

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 1033**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Adresse: **Lersolveien 5 B, 0876 OSLO**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **169 m²** AREAL, P-ROM: **167 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 13 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 11 500 000

Utskriftsdato: 06.05.2021

Dato befaring: 25.03.2021

Oppdragsnr. 20211033

Referansenr. e5052d0

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

BNAlyse AS

Pb. 127, 1411 KOLBOTN

Telefon: 920 34 476

Organisasjonsnr: 923 191 003

Sertifisert takstmann:

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann

Telefon: 920 34 476

E-post: tom@bnanalyse.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



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.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a6f7a28f-e2f6-44d7-be8d-a3098004a175>

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 befaringdagen. 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 verdivurderingen 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.

Heftelsesmerknings er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppraget 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	13 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	11 500 000

Markedsvurdering
Snittpriser i området M ² P-ROM - kr 100 261 M ² BRA - kr 81 235
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: 08.03.2021. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann. Tlf. 92 03 44 76 - Ole P. Solum. - Renate Evensen . - Eier.
	Befaringsdato: 25.03.2021. - Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. - Leietaker.

Eiendomsopplysninger	
Andre forhold:	Eier opplyste at kjelleren er innredet og utleid. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring av kjeller til dagens bruk. Innhentede tegninger viser at kjelleren er godkjent til bruk som bodareal.
Beliggenhet:	Enebolig beliggende på Sogn/Tåsen. Adkomst til boligen fra Nils Bays vei/Lersolveien. I nærområdet finnes et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder. Blant annet Damefallet med grøntbelte som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann. Her finnes også akebakker og skøytebane om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka - Sognsvann med flotte lysløyper/ tur- fiske - og bademuligheter. Ellers mange gode idretts/friluftstilbud i nærmeste radius - Bergbanen, Idrettshøyskolen og Sognsvann har skøytebane, skiløyper, løpebane, svømmehall, fotballbaner - Domus Athletica har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter. Kun noen minutters gang til nærmeste handlesenter på Ullevål Stadion. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, frisør, legesenter, sportsbutikk, treningssenter og diverse forretninger. Det er også kort vei til Tåsen senter og Storo senter. Gang/sykkelavstand til bla. Storo, Nydalen, Handelshøyskolen BI, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen og Sognsvann. Det er flere barnehager i området og det er kort vei til både Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Parkering i gate ihht gjeldende bestemmelser.
Bebyggelsen:	Enebolig oppført av Moelven brug i 1977. Boligen er over 2 plan + kjeller.
Standard:	Boligen har en nøktern standard stedvis med vedlikeholdsmessig etterslep. Ny kjøkkeninnredning og oppusset bad i 2012 i følge opplysninger gitt av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderomsoppussingen.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig

Tilknytning avløp:	Offentlig
Takstmannens status og erfaring	<p>BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.</p> <p>Undertegnede har utdannelse fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavstøvelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 52 Bnr: 1033
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	485,5 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Beate Anonsen
Adresse:	Lersolveien 5 B, 0876 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner					
Saksinnsyn Oslo kommune					
Norges Eiendommer					
Eiendomsverdi.no					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1977 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

Kommentar	
Standard:	Boligen har en nøktern standard.
Vedlikehold:	Det ble registrert etterslep på vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	76	63	63		Takhøyde i kjeller på ca 2,2m. Rommene er gitt benevnelse i henhold til bruk uten at takstmannen har vurdert om rommene er godkjent som rom for varig opphold. Det er i vurderingen forutsatt at rommene i kjeller ikke er godkjent for varig opphold, men er måleverdige etter NS 3940.
1. etasje	77	70	68	2	
2. etasje	38	36	36		Knekott var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.
Loft					Loftet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.
Sum bygning:	191	169	167	2	

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

Kommentar areal

Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom	
1. etasje	Vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, vindfang, wc	Bod
2. etasje	Bad, hall m/trapp, 2 soverom	
Loft		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320.

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.

Gulv på grunn

Støpt dekke.

Vegger mot grunn

Grunnmur antatt i lettklinkerbetong (Leca).
Det ble registrert misfarging på kjellervegger, antatt muggsopp.

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.

Det ble registrert værslitt og oppsprekt utvendig trevirke. Ytterkledningen er antatt å være fra byggeåret.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking og membraner

Yttertaket er tekket med takstein. Taksteinen er antatt å være fra byggeåret.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra byggeåret.

Det ble registrert værslitt og oppsprekt utvendig trevirke på vinduene.

Ytterdører og porter

Entredør fra byggeåret.

Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkongdøren er fra byggeåret .

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel.

Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.

Overflater på innvendige gulv

Belegg, parkett og laminatparkett.

Overflater på innvendige vegger

Malte og tapetserte overflater.

Overflater på innvendig himling

Trepanel og malte overflater.

Trapper og ramper

Repotrapp i tre med malte vanger og rekkverk.

Balkonger, terrasser ol.

1. etasje: Adkomst til terrasse fra stue.
Det ble registrert råteskader i terrassen.
2. etasje: Balkong på ca 4 kvm. med adkomst fra soverom.

Kjøkkeninnredning

1. etg: Kjøkkeninnredning ny i 2012 med hvit profilert front, heltre benkeplate, rustfri oppvaskkum, integrert stekeovn/ platetopp/oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk.
Kjeller: Eldre kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Skap og reoler

2. etasje: Garderobeskap med slagdører i hall og 2 soverom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

200 liter varmtvannsbereider plassert i gang i kjeller.

Luftbehandling, generelt

Oppdriftsventilasjon.

Elkraft, generelt

El. skap med skrusikringer. 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.
1. etasje: Luft/luft varmepumpe.
2. etasje: Varmekabler i bad.

Overflater, generelt - Kjeller/bad

Gulv: fliser
Vegger: malt
Himling: malt

Badet er av eldre dato. Tettesjiktet på eldre bad er mangelfulle sammenlignet med dagens krav, videre påvirker aldringsprosessen tettesjiktet negativt slik at funksjonen er redusert i forhold til opprinnelig funksjon. Fortsatt bruk av dusjkabinett i badet anbefales som en minimumsløsning.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller/bad

Dusjkabinett, klosett og servant i underskap i bad.

Bruksslitasje.

Overflater, generelt - 1. etasje/wc

Gulv: belegg
Vegger: tapet
Himling: malt

Det ble registrert bruksslitasje på overflatene.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/wc

Klosett og servant i wc.

Stor bruksslitasje.
Sanitærutstyret er av eldre dato.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom

Gulv: belegg
Vegger: fliser/våtromsplater
Himling: malt

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/vaskerom

Opplegg for vaskemaskin i vaskerom.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: fliser
Vegger: fliser
Himling: malt

Bad oppusset i 2012, omfang av oppussing er ukjent for meg. Jeg er derfor ikke kjent med om oppussing har medført legging av nytt tettesjikt bak fliser. Generelt anbefales det dusjkabinett i bad hvor det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje/bad

Badekar, klosett og servant i underskap i bad.
Bruksslitasje.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 406 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 200 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	3 206 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 206 000	

KOLBOTN, 06.05.2021



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner