krypekjeller					Krypekjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet - ytterligere undersøkelser anbefales. Krypekjeller ansees som risikokonstruksjon.
1. etasje	133	121	117	4	
Loft	77	74	65	9	Knevegskott var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.
Sum bygning:	210	195	182	13	

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

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypekjeller		Kryperom
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, vaskerom, 3 soverom	Bod
Loft	Loftstue, 2 soverom	Bod

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

##### Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskerens 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.  
Bygget er punktfundamentert med prefabrikerte betongelementer.  
Eier opplyste at det er bevegelser i bygget.

##### Gulv på grunn

Krypekjeller. Luke til krypekjeller var fastskrudd og krypekjeller var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet - ytterligere undersøkelser anbefales.

##### Vegger mot grunn

Ringmur i betongelementer.

##### Frittstående dekker

Trebjelkelag med undergulv av plater, antatt isolert med mineralull i henhold til gjeldene forskrifter da boligen ble oppført.

##### Yttervegger

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

##### Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon.
<b>Taktekking og membraner</b>
Yttertaket er tekket med korrugerte plater i stål. Det er ikke montert snøfangere på yttertaket.
<b>Vinduer</b>
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra byggeår.
<b>Ytterdører og porter</b>
Lakkert entredør med vindu. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Døren er fra byggeåret. Det er tidligere registrert trekk fra entredøren - eier opplyste at glippe i dør varierer over året - se også pkt 210 grunn og fundamenter generelt.
<b>Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b>
Innvendige vegger i bindingsverk kledd med plater.
<b>Innvendige dører</b>
Hvite formpressede innvendige dører.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Belegg i bad, laminatparkett i øvrige rom
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Baderomsplater i bad, malte og tapetserte overflater i øvrige rom. Det ble stedvis registrert riss i vegger.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malte og folierte overflater.
<b>Trapper og ramper</b>
L-trapp i tre med malte vanger.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Markterrasse på ca. 60 kvm. med adkomst fra stue.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Stålpiper. Peisovn i stue
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Original kjøkkeninnredning med laminat front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskbenk, integrert stekeovn/platetopp/ mikrobølgeovn/oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Bobleadekar med dusjvegger, klosett og Dobbelservant i underskap i bad. Skyllekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin i vaskerom. Utstyret er ikke funksjonstestet.
<b>Varme, generelt</b>
Nibe varmpumpe med tilknyttede radiatorer. Det ble registrert avrenning fra varmpumpen - ytterligere undersøkelser anbefales.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Mekanisk avtrekksanlegg.
<b>Elkraft, generelt</b>
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.
<b>Lys, generelt</b>
1. etasje: Innfelte lys i himling i bad og kjøkken. 2. etasje: Innfelte lys i himling i loftstue
<b>Alarm- og signalsystemer, generelt</b>
Brann og tyverialarm, tilknyttet vaktsselskap.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 3 000)	Kr.	36 000
Antatt andre årlige utgifter (pr. mnd. Kr. 2 500)	Kr.	30 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 460 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 960 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 960 000</b>

KOLBOTN, 15.11.2018



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