

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 232: Bnr 322 (snr: 26)**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Sverigesgata 11B, 0658 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **62 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **62 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 4 100 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 3 500 000**

Utskriftsdato: 11.02.2019    Oppdrag nr: 20191035  
Dato befaring: 07.02.2019

**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/rekvirenten 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.	4 100 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 500 000

Markedsvurdering									
Utvalg av omsatte boliger i nærområdet:									
Kommune	Matrikkel	Adresse	Postnr	Poststed	Type	P-rom	Pris	Dato	
OSLO	301-232/322/0/6	Sveriges gate 11 B	0658	OSLO	Leilighet	46	3 160 000	jan 2019	
OSLO	301-232/322/0/20	Sveriges gate 11 B	0658	OSLO	Leilighet	46	3 350 000	sep 2018	
OSLO	301-232/322/0/13	Sveriges gate 11 B	0658	OSLO	Leilighet	46	3 000 000	sep 2018	
OSLO	301-232/322/0/36	Sveriges gate 11 A	0658	OSLO	Leilighet	45	3 150 000	jun 2018	
Adresse									
Ensjøsvingen 10B, 0661 OSLO		Salgsdato	Pris	Prisant.	F.gjeld	Byggeår	P-rom	Rom	Et
Ensjøveien 27A, 0661 OSLO		09.01.2018	3 715 000	3 800 000	176 110	1949	62	3	1
		24.04.2018	3 940 000	3 600 000	72 732	1939	64	2	5
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: 07.02.2019. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann. Tlf. 92 03 44 76 - Advokatfirmaet SGB Storløkken AS v/Torolv Sundfør. Advokat. - Bård Fossli Jensen. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Andre forhold:	Ved gjennomgang av dokumenter i saksinnsyn på eiendommen er det ikke funnet ferdigattest for bygget. Det er utstedt Ekspedisjonsdokument fra 1939.
Beliggenhet:	3-roms leilighet beliggende på Vålerenga i område med variert bebyggelse med begrenset gjennomgangstrafikk. Byfornyelsesområde med stor grad av bevaringsverdige hus. Adkomst fra Sverigesgate via felles oppgang. Forretninger og servicetilbud ligger i Strømsveien med omkringliggende områder. Kort vei til Bussholdeplass i Strømsveien. Svartdalsparken og Jordal idrettsplass ligger i området. Gateparkering i henhold til gjeldende bestemmelser.
Bebyggelsen:	Sameiet Sverigesgate 11 består av 36 seksjoner.  Bygård fra 1938 oppført med grunnmur i betong, støpte betongdekker, yttervegger i murkonstruksjon som er pusset og flatt tak antatt teknet med papp.
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning og god standard.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Fellesutgifter	Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 3.847, pr. md. Herav: Brensel 1.112,- Felleskostnader 2.596,- Internett/bredbånd 139,-

Matrikkel: Gnr 232: Bnr 322 (snr: 26)  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Sverigesgata 11B, 0658 OSLO

Bolig og Næringstakst AS  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 232 Bnr: 322 Seksjon: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	648,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 363/10000
Sameiets navn:	Sameiet Sverigesgate 11
Organisasjonsnr.:	971271116
Forretningsfører:	HBRI Tlf 22865500
Andel formue:	11 950 Dato: 31.12.2018
Andel fellesgjeld:	0 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	BÅRD FOSSLI JENSEN
Adresse:	Sverigesgata 11B, 0658 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap					
Saksinnsyn Oslo kommune					
Norges Eiendommer					
Eier					
Forretningsfører	21.03.2018				
Forretningsfører	11.02.2019				
Eiendomsverdi.no					

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 85969311. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Bygninger på eiendommen

## Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1938 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Fellesvaskeri 1 bod på ca 3 kvm.
4. etasje	68	62	62		
Sum bygning:	68	62	62	0	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk
<b>Bygning, generelt</b> 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.
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Såle på ukjent grunn for takstmannen.
<b>Drenering</b> 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.
<b>Gulv på grunn</b> Støpt dekke.
<b>Vegger mot grunn</b> Grunnmur i støpt betong antatt innvendig isolert med treullsement.
<b>Frittbærende dekker</b> Støpte betongdekker.
<b>Yttervegger</b> Yttervegger i mur, utvendig pusset/malt.
<b>Takkonstruksjoner</b> Flatt tak i trekonstruksjon.
<b>Taktekking og membraner</b> Yttertaket er tekket med papp.
<b>Vinduer</b> Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er av eldre dato.
<b>Ytterdører og porter</b> Entredør av eldre dato. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
<b>Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater. Bad er av eldre dato med eldre sluk. Dusjkabinett bør opprettholdes som en minimumsløsning.
<b>Innvendige dører</b>

Innvendige fyllingsdører som er hvitmalt.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Fliser i bad, laminatparkett i øvrige rom.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Fliser i bad, malte og tapetserte overflater i øvrige rom.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malte overflater.
Det ble registrert malingsflask i baderomshimlingen.
<b>Trapper og ramper</b>
Betongtrapper som er malt i felles oppgang.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Balkong med adkomst fra stue.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Eldre kjøkkeninnredning med hvit profilert front, heltre benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
<b>Skap og reoler</b>
Plassbygd garderobeskap med slagdører i 1 soverom.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Dusjkabinett, klosett og servant i underskap i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.
<b>Varme, generelt</b>
Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Oppdriftsventilasjon. Tilluft slippes inn av veggventiler/spalteventiler i vinduene og avtrekk skjer via avtrekksventiler på kjøkken og bad.
<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>
Innfelte lys i himling i kjøkken.
<b>Annet</b>
Dørtelefon, kabel-tv, røykvarsler og brannslukningsutstyr.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 3 847)	Kr.	46 164
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Brendsel (pr. mnd. Kr. -1 112)	Kr.	-13 344
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>44 820</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 480 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 680 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 680 000</b>

KOLBOTN, 11.02.2019



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