

Verditakst

📍 Otto Sogns vei 18, 0681 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 72, snr. 1

Markedsverdi

13 300 000

Areal (BRA): Enebolig 154 m²



Befaringsdato: 13.10.2023

Rapportdato: 17.10.2023

Oppdragsnr.: 13507-1165

Referansenummer: HO7939

Autorisert foretak: G1 Takst Svein Gadderud

Sertifisert Takstingeniør: Svein Gadderud



Gyldig rapport
17.10.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

G1 Taks

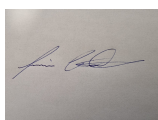
TAKSTSENTERET

Takstsenderet er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenderet.no. Vårt nærrområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenderet har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Svein Gadderud

Uavhengig Takstingeniør

17.10.2023 | STABEKK

G1 Takst Svein Gadderud

Ringsveien 3
913 47 130

Rapportansvarlig

Svein Gadderud
Uavhengig Takstingeniør
svein@snekker1.no
913 47 130



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig
Bruksareal andre bygg: 154 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 13 300 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 13 300 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

13 300 000

Konklusjon markedsverdi

13 300 000

Markedsvurdering

Nyoppført bolig med normal god standard. God beliggenhet med gode sol/ lysforhold og fritt utsyn over friområde som med høy sannsynlighet ikke blir bebygd. Boligens markedsverdi i normalt marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	15 600
Forsikring	Kr.	18 000
Vedlikehold 150,- pr. m2 x 154m2	Kr.	23 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 850 000
Klargjøring/ opplegg for svømmebasseng, plassbygget innredninger.	Kr.	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 950 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 450 000

Kommentar

Markedstilpasning med kr.500.000,- da boligen ligger inntil friområde som med høy sannsynlighet ikke blir bebygget.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	13 300 000
--	------------	-------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	50	40	10	Gang m/trapp , Vaskerom , Trimrom , Bad	Sportsod
1. Etasje	52	52	0	Gang , Bad , Stue/kjøkken	
2. Etasje	52	52	0	Hall m/trapp, 3 Soverom , Bad	
Sum	154	144	10		

Kommentar

Mål er basert ut i fra tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg til eventuelt et kontor i 2 etasje er ikke oppført slik tegningen viser.

Ved endret bruk av rom i kjeller, tilfredsstiller ikke 2 av rommene krav til dagslysflate.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2023	Svein Gadderud	Takstingeniør
	Anders Formo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	72	0	1	370 m ²	Eier	Eiet

Adresse

Otto Sogns vei 18

Hjemmelshaver

Gudbrandsdalen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Barnevennlige og rolige omgivelser med Østensjøvannet som nær nabo med fine turmuligheter og et rikt fugleliv. Kort vei til Manglerud- og Bryn senter som har en rekke butikker og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via kloakkpumpe og private stikkledninger.
Boligen har

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, epletrær og terrasse i tre.
Gruslagt gårdsplass.
Det er etablert eget vannfordrøyningsbasseng til drenering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 300 000	2018

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Ikke tatt i bruk

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Boligen holder en normal god standard.

Vedlikehold

Oppført 2023

Bygningsstruktur

Arkitekttegnet enebolig over 3 plan, oppført i tre og murkonstruksjoner. Valm takkonstruksjon. Integriert garasje med plass for 2 biler etter hverandre i boligen ved siden av.

Utvendige forhold

Støpt plate på mark, med antatt fundamentering på faste komprimerte masser og fjell. Grunnmur i støpt betong, kledd med XPS og pusset. Deler av underetasje er under terreng. Yttervegger i trestenderverk, isolert. Utvendig med liggende malt kledning. Valm takkonstruksjon dekket med betongtakstein.

Uteplass på baksiden av boligen.

Innvendige forhold

Støpt dekke i underetasjen, isolert trebjelkelag forøvrig. Slette malte vegger og himlinger. Hovedsakelig integriert belysning. Keramiske fliser i gang, bad og vaskerom, forøvrig 1 stavs eik gulv.

Innvendige dører av god kvalitet.

Tekniske installasjoner

Utstrakt bruk av integriert belysning.

Sikringsskap med automatsikringer.

Spesialrom

Dobbelgarasje med plass til 2 biler etter hverandre på ca.42m².

Kjøkken

Romslig grå, slett innredning med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer av god kvalitet. Nedfelt/ underlimt vask med ett-greps blandebatteri.

Våtrom

Romslige baderom med vegghengte innredninger. vegger og gulv lagt med storformat fliser. Nedsenket himling med integriert belysning.

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om eventuelle feil og mangler som han ikke kunne oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand slik det presenterte seg på takseringsdagen. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på. Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter eller heftelser. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak for eiendommen i plan- og bygningsetaten. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Eier/revirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil og mangler.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom

på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takst rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.